



Ausschuss für Bauen und Verkehr

58. Sitzung (öffentlich)

11. Dezember 2007

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:00 Uhr bis 17:05 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD) (Vorsitzender)
Bernhard Schemmer (CDU) (Stellv. Vorsitzender)

Protokoll: Rainer Klemann, Thilo Rörtgen (Federführung)

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Vor Eintritt in die Tagesordnung

5

Die Anwesenden erheben sich zum Gedenken an das am 6. Dezember 2007 nach langer schwerer Krankheit verstorbene Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen und des Ausschusses für Bauen und Verkehr Wolfgang Aßbrock.

Der Ausschuss verständigt sich auf die Erweiterung der Tagesordnung um einen Punkt 1, Termine.

1 Termine

5

Der Ausschuss beschließt einstimmig die Durchführung einer Informationsreise des Ausschusses für Bauen und Verkehr zu aktuellen Fragen der Wohnungs- und Verkehrspolitik in Spanien und Portugal vom 19. bis 23. Mai 2008 mit den Stationen Madrid, Sevilla und Lissabon.

2 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) 6

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

In Verbindung mit:

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW	Stephan Keller	14/1687	6, 12, 14
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	Wilhelm Meier-Ebbers	14/1689	9, 15
Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen	Dr. Ulrich Biedendorf	14/1686	15, 23
Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels	Rolf Pangels	14/1691	18, 23
Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen	Dr. Peter Achten	14/1688	20, 24
Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland	Andreas Schriefers	14/1690	25, 30
Haus & Grund NRW	Frank Pfeifer	14/1680 14/1683	27, 29
Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen	Roswitha Sinz	14/1703	31, 38
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen	Bernhard von Grünberg	14/1696	34
Mieterforum Ruhr	Helmut Lierhaus	14/1697	36, 40

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
InWIS/EBZ	Prof. Dr. Volker Eichener	14/1699	41
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Frithjof Büttner	14/1685	43, 49
Stadt Dortmund, Amt für Woh- nungswesen	Hans-Peter Neuhaus	14/1702	47
Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH	Dieter Wagner	14/1694	49
Immobilien- und Standortgemein- schaft Oberstadt Siegen	Harald Hahn	14/1693	52

Weitere Stellungnahmen	
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen	14/1692
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e. V.	14/1695
Martin Schmid	14/1698

* * *

2 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

In Verbindung mit:

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Vorsitzender Wolfgang Röken: Meine Damen und Herren! Auch im Namen meiner Kolleginnen und Kollegen und der mitberatenden Ausschüsse für Wirtschaft, Mittelstand und Energie sowie für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform begrüße ich Sie alle, insbesondere die Sachverständigen.

Die Experten werden entsprechend der Reihenfolge der ausliegenden Zusammenstellung aufgerufen, wobei wir sechs Anhörungsblöcke bilden werden. Wie bereits im Einladungsschreiben ausgeführt, können die zur ergänzenden mündlichen Stellungnahme aufgerufenen Sachverständigen ein etwa zehnteiliges Statement abgeben und ihre Einschätzungen vorbringen. Nach jedem Anhörungsblock wird sich eine Fragerunde mit den Ausschussmitgliedern anschließen.

Da ich keine Fragen von Ihrer Seite zur Durchführung dieser Anhörung sehe, können wir direkt mit Block I beginnen.

Stephan Keller (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Wie Sie der Rednerliste entnehmen können, spreche ich nicht nur für meinen eigenen Verband, den Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, sondern auch für den Städtetag Nordrhein-Westfalen und den Landkreistag Nordrhein-Westfalen, also für die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW.

Den vorliegenden Entwurf eines ISG-Gesetzes begrüßen wir außerordentlich. Nordrhein-Westfalen folgt damit dem Beispiel der Länder Hessen und Schleswig-Holstein und der Stadtstaaten Bremen und Hamburg. Wir sehen in dem Entwurf ein angemessenes Instrument zur Aktivierung, Einbindung und Stärkung von privatem Engagement für die Stadtentwicklung. Dieser Gesetzentwurf ist ein weiterer Schritt zur Stärkung der Innenstädte als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Wir begrüßen diesen Schritt ebenso, wie wir im Sommer auch den neu geschaffenen § 24 a des Landesentwicklungsprogramms begrüßt haben, der den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche lenken soll.

Ich möchte Ihnen zunächst einige Gründe nennen, warum wir generell die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für Immobilien- und Standortgemeinschaften befürworten, und anschließend einige konkrete Anmerkungen zum vorliegenden Gesetzentwurf machen. Zuerst geht es also um die Frage: Ist es generell sinnvoll, Immobilien- und Standortgemeinschaften auf eine gesetzliche Grundlage zu stellen, also das aus dem angelsächsischen Raum bekannte Konzept der sogenannten Business Improvement Districts einzuführen?

Erstens haben wir festgestellt, welche Erfahrungen Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren mit freiwilligen Lösungen gemacht hat. Diese freiwilligen Lösungen kranken aus unserer Sicht einerseits an der fehlenden Planungssicherheit und andererseits an dem Problem der Trittbrettfahrer, das heißt derjenigen, die zwar von den Aktivitäten profitieren, aber selbst keinen Beitrag dazu leisten.

Zweitens werden aus unserer Sicht damit diejenigen in die Pflicht genommen, die von den Maßnahmen auch wirtschaftlich am meisten profitieren. Das sind die Grundeigentümer.

Drittens. Mit dem Konzept der Immobilien- und Standortgemeinschaften wird eine Möglichkeit geschaffen, die Wettbewerbssituation des Standortes Innenstadt und der gewachsenen Handelslagen einerseits gegenüber der grünen Wiese, andererseits aber auch gegenüber den innerstädtischen Einkaufszentren zu verbessern. Dies geschieht dadurch, dass gemeinsames Handeln auf eine verlässliche Basis gestellt werden kann.

Viertens. Immobilien- und Standortgemeinschaften auf einer gesetzlichen Grundlage sind keine staatliche oder kommunale Zwangsmaßnahme. Es geht vielmehr um die hoheitliche Flankierung von privatem Engagement und privater Selbstorganisation.

Wir machen nicht den Fehler, zu glauben, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaften sämtliche Probleme unserer Innenstädte in Nordrhein-Westfalen lösen können. Aber sie können einen Beitrag leisten, wenn das private Engagement vorhanden ist. Sie erweitern den Instrumentenkasten, der sowohl der Kommune als auch den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung steht.

Gestatten Sie mir nun einige allgemeine Bemerkungen zur Umsetzung im vorliegenden Gesetzentwurf. Weitere konkrete Vorschläge, die wir gemacht haben, können Sie in unserer schriftlichen Stellungnahme nachlesen. Grundsätzlich sind wir aber der Auffassung, dass die Grundidee des ISG-Konzeptes in dem vorliegenden Gesetzentwurf vernünftig umgesetzt wird. Wir haben bereits in dem diesem Gesetzentwurf vorangegangenen Diskussionsverfahren einige Anregungen gegeben, die sich im Entwurf auch weitestgehend wiederfinden.

Erstens halten wir es für richtig und notwendig, dass der Entwurf das Initiativrecht und die inhaltliche Ausgestaltung der Arbeit der ISG den privaten Akteuren überlässt.

Zweitens halten wir es für richtig, dass das Gesetz die Verteilung der Aufgaben und Zuständigkeiten zwischen der ISG, also den privaten Akteuren, und der Kommune eindeutig regelt.

Drittens stellt das Gesetz richtigerweise sicher, dass die Kohärenz zwischen den Zielen der privaten Initiative und den Entwicklungszielen der Gemeinde gewahrt bleibt; denn die Kommune hat das Recht, die Zielsetzung der ISG mit ihren eigenen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen abzugleichen und gegebenenfalls auch den Erlass einer Satzung zu verweigern.

Viertens halten wir es für richtig – das wird Sie nicht überraschen –, dass die Möglichkeit besteht, den gemeindlichen Aufwand, der im Rahmen eines ISG-Prozesses entsteht, durch die Abgabe mitzufinanzieren. Ich darf Ihnen versichern, dass die Gemeinden von dieser Möglichkeit sehr maßvoll Gebrauch machen werden.

Der fünfte Punkt, den ich erwähnen möchte, nämlich die Höhe des Widerspruchsquorums, war auch in unseren Reihen lange Zeit Gegenstand von Diskussionen. Dieses Thema hat in unserer Diskussion eine ganz herausgehobene Bedeutung eingenommen. Nach intensiven Debatten und insbesondere nach eindringlichen Hinweisen der Praktiker vor Ort schlagen wir aber vor, das Widerspruchsquorum nicht auf 25%, wie im Gesetzentwurf vorgesehen, sondern auf 33 % festzusetzen. Ein geringeres Quorum birgt aus unserer Sicht die Gefahr, dass sich das neue Instrumentarium in der Praxis kaum entfalten wird. Und auch bei einem Quorum von 33 % handelt es sich immer noch um eine Sperrminorität. Das heißt: Eine ISG kann von einer Minderheit der Betroffenen im Quartier verhindert werden. Es steht nicht zu befürchten, dass mit der Gründung einer ISG eine schweigende Mehrheit von einer aktiven Minderheit dominiert werden würde.

Wir würden sogar noch einen Schritt weiter gehen und plädieren dafür, für das Erreichen des Widerspruchsquorums den Widerspruch von 33 % der Widerspruchsberechtigten sowohl nach Köpfen als auch nach der im ISG-Gebiet gelegenen Fläche zu verlangen. Die derzeitige Formulierung sieht hier eine Alternative vor.

Ich habe bereits darauf hingewiesen, dass wir in unserer Stellungnahme noch eine Reihe von konkreten Vorschlägen für einzelne Formulierungen gemacht haben. Das gilt sowohl für den Gesetzentwurf im Allgemeinen als auch im Besonderen für die Frage, wie die Abgabe zu erheben ist. Dazu möchte ich keine weiteren Ausführungen im Detail machen. Ich darf allerdings noch darauf hinweisen, dass wir derzeit im Gespräch mit den zuständigen Ressorts der Landesregierung eine Mustersatzung zum ISG-Gesetz entwickeln wollen, die nach Möglichkeit auch zeitnah nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vorliegen soll, um den Kommunen eine rechtssichere Handhabung dieses neuen Instrumentariums zu ermöglichen.

Lassen Sie mich abschließend noch einige Worte zu den Housing Improvement Districts sagen. Das betrifft den Antrag der SPD-Fraktion, aber auch die drei schriftlich formulierten Fragen, die uns gestellt worden sind; denn sowohl im Kern des Antrages der Fraktion der SPD als auch in diesen drei Fragen geht es um die Frage, ob die Einbeziehung von Housing Improvement Districts in den vorliegenden Gesetzentwurf nicht sinnvoll wäre. Wir beantworten diese Frage mit einem eindeutigen Ja.

Zunächst haben wir uns nämlich die Frage gestellt, warum der Gesetzgeber hier gewissermaßen auf halbem Wege stehen bleiben will. Wenn der Grundgedanke dieser speziellen Form einer hoheitlichen Flankierung von privatem Engagement im Grund-

satz bejaht wird, sehen wir keinen Grund, zwischen Wohnquartieren und Geschäftsquartieren zu differenzieren; denn auch in Wohnquartieren gilt, dass HIDs die Bildung privater Initiativen für die Verbesserung des Wohnumfeldes und für den sozialen Zusammenhang im Wohnquartier aktivieren und unterstützen können.

Auch hier würde ein Instrument geschaffen, das es ermöglichte, in Zukunft alle Wohnungseigentümer, die von den entsprechenden Maßnahmen profitieren, in die Umsetzung einzubeziehen und an den Kosten der Maßnahmen zu beteiligen. Somit könnten wir die in vielen Wohnungsunternehmen vorhandene Bereitschaft, Verantwortung für die Entwicklung des Quartiers zu übernehmen, stärken.

Deshalb ist unser ganz klarer Wunsch, dass der Gesetzgeber diesen zweiten Schritt auch noch nachvollzieht, den Gesetzentwurf entsprechend ergänzt und die HIDs mit einbindet.

Wilhelm Meier-Ebbers (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordneten! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich danke dem Landtag im Namen der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, dass diese Anhörung erfolgt und wir Gelegenheit haben, zu dem Gesetzesvorhaben Stellung zu nehmen.

Die nordrhein-westfälischen Architekten und Stadtplaner werden unmittelbar von den Auswirkungen dieses Gesetzes betroffen sein. Ich bin selbst freischaffender Architekt in einem Büro mit einem Büroschwerpunkt im Ladenbau für den Einzelhandel. Aus vielen deutschen und nordrhein-westfälischen Städten kenne ich zahlreiche innerstädtische Geschäftsbereiche – auch die problematischen. Mit Sorge beobachten wir Architekten und Stadtplaner die zunehmende Filialisierung und den Rückzug der traditionellen Einzelhändler aus diesen Bereichen. Die Geschäftslagen der verschiedenen Städte werden sich immer ähnlicher. Die Ladenleerstände nehmen zu. Die Kaufkraft fließt aus diesen Lagen ab, weil sie gegenüber großflächigem Einzelhandel und Discountermärkten auf der grünen Wiese große Nachteile haben. Insgesamt verlieren viele Innenstädte ihr Gesicht und damit die stadtbildprägenden Eigenschaften. Die Stadt als Ausdruck unserer Baukultur verliert ihre Qualität und droht zunehmend unattraktiver zu werden.

Die nordrhein-westfälische Architektenschaft unterstützt daher das ISG-Gesetz als positiven Ausdruck einer öffentlich-privaten Partnerschaft. Als Auswirkungen dieses Gesetzes erhoffen wir uns eine Belebung der Baukultur durch die Verbindung öffentlicher Aufgabenerfüllung mit privatem Engagement. Über Immobilien- und Standortgemeinschaften können Innenstadtlagen aufgewertet und belebt sowie ihre Qualität gestärkt werden.

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften wird gerade in solchen Lagen zur Anwendung kommen, die besonders problematisch sind. Dies werden Lagen sein, die neben den eingangs beschriebenen strukturellen Problemen auch architektonische und städtebauliche Defizite aufweisen. Es wird sich um Lagen in Kommunen handeln, die selbst nur grobe programmatische Zielvorgaben für die Stadtteilzentren oder die innerstädtischen Geschäftslagen haben.

Gerade deshalb fordern wir, dass jeder Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft eine breit angelegte und detaillierte städtebauliche und architektonische Beratung vorausgeht. Nach dem jetzigen Wortlaut des § 2 Abs. 3 des Gesetzesentwurfes wird freigestellt, ob die Immobilien- und Standortgemeinschaft zur Aufwertung ihres Quartiers externen Sachverstand hinzuzieht. Wir fordern, dass zur Vorbereitung der standortbezogenen Maßnahmen die Immobilien- und Standortgemeinschaft zunächst eine geeignete städtebauliche und architektonische Konzeption erarbeiten lässt. Andernfalls haben wir die Sorge, dass aus dem möglichen Maßnahmenbündel – von der Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit bis hin zu Marketing und lokalen Events – die Aspekte zu kurz kommen, die eine baulich-gestalterische Verbesserung zum Inhalt haben. Wenn nur vereinzelte, fachlich nicht integrierte Maßnahmen umgesetzt würden, würde der Baukultur langfristig kein Dienst erwiesen. Auch eine dauerhafte, nachhaltige Aufwertung des Innenstadtbereichs wird mit isolierten Einzelmaßnahmen nicht erreicht.

Damit wir uns nicht falsch verstehen: Es ist wichtig, dass problematische Innenstadtlagen mit attraktiven Events und Marketingmaßnahmen belebt werden. Die Menschen müssen sich dort aber auch dann wohlfühlen, wenn die Straßenreinigung alle Spuren eines Straßenfests beseitigt hat und die Stadt aus sich heraus wirkt – und wirken muss.

Uns ist dies insbesondere deshalb wichtig, weil gerade innerstädtische Geschäftslagen mit Entwicklungsbedarf im Zusammenhang mit Wohnnutzungen stehen. Diese Geschäftslagen sind immer noch durch die klassischen Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, bei denen in den unteren Geschossen gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen stets auch innerstädtisches Wohnen stattfindet. Wenn wir die innerstädtischen Einzelhandelslagen stärken, tragen wir auch dazu bei, dass innerstädtisches Wohnen attraktiv bleibt. Umgekehrt tragen attraktive innerstädtische Wohnsituationen zu einer Stärkung des Einzelhandels bei. Mit anderen Worten: Wir müssen nicht nur die Bühne herrichten, sondern auch an die Darsteller denken.

Diese Überlegung führt mich zu dem ergänzenden Fragenkatalog nach den Housing Improvement Districts, kurz HIDs genannt. Viele vom Wohnen geprägte oder gemischte städtische Quartiere benötigen Aufwertungs- und Stabilisierungsstrategien. Derzeit gehen große Wohnungsunternehmen freiwillige Kooperationen ein, um gemeinsam mit Architekten und Stadtplanern Wohnquartiere aufzuwerten. Oft fällt es aber schwer, in solchen Gebieten die Einzeleigentümer einzubeziehen.

Es bietet sich also an, über eine gesetzliche Regelung Sorge dafür zu tragen, dass auch in solchen Aufwertungsgebieten die Kleineigentümer nicht nur Nutznießer, sondern auch Beteiligte werden. Dabei ist uns auch hier wichtig, dass eine Gemeinschaft zur Vorbereitung dieser Maßnahmen ebenfalls städtebauliche und architektonische Konzeptionen erarbeiten lässt.

Wir gehen davon aus, dass das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften zunächst ohne Ergänzung bezüglich der Aufwertung von Wohnquartieren in Kraft treten dürfte. Man sollte zunächst Erfahrungen mit den BIDs sammeln, um zu sehen, welche Schlussfolgerungen sich hieraus für die HIDs ergeben.

Ferner sollten Modellprojekte zu den HIDs aufgelegt werden. Solche Modellprojekte sollten selbstverständlich von der Wohnungswirtschaft, aber auch von den Architektenkammern begleitet werden können, um unseren Sachverstand von vornherein zur Lösung dieser wichtigen Aufgaben heranzuziehen.

Lassen Sie mich zusammenfassen: Wegen der besonderen Problemsituation benötigen Aufwertungsstrategien für innerstädtische Geschäftslagen geeignete städtebauliche und architektonische Konzeptionen. Eine entsprechende Ergänzung des Gesetzentwurfes ist in dieser Hinsicht erforderlich, um von vornherein den fachlichen Rat von Architekten und Stadtplanern einzubeziehen. Housing Improment Districts stehen wir grundsätzlich auch befürwortend gegenüber. Sie sollten aber erst dann gesetzlich geregelt werden, wenn aus Modellprojekten relevante Erfahrungen vorliegen.

Heinz Sahnen (CDU): Herr Keller, gibt es in Bezug auf Housing Improvement Districts nicht doch erhebliche Unterschiede zwischen den Siedlungsstrukturen, wenn wir auf der einen Seite an einen Streubesitz mit vielen Einzeleigentümern und auf der anderen Seite an Bestände von wenigen großen Wohnungsgesellschaften denken?

Herr Keller, Sie haben zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine freiwillige Maßnahme handelt. Diesen Gesichtspunkt der Freiwilligkeit möchte ich auch ausdrücklich unterstreichen. Aber was ist mit Initiativen oder Initialzündungen, die ja häufig von einer Kommune – von einer Stadt oder möglicherweise auch von einem Kreis; also von Ihren Partnern, wenn man so will – ausgehen? Gibt es dafür Beispiele? Und wie kann so etwas initiiert werden?

Herr Meier-Ebbers, ich halte es für ein gutes Stichwort, dass man zunächst einmal über Modellmaßnahmen versuchen sollte, den Einstieg zu finden, bevor man beides miteinander verknüpft – also zunächst einmal Geschäftsgemeinschaften und dann auch Hausgemeinschaften. Existieren dafür auch schon Beispiele? Es gibt ja eine Vorgängergeneration, die mit dem Begriff von Standortgemeinschaften verbunden war, nämlich die 22 Modellregionen. Kennen Sie darüber hinaus auch an anderen Orten Modellbeispiele, die so etwas belegen und untermauern?

Dieter Hilser (SPD): Herr Meier-Ebbers, ich bitte Sie um eine Klarstellung. In Ihrer schriftlichen Stellungnahme führen Sie aus:

„Nach unserer Einschätzung sollte die Einführung von HIDs dann erfolgen, wenn Modellprojekte in vom Wohnen geprägten Quartieren durchgeführt wurden und erste Erfahrungen mit dem ISGG vorliegen.“

Bedeutet Ihr Plädoyer, in vom Wohnen geprägten Quartieren Modellprojekte abzuwarten, umgekehrt, dass beispielsweise in innerstädtischen Lagen, in denen Geschäftslokale und Wohnen in einem Pari-Pari-Verhältnis stehen oder die Geschäftsquartiere sogar das Wohnen überwiegen, eigentlich nichts gegen eine Einführung von HIDs und BIDs auf gesetzlicher Grundlage sprechen würde? Zumindest bezogen auf diese Fälle hielte ich das für sinnvoll; denn es besteht ja das Problem, dass man

diese Stadtkerne nicht entwickelt bekommt, wenn man die Wohnungen, die in diesen Stadtkernen liegen, aber nicht den Stadtkern prägen, von vornherein ausnimmt.

Horst Becker (GRÜNE): Ich habe drei Fragen an Herrn Keller. Erstens. In den anderen Stellungnahmen wird die Kostenpauschale teilweise kritisch gesehen und für ihren Wegfall plädiert. Ich würde von Ihnen gerne noch einmal hören, warum Sie die Kostenpauschale aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände gleichwohl für wichtig halten bzw. was aus Ihrer Sicht passieren würde, wenn sie wegfielen.

Zweitens. Zu der in Ihrer Stellungnahme angesprochenen und im Unterschied zu anderen BID-Gesetzen fehlenden Konfliktregelung habe ich folgende Frage: Welche Risiken bestehen nach Ihrer Einschätzung aufgrund des Fehlens einer Konfliktregelung, wie es sie in anderen Bundesländern gibt?

Drittens. Wo sehen Sie die grundsätzlichen organisatorischen Unterschiede – nicht die fachlichen Unterschiede; das ist klar – zwischen BIDs und HIDs? Diese Frage stelle ich vor dem Hintergrund, dass immer wieder gesagt wird, man bedürfe zusätzlicher Erfahrungen und zusätzlicher Abprüfungen, zum Beispiel in Hamburg, und damit zusätzlicher Zeit. Deswegen möchte ich Folgendes wissen: Sind Sie der Auffassung, dass die grundsätzlichen organisatorischen Unterschiede derart groß sind, dass es einer solchen Zeitspanne bedarf, um noch einmal Erfahrungen zu gewinnen?

(Vorsitz: Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer)

Stephan Keller (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Herr Sahnen, zum Ersten haben Sie gefragt, ob die Eigentümerstruktur in Wohnquartieren nicht dafür spreche, HIDs anders zu behandeln als die Immobilien- und Standortgemeinschaften. Da ist Ihnen insoweit recht zu geben, als dass es wahrscheinlich – das haben wir auch in unserer Stellungnahme geschrieben – sehr schwierig sein wird, HIDs zu organisieren, wenn wir eine sehr zersplitterte Eigentümerstruktur antreffen. Es wird dort einfacher sein, wo wir eine homogene Eigentümerstruktur haben – vielleicht ein großes Unternehmen, das im Quartier vertreten ist.

Die Frage, ob es leicht oder schwer ist, eine Eigentümergemeinschaft zusammenzubekommen, sollte aus unserer Sicht allerdings nicht darüber entscheiden, ob wir dieses Instrumentarium als Option zur Verfügung stellen. Es geht hier ja nicht darum, dass wir irgendjemanden verpflichten, einen HID zu gründen, sondern darum, dass wir dafür plädieren, diese Option schon in diesem Schritt einzuräumen. Wenn es denn so ist, dass sich in einem Quartier aufgrund der Eigentümerstruktur keine geeignete Mehrheit finden lässt, dann ist das halt so. Dann gibt es in diesem Quartier das Engagement, das eine solche Gemeinschaft tragen könnte, eben nicht. Wir glauben aber, dass es eine Menge von Quartieren gibt, in denen das funktionieren könnte. Deshalb wollen wir diese Option. Darum ist aus unserer Sicht die tatsächliche Schwierigkeit, so etwas bei einer komplexen Eigentümerstruktur zu organisieren, kein Grund dafür, diese gesetzliche Option nicht einzuräumen.

Zum Zweiten haben Sie gefragt, ob wir Beispiele kennen, in denen die Initialzündung von der Kommune ausgegangen ist. Wir verfügen jetzt über Erfahrungen aus diesen 22 Immobilien- und Standortgemeinschaften. Ehrlich gesagt, weiß ich nicht, in welchen Fällen die Initialzündung von der Kommune gekommen ist. Wir stellen allerdings sehr wohl fest, dass es ganz unterschiedliche Grade der Einbindung von Kommunen in diese Immobilien- und Standortgemeinschaften gibt. In einigen ISGen sind sie Mitglied; bei anderen sind sie nur Förderer; in Teilen haben die Kommunen auch eine Art Vorsitz in den Lenkungsgremien. Das ist also völlig offen.

Ich will gar nicht ausschließen, dass Kommunen vielleicht auch auf die Idee kommen, Eigentümer zu motivieren, in diese Richtung zu denken. Da würde ich dem freien Spiel der Kräfte überhaupt keine Bindungen auferlegen. Dies kann es also geben. Das kann eine Kommune für sinnvoll halten. Deshalb habe ich auch gesagt, dass das Ganze eine Erweiterung des Instrumentenkastens ist – auch für die Kommunen. Sie können so etwas anstoßen, aber sie müssen es nicht. Wichtig ist, dass im Kern das private Engagement vorhanden sein muss; denn ohne die Privaten geht es nicht. Es handelt sich hier um ein hoheitliches Instrumentarium zur Flankierung von privater Selbstorganisation. Dass die Kommune da vielleicht einen Stein ins Wasser werfen kann, ist sicherlich richtig – aber mehr dann auch nicht.

Herr Becker hat drei Fragen gestellt. Erstens: die Kostenpauschale. Wir hätten gerne die Option, dass die Gemeinden ihren Aufwand abdecken können; denn es geht hier nicht um die Finanzierung von Aufgaben der Kommune – das macht der Gesetzentwurf auch deutlich –, sondern um Maßnahmen, die ergänzend zu öffentlichen Aufgaben wahrgenommen werden sollen. Daher muss die Finanzierung grundsätzlich bei denjenigen liegen, die diese Maßnahmen wollen und die auch wirtschaftlich davon profitieren. Insofern halten wir es nur für sachgerecht, dass die Kommunen zumindest die Möglichkeit haben, ihren Aufwand mit der Abgabe zu finanzieren. Meines Wissens ist das übrigens auch in allen Gesetzen der verschiedenen Länder, die dieses Instrumentarium eingeführt haben, so festgelegt.

Welche Folgen es hat, wenn Sie diese Regelung wieder aus dem Gesetzentwurf streichen, kann ich nicht so genau vorhersehen. Ich würde vermuten, dass da relativ wenig passieren würde. Ich gehe einmal davon aus – auch wenn ich jetzt einen Kommentar abgebe, der für uns vielleicht noch kritisch werden könnte –, dass keine ISG an der Kostenpauschale scheitern wird. Weder wird eine Gemeinde eine Satzung nicht erlassen, noch wird eine ISG scheitern, weil die Kostenpauschale dramatisch zu hoch ausfallen würde. Aber als Option ist sie wichtig. Ich glaube allerdings schon, dass es auch Kommunen geben wird, die sagen: Wir verzichten auf diese Kostenpauschale, sozusagen als unseren Beitrag für die ISG. – Auch das sollte möglich sein. Die Option ist aus unserer Sicht aber richtig.

Zweitens: die fehlende Konfliktregelung. Auch hier sehe ich eine Möglichkeit zur Verbesserung des Gesetzentwurfes, indem man, wie die anderen Länder das auch getan haben, eine solche Konfliktregelung aufnimmt. Welche Risiken aufgrund des Fehlens einer solchen Konfliktregelung bestehen, ist schwer absehbar. Wir haben in unserer Stellungnahme eine Reihe von Fragen aufgeworfen, zum Beispiel: Was geschieht bei einer Insolvenz der Immobilien- und Standortgemeinschaft oder des Drit-

ten, der die Aufgaben durchführen kann? Was ist mit Unterdeckungen? Was passiert bei Überdeckungen?

Wir glauben also, dass der Gesetzentwurf an dieser Stelle noch präzisiert werden könnte. Natürlich gibt es auch die Möglichkeit – das haben wir mit dem federführenden Ministerium übrigens ausführlich diskutiert –, alle diese Punkte in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln, den die ISG mit der Kommune zu schließen hat. Nach meiner Einschätzung würde es aber für Klarheit sorgen, wenn bestimmte klassisch auftretende oder mögliche Konfliktfelder auch im Gesetz angesprochen würden.

Drittens: Unterschiede in der Organisation von HIDs und BIDs. Solche Unterschiede sehe ich, ehrlich gesagt, nicht. Das ist genau der Punkt. Deshalb habe ich gefragt, warum der Gesetzgeber hier auf halbem Wege stehen bleibt. Ich könnte mir in der Tat vorstellen – dieses Problem hat ja auch Herr Sahnen in seiner Frage angesprochen –, dass es in Gebieten mit komplexer Eigentümerstruktur sehr schwierig wird, Eigentümergemeinschaften zu gründen. In der Organisation gibt es aber keinen Unterschied.

Wie gesagt: Wenn man sich dafür entschieden hat, dass man diese Form der privaten Selbstorganisation und deren hoheitlicher Unterstützung will, gibt es aus meiner Sicht keinen erkennbaren Grund dafür, jetzt noch zu warten und Modellversuche auszuwerten; denn letztlich ist das Ganze auch nur eine Option. Wenn sie vor Ort nicht genutzt wird, geht die Welt auch nicht unter. Die Option sollte aber da sein. Einen sachlichen Grund für eine Differenzierung kann ich auch wirklich nicht erkennen.

Dieter Hilser (SPD): Herr Keller, ich habe eine Nachfrage zum Thema Abgabe. Sie haben jetzt ausgeführt, dass eine Gemeinde unter Umständen auf die Erhebung einer solchen Abgabe verzichten wird. Meine Frage lautet: Ist die entsprechende Regelung im Gesetzentwurf nicht schlicht zu kompliziert? Es soll der Einheitswert der Grundstücke berechnet werden; davon dürfen auf fünf Jahre maximal 10 % angesetzt werden; das Finanzamt soll beteiligt werden und die Daten erheben. Wahrscheinlich führt dieses Verfahren dazu, dass das Ganze so teuer wird, dass die Gemeinde tatsächlich eine höhere Abgabe erhebt. Wäre es nicht sinnvoll, den ganzen Vorgang so unbürokratisch wie möglich zu machen, wenn überhaupt schon eine Abgabe erhoben werden soll?

Stephan Keller (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Die Aussage, dass man den Vorgang so unbürokratisch wie möglich machen sollte, würde ich jederzeit unterstützen. Ehrlich gesagt, fällt mir aber nicht ein, wie man ihn unbürokratischer gestalten könnte; denn wenn Sie auf eine Abgabe verzichten, können Sie das ganze Instrument vergessen. Es lebt ja gerade davon, dass das private Engagement mit einer hoheitlich erhobenen Abgabe unterstützt werden soll. Das ist ein Kern dieses Instruments.

Ich glaube, einen einfacheren Weg gibt es nicht. Aus dem Kommunalabgabenrecht oder aus dem Erschließungsbeitragsrecht ist uns auch eine Fülle von rechtsstaatlichen Anforderungen an die Erhebung einer solchen Abgabe bekannt. Man muss einen gewissen bürokratischen Aufwand treiben, um das auch rechtssicher hinzukrie-

gen. Die Begrenzung auf 10 % des Einheitswerts halte ich im Übrigen für vernünftig. Damit wird verhindert, dass Projekte aufgelegt werden, die denjenigen, die dem Ganzen nicht zugestimmt haben, dann vielleicht doch zu große Lasten auferlegen. Und wir brauchen einen rechtssicheren Verteilungsschlüssel. Da bietet sich die Verteilung nach dem Einheitswert an. Insofern kann ich eigentlich keine überflüssige Bürokratie entdecken.

Wilhelm Meier-Ebbers (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Herr Sahnen, wir sind an sich gegenteiliger Meinung. Wir glauben, dass man die HIDs gegenwärtig in Modellvorhaben durchführen sollte; denn die Erfahrungswerte, die man dabei sammeln kann, sind einfach notwendig, um mittelfristig über ein gemeinsames Gesetz in Bezug auf BIDs und HIDs reden zu können. Man sollte sich diese Modellvorhaben anschauen.

Sie haben nach Beispielen gefragt. In Nordrhein-Westfalen sind mir – jetzt aus dem Stegreif – Immobilien- und Standortgemeinschaften in Siegen und in Castrop-Rauxel bekannt. Ich selbst war am Rande am Neuen Wall in Hamburg – einem sehr frühzeitigen Verfahren – beteiligt, weil ich dort als Architekt selbst gebaut habe. Neuerdings gibt es auch ein Projekt in Hamburg-Harburg. Diese Maßnahme wird von einem gebürtigen Essener Architekten betreut. Er hat in der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen einen Vortrag darüber gehalten. Das war sehr aufschlussreich und zeigte auch die Schwierigkeiten während des Verfahrens auf – gerade dann, wenn ein Besitzer einer Großimmobilie auf einmal aussteigt.

Das ist auch der Grund, weshalb ich die HIDs erst einmal modellhaft beäugen möchte. Schließlich gibt es dort verschiedene Konstellationen. Treffen wir drei oder vier Wohnungsunternehmen als – ich sage einfach einmal lax – „Großgrundbesitzer“ an? Oder haben wir es in einem Stadtteil mit einer heterogenen Eigentümerstruktur zu tun und reden über 200 bis 250 Eigentümer? Da ist die Bandbreite ganz eklatant unterschiedlich – anders als bei den Immobilien- und Standortgemeinschaften in den Innenstädten. Außerdem wird bei den Immobilien- und Standortgemeinschaften ja nach wie vor der Grund und Boden im Prinzip durch das Erdgeschoss der Immobilie bezahlt. Darin sehe ich die grundlegenden Unterschiede. Darum halte ich auch unterschiedliche Vorgehensweisen für angebracht.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Auch von mir einen schönen guten Tag! Wir gehen jetzt zu den Sachverständigen des Blockes II über.

Dr. Ulrich Biedendorf (Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Die Industrie- und Handelskammern des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützen Stadtentwicklungsmaßnahmen von jeher – Stadtentwicklungsmaßnahmen verstanden als Infrastrukturprojekte und als Fragestellungen der Gewerbeflächenentwicklung, des Handels, der Innenstadtentwicklung und der Entwicklung von Stadtteilen. Im Rahmen dieser Arbeit sind die Industrie- und Handelskammern schon immer stark involviert gewesen und haben Interessen- und Werbegemeinschaften unterstützt,

wenn sie etwas für ihre Standorte vor Ort tun wollten – egal, ob das nun die Innenstädte, Stadtteile oder auch darunter liegende Ortsteile gewesen sind.

In diesem Zusammenhang haben wir gelernt, dass Stadtmarketingmaßnahmen – das war es dann nämlich im Wesentlichen – viel dazu beigetragen haben, Standorte aufzuwerten und Standorten die Möglichkeit zu geben, im Wettbewerb der Standorte, im Wettbewerb der Kommunen oder auch im Wettbewerb zentraler Standorte mit auf der grünen Wiese liegenden Einkaufszentren mithalten zu können und damit einen positiven Beitrag für gewachsene Strukturen auf der einen Seite und für die Gewerbetreibenden in diesen Gebieten auf der anderen Seite zu leisten.

Deshalb haben die IHKs 2003 der neuen Initiative „Stadtmarketing der 2. Generation“ auch sehr aufgeschlossen gegenübergestanden und das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften als eine Möglichkeit begriffen, mit neuen Impulsen Stadtteile oder Innenstädte weiterzuentwickeln. Die IHKs haben sich in die Modellprojekte eingebracht und dabei eine Menge zusätzlicher, neuer Erfahrungen gesammelt. Eine wesentliche Erfahrung für die Industrie- und Handelskammern war die verstärkte Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern. Das war neu. Bei Werbegemeinschaften sind unter Umständen auch Eigentümer mit an Bord, aber nicht in der Intensität, wie es bei Immobilien- und Standortgemeinschaften der Fall ist.

Die IHKs mussten allerdings sehr schnell feststellen, dass die Arbeit in Immobilien- und Standortgemeinschaften an Grenzen kommt – an die gleiche Grenze, die man vorher schon bei Werbegemeinschaften gehabt hat, nämlich an die Grenze, dass auf der einen Seite die Freiwilligen, die Engagierten, etwas voranbringen wollen und dass es auf der anderen Seite immer noch Eigentümer gibt, die als sogenannte Trittbrettfahrer davon profitieren, dass Engagement ergriffen worden ist und Standorte dadurch aufgewertet werden.

Die IHKs begrüßen deshalb uneingeschränkt das ISG-Gesetz in der jetzt vorliegenden Fassung und die dahinter stehende Idee, bei einer gegebenen Mehrheit von Freiwilligen, die eine ISG gründen wollen, eine Minderheit mit in die ISG einzubinden – oder, um es ganz konkret zu sagen, eine Minderheit zu verpflichten, Beiträge in eine ISG einzubringen, und dadurch auch die Möglichkeit zu bekommen, sich zu engagieren.

Das hier im Entwurf vorgelegte Gesetz ist für uns ein innovatives Gesetz. Es unterscheidet sich in einigen Punkten vom Hamburger Vorbild, das mittlerweile in vielen Bundesländern kopiert worden ist. Es ist für uns genau das Rahmengesetz, das wir brauchen, um bei der Ausgestaltung einer ISG durch Eigentümer und Kommunen die Flexibilität zu ermöglichen, die vor Ort bezüglich der einzelnen Gegebenheiten notwendig ist. Es hat einen offenen Aufgabenkatalog, was wir sehr gut finden. Damit gibt es nicht die Einschränkung, dass nur bestimmte Aufgaben abgewickelt werden können.

Allerdings haben wir einige Anmerkungen. Das fängt mit dem Begriff selber an. Die Bezeichnung „Immobilien- und Standortgemeinschaft“ wird nicht für eine Institution genutzt, die unter den Schutz des ISG-Gesetzes fällt, sondern auch schon für eine Gemeinschaft verwendet, die den entsprechenden Antrag stellt. Man hat also auf der einen Seite eine ISG, die noch gar nicht unter dem Schutz des Gesetzes steht, und

auf der anderen Seite eine ISG, die unter den Schutz des Gesetzes fällt. Nach unserer Meinung sollte man die ISG, die den Status des Schutzes des Gesetzes haben möchte, entweder „ISG in Gründung“ nennen oder ihr einen anderen Namen geben oder einfach auf eine Namensgebung verzichten. – Dazu ein Beispiel: Eine Werbegemeinschaft stellt den Antrag, eine ISG zu werden. Die Kommune muss dann im Rahmen ihrer Satzungshoheit entscheiden, ob sie das machen will.

Wir sind dafür – das haben wir in den Gesprächen mit dem zuständigen Ministerium von Anfang an und immer wieder gesagt –, ISGen nicht nur in Innenstädten und Stadtteilzentren zuzulassen, sondern darüber hinaus auch in anderen Bereichen, in denen sich Gewerbetreibende oder Kaufleute tummeln und in denen es sinnvoll ist, Standorte aufzuwerten.

Deswegen haben wir in unseren Stellungnahmen auch von Anfang an die Position vertreten, dass es sinnvoll ist, eine Ausdehnung vorzunehmen. Wir sind der Meinung, dass der Initiativgruppe Grundeigentümer angehören sollten. Der Gesetzentwurf sieht auch andere Möglichkeiten vor. Das ist für uns mit der Akzeptanz der Initiativgruppe selber verbunden.

Des Weiteren sollte es nach unserer Meinung feste Fristen geben, an die die Kommunen gebunden sind, wenn sie Anträge zu bearbeiten haben, und innerhalb derer sich die Träger öffentlicher Belange, deren Einbindung nach dem Gesetzentwurf ja vorgesehen ist, äußern können.

Ferner sind wir der Meinung, dass die Ausnahmen im Gesetz dergestalt, dass bestimmte Eigentümer nicht zur Zahlung von Beiträgen herangezogen werden, präzisiert werden müssen. Was passiert zum Beispiel mit einem Grundeigentümer in einer Einkaufsstraße, der in seinem Haus keine Gewerbebetriebe hat, sondern nur Wohnungen vermietet? Muss so jemand mit zu einer ISG beitragen? Oder muss er das nicht?

Die Festlegung eines Höchstbetrages für die Kommunen im Gesetz selber ist aus unserer Sicht sinnvoll – ein Höchstbetrag, ausgedrückt als Prozentwert des Jahresbudgets, den die Kommune für ihren Aufwand beim Eintreiben der Beiträge für die ISG maximal erheben darf.

Nach unserer Meinung ist es übertrieben, eine ordnungs- und zweckgemäße Überprüfung der Arbeit vorzusehen. Eine ordnungsgemäße Überprüfung der Arbeit reicht aus. Auf die zweckgemäße Verwendung der Mittel zu achten, sollte den Immobilien- und Standortgemeinschaften selber überlassen bleiben.

Abschließend komme ich zu den Fragen zu den Housing Improvement Districts. Wie ich schon gesagt habe, sind wir der Meinung, dass Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht nur in Innenstädten und Stadtteilzentren zugelassen werden sollten, sondern auch darüber hinaus. Wir sehen keinen Grund, warum mit diesem Gesetz nicht auch gleich Housing Improvement Districts in Nordrhein-Westfalen ermöglicht werden sollten; denn es gibt seit 2003/2004 Erfahrungen im Umgang mit ISGen. Diese Erfahrungen reichen aus, um das ganze Instrumentarium auch über Innenstädte und Stadtteilzentren hinaus zu transportieren.

Wir sind auch der Meinung, dass Nordrhein-Westfalen den Hamburger Weg gehen und das ISG-Gesetz für Gewerbegebiete öffnen sollte; denn das hat die Freie und Hansestadt Hamburg mittlerweile vor.

Rolf Pangels (Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Zunächst bedanken wir uns recht herzlich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften hier in Nordrhein-Westfalen als Vertreter der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels mit Sitz in Berlin. – Ihre Zustimmung vorausgesetzt, würde ich mir die Stellungnahme des Einzelhandels gerne mit meinem Nachfolger in der Rednerliste, Herrn Dr. Peter Achten vom Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen, teilen. Ich würde Ihnen gerne über unsere Erfahrungen mit BIDs in anderen Bundesländern berichten und einige grundsätzliche Bemerkungen zu diesem Thema abgeben. Herr Dr. Achten würde dann zu den einzelnen Paragraphen des hier in Nordrhein-Westfalen vorliegenden Gesetzentwurfes Stellung nehmen.

Meine Damen und Herren, wir alle kennen die vielfältigen Probleme und spezifischen Standortbedingungen in den zentralen Lagen unserer Innenstädte; zumeist sind es ja die zentralen Lagen, wo sich die meisten Probleme kristallisieren. Ich will sie an dieser Stelle nicht weiter ausführen. Im Gesetzentwurf wurden hierzu ja bereits ausführliche Darstellungen vorgenommen.

Es fällt auf – das wurde heute auch schon mehrfach betont –, dass sich nahezu immer der gleiche Kreis von Aktiven an den Bewältigungen der Probleme in den Städten beteiligt. Andere, die für die Lösung der Probleme in den Städten eigentlich auch ganz gute Partner wären, ziehen sich immer mehr zurück und bleiben oftmals außen vor. Auch auf nachdrückliche Aufforderung tut sich da relativ wenig. Zudem gibt es auch eine Reihe von Nutznießern, die sich weder ideell noch finanziell an den Aktivitäten beteiligen. Das sind die berühmt-berüchtigten Trittbrettfahrer, von denen ebenfalls schon die Rede war.

Der Handelsverband BAG begrüßt vor diesem Hintergrund natürlich grundsätzlich jede Initiative, die darauf abzielt, Immobilien- und Grundstückseigentümer verstärkt in die Prozesse zur Attraktivitätssteigerung der Städte einzubinden. Sollen die vielfältigen Probleme in den Städten nachhaltig gelöst werden, müssen diese Gruppen nach unserer Auffassung mehr zur Verantwortung herangezogen werden.

Mit der vorgesehenen Etablierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften werden in Nordrhein-Westfalen hohe Erwartungen in Bezug auf die Revitalisierung speziell innerstädtischer Geschäftslagen verbunden. Unser Bundesverband kann diesbezüglich auf Erfahrungen aus anderen Bundesländern bzw. Stadtstaaten zurückgreifen bzw. verweisen – die durch die Bank auch sehr positiv sind; das darf ich hier mit aller Deutlichkeit betonen. Wir haben hier in relativ kurzer Zeit – die ISGen gibt es ja noch nicht allzu lange – auch handfeste und nachhaltige Erfolge zu verbuchen, die uns deutlich zeigen, dass diese Maßnahmen durchaus zur Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung einzelner Geschäftslagen in der Lage sind.

Neben den positiven Erfahrungen gibt es aber natürlich auch Erfahrungen, die uns ganz klar die Grenzen der BIDs oder ISGen aufzeigen. Das ist eben auch schon angekommen; Herr Dr. Biedendorf von der Industrie- und Handelskammer hat ja bereits darauf hingewiesen. Ich will Ihnen hier einmal kurz skizzieren, welche Grenzen sich für uns auftun, wenn wir über BIDs oder ISGen reden.

Die aktuellen makroökonomischen Bedingungen können durch BIDs natürlich nur bedingt beeinflusst werden. Sie wissen um die Strukturveränderungen in der Einzelhandelslandschaft. Im nächsten Jahr wird es sicherlich auch noch zu weiteren Strukturveränderungen kommen. Ob Unternehmen, die sich selber restrukturieren müssen und bei denen Investoren oder Gelder auch aus ganz anderen Ländern kommen, sich dann auch mit ISGen oder BIDs auseinandersetzen werden können und wollen, muss sicherlich abgewartet werden.

Natürlich können Immobilien- und Standortgemeinschaften auch nur selten marktstrukturelle Änderungen im Handelssektor umkehren oder zumindest wesentlich beeinflussen. Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen daher eine vernünftige Einzelhandelsflächenplanung nicht konterkarieren bzw. ersetzen. In vielen BID-Beispielstädten in anderen Bundesländern ist es in den letzten Jahrzehnten oder in den letzten Jahren zu massenhaften Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten, zu meist an nicht integrierten Standorten, gekommen. Die Folgen sehen wir dann auch in den klassischen 1a-Lagen der Innenstädte. Die Leerstände als Folge dieser Entwicklungen auf der grünen Wiese sind hier auch schon angesprochen worden.

Daher ist es für uns schon ein wenig paradox, dass gerade die durch diese Entwicklung betroffenen Einzelläden in den Innenstädten durch die BIDs oder Immobilien- und Standortgemeinschaften – wir haben es in unserer Stellungnahme ziemlich deutlich ausgedrückt – zusätzlich zur Kasse gebeten werden.

Damit Sie einmal ein Gefühl dafür bekommen, über welche Summen wir hier sprechen: In Hamburg-Wandsbek sollte eines unserer Mitgliedsunternehmen ursprünglich 450.000 €, gestreckt über fünf Jahre, entrichten. Eine solche Summe ist auch für unsere Großbetriebe beachtlich. Dann ist in Hamburg eine Gesetzesänderung vorgenommen worden. Jetzt hat sich diese Summe auf die Hälfte reduziert. Sie bewegt sich aber immer noch zwischen 200.000 und 250.000 €, ist also sicherlich beachtlich. In Gießen haben wir es mit einem Beitrag eines unserer großen Mitgliedsunternehmen von etwa 250.000 €, gestreckt auf fünf Jahre, zu tun. In Hamburg-Bergedorf reden wir über eine – deutlich niedrigere – Summe von knapp 25.000 €, die über zwei Jahre verteilt zu entrichten ist.

Unsere Unternehmen engagieren sich auch hier in Nordrhein-Westfalen sehr stark für Stadtmarketingprojekte. „Ab in die Mitte!“ ist von unseren Mitgliedsunternehmen kreiert worden. Insofern können wir uns auch nicht ständig als Melkkuh für irgendwelche neuen Projekte mit in die Waagschale werfen. Wir müssen darauf achten, dass so etwas auch Hand und Fuß hat. Von daher beobachten wir diese Entwicklung – auch was die Summen betrifft – etwas nüchterner.

Vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Probleme müssen auch Standorte außerhalb der nunmehr oder künftig organisierten BIDs und ISGen sorgfältig weiter beo-

bachtet werden. Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen natürlich nicht dazu führen, dass die ohnehin schon vorhandene Kluft zwischen „guten“ – in Anführungszeichen – und schlechten Standortlagen noch erweitert wird. Hierzu finden sich im Text des Gesetzentwurfes ja auch deutliche Ausführungen. Die Tendenz, dass „gute“ und schlechte Bereiche weiter auseinanderdriften, können wir aber leider in einigen BIDs in der Bundesrepublik erkennen. Wie man damit umgeht, wird sicherlich auch hier in Nordrhein-Westfalen noch genauer zu beobachten sein.

Die Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften darf unserer Meinung nach auch nicht dazu führen, dass die öffentliche Hand die Daseinsvorsorge in den entsprechenden Gebieten einschränkt oder die Finanzierung notwendiger Sanierungsmaßnahmen auf private Akteure abwälzt. Auch hierzu wurde im Gesetzentwurf bereits umfangreich Stellung bezogen. Die Vorredner haben ebenfalls schon darauf hingewiesen.

Ob der – eben auch angesprochene – Weg einer Selbst- und Zwangsverpflichtung der richtige Weg sein wird, muss die Zukunft zeigen. Nach wie vor stellen sich noch verfassungsrechtliche Fragen, die wir an dieser Stelle aber erst einmal nicht weiter kommentieren wollen. Wir sind der Auffassung, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaften so erfolgreich werden müssen, dass sich eine Mitgliedschaft quasi von selbst ergibt.

Damit es durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht nur zur bloßen Gründung einer zusätzlichen Institution oder weiteren Einrichtung kommt, die die Arbeit anderer bestehender Gruppierungen – Stadtmarketing, Wirtschaftsförderungsämter, Kammern etc. – kopiert, und somit zusätzliche Überreglementierungsstrukturen geschaffen werden, ist nach unserer Auffassung eine Koordinierung und Anpassung an vorhandene Strukturen unabdingbar. In einigen BID-Städten müssen wir auch die Erfahrung machen, dass dort – anders, als wir uns das wünschen würden – zusätzliche, parallele Strukturen aufgebaut werden.

Zu den Fragen der HIDs können wir relativ wenig bzw. gar nichts sagen. Mit dieser Thematik haben wir uns nicht näher auseinandergesetzt. Aufgrund der bisher hier getätigten Ausführungen würde ich spontan dafür plädieren, diesen Aspekt mit in den Gesetzentwurf aufzunehmen. Der Vertreter der kommunalen Spitzenverbände hat dies recht gut begründet. Insofern signalisiere ich von unserer Seite eine leichte Zustimmung dazu, diese Thematik mit aufzunehmen.

Dr. Peter Achten (Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Zunächst sage ich auch von unserer Seite ganz herzlichen Dank für die Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, und für die Einladung, an dieser Anhörung teilzunehmen.

Vorausschicken möchte ich, dass der Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen als Verband, dem alle Betriebsgrößen und Betriebsformen von Handelsunternehmen angehören, seit jeher zu den uneingeschränkten Befürwortern einer gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften zählt. Wir haben im Jahr 2005 im Rahmen einer unserer Landesdelegiertenversammlungen bereits einen ent-

sprechenden Antrag beschlossen und sind mit diesem Ansinnen auch aktiv an die Landesregierung herangetreten.

Die meisten Vorredner haben bereits sehr viel zu den grundsätzlichen Problemen gesagt, zu deren Lösung ISGen beitragen sollen, und auch zu den Einschränkungen vieler Sachverhalte, bei denen ISGen eben nicht helfen. Lassen Sie mich deshalb nur eine Analogie aufbauen. Häufig wird der Vergleich gezogen zu Einkaufszentren, die in der Lage sind, ihre Probleme entsprechend zu regeln, weil vertragliche Verpflichtungen mit Mietern vorhanden sind, mit denen entsprechende standortaufwertende Maßnahmen vollzogen werden können. Die Immobilien- und Standortgemeinschaften stehen aber oft – Herr Dr. Biedendorf hat das deutlich ausgeführt – vor dem Problem der Trittbrettfahrerei. Es ist häufig so, dass eine große Anzahl Wohlmeinender standortaufwertende Maßnahmen durchführen möchte, aber teilweise an enge Grenzen stößt; denn zum einen werden durch Trittbrettfahrertum grundsätzlich Teilnahmewillige davon abgehalten, sich an Maßnahmen zu beteiligen, und zum anderen wird dadurch der Finanzierungsrahmen für solche Maßnahmen schlicht zu eng. – Von daher: grundsätzliche Zustimmung zur gesetzlichen Regelung dieses Sachverhalts.

Als sehr positiv sehen wir es an, dass im vorliegenden nordrhein-westfälischen Gesetzentwurf kein ausdrückliches Zustimmungsquorum vorgesehen ist, sondern auf ein Ablehnungsquorum abgestellt wird. Wir könnten uns auch vorstellen – das ist eine aktuelle Ergänzung –, uns den Ausführungen von Herrn Keller von den kommunalen Spitzenverbänden anzuschließen, nach denen dieses Quorum in Höhe von 33 % sowie in einer doppelten Verknüpfung Anwendung finden sollte.

Wir legen größten Wert darauf, dass es durch ISGen nicht zu einer Substitution öffentlicher Aufgaben kommt. Vielmehr sollen sie zusätzliche standortaufwertende Maßnahmen wahrnehmen.

Mit Blick auf ISGen, die meistens in Innenstädten liegen, die stark von Einzelhandel geprägt sind, sehen wir es ebenfalls als sehr positiv an, dass bei der Errichtung von ISGen regelmäßig auch die Einzelhandelsverbände beteiligt werden sollen.

Dass kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung für ISGen bestehen kann, ist klar. Zumindest sollte in den Gesetzentwurf oder die Gesetzesbegründung aber noch die Ergänzung aufgenommen werden, dass Kommunen ihre Entscheidungen, warum sie eine ISG-Satzung erlassen oder den Erlass einer solchen Satzung ablehnen, schriftlich begründen müssen.

Zum Thema „Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand“ ist auch schon einiges gesagt worden. Wir sprechen uns gegen eine solche Kostenpauschale aus; denn nach unserer Meinung – da können wir auch auf Erfahrungen aus einigen der Modellprojekte zurückblicken – kann der Personal- und Sachaufwand einer Kommune, der mit der ISG-Gründung, dem Erlass der Satzung, der anschließenden Eintreibung von Gebühren etc. verbunden ist, durchaus auch als Beitrag der Kommune zur ISG verstanden werden. Wenn wir dem Duktus folgen, dass es darum geht, gemeinsam am Ziel einer Standortaufwertung zu arbeiten, kann dies ein Beitrag der Kommune sein, mit dem sie sich auch aktiv in eine ISG einbringt.

Sofern keine Streichung dieser Kostenpauschale vorgesehen werden kann, würden wir uns doch sehr dafür aussprechen, zum einen eine solche Kostenpauschale in ihrer Höhe zu begrenzen und zum anderen die Bemessungsgrundlage der Kostenpauschale – ob man nun die Gesamteinnahmen einer ISG nimmt, also die Umlegungssumme, oder ob ein anderer Maßstab herangezogen wird – ebenso wie die Berechnungsweise im Gesetzentwurf oder in der Gesetzesbegründung näher zu bestimmen.

Es ist vorgesehen, den Verteilungsmaßstab für die eingezogene Abgabe in der Satzung klar zu regeln – so wie wir es verstanden haben, nach Maßgabe der Kommune, die diese Satzung erlässt. Wir würden es für sinnvoll halten, den Mitgliedern der ISG in Bezug auf diesen Verteilungsmaßstab ein Vorschlags- oder Mitspracherecht einzuräumen.

Mit Housing Improvement Districts haben wir als Einzelhandelsverbände wenig eigene Erfahrungen, die dazu geeignet wären, hier eine qualifizierte Stellungnahme abzugeben. Daher von unserer Seite nur so viel: Für uns ist es wichtig, dass wir mit dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften zunächst vorankommen. Wenn dies mit HIDs vereinbar ist, dann soll das so sein. Aber wenn es dadurch zu Verzögerungen käme und letztendlich das komplette Gesetzgebungsverfahren verschleppt würde, würden wir die HIDs in der Priorisierung zunächst hintanstellen.

Heinz Sahren (CDU): Herr Dr. Biedendorf, Sie haben den Charakter von Werbegemeinschaften sehr stark betont. In diesem Zusammenhang frage ich Sie: Sehen Sie die inhaltliche Ausrichtung von BIDs denn in erster Linie in Richtung weiterer Eventveranstaltungen? Sollte es also noch irgendeinen verkaufsoffenen Sonntag mit Rahmenprogramm geben? Oder sehen Sie in erster Linie auch strukturelle Veränderungen? – Damit knüpfe ich im Grunde an den von Herrn Meier-Ebbers vorhin deutlich angesprochenen Aspekt an, dass mit BIDs auch städtebauliche und architektonische Komponenten verbunden sein müssen, um die Baukultur in einer Innenstadt zu beleben oder zu verbessern und so ein anderes Bild, ein kultivierteres Bild, zu bekommen.

Herr Pangels, Sie sind in erster Linie Vertreter der Großen. Ist das nicht genau das Problem? So besteht in meiner Stadt – Herr Dr. Achten kennt sie sehr genau – folgende Konfliktsituation: Mit dem Kaufhof haben wir einen Großen; daneben finden wir den kleinteiligen Einzelhandel; noch ein Geschäft weiter haben wir den Filialisten. – Diese drei vernünftig auf einen Leisten zu bringen, ist schon eine verdammt hohe Kunst. Wie soll hier der Bogen gespannt werden?

Lassen Sie mich noch weiter ins Detail gehen. Dort werden die Kaufleute zum Ersten vom Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen, zum Zweiten vom City Treff Neuss und zum Dritten von einer Werbegemeinschaft vertreten. Wenn man so will, sind das drei konkurrierende Verbände. Wie wollen Sie da überhaupt eine Einheit schaffen?

Horst Becker (GRÜNE): Herr Dr. Biedendorf, in Ihrer Stellungnahme haben Sie den offenen Aufgabenkatalog begrüßt und auch auf die Werbegemeinschaften abgehoben. Vor diesem Hintergrund würde ich von Ihnen jetzt gerne Folgendes wissen:

Sind die Werbegemeinschaften nach Ihrer Auffassung eine konkrete Aufgabe von BIDs? Oder ist das eher nicht der Fall?

Dr. Ulrich Biedendorf (Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen): Lassen Sie mich mit den Werbegemeinschaften anfangen. Ich bin auf die Werbegemeinschaften gekommen, weil die IHKs schon seit langer Zeit Werbegemeinschaften beraten und ihnen helfen, ihre Positionen im Gefüge des Wettbewerbs innerhalb von Kommunen oder auch der Kommunen untereinander auszubauen. Wenn Sie die Frage stellen, ob die Arbeit von Werbegemeinschaften die Arbeit von ISGen sein kann oder sein wird, dann kann ich Ihnen darauf antworten: Es kommt darauf an. Das Gesetz ist offen. Nach dem Gesetzentwurf gibt es keinen festen Maßnahmenkatalog für ISGen; jede ISG kann sich selber aussuchen, welche Arbeit sie tun will.

Auch in Nordamerika finden Sie unterschiedliche Beispiele. Einige US-amerikanische BIDs oder kanadische BIAs fokussieren sich tatsächlich darauf, ihren Standort aufzuwerten – durch Marketingmaßnahmen, reine Werbemaßnahmen, oder aber durch Sommerfeste, Winterfeste, welche Feste auch immer. Andere wiederum haben sich dazu entschlossen, die Aufwertungsmaßnahmen zu intensivieren, indem sie auch auf die Bereiche Sicherheit, Sauberkeit, Baukultur oder Bausubstanz insgesamt eingegangen sind.

Für uns sind die Werbegemeinschaften nach wie vor die Basis der Arbeit in den Stadtteilen, aber auch in den Innenstädten. Eine ISG ist – zumindest für die IHK Düsseldorf; ich denke aber, da auch für die anderen IHKs zu sprechen – immer noch eine Art Ultima Ratio. Erst dann, wenn sich vor Ort Strukturen gefestigt haben und wenn es eine Interessengemeinschaft bzw. eine Werbegemeinschaft gibt, die weiß, was sie will, macht es Sinn, in die Stufe einer ISG einzusteigen.

Die Antwort auf Ihre Frage, ob eine ISG das tut, was eine Werbegemeinschaft macht, lautet also: Das kann sein; es muss aber nicht sein.

Rolf Pangels (Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels): Herr Sahnen, Sie haben in Ihrer Frage das große Problem angesprochen, dass wir es in vielen Innenstädten mit einer heterogenen Masse zu tun haben, die versuchen muss, Initiativen, Kräfte und Ansichten zu bündeln. Schon allein Gespräche über einheitliche Ladenöffnungszeitenregelungen sind problematisch. In der Vorweihnachtszeit ist es auch ein Problem, die gemeinsame Weihnachtsbeleuchtung hinzukriegen. Daran erkennen Sie bereits, wie vielfältig die Problematik ist, die sich auch bis ins kleinste Detail äußern kann.

Als Vertreter der großen Betriebe kann ich sagen, dass für uns ein gesunder Mix in den Innenstädten – große, mittelgroße und kleine Betriebe mit ausgewogenen Strukturen – wichtig ist. Das ist zwar ein idealtypisches Bild; daran versuchen wir aber auch bei der Arbeit unserer Verbände festzuhalten. Wie wir die Zusammenarbeit insbesondere in einzelnen Städten hinbekommen werden, wird sich zeigen müssen. Nach unserer Auffassung bieten die BIDs und die ISGen hier aber recht gute Möglichkeiten. Unter anderem wollen wir uns dabei ja auch auf eine freiwillige Satzungs-

gebung fokussieren, sodass man die Gelegenheit hat, hier etwas stärker einzugreifen.

Natürlich darf es nicht dazu kommen – auf diese Problematik habe ich in meiner Stellungnahme aufmerksam gemacht –, dass wir hier das fünfte Rad am Wagen erfinden und die Arbeit der verschiedenen Gruppierungen dort noch einmal zusätzlich vornehmen. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Aussage von Herrn Dr. Biedendorf, dass die Tätigkeit von Werbegemeinschaften sich nicht in der Arbeit von ISGen oder BIDs wiederfinden darf.

Von unserer Seite kann ich aber deutlich erklären, dass wir natürlich an ausgewogenen Strukturen in den Innenstädten interessiert sind. Dort darf es nicht nur Großunternehmen und filialisierte Unternehmen geben – wobei man beim Thema Filialisierung sicherlich auch graduelle Unterschiede machen muss. An dieser Stelle ist durchaus zu berücksichtigen, ob es sich um Extrem-Billig-Anbieter oder um Hoch-Premium-Anbieter handelt.

Insofern kann ich Ihnen auf Ihre Frage keine klare Antwort geben. Die Arbeiten in den ISGen und in den BIDs müssen auch zeigen, wie man diese Prozesse künftig vielleicht etwas schneller und erfolgreicher koordinieren und zielgerichteter ausrichten kann.

Dr. Peter Achten (Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen): Zu den Größenunterschieden: Bevor es um die Finanzierung geht, muss ja erst einmal ein Maßnahmenplan festgelegt werden. Nach der praktischen Erfahrung sind auch die Großen regelmäßig mit dabei – auch schon bei der Entwicklung der Maßnahmenpläne. Von daher wird ein Konflikt meistens schon ex ante ausgeschlossen.

Zur Konkurrenz zwischen den vielfältigen Akteuren, was ja durchaus dazu führen könnte, dass sich Aktivitäten gegenseitig lähmen: Gerade bei den Immobilien- und Standortgemeinschaften stellen wir fest, dass die Werbegemeinschaften sich sehr frühzeitig mit in die Prozesse einbringen und ISGen meistens nur ein Aspekt einer Werbegemeinschaft sind. Da geht es dann um eine ganz konkrete Straße. Nehmen wir einmal Neuss. Der City Treff Neuss – das ist eine große innerstädtische Werbegemeinschaft – würde sich niemals für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft aussprechen, die sich über die komplette Innenstadt erstreckt. Er könnte sich aber vielleicht vorstellen, für die Krämerstraße etwas Konkretes zu machen. Das wird dann regelmäßig von Werbegemeinschaften unterstützt.

Zur Abgrenzung zwischen verschiedenen Verbänden: Eine Hilfestellung ist sicherlich möglich. Ansonsten hat jeder Verband aber auch andere Aufgaben, beispielsweise als Arbeitgeberverband – oder als Körperschaft öffentlichen Rechts, wenn ich an die IHKs denke, die auch sehr stark beratend tätig sind. In der Praxis klappt es meistens.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Jetzt kommen wir zu den Sachverständigen des Blockes III.

Andreas Schriefers (Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Zunächst bedanke ich mich recht herzlich dafür, dass wir als Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland hier eine Stellungnahme abgeben können. – Angesichts der Ausführungen der Vorredner darf ich im Wesentlichen auf den schriftlichen Teil verweisen und hier nur einige Punkte noch einmal herausgreifen.

Die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland hat als einer der allerersten Verbände in Deutschland bereits 2003 diesen Weg der Einführung von räumlich und zeitlich begrenzten Bündnissen für Investitionen und Dienstleistungen gefordert. Wir waren seinerzeit – auch schon vor Hamburg – mit in einer Gruppe tätig, die sich mit der Frage beschäftigt hat, wie wir das Instrument der BIDs aus Amerika und Kanada in Deutschland implementiert bekommen. Insofern freut es uns, dass sich heute, im Jahre 2007, nahezu alle alten Bundesländer mit diesem Thema positiv befasst haben und Gesetze im Entwurf vorliegen oder schon verabschiedet sind und gelebt werden können.

Wir begrüßen die Einrichtung der BID-Modelle zum Zwecke der Quartiersentwicklung und unterstützen den BID-Gedanken als positiven Ausdruck der öffentlich-privaten Partnerschaft mit dem Ziel der Verbindung von öffentlicher Aufgabenerfüllung und privatem Engagement.

Der Entwurf des ISG-Gesetzes NRW greift viele der Anregungen auf, die wir aus den in den letzten Jahren durchgeführten Modellvorhaben gewinnen konnten. Im Grunde genommen ist Nordrhein-Westfalen ja speziell ISG-trainiert. Insofern fiel die Abfassung des Gesetzentwurfes vielleicht etwas leichter; denn hier konnte man mit 22 Modellstandorten ein überaus reiches Maß an Erfahrungen sammeln.

Einzelne Punkte des Gesetzentwurfes sind anzusprechen. So regen wir nach wie vor an, analog den Vorbildern aus anderen Bundesländern auch ein sogenanntes Einrichtungs- oder Antragsquorum zur Einrichtung von ISGen zu begründen und dieses auch hier auf ungefähr 10 % der Berechtigten festzulegen. Nach dem derzeitigen Gesetzentwurf kann letztlich jeder – gleichgültig, ob es sich um eine größere oder kleinere Immobiliengemeinschaft oder nur um einen Einzelnen handelt – einen Antrag auf Einrichtung einer ISG stellen.

Hinsichtlich der Frage des Ablehnungsquorums bzw. des Widerspruchsquorums befürworten wir wie die Vorredner eine Erhöhung von 25 auf 33 %. Die Praxis hat gezeigt, dass dieses Quorum sachgerechter ist.

Wir hätten uns gewünscht, dass man den Kreis der Abgabepflichtigen nicht auf die Eigentümer reduziert, sondern zumindest optional die Möglichkeiten vorsieht, Gewerbetreibende mit in den Kreis der Abgabepflichtigen einzubeziehen. Auch dazu hat NRW – anders als einzelne andere Bundesländer – zunächst nicht den Mut besessen. Man befürchtet da wohl auch mehr rechtliche Bedenken.

Ferner sind wir der Auffassung, dass die noch fehlenden Konfliktfeldregelungen mit einbezogen werden sollten. Sie dienen letztlich der Rechtssicherheit, der Rechtsklarheit, und geben einen weiteren Rahmen für die Interessierten vor, damit diese wissen, was in welchem Fall passiert.

Wie Herr Keller bereits angesprochen hat, geht es hier um die Stärkung des Initiativrechts der Privaten. Wer dieses Initiativrecht der Privaten stützen und fördern will – auch durch ein solches Gesetz –, muss sich aber auch über Folgendes im Klaren sein: Es ist eigentlich nicht erheblich, ob die Initiative für die Gründung und Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften von einer Kommune oder von einer bereits insoweit verdichteten privaten Akteursebene ausgeht. Vielmehr muss es, um über das Gesetz ein Angebot zur Begründung solcher Standortgemeinschaften machen zu können, entweder einen Anschub vonseiten der Kommune geben, oder es müssen finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden, damit sich private Initiativen überhaupt auf den Weg machen.

Als Berater von Immobilien- und Standortgemeinschaften weiß ich, dass ein Eigentümer in der Regel nicht zu seinem Nachbarn geht und sagt: Es gibt ein neues Gesetz. Danach können wir uns zusammenschließen. Dann müssen wir zwar eine Abgabe leisten; aber insgesamt werden wir zur Aufwertung dieses Standortes beitragen. – Das passiert schlichtweg so nicht. Bei diesen Standorten ist es regelmäßig die Kommune gewesen – als Beispiel aus NRW sei die Stadt Kaarst genannt –, die den ersten Schritt gemacht hat.

Zur Abgabenmaßstäblichkeit: Auch hier hätten wir uns seitens unseres Verbandes gewünscht, dass es mehr und weitere Maßstäbe gegeben hätte als die ausschließliche oder doch sehr dominante Orientierung am Einheitswert.

In diesem Zusammenhang stellt sich ein Problem, das in § 3 Abs. 6 Satz 3 des Gesetzentwurfes angesprochen ist. Dort heißt es unter anderem:

„Das Finanzamt übermittelt den Gemeinden die für die Ermittlung der Abgabenhöchstgrenze bzw. für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.“

Als Praktiker kann ich dazu nur Folgendes sagen: An einigen Standorten haben wir erhebliche Probleme, an die notwendigen Daten heranzukommen und beispielsweise herauszufinden, wer überhaupt Eigentümer ist. Einsichten in Grundbücher etc. führen häufig nicht weit; denn entweder sind sie nicht aktuell, oder man steht vor der Situation, die ich aktuell erlebe. Derzeit begleite ich nämlich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in Gründung im Land Bremen in einer Straße mit sehr vielen externen Eigentümern, die irgendwo in Deutschland wohnen. Häufig sind es auch Kapitalanlagegesellschaften, an die man nicht ohne Weiteres herankommt. Wir erfahren schlichtweg zu spät, wer eigentlich Eigentümer ist und wen wir wie ansprechen können.

Hier wäre eine klarstellende Regelung zur Datenübermittlung hilfreich, in der Folgendes festgelegt wird: Vonseiten des Finanzamts ist das Datenmaterial den Gemeinden nicht erst dann zur Verfügung zu stellen, wenn es um die Einrichtung einer ISG bzw. den Erlass einer ISG-Satzung geht, sondern schon im Vorfeld, wenn eine Initiative sich fragt, wen sie denn eigentlich ansprechen kann – damit hier nicht bereits demotivierende Effekte zu verzeichnen sind.

Zu den HIDs: Diese Frage gehört – ähnlich hat es Herr Pangels schon zum Ausdruck gebracht – natürlich nicht zu den Kernkompetenzen der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing. Im Vorfeld haben wir uns aber auf folgende Aussage verständigt:

Natürlich gehören die HIDs mit zu dem von Herrn Keller angesprochenen Instrumentenkasten zur Stärkung von Standorten. Wenn man die HIDs mit in dieses Rahmengesetz aufnehmen möchte, ist wegen der Heterogenität der Eigentümerstrukturen allerdings vielleicht noch die eine oder andere Sonderregelung erforderlich, um beispielsweise sicherzustellen, dass große Wohnungsgesellschaften und kleine Privateigentümer sowohl gleichmäßig belastet werden als auch die gleichen Möglichkeiten eröffnet bekommen.

Frank Pfeifer (Haus & Grund NRW): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich bin in Vertretung von Herrn Mönig hier. – Zur Stellungnahme unseres Hauses ganz kurz folgender Hinweis: Das Geld anderer Leute ist leichter auszugeben als das eigene Geld. Das gelingt immer relativ rasch.

Die Bezugnahmen auf die USA verkennen, dass das Ganze nicht ohne Weiteres auf Deutschland übertragbar ist, weil in den USA geringere öffentliche Abgaben, etwa Grundsteuern, erhoben werden. Es kann also nicht 1:1 umgesetzt werden.

Wir sagen deshalb, dass Freiwilligkeit überhaupt kein Problem ist. Wenn ich mich selber dafür interessiere und das selber machen möchte, warum nicht? Alles, was mit Zwang verbunden ist, wird von Haus & Grund aber abgelehnt. Das ist schon seit den 60er-Jahren so. Denken Sie daran, wie Haus & Grund seinerzeit gegen die Preisbindung und die Zwangswirtschaft des Wohnraums angegangen ist. Diese Linie wird fortgeführt. Das heißt: Freiwilligkeit ja, aber kein Zwang. Wenn die Unternehmen mit dem lockeren Scheckbuch das machen wollen, können sie das tun – aber bitte nicht per Zwang.

Um dieses in Gesetzesform zu gießen, haben wir angeregt, ein Positivquorum von 70 % – oder 65 oder 80 %; das ist eine Diskussionsgrundlage; aber in dieser Größenordnung – und spiegelbildlich dazu ein Negativquorum von ca. 20 % festzuschreiben. Das wäre eine reelle Lösung.

Der Widerstand, den Haus & Grund gegen diese Maßnahmen entfalten wird, würde sich deutlich reduzieren, wenn das Land Nordrhein-Westfalen über den Bundesrat eine Initiative ergreifen würde, nach der das Mietrecht insoweit geändert würde, als dass auch bei bestehenden Mietverträgen die Abgaben für diese BIDs – oder von mir aus auch HIDs; wie auch immer – nach Betriebskostenrecht an die Mieter – vor allem an die Gewerbemieter – weitergegeben werden könnten. Das würde sicherlich eine große Menge an Ablehnung abbauen.

Der nächste Punkt – ich will nicht meine Stellungnahme vorlesen –: Die privaten Aufgabenträger nach § 2 Abs. 3 des Gesetzentwurfes müssten mit ihrem Privatvermögen haften. Warum eigentlich nicht, wenn sie ihre Arbeit gut machen?

In Bezug auf die Abgabe ist vorhin vorgeschlagen worden, eine Obergrenze einführen und dergleichen. Das kann man aber schwierig handeln, weil es ja auf die Größe der Aufgaben, des Gebietes usw. ankommt. Ich schlage Folgendes vor: Die Abgabe muss im Sinne des § 315 BGB angemessen sein. Spiegelbildlich dazu muss natürlich auch die Regelung erfolgen, dass diese Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, weil ja die Eigentümer angesprochen sind und eben nicht die Ge-

werbemieter oder die Wohnungsmieter. Dann habe ich – unabhängig von der Frage einer Mitrechtsinitiative – den Weg frei, dass diese Kosten an die Gewerbe- und bedarfsweise auch an die Wohnraummieter weitergegeben werden könnten.

Wer nichts zu verbergen hat, der lässt sich prüfen. Mit anderen Worten: Eine regelmäßige Überprüfung durch den Landesrechnungshof bzw. eventuell durch eine dafür geeignete Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wäre sicherlich hilfreich.

Ferner muss die Möglichkeit gegeben sein, dass bei Fehlschlägen oder Fehlentwicklungen – wir haben in Berlin ja oft genug gesehen, welche Skandale es bei großen Bauvorhaben geben kann – auch Regress gegenüber der Gemeinde genommen werden kann. Eines dürfen wir nämlich nicht vergessen: Wir haben bisher schon sehr gute Ausführungen vernommen. Es wurde aber immer über das Geld der anderen, das Geld der Hauseigentümer, gesprochen. Wir machen dies, wir machen das, wir planen hier, wir planen dort; die Hauseigentümer, die Grundstückseigentümer, müssen es bezahlen.

Deshalb müssen eine Regressmöglichkeit und mindestens auch eine Überprüfung durch den Landesrechnungshof vorgesehen sein, wobei zum ordentlichen Wirtschaften natürlich auch gehört, dass etwa Baumängel oder sonstige Mängel in der Ausführung irgendwelcher Arbeiten auch zügig verfolgt werden und die Dinge nicht, weil man auf dem kurzen Dienstweg den einen oder anderen kennt, auf den Sankt-Nimmerleins-Tag verschoben werden.

In Verbindung mit der Erhebung der Abgabe muss auch eine etwas griffigere Härte-Regelung eingeführt werden, als sie bislang schon vorgesehen ist. Denkbar wäre etwa folgende Regelung:

„Eine solche Härte liegt insbesondere dann vor, wenn bei vermietbaren Objekten ein Anteil von 25 % der vermietbaren Räume bzw. vermietbaren Flächen nicht vermietet ist (Leerstand).“

Denn wie soll der Hauseigentümer, dessen Kredite weiterlaufen und dessen andere Verpflichtungen nicht aufschiebbar sind, das finanzieren? Muss er dann zusätzliche Kredite aufnehmen, um diese Abgaben zu finanzieren? Das kann nicht sein. Deshalb muss hier auch der Leerstand, der teilweise dramatische Ausmaße annimmt, berücksichtigt werden.

Zu den Kostenpauschalen nach § 4 Abs. 7 des Gesetzentwurfes: Zum einen dürfen hier nur nachweisliche Kosten ansetzbar sein. Zum anderen müssen die Hauseigentümer, die das alles bezahlen müssen, ein Widerspruchs- und Klagerecht haben – wobei ich nicht verhehlen will, dass ohnehin ein Klagerecht besteht, wenn die Maßnahme nach § 315 BGB der Billigkeit entsprechen muss und angemessen sein muss.

Ein weiterer Punkt: In § 6 ist eine Berichtspflicht vorgesehen; bis zum 31. Dezember 2011 soll ein Bericht erstellt werden. Die Hauptbetroffenen, die das Ganze finanziell tragen, nämlich die Hauseigentümer, müssen das Recht erhalten – ob nun im Rahmen eines noch zu schaffenden Gremiums oder durch die Vereine von Haus &

Grund –, diesem Bericht ihr eigenes Votum – eventuell auch als Minderheitsvotum – beizufügen.

Damit auch keine Missverständnisse aufkommen – manchmal wird ja gesagt: die haben sich unklar ausgedrückt; wir wussten gar nicht genau, was sie eigentlich wollten –: In Hamburg laufen bereits Verfassungsbeschwerden gegen das Hamburger BID-Gesetz. Wir in Nordrhein-Westfalen werden nicht zögern, ebenfalls von diesem Instrument Gebrauch zu machen, wenn denn die entsprechende Gesetzesformulierung dies hier nahelegt und vor allen Dingen auch in der Realität entsprechend umgesetzt wird.

Gestatten Sie mir abschließend noch eine Anmerkung zu dem Wort von den Trittbrettfahrern, das ich heute Nachmittag schon mehrfach gehört habe. Man sagt ganz leicht: Ach, das sind Trittbrettfahrer; das sind ja Hauseigentümer. – Die finanzieren das! Und dann werden sie auch noch als Trittbrettfahrer verleumdet. Das ist eine ganz üble Kampfvokabel. Damit lässt sich keine Gemeinsamkeit erzielen.**Dieter Hilsner (SPD):** Herr Pfeifer, wenn Sie argumentieren, dass die Abgabe eigentlich auf die Pächter und Mieter umgelegt werden sollte, erinnert mich das an Ihre Eingangsbemerkung über den Griff in den Geldbeutel anderer Leute.

Aber nun zu meiner eigentlichen Frage: Eine Abgabe, die man zahlen muss, kann man natürlich nicht einfach als Betriebskosten weitergeben. Wie würden Sie denn rechtlich begründen, dass diese Abgabe über die Betriebskosten an Pächter und Mieter weitergeführt werden können?

Dietmar Brockes (FDP): Herr Pfeifer, wie stehen Sie zu einer Ausweitung des Gesetzentwurfes um Regelungen zu Housing Improvement Districts?

Horst Becker (GRÜNE): Herr Schriefers, Sie haben eben für ein Antragsquorum in Höhe von 10 % der Berechtigten plädiert. Können Sie noch etwas näher erläutern, warum Sie ein solches Antragsquorum für notwendig halten?

Frank-Georg Pfeifer (Haus & Grund NRW): Zur Umlage der Betriebskosten: Ihr Hinweis auf den Griff in die fremden Taschen klingt im ersten Moment sehr gut. Allerdings würde das Geld ja nicht dem Hauseigentümer zufließen. Er wäre nur der Steuereintreiber, der Büttel der Obrigkeit, der das Geld bei seinen Mietern abzieht und dann der Stadt, der Gemeinde, dem BID usw. zuweist. Deshalb ist dieses Bild nicht ganz zutreffend.

Wie könnte das gemacht werden? Wir haben es bei der Grundsteuer; wir haben es bei den Versicherungskosten. In der Betriebskostenverordnung findet sich ein Katalog von über 17 Positionen. In diesem Rahmen könnte das ohne Weiteres geschehen.

Man kann durchaus auch daran denken, dort eine gewisse Deckelung einzuführen. Solche Betriebskostendeckel hat es in den neuen Ländern ja schon einmal gegeben. Zumindest in einer Übergangsphase wäre das kein Problem. Es muss ja nicht alles mit einem Schlag durch den Knoten auf einmal erledigt werden.

Das Betriebskostenrecht bietet also genügend und geschmeidige Handhaben, um diese Kosten sachgerecht, interessengerecht und ohne unzumutbare Belastung für die Gewerbemieter an diese weiterzugeben. Eben war ja auch vonseiten der Gewerbetreibenden die Frage „Warum eigentlich nicht?“ zu hören. Schließlich sind sie auch die Hauptnutznießer. – Wenn es da noch Fragen gibt, bin ich gerne bereit, noch ein paar Worte zum Betriebskostenrecht zu sagen. Das Wichtigste ist hier aber deutlich geworden, glaube ich.

Zur Frage nach den HIDs, den Housing Improvement Districts – das ist ja wunderbar; ich kann mich noch daran erinnern, dass hier im Landtag schon einmal gesagt wurde, wir wollten jetzt mehr deutsch sprechen –, also der Ausdehnung dieser Gemeinschaften auch auf Wohnquartiere: Hier gelten dieselben Probleme. Es wird das Geld anderer Leute ausgegeben. Der Wohnwert steigt unter Umständen. Der Hauseigentümer kann die Kosten aber nicht weitergeben. Das heißt: Der Mieter – auch der Gewerbemieter; denn in guten Wohnquartieren können auch Gewerbebetriebe gut leben – profitiert vom steigenden Wohnwert, und der Hauseigentümer finanziert das.

Deshalb haben wir gegen die HIDs auch genau die gleichen Bedenken wie gegen die BIDs. Wer freiwillig möchte, kann das machen. Er kann Geld investieren, wie er möchte – aber bitte ohne Zwang. Das ist nämlich die Linie von Haus & Grund: Freiwilligkeit ja, aber nicht unter Druck.

Andreas Schriefers (Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland): Warum plädieren wir für ein Antragsquorum? Das Antragsquorum beispielsweise in Höhe von 10 %, wie es die Gesetze anderer Länder vorsehen, hat eine Art Probeabstimmungscharakter. Der Sprung von 10 % auf vielleicht 75 % – bei einem Widerspruchsquorum von 25 % – ist zwar immer noch relativ weit. Durch eine solche „Probeabstimmung“ können wir aber schon einmal sehen, wie weit wir denn noch von den 75 % entfernt sind.

Darüber hinaus verhindert das Antragsquorum auch eine Zersplitterung. Es zwingt die Beteiligten zu einer Interessenbündelung, und zwar schon in einer etwas verdichteten Form. In der Regel findet sich dann ja sehr schnell eine Gruppe von Beteiligten, die – ob in einem Verein oder in einer eingetragenen Genossenschaft – als ISG losmarschieren möchte.

Eine Annahme des Antragsquorums bedeutet zugleich die Möglichkeit, weiter positiv für den Prozess insgesamt werben zu können.

Würde das Antragsquorum fehlen, könnte erstens ein Einzelner einen Antrag stellen. Zweitens würde man dann auf dem Weg bis zu den 75 % zu keinem Zeitpunkt erfahren, ob die Zustimmung vielleicht schon bei 50 % liegt oder nicht.

Letztlich bietet ein Antragsquorum auch ein Exit-Szenario, ein Ausstiegsszenario. Wenn man das Antragsquorum schon nicht schafft oder der Grad der Zustimmung zu weit unten liegt, kann noch sehr schnell die Reißleine gezogen werden, bevor es einige Aufrechte gibt, die im Quartier versuchen, die Standortgemeinschaft nach vorne zu bringen, aber letztlich nicht in die tatsächliche Umsetzung bringen können.

Deswegen plädieren wir für ein Antragsquorum in Höhe von 10 % der Flächen und zugleich 10 % der Berechtigten.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Nunmehr rufe ich die Sachverständigen des Blockes IV auf.

Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen): Herr Vorsitzender! Verehrte Abgeordnete! Meine Damen und Herren! Ich darf im Namen des VdW eingangs ebenfalls für die Gelegenheit danken, zum Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können. – Erlauben Sie mir folgenden Hinweis, weil Herr Röken zu Beginn auf fehlende Stellungnahmen hingewiesen hat: Wir haben unsere Stellungnahme fristgerecht abgegeben – sogar einige Tage vor der Frist. Vielleicht war das unser Fehler. Sie liegt also vor. Sicherlich wird sie auch noch verteilt bzw. im Internet abrufbar sein – für die Zuhörer und nicht nur für die Herren und Damen Abgeordneten.

Auf diese Stellungnahme – übrigens haben wir zwei weitere Stellungnahmen abgegeben, weil vorweg schon Verbändeanhörungen stattgefunden haben, sodass Ihnen mittlerweile insgesamt drei Stellungnahmen von uns vorliegen – will ich jetzt auch nicht eingehen. An dieser Stelle möchte ich einige Aspekte betonen, die mir im Laufe der Diskussion im Vorfeld besonders aufgefallen sind, und auf einige Punkte eingehen, die in Bezug auf andere Stellungnahmen, soweit ich sie bereits lesen konnte, aus unserer Sicht zu kommentieren sind.

Sie wissen alle, dass der VdW Rheinland Westfalen den vorliegenden Gesetzentwurf zu BIDs sehr begrüßt – auch in der Ausgestaltung, in der er vorliegt. Sie wissen aber auch, wie sehr wir es bedauern, dass er noch nicht um HIDs – oder Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens; ich kann es auch auf Deutsch sagen – erweitert ist und damit auf halber Strecke stehen bleibt, wie Herr Keller es ausgedrückt hat.

Wir begrüßen es, dass das Land Nordrhein-Westfalen damit jetzt auch von dem rechtlichen Rahmen, den die Bundesregierung eröffnet hat, Gebrauch macht. In diesem Zusammenhang möchte ich allerdings noch einmal darauf hinweisen, dass der Bund die Einschränkung, wie Nordrhein-Westfalen sie vornimmt, nicht vorsieht.

Lassen Sie mich nun ein paar Aspekte im Einzelnen betonen.

Erstens. Das ISG-Gesetz ist ein Angebot und eine Option. Es verpflichtet niemanden, eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zu gründen, wenn sich keine Mehrheit findet, sondern ermöglicht dies nur. An dieses Gesetz darf man nicht mit dem alten Verständnis von Gesetzen – „Es wird etwas vorgeschrieben, und wir haben es zu tun“ – herangehen. Dieses Rahmengesetz räumt eine Option ein. Es ermöglicht Immobilien- und Standortgemeinschaften, wenn eine Mehrheit von Eigentümern es wünscht – und wenn die Kommune es wünscht; denn der Kommune obliegt die Satzungshoheit.

Damit gibt das ISG-Gesetz nach unserem Verständnis den Beteiligten Spielregeln an die Hand. Es schreibt nichts vor, sondern gibt Spielregeln an die Hand – allerdings auch eine zwanghafte Spielregel für die wenigen, die dann nicht mitmachen wollen.

Zweitens: Eigen- und Privatinitiative. Zivilgesellschaftliches privates finanzielles Engagement wird in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbereich von allen politischen Ebenen zunehmend eingefordert und verlangt. Hier hat ein Bewusstseinswandel stattgefunden. Wir halten es daher für folgerichtig, dass der Staat den privaten Akteuren und den Bürgern nun auch den passenden rechtlichen Rahmen gibt – einschließlich der Spielregeln, unter denen sich private Akteure bewegen können und sollen, und zwar zum Wohle des Gemeinwesens, hier des Quartiers oder eines Standortes.

Drittens. Bei aller Betonung des Privaten – und davor haben die Mitgliedsunternehmen des VdW keine Scheu – sind privates finanzielles Engagement und öffentliche Aufgaben sauber abzugrenzen. Planungshoheit, Satzungshoheit, Einrichtung öffentlicher Flächen oder Plätze, öffentliche Erschließung, Betrieb von Bildungseinrichtungen usw. sind weiterhin Aufgaben der öffentlichen Hand – und werden es auch bleiben. Sie sind für eine demokratische Öffentlichkeit unantastbar. Genauso unantastbar ist das Recht auf gleiche Zugangschancen. Bildungseinrichtungen und Kindergärten können nicht privatisiert werden.

Den VdW treibt nicht die Sorge um, dass Kommunen sich mithilfe dieses Gesetzes ihrer originären Aufgaben entledigen wollten. Da unterscheiden wir uns sehr deutlich insbesondere von der Stellungnahme der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Ausführungen von Haus & Grund zu den Verpflichtungen des Eigentums. Nach unserer Meinung gehört zur Verpflichtung des Eigentums – und Sie alle wissen, dass kommunale, genossenschaftliche und andere Unternehmen dies aus eigenem Interesse tun –, sich im breiten Feld von sozialen Dienstleistungen, Wohnumfeldaufgaben und vielem anderen zu bewegen.

Viertens. In Sinne dieser öffentlichen Aufgaben können Immobilien- und Standortgemeinschaften, auch wenn sie das Wohnen umfassen, Aufgaben und Programme des „Stadtumbaus West“ und der „Sozialen Stadt“ nicht ersetzen. Auch hier haben wir keine Sorge, dass dies passiert; denn in diesen Gebieten ist die Abwärtsspirale schon so weit unten angekommen, dass diese Quartiere nur noch mit öffentlichen Mitteln mittel- bis langfristig wieder in eine Rentierlichkeit oder in eine Stabilität gebracht werden können. Der Einsatz der öffentlichen Mittel ist ja gerade auch dadurch gerechtfertigt, dass sie zuvorderst notwendig sind, um Private wieder zu animieren.

Demgegenüber können Immobilien- und Standortgemeinschaften nur dort funktionieren, wo absehbar und/oder mit einem am Ergebnis bemessen relativ geringen finanziellen Aufwand Stabilitäten erzielt werden können. Dabei geht es in der Regel um den Werterhalt oder das Aufhalten von Wertverlusten.

In diesem Zusammenhang stellt sich für den VdW Rheinland Westfalen übrigens auch nicht die Frage der Abwälzung der Kosten auf die Mieter – unabhängig davon, dass die rechtlichen Möglichkeiten zu einer solchen Umlage fehlen, weil es sich nicht um Betriebskosten handelt.

Ich möchte hier auf die ausführlichen Ausführungen von Herrn Prof. Eichener verweisen, dessen Stellungnahme wohl auch noch verteilt wird oder im Internet zur Verfügung stehen wird.

An der Vermeidung solcher Wertverluste oder an dem Aufhalten der Verluste und dem Stabilisieren dürften auch Einzeleigentümer ein rationales wirtschaftliches Interesse haben. Mit diesem Verständnis entspricht privates Engagement einem aufgeklärten Eigeninteresse und einer betriebswirtschaftlichen oder einzelwirtschaftlichen Vernunft – es sei denn, man spekuliert oder wartet darauf, dass es andere tun. Diese Art von Trittbrettfahrern gilt es bei einer Mehrheit zu verpflichten.

Sechstens. Mit dem Bewusstsein um die Herausforderungen des demografischen Wandels sind auch das Wohnen und die Wohnqualität als Standort- und Quartiersfaktor wieder in den Vordergrund gerückt. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich über diesen Bewusstseinswandel, der für uns auch in der Politik des Landes Nordrhein-Westfalen ersichtlich wird. Zuletzt hat Staatssekretär Kozlowski dies im Rahmen der Veranstaltung „Stadtumbau West“ noch einmal ausdrücklich geäußert und dargestellt.

Insofern finden wir es nur folgerichtig – da danken wir auch für die Stellungnahmen der Vereinigung der Industrie- und Handelskammern sowie der kommunalen Spitzenverbände –, Gebiete des Wohnens und Mischgebiete mit in dieses Gesetz einzu beziehen. Den Hinweis auf die noch fehlenden Erfahrungen können wir nicht nachvollziehen.

Auch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg benennt als mögliches Gegenargument gegen die Erweiterung um HIDs eventuell noch fehlende Erfahrungen. Diese beschreiben können Sie aber nicht. Ich habe bis jetzt auch noch nicht gehört, welche Erfahrungen Sie denn sammeln wollen. Zudem weisen die Hamburger dann zu Recht darauf hin, dass seinerzeit die bundesgesetzliche Regelung des § 171 f Baugesetzbuch noch nicht vorlag und sie deswegen auch noch kein HID-Gesetz erlassen konnten.

Daher frage ich Sie – mehr oder weniger rhetorisch –: Welche Erfahrungen wollen Sie mit den Modellprojekten denn noch sammeln? Was unterscheidet den Grundstückseigentümer des Wohnens von einem Grundstückseigentümer eines Büro- oder Handelshauses? Rechnen können müssen beide. Beide sind an der Wert- und Quartiersstabilisierung interessiert. Beide haben ihre Vorhaben mit den kommunalen Planungszielen abzustimmen. Worin also liegt Ihre Begründung für Ihre Zurückhaltung?

Meine Damen und Herren Abgeordneten, setzen Sie mit diesem Gesetzentwurf ein Signal. Verändern Sie die Gebietskulisse. Das Regelwerk kann greifen; denn es ist grob genug, sodass noch vieles vor Ort erprobt werden kann.

Es gibt eine ganze Reihe von freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaften – um noch ein Wort der IHKs zu benutzen, sage ich einmal: Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gründung – des Wohnens. Solche Gemeinschaften finden wir in einer Reihe von Städten. Herr Neuhaus könnte in seiner Stellungnahme vielleicht auf eine davon eingehen. Dort werden eine Menge Erfahrungen gesammelt – auch die Erfahrung, wie man viele kleine Einzeleigentümer dazu bewegen kann, sich einer

sinnvollen Imagekampagne oder anderen Maßnahmen anzuschließen. Zudem ist dieses Hemmnis ein altbekanntes. Die in Stadtsanierung und Stadtumbau Tätigen wissen seit 30 Jahren um die Schwierigkeiten, viele kleine Einzeleigentümer zur Teilnahme zu bewegen. Einer muss den Motor spielen.

Erweitern Sie diesen Gesetzentwurf um das Wohnen. Der VdW wird es Ihnen sehr danken.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Meine Damen und Herren! Wir sind hier schon einmal zur Stellungnahme aufgefordert worden, als es diesen Gesetzentwurf noch nicht gab. Ein Teil unserer Einwendungen ist auch berücksichtigt worden, wenn auch zum Teil nur in der Begründung. Deswegen sage ich das an dieser Stelle noch einmal.

Uns ist wichtig, dass die öffentlichen Bereiche in den BIDs auch öffentliche Bereiche bleiben – mit Aufenthaltsrecht für jedermann. Es darf nicht dazu kommen, dass sogenannte Schwarze Sheriffs oder dergleichen bestimmten Menschen nicht mehr den Zugang zu diesen Einkaufsbereichen gestatten – gerade denjenigen, die nicht einkaufen wollen, sondern sich möglicherweise nur dort aufhalten möchten. Zum Beispiel gibt es immer mehr ältere Menschen, die sagen: Ich möchte in der Innenstadt unter Menschen sein. Ich will aber nicht unbedingt etwas kaufen. Ich möchte mich dort auch nur aufhalten können.

Wenn der gesamte öffentliche Raum ökonomisiert würde, hätten wir da Bedenken. Aber grundsätzlich stehen wir jetzt zu dem Gesetzentwurf.

Wir haben dringenden Bedarf, bestimmte vernachlässigte Einkaufsgebiete bzw. Stadtteilzentren wieder aufzuwerten. An dieser Stelle bewirkt das Ladenöffnungsgesetz NRW natürlich genau das Gegenteil dessen, was eigentlich sinnvoll wäre; denn es führt zu einer Stärkung der großen Einkaufszentren, die mit sehr wenigen Kassiererinnen oder sogar nur einer Kassiererin auf einer großen Fläche ein Riesenangebot aufrechterhalten können, während der kleine Unternehmer dies in einem kleinen Laden gerade nicht kann, weil das Verhältnis von Verkaufsfläche und eingesetztem Personal völlig unverhältnismäßig ist – mit der Folge, dass die Menschen natürlich immer stärker in die großen Einkaufszentren fahren und sich daran gewöhnen, zumal dort im Zweifel ausreichend Parkplätze vorhanden sind und man auch sehr schnell mit dem Einkaufen fertig ist. Beides ist in ganz normalen Ladengebieten nicht der Fall – was dazu führt, dass solche Ladengebiete immer stärker vernachlässigt werden.

Dies ist auch deswegen eine Katastrophe, weil wir – der demografische Wandel ist eben schon angesprochen worden – in die Situation kommen werden, dass immer mehr Menschen nicht die notwendige Mobilität haben, um mit dem Auto in Einkaufszentren zu fahren, sondern auf stadtteilnahe Einkaufsmöglichkeiten angewiesen sind. Wenn wir diese Geschäfte jetzt wegbrechen lassen – sie brechen zurzeit ja weg, und wir tun nichts dagegen –, wird es für die älteren Menschen immer schwieriger sein, ihr Leben in dem bisherigen Wohngebiet zu führen. Das wollen wir aber ei-

gentlich alle. Deswegen ist es umso wichtiger, dass wir solche Initiativen stützen. Daher sind wir sehr dafür.

Lassen Sie mich nun noch einiges zu den Beteiligten sagen. Eben ist ja schon das Mietrecht angesprochen worden. Eine Umlage auf die Mieter ist schon deswegen nicht möglich, weil so etwas eben keine Betriebskosten sind. Und ich glaube nicht, dass irgendeiner von uns eine Veränderung des Betriebskostenrechts fertig kriegt. Wir hätten es auch ganz gerne, wenn die eine oder andere Betriebskostenart dort gestrichen würde, weil wir sagen: Das ist eigentlich Aufgabe des Vermieters. – Den Katalog sogar noch erweitern zu wollen, hat jedenfalls wenig mit der Realität zu tun.

Gleichwohl sind wir der Auffassung, dass Mieter und Banken dringend in diesen Prozess einbezogen werden müssen. Ein Kollege hat eben schon darauf hingewiesen, wie schwierig es manchmal ist, den Grundstückseigentümer ausfindig zu machen; denn er wohnt möglicherweise ganz woanders und sagt: Ich kriege ja meine Miete. Was interessiert mich das? – Wir haben nun einmal ein sehr problematisches Gewerberaummietrecht. In der Regel werden Zeitverträge abgeschlossen. Solange diese Zeitverträge laufen, bekommt der Vermieter sein Geld. Wenn der Mieter nicht mehr kann und sagt: „Mein Betrieb lohnt sich nicht mehr; ich bin aber mietzahlungsverpflichtet“, nimmt er höchstens irgendeinen billigen Jakob herein. Und der Vermieter sagt: Hauptsache, ich kriege die Miete, ob Leerstand oder nicht, ob der pleitegeht oder nicht; ich presse ihn so lange aus, bis er pleitegeht; erst dann mache ich mir Gedanken. – Das heißt, dass er auch den Leerstand akzeptiert; denn wenn er den Mieter aus dem Vertrag herausließe, würde er bei dem Nachfolgemmieter diesen Mietvertrag nicht mehr bekommen, weil der Nachfolger natürlich sagt: Nein, zu den Bedingungen will ich nicht. – Das ist oft der Grund für einen erheblichen Leerstand.

Deswegen müssen Mieter, die unmittelbar vor Ort aktiv sind, mit an den Tisch. Die kleinen Läden werden in der Regel ja nicht durch die Eigentümer selbst genutzt, sondern durch Mieter. Deswegen sind die Mieter für diese Prozesse durchaus notwendig – unabhängig davon, wer letztlich bezahlt.

Auch die Beteiligung der Banken ist notwendig – und jetzt hören Sie von mir ein Verteidigungswort für die Eigentümer in dieser Situation –; denn wenn der Erwerb des Hauses von Banken finanziert worden ist und der Eigentümer einen Zeitvertrag abgeschlossen hat, ist es häufig wie folgt: Wenn der Vermieter mit der Miete heruntergehen will, weil an diesem Standort keine höhere Miete realistisch ist, fordert die Bank Kredite zurück. Daher müssen die Banken mitmachen; denn sonst sagt der Vermieter: Wenn ich auf bestimmte Mietforderungen verzichte und die Miete damit wieder auf eine vor Ort realistische Höhe bringe, geht mir die Bank in den Nacken.

Also muss die Bank auch mitmachen und sagen: Sie haben eine neue Planung und eine neue Perspektive aufgebaut; deswegen ist es notwendig, dass wir gegebenenfalls auf etwas verzichten und uns an den notwendigen Umschuldungsmaßnahmen und Finanzierungsmaßnahmen auch tatsächlich in realistischem Umfang beteiligen.

Das ist leider zunehmend nicht der Fall, weil auch Banken sehr weit von der Realität vor Ort entfernt sind. Deswegen ist es schwierig, diese Prozesse in Gang zu kriegen,

ohne dass man diese Beteiligten, die eine wesentliche Rolle spielen, mit an den Tisch bekommt.

Lassen Sie mich noch ein wenig zur Ausdehnung auf die Wohnbereiche sagen. Wir sind grundsätzlich sehr dafür. Leider haben wir ja eine Amerikanisierung der Stadtentwicklung. Es gibt also Gebiete, in denen immer mehr ärmere Leute wohnen, und Gebiete, in denen die reicheren Menschen wohnen. In der Folge wird die Situation in einigen Gebieten immer schlechter. Natürlich ist es notwendig, in diesen Gebieten gemeinsam zu überlegen, was man dagegen tun kann, dass es dort immer schlechter wird. Deswegen ist es sehr sinnvoll, dort Vermieter oder Eigentümer – Privateigentümer, große Wohnungsbaugesellschaften und kleinere Vermieter – zusammenzubringen, um sich Maßnahmen zur Verbesserung eines solchen Gebietes auszudenken.

Es darf aber nicht dazu kommen, dass sie sich darauf einigen, nicht mehr an einkommensschwächere Leute zu vermieten oder auf Belegungsrechte zu verzichten, damit sie zulasten einer bestimmten Mieterschicht andere Mieter dorthin bekommen. Dazu dürfen diese Gespräche auch nicht führen.

Außerdem ist es natürlich notwendig, diese Dinge in städtische Maßnahmen einzubinden und auch andere Gesprächspartner einzubeziehen – zum Beispiel Menschen, die sich um Schulentwicklung, Bildung, Jugendpolitik und Sozialpolitik kümmern. Das heißt: Wenn das Ganze in einen gesamten Aufwertungsmechanismus für einen Stadtteil eingebunden ist, dann ist es auch sinnvoll. Ich habe meine Bedenken, ob es ausreichend wäre, dies allein den Hauseigentümern zu überlassen.

Helmut Lierhaus (Mieterforum Ruhr): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Mein Thema ist die Übertragung des Ansatzes der Immobilien- und Standortgemeinschaften im Sinne von Housing Improvement Districts und die Beteiligung der Bewohner, Nutzer und Kunden im Satzungsgebiet. Es geht mir also nicht so sehr um die Eigentümer, die ich von Amts wegen auch nicht vertrete, sondern um alle die Menschen darum herum.

Das Mieterforum Ruhr, eine Arbeitsgemeinschaft von Mietervereinen im Ruhrgebiet, unterstützt den Antrag der SPD-Fraktion. Regierung und Opposition sind hier aber möglicherweise auch nicht so weit auseinander.

Die Landesregierung hat – hierfür spreche ich ihr einmal mein Lob aus – dankenswerterweise Modellversuche für HIDs gestartet. Dazu gehört auch das Brunnenstraßen-Viertel in der Dortmunder Nordstadt. Herr Faller und die empirica werden dieses Projekt wissenschaftlich begleiten. Ich bin dort Anwohner und sehr gespannt darauf, was da passieren wird. Hier könnte es eine gute Ergänzung für die bereits laufende kleinräumige Standortbeobachtung und Intervention der Stadt Dortmund geben. Ich denke allerdings, dass Herr Neuhaus als Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund dazu Stellung nehmen wird. Dem möchte ich im Prinzip nicht vorgehen.

Diese BIDs und HIDs, mit denen man so schön spielen kann, sind aus einem staatsfernen Territorium, aus den USA, übernommen worden. Man mag denken, dass es

dabei um einen Paradigmenwechsel von der Staatsintervention zur Privatinitiative geht. Die Landesregierung ist ja auch angetreten, unter der Parole „Privat vor Staat“, wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen einzuschränken. Bei Wohnungsleerständen kann schon nicht mehr eingegriffen werden, und bei dem kleiner werdenden sozialen Wohnungsbestand ist die Kontrolle überhaupt nicht mehr gegeben.

Nach meiner Einschätzung wird oft nicht wahrgenommen – wer solche städtebaulichen Prozesse schon sehr lange verfolgt, erkennt das aber; ich bin von Anfang an in das URBAN-II-Programm in Dortmund eingebunden –, dass sich das Handeln der Kommunen in den letzten Jahren rapide gewandelt hat. Es gibt einen deutlich kooperativeren Ansatz. In der Regel mündet das in einvernehmlichen städtebaulichen Verträgen oder zumindest informellen Vereinbarungen. Von Zwang oder Verordnung ist schon lange nicht mehr viel zu spüren. In der Praxis – da bin ich vielleicht anderer Meinung als Sie; allerdings ist das hier auch schon einmal gesagt worden – wird durch BIDs und HIDs allenfalls das Instrumentarium der Städte um eine Handlungsmöglichkeit erweitert.

Ich teile nicht die Erwartung, dass die Initiative allzu sehr von den privaten Eigentümern und Erbbauberechtigten ausgehen wird. Die Anträge zur Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften müssen natürlich von ihnen gestellt werden; das ist nun einmal der formale Weg. Aber wie mag es in der Praxis aussehen, wenn sie sich erst einmal entwickelt hat? Ich greife vielleicht vor. Aber ich habe meine persönliche Meinung dazu. Die Realität der Städte ist so, dass die Standortprobleme mit der räumlichen Entfernung der Eigentümer zunehmen und diese Verfügungsberechtigten gar nicht mehr greifbar sein werden. Daher halte ich den Gesetzentwurf und auch die Position der SPD für etwas idealtypisch. In der Regel werden sich die Städte und Gemeinden Ankerpartner suchen, um die herum sie das Netzwerk für Standortstabilisierung und -weiterentwicklung aufbauen. Insoweit wird bei BIDs und HIDs keine planerische Wende vollzogen werden. Vielmehr werden – da bin ich mir ziemlich sicher – die Kommunen weiterhin Handelnde bleiben.

Und die Wohn- und Gewerbemieter? Sie sind schließlich die Bewohner, Kunden und Nutzer in den Satzungsgebieten; eigentlich die weitaus größere Zahl, um die es dort geht. Wir wollen ihre Einbeziehung: nicht rechtlich – das wird wahrscheinlich kaum möglich sein –, aber informativ: Bürgerinformation, Ideen-Workshops, ein Quartiersmanagement für alle. Vielleicht steckt in BIDs und HIDs auch ein demokratischer Impuls für mehr Selbstverwaltung und eine neue Beteiligungskultur. Das wäre der Hit.

Heinz Sahnen (CDU): Frau Sinz, Sie betonen zu Recht, dass Eigentum verpflichtet. Das ist völlig klar; so steht es auch im Grundgesetz. Dann haben Sie in diesem Zusammenhang aber die Stichworte Kindergarten, Bildung usw. usf. genannt, also einen ganzen sozialpolitischen Katalog aufgezählt. Meine Frage lautet: Überfrachten wir an dieser Stelle nicht die Erwartungen an die Möglichkeiten, die man aufgrund von derartigen – um diesen Aspekt aufzugreifen – freiwilligen Gemeinschaften in einem bestimmten Quartier hat? Ist das nicht von vornherein überdimensioniert? Sind nicht eigentlich andere Partner gefordert, um derartige Herausforderungen anzugehen?

Zu den Betriebskosten haben wir interessanterweise zwei unterschiedliche Auffassungen gehört. Herr von Grünberg sagte, das seien keine Betriebskosten; entsprechend könnten sie auch nicht auf die Miete umgelegt werden. Frau Sinz habe ich so verstanden, dass es Betriebskosten sind.

(Roswitha Sinz schüttelt den Kopf.)

– Entschuldigung; dann müssen Sie es berichtigen. – Aber unabhängig davon frage ich: Wer soll denn die hier entstehenden Kosten – darüber, dass Kosten anfallen, sind wir uns wohl einig – tragen, wenn es nicht der Steuerzahler sein soll?

Herr Lierhaus, wenn ich Ihre Ausführungen im Einzelnen bewerte, komme ich zu dem Schluss, dass Sie eigentlich sagen: Ob derartige freiwillige Zusammenschlüsse der richtige Weg sind, würde ich sehr bezweifeln; wir brauchen aktive Sozialpolitik und Wohnungsbaupolitik, um bestimmte Dinge zu regeln. – Einerseits führen Sie zwar aus, dass dies ein Weg wäre. In Ihren inhaltlichen Ausführungen habe ich letzten Endes aber doch deutlich die Frage gehört, ob so etwas überhaupt Sinn macht.

Horst Becker (GRÜNE): Frau Sinz, ich hätte gerne auch von Ihnen eine Antwort auf die Frage, die ich vorhin an Herrn Keller gerichtet habe. Der wesentliche Dissens bezieht sich ja offensichtlich auf die HIDs. Sie haben sich massiv dafür ausgesprochen, sie in den Gesetzentwurf einzubeziehen. Als Gegenargument wird immer wieder vorgetragen, man müsse erst noch Erfahrungen sammeln. Warum sind Sie der Auffassung, dass es nicht notwendig ist, weitere Erfahrungen zu sammeln, sondern dass jetzt an diesem Punkt gehandelt werden sollte?

Dieter Hilser (SPD): Zunächst bin ich Frau Sinz sehr dankbar für ihre Klarstellung, dass hier nicht gesetzlich etwas vorgeschrieben wird, sondern ein Rahmen geschaffen wird, innerhalb dessen ein freiwilliger Zusammenschluss erfolgen kann. Das ist ein ganz wesentlicher Unterschied zu anderen Gesetzesvorhaben.

Ich habe eine ähnliche Frage wie der Kollege Becker. Aus Erfahrung klug geworden, gehe ich davon aus, dass der Gesetzentwurf im Grundsatz wahrscheinlich nicht mehr verändert wird. Von daher stelle ich die Frage des Kollegen Becker etwas variiert. Wie lange, glauben Sie, ist es nach der Verabschiedung dieses Gesetzes noch notwendig, Erfahrungen mit Blick auf die Einbeziehung von HIDs zu sammeln?

Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen): Herr Sahnen, vielleicht habe ich etwas zu schnell gesprochen, sodass es zum Missverständnis gekommen ist. Ich habe versucht, sehr deutlich zu machen, was öffentliche Aufgaben sind und was Aufgaben von HIDs sein können. Gerade die ganzen Bildungs- und sozialen Einrichtungen – Kindergärten, Schulen, öffentliche Erschließung, öffentliche Plätze usw. – habe ich als weiterhin öffentliche Aufgaben bezeichnet. Das sollen nicht Aufgaben von HIDs werden. Ich reiche Ihnen das Manuskript meiner Ausführungen aber gerne noch nach.

Genauso deutlich habe ich gesagt: Das ist kein Gegenstand von Betriebskosten. Es kann nicht umgelegt werden. – Natürlich müssen die Kosten getragen werden. Wir

halten das Ganze allerdings für ein Gebot der wirtschaftlichen Vernunft. Denn wo mache ich HIDs? Dort, wo ich einen Wertverlust annehme oder wo ein Wertverlust droht. Das heißt, dass ich investiere, um den Wert meiner Immobilie, meines Grundstückes, zu halten. Dafür lohnt es sich allemal, diese Kosten aufzuwenden. Es geht wirklich um den Erhalt und die Stabilisierung von Werten. Ich denke, dass es der wirtschaftlichen Vernunft entspricht, nicht tatenlos zuzusehen, wie Werte instabil werden. In einigen Gegenden passiert das – durch Leerstand. Sie wissen, wann eine Abwärtsspirale anfängt. Dann müssen Eigentümer etwas tun. Sie müssen es aber gemeinsam tun; denn dann ist der Effekt umso größer.

Herr Becker, in Bezug auf die möglicherweise noch zu sammelnden Erfahrungen habe ich eben versucht, Folgendes deutlich zu machen: Uns ist unklar, welche Erfahrungen denn noch gesammelt werden sollten, weil uns auch nicht klar ist – ich sage es noch einmal –, welche Unterschiede zwischen einem Grundstückseigentümer des Wohnens und einem Grundstückseigentümer eines Büro- oder gemischten Gebäudes bestehen.

Im Übrigen gab es nur zwei mögliche Fragestellungen. Meines Erachtens sind diese beiden Fragen aber in den ganzen Workshops und Hintergrundgesprächen in Hamburg erschöpfend diskutiert worden. Daran haben übrigens auch Vertreter aus Nordrhein-Westfalen – zumindest aus dem Bereich der Ministerien – teilgenommen.

Zum einen war das die Frage, wie man Mieter beteiligen muss. Dazu ist in Hamburg in einem Experten-Workshop eindeutig gesagt worden: Im Grunde beteiligt man diejenigen, die auch bezahlen. Eine Mieterbeteiligung, eine Bürgerbeteiligung oder ein Einbezug findet in dem Sinne statt, wie eine Kommune auch allgemein im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit oder Planungsänderungen usw. eine Bürgerbeteiligung herbeiführt. – Dies ist in Hamburg ausführlich erörtert worden und auch nachzulesen.

Zum anderen war das die Frage der Umlage. Diese Frage ist in Hamburg stark diskutiert worden, aber rechtlich eindeutig zu beantworten.

Wir wissen also nicht, welche Erfahrungen noch gesammelt werden sollen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass es eine ganze Reihe freiwilliger Bündnisse und Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen gibt. Gehen Sie nach Dortmund; gehen Sie nach Lünen; gehen Sie nach Herne; gehen Sie nach Essen. Dort sind auch nicht nur Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes tätig. Es gibt auch gemeinsame Aktionen unter Einbeziehung privater Einzeleigentümer, die anderswo organisiert sind. Man kann dort studieren, wie schwierig es war, die Kommune mit ins Boot zu bekommen, wie schwierig es war, eine ausreichende Zahl zu finden, und wie schwierig es war, sich abzustimmen. Daraus kann man schon noch eine ganze Menge an Erfahrungen entnehmen.

Der Hauptgrund ist aber in der Tat, dass es von der Struktur her keinen Unterschied zu den anderen Gewerbetreibenden gibt. Die Erfahrungen, die man in den 22 freiwilligen ISGen gesammelt hat, kann man genauso gut für Gebiete des Wohnens auswerten.

Somit fällt es mir auch schwer, die Frage zu beantworten, wie lange wir denn noch Erfahrungen sammeln sollen; denn uns ist, wie gesagt, gar nicht klar, welche Erfahrungen man denn überhaupt noch sammeln will.

Ich möchte an dieser Stelle allerdings nicht missverstanden werden. Wenn der Gesetzentwurf um Regelungen zu den HIDs erweitert würde, würden wir das begrüßen. Ich bin aber auch Realist. Die Aktion, jetzt solche Projekte anzustoßen und sie unter wissenschaftlicher Begleitung durchzuführen, kann sehr gut dazu dienen, einen Transfer von Wissen und Know-how zu starten. Gerade bei den ISGen auf freiwilliger Basis gab es zu Beginn ja eine massive öffentliche Förderung und Unterstützung. Man muss diese Projekte auch publik machen. Man muss sie anschieben, damit sie auf den Weg kommen. Im Übrigen hat außer über unseren Verband noch nirgendwo ein solcher Know-how-Transfer stattgefunden. Insofern begrüße ich die Modellprojekte – parallel zu einem schon erweiterten Gesetz; das wäre unser großer Wunsch – in diesem Sinne der Vermittlung von Wissen durchaus. Wir werden dort auf jeden Fall konstruktiv mitarbeiten – in welcher Form auch immer Sie das Gesetz beschließen werden.

Helmut Lierhaus (Mieterforum Ruhr): Zur Verdeutlichung bzw. Klarstellung: Ich bin für die HIDs; denn sie sind eine sinnvolle Ergänzung des Instrumentariums der Städte und Gemeinden – eine Ergänzung und, wie ich in meinem Beitrag auch gesagt habe, ein Ersatz für Dinge, die den Städten und Gemeinden weggenommen worden sind.

Ich verstehe mich eher als Praktiker. Vor diesem Hintergrund muss ich darauf hinweisen, wie schwer es ist, die Basis für diese Instrumente aufzubauen. Man muss ja ein Netzwerk aufbauen und sich die Partner teilweise selbst schaffen. Ich bin in zwei Städten, in Castrop-Rauxel-Deininghausen und in Lünen-Gahmen, Beauftragter der Stadt für eine Mieterbasis. Der Hauptwohnungsbestand in dem einen Stadtteil gehört einer weit entfernt lebenden und nicht greifbaren Eigentümerin, und der Hauptwohnungsbestand in dem anderen Stadtteil steht unter Zwangsverwaltung. In diesen Stadtteilen stellt sich die Aufgabe, für Anträge für das Programm „Soziale Stadt“ eine Basis zu finden. Wir müssen uns bemühen, eine Mieterbasis zu finden, die das eigentlich Vorgesehene ersetzen kann, um dann auch antragsfähig zu sein. Das wird bei HIDs nicht greifen, weil dort eine andere Konstellation geplant ist. Aber auch bei dem Viertel in der Dortmunder Nordstadt, das jetzt Modellprojekt wird, muss man sich die Partner erst einmal suchen oder sie auch anfüttern. Man muss sie erst einmal dafür gewinnen, sich überhaupt an einem solchen Projekt zu beteiligen.

Das heißt, dass die Städte dort sehr stark in Vorleistung gehen werden. Sie werden die handelnden Partner bleiben. Das Ganze wird nicht automatisch auf die Privaten in dem entsprechenden Stadtteil übergehen. Darauf möchte ich einfach hinweisen. Wer das anders sieht, kann das natürlich auch gerne sagen.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Jetzt kommen wir zu den Sachverständigen des Blockes V.

Prof. Dr. Volker Eichener (InWIS/EBZ): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordneten! Hier wurde die Darstellung von Erfahrungen mit HIDs und BIDs gewünscht. Daher will ich in meinem mündlichen Beitrag auch auf vorliegende Erfahrungen eingehen.

Das erste BID-Gesetz der Welt wurde im Jahre 1965 in Kalifornien verabschiedet. Der erste arbeitende BID ist im gleichen Jahr im kanadischen Toronto entstanden. Im amerikanischen Sprachgebrauch werden Sie den Begriff „Housing Improvement Districts“ relativ selten finden. Es gibt etwas in Minnesota; es gibt etwas in Dakota. Normalerweise spricht man dort aber von „Business Improvement Disctricts“; denn das englische Wort „business“ heißt „Geschäft“, und das schließt das Geschäft der Vermietung von Wohnraum natürlich mit ein. Die meisten US-amerikanischen und kanadischen BIDs befassen sich selbstverständlich auch mit dem Thema Wohnen. Diese BIDs sind nicht auf Innenstadt- und Zentrumsanlagen beschränkt, sondern finden sich in allen Quartieren, in denen es städtebauliche und soziale Probleme gibt. Der Grund ist folgender: Dort wird das Wohnen als integraler Bestandteil der Stadtteils- und Quartiersentwicklung gesehen. Insofern gibt es in Nordamerika keine künstliche Trennung zwischen Business und Housing.

Insofern hat mich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf, den ich im Prinzip für sinnvoll und zweckmäßig halte, gewundert, warum man darin eine Einschränkung auf Zentrumsgebiete vornimmt und das Wohnen ausschließt.

Ein weiterer Erfahrungshintergrund ist, dass ich selber die Gründung eines Housing Improvement Districts auf freiwilliger Basis in Herne-Wanne begleite. Dabei handelt es sich um ein relativ kleines, überschaubares Gebiet, und zwar um einen Baublock in der Innenstadt. Wir haben dort eine gemischte, heterogene Eigentümersituation. Ungefähr die Hälfte der Wohnungen befindet sich in der Hand einer Wohnungsbaugesellschaft. Die andere Hälfte ist in der Hand von privaten Eigentümern, darunter auch ein großer Teil Migranten.

Dort lässt sich eine Win-win-win-Situation schaffen, die für alle Beteiligten Vorteile bietet. Die privaten Eigentümer verfügen überwiegend nicht über Freiflächen. Die Mieter der privaten Eigentümer haben keinen Zugang zu Freiflächen und auch keine Parkplätze. Dagegen hat die Wohnungsbaugesellschaft die Verfügung über eine Freifläche. Sie bietet nun an, gemeinsam mit den privaten Eigentümern diese Freifläche zu entwickeln und zu gestalten sowie Parkplätze zu schaffen und ein leerstehendes Waschhaus zu einem Nachbarschaftstreff umzuwandeln, dort wohnbegleitende Dienstleistungen einzurichten und den Mietern der privaten Eigentümern auch den Zugang zu diesen Leistungen zu ermöglichen. Das Ganze ist also eine Situation, in der alle Beteiligten profitieren. Die Moderation des Prozesses wird übrigens durch das Stadtplanungsamt der Stadt Herne vorgenommen.

Dies ist ein konkretes Beispiel für einen solchen HID. Eine Befragung der Eigentümer hat große Zustimmung gezeigt. Eine erste Eigentümerversammlung hat bereits stattgefunden. Eine zweite ist für übermorgen terminiert.

Das Problem, das sich dort stellt, ist das übliche. Es gibt nämlich zwei Eigentümerinnen, die nicht greifbar sind, die weit entfernt leben und mit denen die Kommunikation schwierig ist. Das ist das typische Trittbrettfahrerproblem.

Im Übrigen ist die Bezeichnung „Trittbrettfahrer“, mit Verlaub, kein Kampfbegriff, sondern eine klassische Figur aus der Sozialforschung. Kollektives Handeln wird durch das Problem des Trittbrettfahrens häufig blockiert. Selbst eine kleine Zahl von Trittbrettfahrern reicht in der Regel aus, um kollektives Handeln zu verhindern – wobei es noch relativ einfach ist, eine Gemeinschaft zu gründen, auch wenn es ein paar Trittbrettfahrer gibt. Aber mit jedem, der aussteigt, verschlechtert sich die Relation für die Verbleibenden und steigt der Anreiz, ebenfalls auszusteigen. Daher sind solche Gemeinschaften nicht stabil. Das ist der Grund, weshalb auch in Nordamerika gesetzliche Regelungen erforderlich sind.

Gestatten Sie mir nun ein paar Bemerkungen zu möglichen Einwänden gegen die Gründung von Housing Improvement Districts.

Das erste Gegenargument lautet, es handele sich um Zwangsgemeinschaften. Jedoch ist das im Gesetzentwurf vorgesehene Quorum mit 75 % so hoch, dass man eigentlich nicht von Zwang sprechen kann. Es muss sich ja die große Mehrheit der individuellen Eigentümer dafür aussprechen, einen HID zu gründen. Daher ist es nur eine kleine Minderheit von Eigentümern – die in der Regel auch nicht erreichbar sind und häufig gar nicht kommunikationsfähig sind –, die dann in eine solche Gemeinschaft eingebunden werden.

Als zweites Gegenargument hört man gelegentlich die Befürchtung, dass private Eigentümer sich durch ein großes Wohnungsunternehmen oder mehrere große Wohnungsunternehmen dominiert fühlen könnten. Auch dies ist durch die Formulierung im Gesetzentwurf ausgeschlossen, weil dort ein doppeltes Negativquorum vorgesehen ist. Es muss also sowohl eine Mehrheit der Eigentümer als auch eine Mehrheit der Grundstücke vorhanden sein. Daher kann auch der umgekehrte Fall, dass ein Großeigentümer durch eine Mehrheit von Kleineigentümern dominiert würde, nicht eintreten. Das ist im Gesetz weise geregelt.

Ein drittes Gegenargument lautet, die Einführung von Housing Improvement Districts könne zu Mehrbelastungen und Nachteilen für die Mieter führen. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die HID-Abgabe keine Modernisierung der Wohnung darstellt, also nicht im Sinne einer Modernisierungsumlage umlagefähig ist. Die HID-Abgabe fällt auch nicht unter den Katalog der gesetzlich zulässigen Betriebskosten, ist also auch nicht über Betriebskosten erhebbar.

Könnte die HID-Abgabe denn zu einer Erhöhung der Miete führen? Das wäre möglich, wenn die Aktivitäten eines HIDs so erfolgreich wären, dass sich die Wohnlage eines HID-Quartiers um eine Stufe verbesserte. In meiner schriftlichen Stellungnahme habe ich eine Reihe von Mietspiegeln aus nordrhein-westfälischen Städten ausgewertet und dargestellt, dass die meisten Mietspiegel Kriterien für die Wohnlage beinhalten, die durch die Aktivitäten eines HIDs überhaupt nicht beeinflusst werden können. Dort geht es nämlich um Bebauungsdichte, Geschossigkeit sowie Lärmemissionen von Autobahnen und Bahnlinien. In Bezug auf alle diese Punkte kann ein

HID relativ wenig erreichen. Daher ist auch die Befürchtung, ein HID könne zu einer so nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität führen, dass die Miete erhöht werden kann, kaum begründet.

Die wohnungswirtschaftliche Motivation, sich an einem HID zu beteiligen, liegt nicht darin, Mieterhöhungspotenziale zu realisieren, sondern darin, die Attraktivität der Wohnungsbestände zu steigern und dadurch die Vermietbarkeit zu verbessern, um Leerstände zu verhindern bzw. abzubauen. Wohnungseigentümer sollten bereit sein, dafür auch eine HID-Abgabe zu leisten.

In Nordamerika gibt es die ganz klare immobilienwirtschaftliche Motivation, den Wert der Immobilien zu erhalten und möglicherweise zu steigern. Deshalb gründen private Eigentümer dort solche HIDs. Wenn sie die realistische Chance sehen, dass dieser Werterhalt bzw. diese Wertsteigerung möglich ist, dann wird das gemacht. Wird diese Chance nicht gesehen, wird es nicht gemacht. Es ist ja nur ein Optionsgesetz. Man muss solche HIDs nicht gründen.

Lassen Sie mich abschließend auf die Beteiligung der Öffentlichkeit eingehen. Richtigerweise ist gesagt worden: Wer die Musik bezahlt, bestimmt auch, was gespielt wird. – Das heißt, dass eine Körperschaft, die als Träger eines HIDs gegründet wird, natürlich von den Immobilieneigentümern dominiert wird. Von den BIDs wissen wir allerdings, dass sich häufig andere Akteure in eine solche Trägerorganisation einkaufen, indem sie sich ebenfalls an der Finanzierung eines HIDs beteiligen. Das kann die Kommune durch Förderung tun; das könnten Banken und Sparkassen tun; das könnten Stadtwerke tun, die ja auch ein Interesse an der Aufwertung der Wohnquartiere haben. Dann besteht natürlich auch die Möglichkeit, sich an diesen Entscheidungsgremien zu beteiligen.

Genau dies passiert auch in Herne-Wanne. Dort ist die Initiative vom „Arbeitskreis Wohnen“ ausgegangen. Das ist ein Gremium, das sich aus Vertretern sowohl der Stadt als auch der Wohnungswirtschaft zusammensetzt und die Politik mit einbezieht. Das Ganze wird durch das Stadtplanungsamt moderiert.

Von daher haben wir hier eine Chance, eine Public Private Partnership zu organisieren, die das gemeinsame Ziel verfolgt, Quartiere aufzuwerten, die Wohnqualität in Quartieren zu steigern, und dadurch Situationen schafft, in denen alle beteiligten Akteure profitieren. Wenn das nicht gelingt, wird sicherlich kein HID zustande kommen. Aber wenn eine solche Interessenlage besteht, gibt es eigentlich keinen Grund, warum der Gesetzgeber die Entstehung eines solchen HIDs ausschließen sollte.

Frithjof Büttner (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt): Guten Tag, Herr Vorsitzender! Guten Tag, meine Damen und Herren! Ich komme zwar von einer Behörde, aber gehöre heute wohl mehr in den praktischen Block. Deswegen möchte ich von den praktischen Erfahrungen berichten, die wir in Hamburg mit dem Instrument der BIDs und HIDs gemacht haben.

Lassen Sie mich aber zuerst sagen, wie sehr wir uns darüber freuen, dass auch andere Bundesländer eine solche BID-Gesetzgebung in Erwägung ziehen. Das „wir“ bezieht sich in diesem Fall nicht nur auf die Verwaltung, sondern auf alle in Hamburg

am Thema BID Beteiligten – die Kammern, die Grundeigentümer und die Einzelhändler. Alle haben an dieser Idee mitgewirkt – auch an der Gesetzgebung sowie an der jetzt gerade abgeschlossenen Änderung des BID-Gesetzes. Das ist also ein Gemeinschaftswerk.

Insbesondere freuen wir uns auch darüber, dass die in unserem BID-Gesetz enthaltenen Eckpunkte in den Gesetzen der verschiedenen anderen Bundesländer wieder vorkommen und die Prinzipien erhalten geblieben sind – zum Beispiel die Regelung, dass man die Grundeigentümer, die dann auch zahlen sollen, als Erste einbezieht, das Negativquorum und die begrenzte Laufzeit.

Schließlich freuen wir uns auch über Abwandlungen, also darüber, dass es in den einzelnen Landesgesetzen Unterschiede gibt; denn wir gehen davon aus, dass wir durch verschiedene Erfahrungen voneinander lernen können und so zu einem Optimierungsprozess kommen, von dem später alle Länder profitieren werden.

Deswegen haben wir in unserer Stellungnahme – mit „wir“ ist jetzt natürlich die Verwaltung gemeint – nicht zu diesem Gesetzentwurf im Einzelnen Stellung genommen. Vielmehr wollten wir von unseren Erfahrungen berichten. Im Sommer dieses Jahres haben wir einen Erfahrungsbericht veröffentlicht, der aus zwei Teilen besteht. Erstens werden allgemeine Erfahrungen dargestellt, die wir mit der BID-Einführung gemacht haben. Zweitens wird auf die Kostenauswirkungen in der Verwaltung eingegangen.

Lassen Sie mich kurz etwas zum Stand der BID-Einführung in Hamburg sagen. Wir haben zwei BIDs, die förmlich durch Rechtsverordnung eingerichtet sind. Das sind das Sachsentor mit einem kleinen Budget von 150.000 € und der Neue Wall mit einem Budget von knapp 6 Millionen €, also ein sehr großes Projekt. Wir haben vier BIDs in sehr konkreter Vorbereitung. Dazu gehört inzwischen auch Hamburg-Harburg, das hier ja schon Erwähnung gefunden hat. Vier weitere BIDs sind in der Anfangsphase; Mönckebergstraße und Reeperbahn sind nur zwei Beispiele. Es gibt noch viele weitere Zentren in Hamburg, wo BIDs diskutiert werden und wo wir uns in unterschiedlichen Stadien der Vorbereitung befinden. Insgesamt gibt es in weitaus mehr als einem Drittel aller Hamburger Zentren BID-Aktivitäten. Im Augenblick diskutieren wir eine Investitionssumme von 6 Millionen € durch Private.

Wie hier bereits erwähnt worden ist, sind zwei Gerichtsverfahren gegen die beiden laufenden BIDs anhängig. Diese Verfahren stehen allerdings erst ganz am Anfang. Da ist noch nicht viel passiert; das wird sich noch hinziehen.

Auch wenn unser Gesetz in Hamburg als Erfolg angesehen wird, gab es natürlich im Einzelnen doch erhebliche Kritik.

Erstens. Wenn man einen BID ehrenamtlich vorbereitet, ist die Vorbereitungszeit einfach zu lange. Wir rechnen mit ungefähr zwei Jahren – je nachdem, was sich ein solcher BID vornimmt.

Zweitens. Das Budget unterliegt der Umsatzsteuer, sodass es um fast 16 % gemindert ist. Für alle vorsteuerabzugsberechtigten Grundeigentümer haben wir zusammen mit der Finanzbehörde in Hamburg allerdings eine Lösung gefunden. Das ist ein

Novum in Deutschland. Wir sind auch nicht sicher, ob wir das durchhalten können. Im Augenblick gilt diese Regelung aber. Sie ist auch öffentlich im Internet nachzulesen.

Drittens. Wir hatten das Problem der überdurchschnittlich großen Grundstücke, das Herr Pangels ja schon angesprochen hat. Die Eigentümer dieser Grundstücke hätten so hohe Abgaben leisten müssen, dass sie sie nie wieder durch einen Zuwachs an Kunden oder einen höheren Umsatz hereinbekommen könnten. Daher haben sie sich oft zurückgezogen, auch wenn sie eigentlich Fürsprecher oder Initiator eines BIDs waren. Die kleineren Grundeigentümer, die an den BIDs sehr interessiert waren, haben sich dann für eine Kappungsgrenze ausgesprochen. Darauf gehe ich gleich noch genauer ein.

Viertens. Der Datenschutz bereitet uns besondere Schwierigkeiten, da wir nur den Einheitswert als Bemessungsmaßstab für die Abgabe haben. Probleme treten insbesondere dann auf, wenn es um die Gebietsabgrenzung geht und wenn es darum geht, in Verhandlungen mit einzelnen Grundeigentümern darüber zu sprechen, ob sich für sie die Teilnahme an einem BID lohnt oder nicht.

Fünftens. Gerade für BIDs in der Vorbereitungsphase besteht großer Finanzierungsbedarf. Häufig bekommen sie kein Geld. In Hamburg gilt die strikte Regel: keine öffentlichen Mittel zur Förderung von BIDs. Also musste man sich etwas anderes überlegen. Die Geschäftsbanken waren nicht bereit, BIDs im Vorwege zu finanzieren, auch nicht in der Umsetzungsphase. Nach langen Diskussionen hat sich jetzt die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt bereit erklärt, dieses Marktversagen – darum handelt es sich im Grunde ja – erst einmal auszugleichen. Sie hat bestimmte Bedingungen formuliert, unter denen BID-Initiativen einen Kredit zur Vorbereitung eines BIDs bekommen können.

Sechstens. Die Verwaltungspauschale wurde von den Privaten prinzipiell abgelehnt. Sie haben gesagt: Wenn wir schon in den öffentlichen Raum investieren, dann soll die Stadt nicht auch noch Geld dafür nehmen.

Wir haben die Verwaltungskosten anhand von vier Pilotprojekten, den beiden laufenden und zwei in Vorbereitung befindlichen, dezidiert untersucht. Dabei kam heraus, dass der Verwaltungsaufwand bei allen Projekten ungefähr gleich groß ist, egal ob das Budget bei 150.000 € oder bei 6 Millionen € liegt.

Die Verwaltungskosten, die wir erheben – 1 % der Maßnahmensumme, maximal 20.000 € –, waren in keinem einzigen Fall auskömmlich. Wenn wir die verursachten Kosten weitergegeben hätten, hätte zum Beispiel das BID Sachsentor knapp die Hälfte seines Budgets von 150.000 € für Verwaltungskosten aufwenden müssen. Das mag daran liegen, dass es sich um ein neues Instrument handelt, mit dem vielleicht noch ein bisschen mehr Arbeit verbunden ist.

Insgesamt haben wir festgestellt, dass der Aufwand in der Verwaltung bei 35.000 € pro Jahr und Projekt liegt. Das verteilt sich in Hamburg auf drei Behörden und in diesen Behörden wiederum auf verschiedene Dienststellen. Es verteilt sich also sehr. Insgesamt ist nicht eine Dienststelle mit diesen 35.000 € konfrontiert.

In der Kosten-Nutzen-Abwägung haben wir aber gesagt, dass die Vorteile überwiegen. Neue Netzwerke entstehen; die Identifikation mit den Zentren steigt; wir erreichen eine positive Aufbruchstimmung in den Zentren. Dies ist mit Geld häufig nicht zu bezahlen.

Wir werden weiter evaluieren und in zwei Jahren auf Basis einer größeren Zahl von Projekten vielleicht neue Ergebnisse haben.

Die Erfahrungen, die wir in den letzten drei Jahren gemacht haben, haben zu einer Änderung unseres BID-Gesetzes geführt. Die Gesetzesänderung ist zum 1. Dezember dieses Jahres in Kraft getreten. Neben geringfügigen Modifikationen sind zwei große Änderungen vorgenommen worden.

Zum Ersten haben wir das BID-Modell nun auch für Gewerbegebiete eingeführt. Dafür brauchte man im Gesetz nicht viel zu ändern. Es reichte, das Wort „Gewerbegebiete“ einzufügen.

Zum Zweiten haben wir eine Kappungsgrenze aufgenommen. Jetzt wird die Abgabe bei einem überdurchschnittlich großen Grundstück gekappt, sobald sein Einheitswert das Dreifache des durchschnittlichen Einheitswertes eines Grundstücks übersteigt. Mehr muss ein Grundeigentümer dann nicht mehr zahlen. Wie Herr Pangels dargestellt hat, ist das ungefähr die Hälfte dessen, was vorher zu zahlen gewesen wäre.

Die weiteren Änderungen dienen der Verfahrenstransparenz. Während der öffentlichen Auslegung sind jetzt der Hebesatz und der durchschnittliche Einheitswert bekannt zu geben, sodass jeder Grundeigentümer bei der öffentlichen Auslegung kalkulieren kann, wie hoch seine Abgabe später sein wird.

Zu den Housing Improvement Districts möchte ich nicht viel sagen. Dazu ist heute schon alles gesagt worden, sodass ich fast nichts Neues beisteuern könnte. Ich würde nur gerne kurz unser Modellprojekt vorstellen, mit dem wir im Rahmen unseres HID-Gesetzgebungsverfahrens auch eine Menge Erfahrung gesammelt haben. Wir sprechen übrigens nicht von HID. Bei uns heißt das Innovationsquartier. Wir versuchen, diesen englischen Ausdruck zu umgehen. Es fällt nicht leicht; aber immer mehr Menschen gewöhnen sich daran.

Unser Pilotprojekt ist Hamburg-Steilshoop, eine Großwohnsiedlung der 70er-Jahre mit 6.400 Wohnungen und knapp 15.000 Einwohnern. In den 80er-Jahren traten dort die typischen Probleme solcher Siedlungen auf. Steilshoop wurde dann Sanierungsgebiet. Während der Sanierung, die bis zum Jahr 2000 dauerte, wurde die Situation besser. Danach wurde sie sofort wieder schlechter. Es gab einen Abwärtstrend und Imageprobleme.

Seit Februar dieses Jahres existiert dort ein Lenkungsausschuss. Er besteht aus Vertretern der verschiedenen Grundeigentümer dieser Siedlung. Dabei handelt es sich um die GAGFAH, das kommunale Unternehmen SAGA und Genossenschaften. Neuerdings ist auch ein Vertreter des ortsansässigen Shoppingcenters dabei. Insofern ist HID natürlich auch immer ein Thema für den Einzelhandel. Außerdem ist ein Vertreter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt beteiligt. Zusammen mit ihr bereiten wir dieses Innovationsquartier sehr intensiv vor.

Unsere Handlungsfelder sind folgende: Wir wollen das Umfeld des Shoppingcenters verbessern und aufwerten. Zusammen mit dem Shoppingcenter wollen wir vielleicht auch innen etwas tun; das wird sich zeigen. Weitere Ziele sind eine einheitliche Pflege der Grünflächen, eine Erhöhung des Pflegestandards insgesamt, eine Neuordnung der halböffentlichen und öffentlichen Räume in der Siedlung und eine eindeutige Verbesserung des Sauberkeitsstandards. Ferner wollen wir das individuelle Sicherheitsgefühl der Bewohner erhöhen. Auch wenn es dort keine erhöhte Kriminalität gibt, fühlen sich die Bewohner teilweise unsicher. Wir lassen das unter dem Titel „mobile Loge“ laufen. Das Image der Siedlung soll verbessert werden, damit man als Grundeigentümer weniger Fluktuationen hat. Dafür sind Marketingmaßnahmen vorgesehen.

Als wichtigste Maßnahme ist außerdem die Umgestaltung der zentralen fußgänger- und familienfreundlichen Mittelachse, die das gesamte Gebiet erschließt, vorgesehen. Das Ganze wird ein echtes PPP-Projekt. Die Stadt wird sich finanziell beteiligen. Erste Schätzungen lagen bei 7 Millionen €. Es geht darum, die Siedlung in Zukunft besser zu erschließen und diese Achse wieder schöner zu machen.

Ziel ist es, Mitte des nächsten Jahres einen Antrag für ein Innovationsquartier zu stellen.

Lassen Sie mich abschließend noch auf Ihre dritte Frage in Bezug auf die HIDs eingehen. Ich persönlich bin – wie auch viele andere in Hamburg – Überzeugungstäter. Wie Frau Sinz schon sagte, hatten wir damals das Modell nicht. Deswegen haben wir es auch gar nicht diskutiert. Wir haben die Erfahrungen mit den BIDs gemacht. Es ist gut, wenn man Projekte hat und Erfahrungen sammelt. Das kann in einen solchen Gesetzgebungsprozess mit einfließen. Ich halte es aber auch für durchaus denkbar, den Gesetzentwurf so zu nehmen, wie er jetzt ist, das Ganze anhand von Projekten erst einmal auszuprobieren – wir versuchen das ja auch; wir hatten nur ein einziges Projekt – und das Gesetz dann zu ändern. Mit dem BID-Gesetz hat das auch ganz gut geklappt. Wenn man gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren zusammenarbeitet, so wie wir das in Hamburg gemacht haben, kommt man immer wieder zu guten Erfolgen.

Dass man den in gemischten Lagen tätigen Initiativen möglicherweise hilft, wenn sie die Wahl zwischen HID und BID haben, ist ein weiterer kleiner Aspekt, der eine Rolle spielen kann.

Hans-Peter Neuhaus (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Zunächst bedanke auch ich mich recht herzlich für die Beteiligung an dieser öffentlichen Anhörung. – Da ich mich vollinhaltlich den Ausführungen von Herrn Keller zum Gesetzentwurf anschließe, möchte ich mich in meiner mündlichen Stellungnahme überwiegend dem Thema HID und den drei Fragen, die diesbezüglich gestellt worden sind, widmen.

Die stetige Veränderung auf den Wohnungsteilmärkten und das zunehmend differenzierte Nachfrageverhalten stellen die qualitative Entwicklung und Aufwertung von Wohnungsbeständen insbesondere mit Blick auf kleinräumige Wohnquartiere immer

stärker in den Vordergrund. Die kleinräumige Weiterentwicklung von Wohnstandorten wird bislang in der Regel von den ortsansässigen Wohnungsunternehmen allein getragen. Jedoch kommen die hieraus resultierenden positiven Wirkungen auch den privaten Einzeleigentümern in der Nachbarschaft zugute.

Aus unserer Sicht kann die Einrichtung von HIDs gerade in kleinräumigen Stadtentwicklungsquartieren bislang kaum genutzte Selbsthilfepotenziale der privaten Eigentümer definieren, bündeln und unterstützen.

Sie kann die Eigenverantwortung der privaten Eigentümer stärken, aber auch einfordern und somit das oftmals hohe Engagement ortsansässiger Wohnungsunternehmen flankieren.

Sie kann Einzeleigentümer zu einem Kollektiv verbinden, das Trittbrettfahren verhindert, zur gleichberechtigten Kostenverteilung verpflichtet und zur Mitbestimmung der Investitions- bzw. Finanzierungsentscheidungen berechtigt. Im Übrigen haben diese Eigentümer detaillierte Orts- und Quartierskenntnisse als kreatives Basiswissen. Dieses kann genutzt werden, um es zielgerichtet in umsetzbare Handlungskonzepte zur Aufwertung von Quartieren umzusetzen.

Einzelne Eigentümer sind in der Regel nicht in der Lage, finanziell in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, in Imagekampagnen oder in die Anpassung der Infrastruktur zu investieren. Ein HID würde hier aus unserer Sicht die erforderlichen Rahmenbedingungen bieten, um eine faire Realisierung kollektiven Engagements als Standortgemeinschaft zu unterstützen, deren Initiierung aus Sicht der Stadt Dortmund längst überfällig ist. Das engagierte Handeln von privaten Einzeleigentümern als Gemeinschaft unterstützt grundsätzlich die individuellen Interessen jedes Einzelnen und natürlich auch die der jeweiligen Kommune.

In Dortmund gibt es hervorragende Erkenntnisse im Rahmen einer freiwilligen Standortgemeinschaft, die aus vier Wohnungsunternehmen besteht; Frau Sinz hat schon darauf hingewiesen. Auch wenn dies nicht 1:1 mit einem HID vergleichbar ist, stellen das freiwillige kollektive Handeln, ein gemeinsam erarbeitetes Aufwertungs- bzw. Entwicklungskonzept, die gemeinsame Finanzierung von Teilprojekten und eine gemeinsam entwickelte Imagekampagne übereinstimmende strukturelle Elemente und Anforderungen dar.

Wir erwarten von einem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften eine verbindliche Gestaltung privater Initiativen. Aus unserer Sicht kann hierdurch ein Impuls für die Erneuerung innerstädtischer Gebiete mit kleinteiliger Eigentümerstruktur ausgehen. Diese Gebiete haben aus Sicht der Kommune in der Regel hohe Priorität, aber auch städtebauliche Qualität. Ihr Erneuerungsprozess schreitet jedoch häufig aufgrund der Schwierigkeiten, einen großen Teil der Eigentümer zu abgestimmtem Handeln zu motivieren, nur schleppend voran. Der durch Einrichtung eines HID vorgegebene normierte Prozess garantiert die finanzielle Umsetzung gemeinsam entwickelter Konzepte und wandelt das oft wirkungslose Handeln Einzelner in eine hohe Schlagkraft der Gemeinschaft.

Dabei ist es aus unserer Sicht selbstverständlich, dass private Initiativen nicht Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge ersetzen können und dürfen. Sie dürfen

auch nicht zum Rückzug des Staates aus seiner Verantwortung für den öffentlichen Raum führen.

Daher halte ich es für sinnvoll, HIDs in das laufende Gesetzgebungsverfahren einzu beziehen. Insofern unterstütze ich den Antrag der SPD-Fraktion. Eine entsprechende Erweiterung des Gesetzentwurfes bietet aus unserer Sicht die Chance, freiwilliges Engagement sowohl privater Eigentümer als auch von Wohnungsunternehmen zu koordinieren und zu bündeln.

Dieter Hilser (SPD): Herr Büttner, wer war Initiator des Projekts Steilshoop – die Kommune oder ein beteiligtes Wohnungsunternehmen? Von wem ging die Initiative aus?

Frithjof Büttner (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt): Wer Initiator war, ist schwer zu sagen. Es gab dort einen Kreis von Grundeigentümern, die sich durch die Sanierung schon lange kannten und überlegt haben, Marketingmaßnahmen für ihren Standort zu ergreifen, damit sich die Vermietungssituation verbessert – obwohl wir dort keinen Leerstand haben. Gleichzeitig hat die Stadt die Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ aufgelegt, in deren Rahmen in diesem Jahr erheblich in sozial benachteiligte Gebiete investiert worden ist.

Im Zuge der Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ hat man versucht, in jedem der dafür ausgesuchten Gebiete etwas Mustergültiges zu erproben. Also hat man die Grundeigentümer vor Ort gefragt, ob sie Interesse hätten, einen solchen HID auszu probieren. Sie haben sich beraten und dann dafür entschieden. So ist das entstanden.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Nunmehr kommen wir zum Block VI und damit zur letzten Gruppe von Sachverständigen.

Dieter Wagner (Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich zähle mich zum Praxisteil. Unser Büro hat in Nordrhein-Westfalen zwei Modell-ISG-Projekte bearbeitet. Eines davon, das Projekt Graf-Adolf-Straße, liegt ganz in der Nähe des Landtags, das andere in der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Unsere schriftliche Stellungnahme beruht auf den Erfahrungen, die wir in diesen ISG-Städten, aber auch in Diskussionen mit Kollegen aus anderen Städten gewonnen haben.

Das ISG-Projekt Graf-Adolf-Straße ist nach drei Jahren schon recht weit. Damit entspricht es einer gesetzlichen ISG, zumal es – gemeinsam mit der Stadt – eine Reihe von investiven Maßnahmen umgesetzt hat. Eine größere Umbaumaßnahme – die Erneuerung des Bürgersteigs mit neuen Übergängen und allem, was dazugehört – ist initiiert worden. Sie soll im März 2008 abgeschlossen sein. Private haben 50 % dazu beigesteuert. Es war Bedingung der Stadt, dass sich alle Privaten beteiligen. Rund 360.000 € sind von den Privaten dafür investiert worden.

Gerade die Erfahrung mit der Akquisition der Mittel für diese private Beteiligung hat den eher vorsichtigen und konservativen Vorstand – Eigentümer sind in der Regel ja eher vorsichtig und konservativ – dazu bewogen, die mit diesem Gesetz eingeräumte Möglichkeit zur Gründung einer ISG – nicht dass man es machen muss, sondern dass man diese Möglichkeit hat – sehr zu begrüßen. Es war nämlich sehr teuer und immens aufwendig, die letzten Eigentümer davon zu überzeugen, dass die Straße renoviert werden sollte. Im Übrigen tragen die Trittbrettfahrer nicht nur nicht zur Finanzierung bei, sondern verhindern möglicherweise auch die gesamte Aktion. Wir hatten zig Anrufe von Eigentümern, zum Teil aus dem Ausland, die gefragt haben: Was passiert denn, wenn sich nicht alle an der Finanzierung beteiligen? – Weil der Prozess so mühsam war, hat der Vorstand also gesagt: Das ISG-Gesetz – oder BID-Gesetz; wie sie wollen – ist eine gute Möglichkeit, um in diesem Bereich weiterzukommen.

Wir als Büro unterstützen diesen Gesetzentwurf auf jeden Fall. – Lassen Sie mich nun zu ein paar Einzelpunkten kommen.

Zur Widerspruchsberechtigung in § 3 Abs. 3: Nach dieser Regelung können die unterrichteten Personen Widerspruch erheben. Uns ist nicht klar, wie das bei Erbengemeinschaften und bei Teileigentum ist. Können dann alle Erben oder alle Teileigentümer widersprechen? In der Graf-Adolf-Straße haben wir einen solchen Fall von Teileigentum in einem Gebäude. Es kann doch wohl nicht sein, dass mehrere Teileigentümer jeweils das gleiche Stimmrecht haben wie beispielsweise die Galeria Kaufhof mit einem Eigentümer. Die Intention des Gesetzes ist ja, dass einem Eigentumsbereich, also einem Grundstück bzw. einem Gebäude, ein Widerspruchsrecht zusteht – und nicht mehreren Teileigentümern. Wir bitten, dies sicherzustellen.

Zum sogenannten Ablehnungsquorum in § 3 Abs. 3, das hier schon diskutiert worden ist: Wenn Sie mich vor ein paar Wochen gefragt hätten, hätte ich gesagt: 33 %, möglichst noch ein bisschen höher; denn dann kriegen wir die Leute ran. – Nach Diskussion der hessischen Erfahrungen und nach Gesprächen mit dem Vorstand bin ich inzwischen skeptisch geworden. Wir könnten als Büro auch gut mit den 25 % leben. Das hat folgenden Hintergrund: Mit 24,9 % Widerstand können Sie keine ISG erfolgreich führen. In der Praxis brauchen Sie eine viel höhere Zustimmung. Die 8 Prozentpunkte Unterschied zwischen 25 und 33 % machen den Speck auch nicht fett. Sie sind an sich nur ein Drohpotenzial.

Ich habe mich in Hessen schlaugemacht. Bisher sind dort vier ISGen in der Stadt Gießen umgesetzt worden. Eine hohe Zahl von Innovationsbereichen befindet sich in Vorbereitung. Einige sind auch gescheitert. Die Aussage der IHKs in Hessen ist: Wenn ISGen gescheitert sind, dann sind sie in der Regel nicht allein oder überwiegend am Quorum gescheitert, sondern weil die ganze Maßnahme nicht in Ordnung war.

Wer in der Lage ist, 25 % Widerstand zu organisieren, der kann auch 33 % organisieren. Das heißt: Wenn der Gesetzgeber hier in Nordrhein-Westfalen ein Ablehnungsquorum von 33 % festlegt, ist das umso besser. Wenn er bei 25 % bleibt, wird dies den Prozess meines Erachtens auch nicht maßgeblich erschweren.

Zu den wesentlichen Änderungen in § 3 Abs. 5: Treten wesentliche Änderungen im Budget oder im Maßnahmenprogramm ein, muss der gesamte Genehmigungsprozess, Anhörungsprozess usw. wiederholt werden. Im Grunde genommen ist das auch richtig; denn es wird ja etwas geändert. Auf der anderen Seite ist es in der Praxis nicht so einfach, auf fünf Jahre – oder selbst auf zwei Jahre – im Voraus genau zu wissen, was denn laufen soll und wie das Budget verteilt werden soll.

Deswegen hat man beispielsweise in Hessen die Budgets sehr flau und weich formuliert und sehr große Etatposten geschaffen, sodass man später in der Praxis die Möglichkeit hat, Mittel hin und her zu schieben. Bei kontroversen Projekten, bei denen es wirklich um Investitionen geht und die Leute sehen möchten, wofür ihr Geld ausgegeben werden soll, weil sie dann möglicherweise Widerspruch erheben wollen, ist das aber keine gute Lösung.

Daher sollte man diese Regelung besser so definieren, dass die Schwelle, was denn tatsächlich eine wesentliche Änderung ist, etwas höher liegt. Es hat nämlich auch schon Projekte gegeben – beispielsweise aus Hamburg wurde mir das berichtet –, bei denen man Dinge sein lassen musste, weil man diesen ganzen Prozess nicht wieder durchlaufen wollte.

Jetzt möchte ich noch ein paar Punkte ansprechen, die die Implementierung des Gesetzes sehr fördern würden.

Zum einen ist das die Landesförderung. Wie bereits gesagt worden ist, sollte die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen für die Modellprojekte weitergeführt werden – sowohl für freiwillige als auch für gesetzliche ISGen. Diese Förderung hat sich sehr bewährt. Und gerade die gesetzliche ISG braucht eine erhebliche Vorbereitung, was relativ teuer ist.

Außerdem sollte es möglich sein, schon in der Vorbereitungsphase nicht nur die Moderation zu fördern, wie das jetzt der Fall ist, sondern – sicherlich auch mit einer gewissen prozentualen Begrenzung des Förderbudgets – kleinere investive Maßnahmen. Es ist Privaten kaum zu vermitteln, dass sie nur für die Moderation Mittel ausgeben sollen und für investive Maßnahmen quasi noch einmal in die Tasche greifen müssen. Das ist sehr ungünstig. Ein gewisser Anteil von Investitionen sollte also möglich sein.

Ferner sollte in Gemeinden mit einem Haushaltssicherungskonzept die Möglichkeit bestehen, dass die Privaten, wenn sie das denn wollen, dort auch den Mindestanteil von 10 % übernehmen können – zumal möglicherweise gerade in den Innenstädten von Gemeinden, die finanziell in einer schlechten Lage sind, der Bedarf nach einer ISG-Lösung besteht.

Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob es möglich ist, in Bezug auf die Vorbereitungskosten der Privaten später eine Refinanzierung aus dem Etat der gesetzlichen ISG – wenn sie denn zustande kommt – vorzunehmen. Wenn die ISG nicht zustande kommt, war es eben das eigene Risiko der Privaten. Wenn sie zustande kommt, wäre es aber sinnvoll, diese Kosten aus dem Etat zu refinanzieren.

Der letzte Punkt betrifft das Thema „Beratung und Begleitforschung“. Das Projekt der freiwilligen ISGen ist ja intensiv durch einen Gedankenaustausch und durch Dokumentationen begleitet worden. Wie ich schon gesagt habe, wird die gesetzliche ISG von den fachlichen Fragen her deutlich schwieriger sein. Zum einen muss man vorher viele Punkte abklären; zum anderen dauert es lange, bis man die Zustimmung hat. Deswegen sollte es anders als bei den freiwilligen ISGen nicht nur einen Erfahrungsaustausch geben, sondern auch eine intensive Beratung und eine Netzwerkbildung – bis hin zu Handbüchern aus der Praxis. Es macht keinen Sinn, wenn die Beratungsbüros alle sagen: „Wir können das“, und jeder werkelt erst mal vor sich hin. Wenn man frühzeitig ein solches Forum und auch eine Beratung bietet, wäre das sicherlich besser.

In die Begleitforschung – so sie denn kommt; wenn man eine Berichtspflicht für den Landtag hat, muss es sie ja geben – sollten auf jeden Fall nicht nur die laufenden Projekte einbezogen werden, sondern auch Projekte, die sich in der Vorbereitung befinden bzw. die in der Vorbereitungsphase scheitern; denn nur so kann man erfahren, was zum Scheitern geführt hat.

Abschließend möchte ich noch auf den Antrag der SPD-Fraktion zum Thema HID eingehen. Als Büro haben wir Erfahrung mit den Projekten „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“. Deswegen begrüßen wir generell auch eine solche gesetzliche Möglichkeit. Man muss sich natürlich darüber im Klaren sein, dass dies – genau wie bei den ISGen – nur in Bereichen möglich ist, die noch wirtschaftlich leistungsfähig sind. Wir haben ja Gebiete, in denen bis zu 30 % der Wohnungen unter Zwangsverwaltung stehen. Dort kann man von einem HID nicht allzu viel Mitfinanzierung erwarten.

In diesem Zusammenhang sind drei ergänzende Fragen gestellt worden. Die wesentliche Frage war, ob man HIDs in das ISG-Gesetz integrieren sollte. Das HID geht in seinem Umfang der Möglichkeiten ja doch deutlich weiter. Beispielsweise sollen Banken einbezogen werden. Außerdem soll ein Abrissausgleich stattfinden; wenn Wohnungen abgerissen werden, tragen andere Eigentümer das mit, weil sich in der Folge die Verwertungsmöglichkeit des Gebietes erhöht. Im Zusammenhang mit BIDs sprechen wir ja nicht über Abrisse in der Innenstadt. Von daher ist der Aufgabenbereich schon größer. Deswegen ist nach unserer Einschätzung möglicherweise doch etwas mehr Vorbereitungszeit erforderlich.

Unsere größte Sorge ist allerdings, dass man mit der Integration des HID-Verfahrens in das ISG-Gesetz die Verabschiedung des ISG-Gesetzes möglicherweise – wie lange auch immer – verschieben und verzögern würde. Das wäre für die Praxis sehr schade.

Harald Hahn (Immobilien- und Standortgemeinschaft Oberstadt Siegen): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Die ISG Oberstadt Siegen begrüßt die Schaffung eines Gesetzes zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in NRW. Wir bedanken uns für die Einladung zu diesem Dialog und möchten im Folgenden zu einigen Gesetzespassagen Stellung beziehen und unseren Stand-

punkt, der auf der Erfahrung unserer ISG fußt, genauer erläutern. Dabei geht es um die §§ 3 und 4 des Gesetzentwurfs.

Das Quorum ist heute schon mehrfach angesprochen worden. Auch wir halten die 25 % für zu niedrig angesetzt – und zwar vor dem Hintergrund der gewonnenen Erfahrungen bei bereits bestehenden ISGen, deren Organisationsgrad teilweise minimal ist. Dort stellen die nicht Organisierten ein sehr hohes Potenzial dar, das eigentlich noch mit herangezogen werden könnte.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass Besitzer mehrerer Immobilien eine höhere Stimmgewalt haben und somit entscheidend zu einer Ablehnung beitragen könnten. Durch das angehobene Quorum erhoffen wir uns eine Reduktion dieser Ungleichheit.

Der hier ebenfalls bereits thematisierte Nachweis der finanziellen Mittelverwertung muss nach unserer Meinung so gefasst werden, dass der ISG ein möglichst großer Handlungsspielraum zur Verfügung steht und sie auf Veränderungen im Abgabezeitraum jederzeit reagieren kann. Die finanziellen Mittel dürfen nicht für originäre Aufgaben der Stadtverwaltung verwendet werden bzw. dort einfließen. Ich denke da zum Beispiel an anfallende Sanierungen.

Auf eine Kostenpauschale – dazu haben wir heute auch schon einige Male etwas gehört – zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands sollte verzichtet werden, damit die privaten Mittel in vollem Umfang zur Gestaltung des Quartiers zur Verfügung stehen. Sollte es trotzdem zur Festschreibung einer solchen Kostenpauschale kommen, halten wir es für enorm wichtig, dass eine klare Obergrenze fixiert wird, die prozentualer Art sein kann. An und für sich ist es allerdings ein Widerspruch, dass Mittel, die akquiriert werden, um Dinge zu bewegen, für die eigentlich die Öffentlichkeit verantwortlich ist, dann wieder von der Öffentlichkeit abgeschöpft werden. Deshalb haben wir uns strikt dagegen gewandt.

Herangezogen werden sollten alle Immobilien in dem Quartier, das dann zu einer ISG ernannt werden soll. Hier denke ich an den Nutzungsmix; teilweise gibt es Geschäftshäuser, teilweise Wohnhäuser. Im Sinne der Gerechtigkeit – auch in Bezug auf den Einheitswert – sollten alle Immobilien dazu herangezogen werden.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Wortmeldungen sehe ich nicht mehr. Daher darf ich mich recht herzlich bei Ihnen allen dafür bedanken, dass Sie mit dazu beigetragen haben, die Fragen zum Thema „Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren“ hier ausführlich unter Darlegung Ihrer eigenen Erfahrungen und Standpunkte zu erörtern.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Verkehr werden die sich aus der heutigen Anhörung ergebenden Erkenntnisse in die anstehenden weiteren Beratungen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren einbringen. Dabei werden das Anhörungsprotokoll und die vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen für uns eine wichtige Rolle spielen. Dies gilt auch für die Mitglieder der mitberatenden Ausschüsse für Mittelstand, Wirtschaft und Energie sowie für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform.

Das Anhörungsprotokoll, das nunmehr erstellt wird, werde ich Ihnen im Übrigen nach Fertigstellung direkt zuleiten – mit der Bitte, uns eventuell erforderliche Anmerkungen oder Ergänzungen umgehend mitzuteilen, damit wir die Auswertung dann abschließen können.

Ich sage von hier aus noch einmal ein herzliches Dankeschön und wünsche Ihnen alles Gute und uns allen einen schönen Restabend. – Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Wolfgang Röken
Vorsitzender

gez. Bernhard Schemmer
Stellv. Vorsitzender

14.01.2008/08.02.2008

309

