



Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)

Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10. März 2014

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 14:40 Uhr

Vorsitz: Dieter Hilser (SPD) (ABWSV)

Protokoll: Beate Mennekes, Thilo Rörtgen (Federführung)

Verhandlungspunkt:

Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

3

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 16/4232

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Die Sachverständigen geben – aufgeteilt in mehrere Blöcke – zunächst ihre Statements ab und beantworten anschließend Fragen der Ausschussmitglieder.

Hierzu werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Sachverständigen angehört.

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
AG der kommunalen Spitzenverbände NRW	Michael Becker	16/1455	3, 9
BFW NRW	Elisabeth Gendziorra	16/1483	4, 10
VdW Rheinland Westfalen	Roswitha Sinz	16/1451	4, 10
Haus & Grund Rheinland	Erik Uwe Amaya	16/1461	5, 12
Architektenkammer NRW	Stefan Krapp	16/1460	6, 12
BDB NRW	Michael Maas	16/1468	12, 20
IHK NRW	Stefan Postert	16/1472	13, 17, 20
Neuss Marketing	Peter Rebig	16/1448	14, 19
Stadt Köln	Dr. Marc Höhmann	16/1459	15, 19

Weitere Stellungnahmen	
Ingenieurkammer-Bau NRW Düsseldorf	16/1462

* * *

Vorsitzender Dieter Hilser: Meine Damen und Herren! Herzlich willkommen bei diesem schönen Wetter in Düsseldorf, hier in dem herrlichen Plenarsaal. Denken Sie daran, wie schön es draußen ist, und halten sich an die Redezeit.

(Allgemeiner Beifall)

Ich eröffne hiermit die heutige Sitzung. Der einzige Tagesordnungspunkt lautet:

Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 16/4232

Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Ich begrüße Sie alle auch im Namen der Kolleginnen und Kollegen des Ausschusses für Kommunalpolitik sehr herzlich, insbesondere die Sachverständigen, die uns heute beratend zur Verfügung stehen.

Wir haben uns darauf verständigt, das Thema in öffentlicher Anhörung zu erörtern, und werden die Debatte unter Einbeziehung des Fragenkatalogs und Ihrer Antworten führen.

(Es folgen organisatorische Hinweise.)

Ich schlage vor, dass wir einen Fünfer- und einen Vierblock machen. Die Abgeordneten haben dann jeweils die Möglichkeit, ihre Fragen zu stellen.

Reiner Breuer (SPD): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich möchte nur den Hinweis geben, dass parallel ab 14 Uhr ein Untersuchungsausschuss tagt, an dem auch Mitglieder dieses Ausschusses teilnehmen müssen, sofern es zu Beweis- anträgen oder dergleichen kommt. Darauf wollte ich nur hinweisen, nicht dass das hier so aufgefasst wird, als hätten wir keine Manieren und würden einfach weggehen. Das ist in der Regel nicht so.

Vorsitzender Dieter Hilser: Der Untersuchungsausschuss hat nichts mit unserem Thema und nichts mit uns zu tun. – Das nur zur Klarstellung.

Dann steigen wir in die Diskussion ein.

Michael Becker (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete! Vielen herzlichen Dank für die Möglichkeit, heute in der öffentlichen Anhörung Stellung

nehmen zu können. Unsere Unterlagen haben wir Ihnen zugesandt. Insofern will ich mich kurz fassen, nicht nur im Hinblick auf das Wetter.

Es ist eine langjährige Forderung von uns, dass das ISGG auch im Hinblick auf den Bereich Wohnungseigentum erweitert wird. Wir sehen darin durchaus eine Chance, dass sich die Eigentümer in den Quartieren wettbewerbsfähiger aufstellen, in ihrem Interesse die Quartiere attraktiver machen und sie so sichern und verbessern können.

Anlass für das ISGG war sicherlich, dass man es Trittbrettfahrern nicht ermöglichen wollte, von dem zu profitieren, was andere angestoßen haben, sowie finanzielle Fragen. Deswegen war unser Petikum schon in 2007: Es macht Sinn, den vollen Katalog des § 171f BauGB in Landesrecht umzusetzen. – Es dürfte sie nicht groß überraschen, dass wir uns weiterhin dafür einsetzen.

Elisabeth Gendziorra (BFW NRW): Der BFW Nordrhein-Westfalen begrüßt grundsätzlich, dass Immobilien- und Standortgemeinschaften auch in Wohnquartieren möglich sein sollen. Uns stört allerdings die Überlegung, das Quorum von 25 % auf 33 % zu erhöhen. Mit den Maßnahmen, die durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft ausgelöst werden, sind auch Kosten für die Grundstückseigentümer verbunden. Wir sehen es als einen zu harten Eingriff in das Eigentumsrecht an, das Quorum ohne Not auf 33 % zu erhöhen, und meinen, dass schon ein Viertel der Anlieger das Recht haben muss, sich gegen eine Standortgemeinschaft und damit gegen die Pflicht der Kostentragung aussprechen zu können.

Roswitha Sinz (VdW Rheinland Westfalen): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Der Gegenstand des Gesetzentwurfs, die Erweiterung des Anwendungsbereichs auf das Wohnen, ist schon seit Jahren Thema von Beratungen und Anhörungen. Es gibt diverse Stellungnahmen des Verbandes Rheinland Westfalen. Wir haben das Ganze bisher immer positiv und zustimmend begleitet und haben auch jetzt wieder eine unterstützende Stellungnahme eingereicht.

Hintergrund sind Erfahrungen unserer Wohnungsunternehmen, die sich dem Thema der Quartierserneuerung und -aufwertung widmen, sei es in Essen oder in Bochum. Wenn sie Quartierserneuerung betreiben, geht es um mehr als nur darum, das Haus zu modernisieren, zu verändern oder neu zu bauen, es geht auch um Maßnahmen im Wohnumfeld, das sie aufwerten wollen. Sie stoßen dann durchaus auf das Nichtstun oder das Unterlassen benachbarter Eigentümer, wobei ich an der Stelle betonen möchte: Es geht uns nicht um einzelne private Eigentümer. Es sind in der Regel lokal nicht verankerte größere institutionelle Eigentümer, die zuwarten, dass die Umgebung vielleicht aufgewertet wird, selbst aber nichts tun. Vor dem Hintergrund plädieren wir für eine Erhöhung des Quorums, um solche Vorhaben etwas zu erleichtern.

Dennoch erhoffen wir uns von dem Gesetz generell eher ein Mobilisierungspotenzial. Wir denken nicht, dass formelle Immobilien- und Standortgemeinschaften aus dem Boden sprießen werden; denn es ist doch ein sehr langwieriger, mühsamer Weg, die

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

Mehrheiten zu bilden, sich zu organisieren, der in der Regel von wenigen angestoßen wird.

Es ist auch leider nicht mehr so wie früher, als die Immobilien- und Standortgemeinschaften des Handels von der Städtebauabteilung noch sehr intensiv mit Städtebauförderung und Moderation begleitet worden sind. Ich sehe nicht, wo eine finanzielle Unterstützung aus Fördermitteln herkommen soll. Das heißt, das Ganze muss wirklich aus einer Eigeninitiative entstehen. Wir denken: Wenn sich dann Mehrheiten finden, sollte auch ein 33%-Quorum ausreichen – im Sinne einer Ablehnung –, es sollte nicht schon an 25 % scheitern.

Schlussbemerkung: Wir werten das Gesetz nicht als ein ordnungsrechtliches Instrument. Das ist ganz wichtig. Im Moment werden einige Gesetzesvorhaben im Landtag diskutiert. Dem Wohnungsaufsichtsgesetz haben wir zugestimmt. Es geht möglicherweise um eine Rechtsverordnung für eine Milieuschutzsatzung. All das fällt bei uns mehr unter die Thematik des Ordnungsrechts. Einen solchen Charakter erkennen wir in diesem Gesetz nicht. Wir finden, es ist ein Gesetz, das lediglich einen Rahmen bietet, das etwas ermöglicht. Es kann nur dann gefüllt werden, wenn sich eine Bewegung, eine Mehrheit von unten findet.

In unserer schriftlichen Stellungnahme habe ich den Ersten Baudirektor aus Hamburg zitiert. Dort gibt es sehr viele Erfahrungen. Hamburg hat den ersten HID umgesetzt. Er nannte es zu Recht eine Art Sanierungssatzung von unten, also ein umgekehrtes Verfahren.

Noch einmal: Es ist kein Ordnungsrecht sondern ein Ermöglichungsgesetz. Wenn sich die Mehrheiten vor Ort bilden, dann hoffen wir darauf, dass einiges mobilisiert wird.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich vertrete heute sowohl die Position von Haus & Grund Rheinland als auch von Haus & Grund NRW. – Aus unserer Sicht ist die Quartiersentwicklung durch bauliche und nichtbauliche Maßnahmen zur Aufwertung der eigenen Immobilie zwingend notwendig. Daher begrüßen wir es, dass die Landesregierung die Quartiersentwicklung als eines der zentralen Politikfelder gesetzt hat. Denn in der Zielsetzung sind wir uns in der Tat einig: Die Heimat ist das Quartier.

Allerdings lehnen wir eine Ausweitung der Gebietskulisse des ISGG ab. Schon beim Gesetzgebungsverfahren in den Jahren 2007/2008 haben wir die Einführung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften kritisiert. Wir als Eigentümerschutzgemeinschaft lehnen jegliche verpflichtende Maßnahmen ab, die Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer über Gebühr belasten. In der eingereichten Stellungnahme haben wir die entsprechenden Vorschriften genannt, die aus unserer Sicht eine Belastung darstellen. Daher lehnen wir insbesondere auch eine Änderung des Quorums ab. Durch die Erweiterung der Gebietskulisse wären ja faktisch im gesamten Stadtgebiet Eigentümerstandortgemeinschaften möglich.

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)

10.03.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)

me

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Dabei haben wir in Nordrhein-Westfalen sinnvolle Alternativen wie die Projekte IdEE und KiQ. Beide Modellvorhaben haben gemeinsam, dass die Entscheidung der betroffenen Eigentümer auf freiwilligem Entschluss basiert und nicht auf Zwang bzw. Verpflichtung.

Das Beratungsnetzwerk IdEE, das wir zusammen mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, damals noch unter Minister Wittke und dann auch fortgeführt durch die nachfolgenden Minister Lienenkämper, Voigtsberger und Groschek, gegründet haben, ist in Nordrhein-Westfalen sehr gut angenommen worden. Ziel ist es hierbei, private Eigentümer über die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten, über Bewirtschaftungsfragen und Modernisierungserfordernisse zu informieren und ihnen Verbesserungsmöglichkeiten nahezubringen. Das Beratungsnetzwerk wird nicht nur von Haus & Grund NRW gebildet, sondern auch von anderen namhaften Verbänden wie der Architektenkammer, dem Westdeutschen Handwerkskammertag, der GaLaBau sowie den kommunalen Spitzenverbänden. Haus & Grund ist hierbei der Türöffner zu den Einzeleigentümern.

In Essen-Altendorf, Essen-Steele sowie Mülheim an der Ruhr wurden bereits IdEE-Projekte umgesetzt. Demnächst wird auch in der Stadt Viersen ein entsprechendes Projekt realisiert. Broschüren zu IdEE sind im Ministerium erhältlich.

IdEE war hierbei so überzeugend, dass sogar das Bundesbauministerium das Projekt aufgegriffen und dann leicht modifiziert unter dem Namen KiQ, Kooperation im Quartier, ein Forschungsvorhaben gestartet hat. Es gibt jetzt bundesweit elf Modellprojekte, unter anderem in Düsseldorf-Rath, wo dies erprobt wird. Im Herbst dieses Jahres läuft das Projekt aus. Dann werden wir sehen, welche Erfahrungen man gesammelt hat. Der Unterschied zwischen IdEE und KiQ ist: IdEE setzt darauf, ohne Fördergelder auszukommen, KiQ stellt Fördergelder zur Verfügung.

Erfolgreiche Quartiersentwicklung steht und fällt mit den handelnden Persönlichkeiten vor Ort. Insofern sind Zwangsmaßnahmen der falsche Weg. Wir setzen daher auf freiwilliges Mitwirken im Quartier.

Stefan Krapp (Architektenkammer NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Zunächst danke ich Ihnen, dass ich für die rund 31.000 nordrhein-westfälischen Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner zur Erweiterung der Gebietskulisse des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften Stellung beziehen kann.

Grundsätzlich begrüßt die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen den vorliegenden Gesetzentwurf. Dies gilt insbesondere für die Möglichkeit, in Gebieten mit durchmischten Funktionen auch Wohnungsangebote in unmittelbarer Umgebung von Geschäftsquartieren in die Aufwertungsstrategie einzubeziehen.

Wir begrüßen auch die Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Gewerbegebiete, die oft städtebaulich und gestalterisch unzureichend sind. Ebenso wie in Einzelhandels- und Geschäftsquartieren kann man bei den professionellen Eigentümerstrukt-

ren in Gewerbegebieten davon ausgehen, dass sich private Initiativen finden, ohne dass sie von außen angestoßen werden müssen.

In Wohngebieten können Immobilien- und Standortgemeinschaften nach unserer Auffassung ebenfalls zu einer positiven Quartiersentwicklung beitragen, wenngleich sie mit ihren kleinteiligen Maßnahmen nicht die Wirkung der Städtebauförderung ersetzen können. Wir gehen davon aus, dass Wohnungsunternehmen hier als wichtige Akteure der Quartiersentwicklung den Anschlag und die Organisation privaten Engagements übernehmen können.

Schwierig erscheint uns allerdings die Initiierung privaten Engagements in solchen Wohnquartieren, deren Strukturen durch zahlreiche Einzeleigentümer geprägt sind. Dort wird sich nur selten eine Selbstorganisation ergeben, was auch dadurch bedingt ist, dass Einzeleigentümer, soweit sie ihre Immobilien vermieten, nicht zwangsläufig im Quartier wohnen und daher kooperativen Verfahren gegenüber nicht aufgeschlossen sein werden. In der Regel wird in derartigen Wohnquartieren daher externe Unterstützung erforderlich sein.

Eine den Prozess aktivierende Rolle der Kommunen ist in dem Gesetzentwurf bislang nicht vorgesehen. Hier sehen wir entsprechenden Ergänzungsbedarf, damit kleinteilige Eigentümerschaften in Wohnquartieren durch kommunale Stellen aktiviert und fachlich begleitet werden können.

Es ist aus unserer Sicht weiterhin zu prüfen, in welchem Umfang neben der Städtebauförderung finanzielle Mittel zur Aktivierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften durch Kommunen oder Dritte bereitgestellt werden können. Zur Überwindung der starken Zurückhaltung der Initiatoren bei der Vorbereitung von Immobilien- und Standortgemeinschaften kann auch der Aufbau eines Förderinstrumentariums sinnvoll sein.

Als letzten Punkt möchten wir eine eindeutige Klarstellung anregen, wonach die nach den Bestimmungen des Gesetzes anfallenden Abgaben von Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Vorsitzender Dieter Hilser: Dann kommen wir zu den Fragen der Abgeordneten.

Reiner Dieter Breuer (SPD): Ich möchte mich zunächst einmal für die SPD-Fraktion herzlich für die Stellungnahmen, die uns schriftlich zugegangen sind, bedanken. Wir haben sie mit Interesse gelesen und werden sie in die weitere Beratung einbeziehen.

Frau Sinz, ich möchte Sie nach praktischen Erfahrungen mit Housing Improvement Districts fragen. Haben Sie möglicherweise über andere Bundesländer schon konkrete Erfahrungen gesammelt, auch was die gesetzliche Verankerung angeht? Ist hier eine externe Unterstützung sinnvoll, bzw. wird das von den Bundesländern unterstützt?

Herr Becker, die Frage des Quorums ist nicht Gegenstand des Gesetzentwurfs, aber Gegenstand der Fragen. Sie verweisen auf Ihre früheren Ausführungen und darauf,

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)

10.03.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)

me

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

dass es in der Praxis bisher keinen Fall gebe, in dem die Bildung einer ISG am Quorum gescheitert sei. Sind Ihnen die Fälle aus Neuss und Köln noch nicht bekannt? Wenn nicht, dann werden Herr Rebig und Herr Dr. Höhmann sie wahrscheinlich nachher vorstellen. Es gibt praktische Fälle, in denen es am Quorum gescheitert ist.

Damit verbunden ist die Frage an die kommunalen Spitzenverbände: Laut Ihren Aussagen könnten Sie eine 33%-Regelung mittragen. Können Sie sich da auch Differenzierungen vorstellen, möglicherweise hinsichtlich der Flächenanteile und/oder der Kopfanteile, die daran beteiligt wären? Welche Erfahrungen aus anderen Bundesländern können Sie hier ad hoc benennen?

Wilhelm Hausmann (CDU): Es ist verschiedentlich angeklungen, dass bei der bestehenden Regelung eine gewisse Scheu davor besteht, sich zusätzlich zu der Verwaltung und dem Bau der Immobilie noch weiteren Regelungsbedingungen zu unterwerfen. Das macht die bisherige Regelung vielleicht unattraktiv, wir laufen aber auch Gefahr, dass die geplante neue Regelung ebenso unattraktiv wird. Daher frage ich vor allem Frau Sinz und Frau Gendziorra: Gibt es aus Ihrer Sicht Punkte oder Möglichkeiten, wo es zu Vereinfachungen im Ablauf kommen könnte, die die Attraktivität der Regelung erhöhen könnten, mit denen man sozusagen die Abscheu des Gutwilligen, der teilnehmen möchte, etwas unterlaufen und es attraktiver gestalten könnte, indem man von vornherein auf eine überbordende Bürokratie, auf zusätzliche Regelungsdichte verzichtet?

Oliver Bayer (PIRATEN): Auch von der Piratenfraktion vielen Dank an die Sachverständigen für Ihr Kommen. – Generell steht die Frage im Raum, was ISGen mit gesetzlicher Grundlage notwendig macht, wenn sie auch ohne gesetzliche Grundlage gute Ergebnisse liefern.

Frau Sinz, Sie schreiben, dass sich die gesetzliche Regelung als Drohinstrument vor allem an Großeigentümer, nicht so an private Einzeleigentümer richte. Liegen denn Erfahrungen vor, die bestätigen, dass weniger die kleinen als vielmehr die großen Eigentümer außen vor bleiben? Gibt es zu der bisher geltenden Gebietskulisse – Innenstadt und Stadtteilzentren – entsprechende Untersuchungen und Erfahrungen?

Herr Becker, in Bezug auf das 25- bzw. 33%-Quorum schließe ich an die Frage von Herrn Breuer an. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW schreibt, dass ihr kein Fall bekannt sei, in dem die Bildung einer gesetzlichen ISG am 25%-Quorum gescheitert sei. Herr Breuer hat eben schon Neuss erwähnt. Dennoch befürworten Sie die Anhebung des Quorums auf 33 %. Gefährden Sie mit einer Anhebung des Sperrquorums nicht die Akzeptanz und die breite Basis der ISGen?

Herr Krapp, Sie widersprechen der Anhebung eines Quorums auf 33 % mit dem Verweis auf einen erheblichen Eingriff in die Selbstbestimmungsmöglichkeiten der Eigentümer, die mit der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht einverstanden sind. Das ändert sich aber nicht, wenn die Grenze von 25 auf 33 % angehoben wird; denn diejenigen, die nicht einverstanden sind, sind ja trotz-

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

dem nicht einverstanden, auch wenn sie prozentual entsprechend weniger ausmachen. Ist dann nicht Ihre Erklärung immer noch richtig, auch wenn es 33 % werden?

Holger Ellerbrock (FDP): Im Idealfall brauchen wir eigentlich gar keine Quoren, weil die Leute von der Sinnhaftigkeit der Maßnahmen überzeugt sind und sich freiwillig engagieren. Ich kann aber nachvollziehen, dass man sagt: Die Erhöhung des Quorums ist ein erheblicher Eigentumseingriff, selbst bei gewissen Härtefallregelungen.

Herr Krapp, Sie fordern expressis verbis, dass das Investment nicht auf die Miete umgelegt werden darf. Dazu steht ja nichts im Gesetz, das ist noch offen. Wie können wir denn den privaten Eigentümer motivieren, zusätzliches Geld in die Hand zu nehmen, wenn dem keine Leistung gegenübersteht? Die Wohnungsbaumaßnahme des Architektenwerkes hat dann sicherlich eine Vorbildfunktion, sich an solchen Maßnahmen besonders zu beteiligen, sie zu stützen. Würden Sie das noch einmal erklären?

Daniela Schneckenburger (GRÜNE): Für meine Fraktion kann ich sagen, dass man zu einem Vorhaben selten so einheitliche Stellungnahmen vorfindet. Ich lese daraus eine sehr breite Akzeptanz für die Gesetzesänderung. Darüber freue ich mich sehr und würde da gerne an die Ausführungen von Frau Sinz anschließen. Es ist in der Tat stärker ein Ermöglichungsgesetz, übrigens auch in der Enquetekommission, die sich mit Wohnungsbeständen von Finanzinvestoren befasst hat, diskutiert und als Ermöglichungsinstrument vorgeschlagen worden.

Nur eine einzige Stellungnahme fällt klar heraus, und zwar die von Haus & Grund. Ich glaube allerdings, dass gerade deren Eigentümerstruktur davon profitieren kann. Aber lassen wir das dahingestellt sein.

Dann gibt es ja einen Vorschlag des Wohnungsamtes Köln. Vielleicht können Sie darauf einmal eingehen, damit wir miteinander in die Diskussion kommen. Dort wird ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen, die erste Stufe sozusagen bis zur Einleitung der ISG, in der zweiten Stufe dann ein entsprechendes Quorum. Wie bewerten insbesondere die Verbände diesen Vorschlag?

Vorsitzender Dieter Hilser: Dann bitte ich die Sachverständigen, die gestellten Fragen zu beantworten. Auch Herr Amaya erhält die Möglichkeit, etwas zu ergänzen, obwohl er nicht direkt angesprochen wurde.

Michael Becker (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Sie haben mich nach dem Quorum gefragt. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens waren die Gebietskulissen für uns auch in den Ausschüssen ein wichtiges Thema. In der Tat haben wir uns in der Stellungnahme von 2007 für ein Quorum von 33 % ausgesprochen, das Thema in diesem Gesetzgebungsverfahren aber nicht mehr in den Ausschüssen beraten.

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

Der Städte- und Gemeindebund hatte einen Hinweis aus Bergisch Gladbach, der sich auch in der Stellungnahme wiederfindet – wir wissen natürlich nicht alles, das ist systemimmanent –, wo es damals fast an den 25 % gescheitert sein soll, letztendlich aber dann doch nicht. Von Neuss habe ich gestern Abend gelesen, und von Köln hatte ich in der Tat keine Kenntnis. Das ist auch nicht unser Mitglied, es ändert aber nichts daran. Das haben Sie bei jedem Quorum. Manchmal erreicht man es, manchmal nicht.

Für uns ist die Gebietskulissenerweiterung wichtig. Die Thematik des ISGG selber, die Attraktivierung des Quartiers, ist auf Akzeptanz ausgelegt. Leider machen nicht immer alle gleich freiwillig mit, und der eine oder andere profitiert ganz gerne von dem, was die andern finanzieren. Deswegen halten wir das Gesetz schon für notwendig. Die Beschlusslage zum Quorum in 2007 – ja, wir hätten das gerne gehabt – ist nicht mehr vertieft worden.

Sie haben gefragt, ob ich mir eine Differenzierung vorstellen kann. Es sollte nicht zu kompliziert werden. Wir müssen auch immer die Frage stellen, ob das Ganze noch mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar ist. – So viel zum Thema „Spontanität“.

Frau Schneckenburger sprach die 15 % an, also ein Quorum, um überhaupt tätig werden zu können. Spontan würde ich sagen: Es ist schon schwierig genug, eine Rechtsform wie das ISGG zu schaffen, um dann das Ziel, die gesetzliche ISG, zu erreichen. Damit hat man eigentlich schon genug zu tun. Wenn man zusätzlich die 15 % nimmt, könnte ich mir vorstellen, dass das ISGG noch weniger zur Anwendung kommt, und das wäre schade.

Elisabeth Gendziorra (BFW NRW): Herr Hausmann, wir vertreten ja mittelständische inhabergeführte Unternehmen. Ich denke, unsere Bestände sind in einem Zustand, die ein ISGG kaum erforderlich machen. Wir setzen eher darauf, dass es gar nicht dazu kommt. Unsere Unternehmer sind von sich aus darum bemüht, ein Wohnumfeld zu schaffen oder ihre Bestände so in Ordnung zu halten, dass nicht mit einem Leerstand gerechnet werden muss.

Von Erfahrungen, was man noch besser machen könnte, kann ich Ihnen leider nicht berichten.

Roswitha Sinz (VdW Rheinland Westfalen): Herr Breuer, Sie haben nach der Unterstützung und Begleitung der Projekte gefragt und welche Erfahrungen wir haben. Unser Verband hat sich schon 2006 sehr intensiv mit dem Thema befasst. Damals haben wir ein zweitägiges Wohnungsforum ausschließlich dem Thema gewidmet und uns sehr an Hamburg orientiert, weil erst wenige Bundesländer damit beschäftigt waren. In der Folge sind einige Bundesländer nachgezogen. Es war dann Thema im Saarland, in Hessen, in Rheinland-Pfalz und auch in den neuen Bundesländern.

Ein bisschen tiefer reinschauen konnten wir bei den Modellprojekten des Wohnens, die hier vom Fachministerium begleitet wurden, als neben IdEE getestet wurde: Was ist möglich? Bei diesen Modellprojekten des Wohnens – das war damals in Köln,

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

Dortmund und Wuppertal –, die empirica im Auftrag begleitet hat, ist sehr deutlich geworden, dass es Moderation und Begleitung braucht, damit sich Einzeleigentümer und andere Eigentümer organisieren und zusammenfinden. Es geht darum, wer den Treff organisiert, die Maßnahmen zu besprechen, einen gemeinsamen Topf zu schaffen usw. Da muss viel Mobilisierung und Werbung laufen.

Mir ist sehr deutlich der Bericht von Herrn Jasper über die ISG des Handels in Erinnerung, aber auch von beauftragten Instituten, die das evaluiert haben. Alle, egal welche Institute und Begleitungen, machen sehr deutlich, dass es der Moderation und Begleitung bedarf. Insofern wäre eine Anschubfinanzierung immer hilfreich. Letztendlich kennt man es aus Sanierungsgebieten. Nur, da hat man die Möglichkeit, wenn man verschiedenste Eigentümer zu einem gemeinsamen Handeln bewegen will. Das ist der Erfahrungshintergrund.

Bevor ich zu der Frage von Herrn Hausmann komme, will ich erst auf das Thema „Drohinstrument“ von Herrn Bayer eingehen. Unser Verband hat sich in den Jahren 2006, 2007 und 2008 – es gibt ja immer solche Wellen von Themen – sehr mit dem Thema „Quartier“ im Sinne von Kooperationen, Zusammenschlüssen befasst. Deswegen haben wir HID als eine Möglichkeit gesehen. Ich weiß, dass damals Unternehmen Quartiere im gesamten Stadtgebiet haben identifizieren lassen. Es ging um die Frage: Wo steigen wir mit Investitionen ein, um Quartiere zu erneuern? Sie haben dann die Auswahl getroffen und gesagt: Wir haben nur da Chancen, wo der Wohnungsbestand mehrheitlich in unserer Hand ist, ansonsten haben wir Schwierigkeiten, andere Eigentümer mitzuziehen. – So sind sie an die Quartiere herangegangen.

Als Beispiel nenne ich die VBW Bochum. Sie hat überlegt, ihren Bestand in Bochum-Hustadt nach vorne zu bringen und auch im Wohnumfeld, im öffentlichen Raum tätig zu werden. Wenn dann ein lokaler, nicht von Haus & Grund vertretener größerer Eigentümer einfach verfallen lässt und sagt: „Ich gucke mal, was die machen“, dann könnte das Gesetz durchaus helfen. Dann könnte man, wenn beispielsweise die VBW Bochum vielleicht mit jemand anderem, der mitziehen wollte, die Mehrheit hätte, mal drohen; ich will nicht sagen, dass es formell zu dem Verfahren kommen muss.

Damit bin ich bei Herrn Hausmann. Das Beste ist immer ein freiwilliger Zusammenschluss – davon gehe ich aus – mit relativ wenig Bürokratie. Nur, je mehr man über das Instrument redet, wenn es ein solches Gesetz gibt – so haben wir damals die Erfahrung gemacht, so wissen wir es aus Hamburg, Rheinland-Pfalz oder Hessen –, umso mehr wird das Thema behandelt. In dem Sinne verstehen wir Mobilisierung. Es müsste letztendlich gar nicht zur Anwendung kommen, wenn sich Mehrheiten finden und sich Spielregeln geben, vielleicht auch dahin gehend, dass sie einen gemeinsamen Topf bewirtschaften. Das ist ja positiv. Ein Gesetz wäre dann, wenn sich jemand absolut erkennbar und ersichtlich, auch jenseits eines Härtefalls, als Trittbrettfahrer herausstellt, das letzte Mittel.

Frau Schneckenburger, mit dem zweistufigen Vorschlag habe ich mich noch nicht befassen können. Ich könnte mir das aber vorstellen; denn letztendlich können es die

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

Kommunen und die Praktiker vor Ort am besten beurteilen. Ich habe damals das Projekt in Kalk in Augenschein genommen und begleitet, weil ich wissen wollte: Wie fühlt sich das unten an? Wie reden die Eigentümer miteinander? Wie werden sie begleitet? Ich denke, wenn Köln die Erfahrungen macht, die wir bisher einfach nicht haben, kann das bestimmt eine Hilfe sein.

Stefan Krapp (Architektenkammer NRW): Herr Bayer, wir sind dagegen, dass durch die Erhöhung des Quorums mehr Eigentümer als bisher in dem Prozess überstimmt werden können und sich daran beteiligen müssen. Das steht in dem Absatz vielleicht etwas verklausuliert.

Herr Ellerbrock, wir gehen davon aus, dass unmittelbare Qualitätsgewinne in der Bausubstanz, die sich direkt auf den Mieter auswirken, sicherlich wie bei anderen Sanierungsmaßnahmen auch letztendlich auf die Mieter umgelegt werden können. Wir denken aber, dass gerade die Kosten für die Einrichtung oder die Organisation einer ISG eher bei den Eigentümern verbleiben sollten.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland): Frau Schneckenburger, wir setzen einfach nicht auf verpflichtende Maßnahmen. Das ist der Unterschied. Es gibt im Grunde alternative Möglichkeiten wie IdEE oder KiQ – das ist etwas Vergleichbares mit nicht so einschneidenden Maßnahmen –, die wir mehr in den Fokus setzen wollen. Sie kennen sicherlich den Sachstandsbericht zum Modellverfahren „Wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften“ vom Januar 2012, wo man genau auf diese Themen eingegangen ist. Vielleicht können Sie unsere Auffassung dann nachvollziehen.

Vorsitzender Dieter Hilser: Danach fragen wir jetzt nicht. – Es gibt keine Wortmeldungen der Kolleginnen und Kollegen mehr.

Dann eröffne ich die zweite Sachverständigenrunde.

Michael Maas (BDB NRW): Das meiste ist schon gesagt worden. Wie Frau Schneckenburger bereits ausführte, herrscht in dem Bereich relativ großer Konsens. Auch wir sind für die Ausweitung der Gebietscharakteristika. Gerade in Bezug auf die Gewerbegebiete sehen wir große Chancen. Viele Gewerbegebiete sind die Visitenkarte unserer Innenstädte, sie befinden sich in den Stadtzufahrten. Wir halten es für sehr wesentlich, gerade den ersten Eindruck der Städte zu verbessern, und hoffen dort auf Ergebnisse. Die Aufwertung des Ganzen wird einen Gewinn für die Immobilie darstellen, dementsprechend ist für jeden Einzelnen ein Gewinn erzielbar.

Wesentlich wird eine externe Moderation sein. Gerade bei einem zweistufigen Verfahren sind die Phasen – die erste Phase ist die der Überzeugung, die zweite Phase ist die des Doings – sehr unterschiedlich. Dementsprechend kann man sich hier ein zweistufiges Verfahren sehr gut vorstellen.

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

Das Ganze sollte auf breiten Schultern, von einer großen Gemeinschaft getragen werden. Daher halten wir die 25 % durchaus für realistisch, weil man ein langes Verfahren vor sich hat. Die 25 % werden weiterhin für Akzeptanz sorgen und sind wesentlich für die lange Durchführung des Verfahrens.

Stefan Postert (IHK NRW): Ich möchte mich im Namen der IHK NRW bedanken, dass ich Ihnen kurz und knapp unsere Position zur Novellierung darstellen kann.

Eigentlich möchten wir das Parlament loben; denn wir glauben, dass Sie mit dem Gesetz, das Sie im Jahre 2008 verabschiedet haben, Weitsicht gezeigt haben. Mit dem ISGG NRW haben Sie den vielen in Nordrhein-Westfalen aktiven Kooperationsgemeinschaften vor Ort die Möglichkeit geboten, ihre Arbeit in einem neuen rechtlichen und verbindlichen Rahmen weiterzuführen und damit ihren Initiativen und Maßnahmen – das zeigt die Erfahrung – eine höhere Qualität beizumessen.

Aus Sicht von IHK NRW hat das Gesetz einen wesentlichen Beitrag zur Zentrenentwicklung in Nordrhein-Westfalen geleistet. Für uns wirkt das Gesetz wie ein zentraler Impuls für die kooperative Stadtentwicklung. Dabei haben ISGen zu einer neuen Qualität der privat-öffentlichen Zusammenarbeit geführt. Das gilt insbesondere – der Überzeugung bin ich, weil ich ein bisschen weiß, was unten passiert, ich war in vielen Projekten aktiv – im Hinblick auf die Einbindung sowohl privater als auch institutioneller Immobilieneigentümer in die Aufwertungs- und Revitalisierungsprozesse unserer Stadt- und Ortsteilzentren. Hier wirkt das ISGG als Schlüsselreiz. Viele lokale Initiativen, die wir in den letzten Jahren beobachten konnten, wären ohne das Gesetz und die damit geschaffenen Möglichkeiten nicht initiiert worden. Erst die offene Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Regelungen haben vielerorts private wie öffentliche Akteure dazu animiert, sich des Themas „kooperative Stadtentwicklung“ ernsthaft anzunehmen.

Vor dem Hintergrund begrüßen wir das Ansinnen des Gesetzgebers, die Gebietskulisse des § 171f BauGB in das ISGG zu übernehmen und den Anwendungsbereich für ISGen auszuweiten. Damit wird offensichtlich nicht nur unseren Stellungnahmen aus den Jahren 2007 und 2011 Rechnung getragen; den Ansatz hatten wir seinerzeit schon als Forderung oder Empfehlung ausgesprochen.

Ich glaube – der Punkt ist noch nicht so zutage getreten –, dass wir damit auch Bedarfen von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden nachkommen, die an uns herangetreten sind und ein offenkundiges Interesse artikuliert haben, an Standorten außerhalb der Zentren, auf die das Gesetz bis dato begrenzt war, ebenfalls auf das Instrumentarium der ISGen oder des ISGG zurückgreifen zu dürfen.

Gestatten Sie mir noch kurz eine Anmerkung zum Quorum: Wir hatten bereits in unseren Stellungnahmen von 2011 und 2007 darauf hingewiesen, dass es sinnvoll wäre – zuletzt auch bei der Berichterstattung des Ministeriums zum ISGG 2011 –, das Quorum zumindest dahin gehend zu überprüfen, ob es von 25 auf 33 $\frac{1}{3}$ % angehoben werden kann. Denn aus unserer Sicht ist diese geringe Anhebung dazu geeignet, sowohl die Akzeptanz für das Gesetz noch ein Stück weit zu erhöhen als auch

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

den Bedürfnissen der ISG-Akteure entgegenzukommen und dennoch weiterhin – bei positivem Verlauf des Satzungsverfahrens – eine breite Zustimmung bei den Betroffenen zu signalisieren. Zudem würde der Schutz vor der beherrschenden Stellung weniger großer Grundstückseigentümer abermals erhöht.

In dem Zusammenhang möchte ich noch einmal auf die Gesetzgebung in anderen Bundesländern und Stadtstaaten hinweisen, die eine sehr erfolgreiche Bilanz ziehen können, was Business Improvement Districts angeht. Beispielhaft sind hier Hamburg, Bremen und Schleswig-Holstein anzuführen, die ebenfalls ein Quorum von 33 ⅓ % ausweisen.

Abschließende Anmerkung: Ich beschäftige mich jetzt seit mehr als zehn Jahren mit dem Thema der Business Improvement Districts respektive der Immobilien- und Standortgemeinschaften. Insofern: Der Bodensatz zählt, wenn ich das so sagen darf. Wenn mich die Erfahrung eines gelehrt hat, dann, dass die Akzeptanz von ISGen und BIDs eigentlich an zwei Bedingungen hängt. Die möchte ich ganz gerne noch formulieren:

Ad 1: Wir, die Akteure, die an den Prozessen beteiligt sind, stellen sicher, dass die zentralen Prinzipien der BIDs oder ISGen, nämlich die Eigenverantwortung und das selbstbestimmte Handeln, auch in unseren nordrhein-westfälischen Immobilien- und Standortgemeinschaften dauerhaft möglich werden. Das bedeutet, dass nur die Betroffenen selbst in Abstimmung mit der Kommune über zu ergreifende Maßnahmen entscheiden.

Ad 2 muss gewährleistet sein, dass die Kommunen Immobilien- und Standortgemeinschaften eben nicht zum Anlass nehmen, sich ihrer Verantwortung für die öffentliche Daseinsvorsorge zu entziehen. Immobilien- und Standortgemeinschaften dienen nicht dazu, originäre öffentliche Aufgaben auf Private zu übertragen, sondern sie mit sogenannten On-top-Maßnahmen einer neuen Qualitätsstufe zuzuführen. Insofern sollten wir alle gemeinsam daran arbeiten, dass diese Bedingungen gelebt werden und eintreffen.

Peter Rebig (Neuss Marketing): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Nach all den philosophischen und rechtlichen Betrachtungen möchte ich ein paar praktische Hinweise geben. Wir waren von der ersten Stunde an bis zum Scheitern an der Entwicklung der ISG „Neuss Marienviertel“ beteiligt. Dazu zwei konkrete Anmerkungen:

Wenn das Ganze funktionieren soll, dann müssen Sie die Beteiligten stärken, und zwar diejenigen, die all das auf ihre Schultern laden, das heißt die Beantragenden. Der bürokratische Vorgang mit einem zwar erfrischend kurzen Gesetz war in der praktischen Umsetzung doch relativ kompliziert, sowohl was die Betroffenen angeht als auch die einzubindende Verwaltung.

Gewisse Dinge darf man wegen des Datenschutzes eigentlich nicht wissen, aber Sie wissen, dass man bestimmte Informationen doch bekommt. Ich kann zum Thema „Quorum“ nur sagen: Es wäre sehr hilfreich gewesen, wenn zumindest bei dem ge-

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

teilten Quorum, das wir in dem Fall vor der Nase hatten, einmal das Kopfquorum und einmal das Flächenquorum, zumindest das Kopfquorum, also die vielen kleinen Eigentümer in dem zugeschnittenen Gelände oder Gebiet, bei 33 % gelegen hätte.

Ich kann verstehen, dass man sich dann Gedanken über eine schmalere Akzeptanz macht, aber da die Finanzierung letztlich über die Fläche abgewickelt wird – das heißt, wenn 75 oder 80 % der Flächeninhaber überzeugt sind, dann stellen sie auch 75 oder 80 % der Finanzierung dar –, könnte ich mir durchaus vorstellen, zu sagen: Die 25 %, was das Flächenquorum angeht, dürfen bleiben, aber bei der Einzelabstimmung der Köpfe, die möglicherweise nur 10, 15 oder gar weniger als 10 % der Fläche repräsentieren, sollte man sich überlegen, den Wert auf 33 % anzuheben.

Dr. Marc Höhmann (Stadt Köln): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Auch von meiner Seite vielen Dank, dass wir an der Anhörung teilnehmen können. Wir sind schon beim Entwurf mit einer Stellungnahme vertreten gewesen, haben das Gesetz damals begrüßt und begrüßen es auch diesmal wieder. Das kann ich vorwegstellen.

Ich möchte noch eine Richtigstellung vornehmen: Ich bin nicht Mitarbeiter des Wohnungsamtes, sondern des Stadtentwicklungsamtes, das in der Stadt Köln das Gesetz betreut.

Ich möchte auch eher, wie Herr Rebig, von der Anwenderseite aus sprechen. Wir haben Erfahrungen mit dem ISG-Gesetz in zweierlei Hinsicht gemacht: Zum einen, das ist schon angesprochen worden, waren wir an dem Modellvorhaben im Stadtteil Humboldt/Gremberg beteiligt, dort eine wohnungsbezogene ISG zu erproben. Zum anderen haben wir in unserem Stadtbezirkszentrum in Köln-Kalk erste Erfahrungen mit einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gemacht, die leider ganz knapp am Quorum gescheitert ist, nämlich bei 27 %, und zwar interessanterweise nach Fläche. Mit den Köpfen wären wir drunter geblieben. Das ist vielleicht ein Sonderfall.

Insofern würde ich sagen: Aus der Sicht der Akteure vor Ort, die sich da engagiert eingebracht haben – wir sind denkbar knapp gescheitert –, wäre das 33-%-Quorum sicher sehr hilfreich gewesen. Deswegen haben wir in der Stellungnahme, übrigens auch schon in der ersten Stellungnahme, den Vorschlag eines Antragsquorums gemacht, denn – jetzt greife ich das auf, was Frau Sinz schon gesagt hat – die meiste Arbeit liegt eigentlich im Vorfeld. Bis man einen antragsreifen Maßnahmenplan erstellt hat, ist es ein unheimlicher Aufwand, und zwar sowohl für die Akteure vor Ort als auch für die betreuende Kommune, hier zu aktivieren, zu mobilisieren. Das kostet sehr viele Ressourcen, sehr viel Kraft.

Die Schlüsselpersonen sind die Eigentümer. Die kriegt man in der Regel, gerade bei kleinteiligen Strukturen, relativ schwer dazu, sich an solch einem Prozess zu beteiligen. Insofern wäre es ganz gut, man könnte bereits im Vorfeld, um ein bisschen Akzeptanzwerbung zu betreiben, im Bereich der Antragstellung, ein Quorum einführen. Aber wir haben das nicht juristisch geprüft. Das ist einfach eine Idee, die wir damals schon entwickelt haben.

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)

10.03.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)

me

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Grundsätzlich begrüßen wir die Ausweitung der Gebietskulisse. Aber auch da würde ich mich den Vorrednern anschließen – vielleicht auch zur Beruhigung für Herrn Amaya –: Es ist, glaube ich, nicht zu befürchten, dass jetzt eine Flut von ISG-Anträgen auf die Städte einprasselt. Ohne eine enge Betreuung und Unterstützung im Vorfeld der Antragstellung sind die Initiativen kaum in der Lage, aus eigener Kraft entscheidungsreife Unterlagen vorzulegen.

Ich möchte auch leichte Bedenken äußern, was die praktische Umsetzbarkeit gerade in Wohngebieten betrifft:

Erstens sind die Interessenlagen in Wohngebieten noch einmal heterogener als in Einkaufsstraßen. Da gibt es in der Regel Strukturen.

Zweitens ist die Vernetzung im Vorfeld in der Regel geringer. Das heißt, man muss ganz anders einsteigen, um überhaupt einen Konsens über eine Gebietsentwicklung zu finden.

Drittens ist der Horizont, vor dem solche Maßnahmen wirken, ganz anders. Den Erfolg einer ISG im Zentrum kann man an der Frequenz messen, in einem Wohngebiet funktioniert das nur sehr mittelfristig.

Das alles spricht nicht gegen den vorgeschlagenen Aufwand, es ist aber auch ein Plädoyer dafür, im Vorfeld Möglichkeiten der Unterstützung zu gewährleisten. Die Frage ist, ob es die Kommune selber macht. Wir sind in dem Bereich tätig. Wir haben eigens eine Kollegin dafür, die solche Initiativen berät.

Es stellt sich auch oft heraus – damit bin ich bei Herrn Postert, der sagt: eigentlich muss die Initiative schon von den Eigentümern ausgehen –, dass es nicht top down sein darf. Die Stadt kann nicht sagen: „In dem Gebiet wollen wir so etwas haben, da helfen wir jetzt“, sondern es muss von unten kommen. Deswegen ist eine neutrale Moderation sicherlich zielführender, als eine, bei der die Kommune maßgeblich mitwirkt.

Vorsitzender Dieter Hilser: Dann kommen wir wieder zu den Fragen der Abgeordneten.

Daniela Schneckenburger (GRÜNE): Vielen Dank auch für Ihre Stellungnahmen. – In der Tat glaube ich, dass es bei der Sicht auf die Möglichkeiten, die das Gesetz eröffnet, nicht top down geht, sondern nur bottom up, egal wie man das Quorum zuschneidet, ob bei 25 oder 33 %. Das scheint mir absolut klar zu sein.

Ich glaube – da habe ich mich besonders über die Stellungnahme der IHK gefreut, die die gesetzliche Änderung, die Ausweitung der Gebietskulisse für richtig hält –, hierin steckt eine Chance für Gewerbegebiete, die man in Nordrhein-Westfalen auch aufgrund ihrer Altersstruktur vielleicht noch mal besonders in den Blick nehmen muss. Daher möchte ich Sie fragen Herr Postert: Glauben Sie, dass von der Gesetzesänderung ein Impuls gerade für in die Jahre gekommene Gewerbegebiete ausgehen könnte, sich sozusagen gemeinsam darauf zu besinnen, dass man investieren

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

muss, dass man Erneuerungen in Gewerbegebieten anstoßen muss, gegebenenfalls mit einem Ausbau von Gewerbegebieten dienlicher Infrastruktur? Ich denke etwa an die Einrichtung von gemeinsamen Kindertageseinrichtungen in Gewerbegebieten, um für ein Stück Modernisierung und Anpassung zu sorgen. Erwarten Sie auch solch einen Impuls oder nur einen sehr basalen Impuls, was Erneuerungsaufgaben anbelangt?

Oliver Bayer (PIRATEN): Aufgrund des allgemeinen Erfahrungsmangels haben mich besonders die Ausführungen von Herrn Dr. Höhmann und Herrn Rebig interessiert. Sie haben uns stark darauf hingewiesen, dass Schwächen eher bei der Beantragung und Bearbeitung liegen. Herr Rebig sagte, man müsse die Beantragenden stärken. Das nehme ich mit. Ansonsten haben Sie im Grunde das Flächenargument des VdW gestützt und noch einmal erklärt, dass vor allem beim Kopfquorum die 25 % zu niedrig sind. Das hat Herr Dr. Höhmann etwas aufgehoben.

Daher frage ich Sie beide – vor allem der zweite Teil wurde noch nicht beantwortet –: Glauben Sie, dass das Vorhaben mit einem Quorum von 33 % hätte durchgeführt werden können? Glauben Sie, dass sich die Eigentümer, an denen die ISG mit dem 25%-Wert gescheitert ist, also die Köpfe, aktiv in einen gemeinsamen Prozess eingebracht hätten? Ich denke, es ist die grundsätzliche Frage, wenn man das Quorum anhebt, ob sich die Leute, die dann überstimmt würden, trotzdem aktiv einbringen würden. Wie ist da die Erfahrung? Gibt es irgendwelche Erfahrungswerte?

Holger Ellerbrock (FDP): Ausgehend von den Vorstellungen der Architektenkammer, dass man den Organisationsaufwand nicht auf die Mieter umlegen sollte, habe ich noch eine Frage an Herrn Postert und Herrn Dr. Höhmann. Wie groß ist eigentlich der Verwaltungs- und Organisationsaufwand, den man dabei zugrunde legen muss? Es gibt natürlich eine große Bandbreite, das ist mir klar. Wenn er so groß ist, dann stellt sich die Frage: Ist das Gesetz notwendig oder nicht? Gleichwohl interessiert mich – nicht dass ich jetzt missverstanden werde, Schwarz-Gelb hat das Gesetz eingebracht, das ist eine vernünftige Maßnahme gewesen –: Wie wird es denn umgesetzt?

Vorsitzender Dieter Hilser: Es gibt keine Wortmeldungen der Abgeordneten mehr. – Dann bitte ich die angesprochenen Sachverständigen um ihre Antworten und möchte, wie vorhin, auch Herrn Maas, der nicht direkt angesprochen wurde, am Ende die Gelegenheit geben, wenn er möchte, noch etwas zu ergänzen.

Stefan Postert (IHK NRW): Frau Schneckenburger, in der Tat erleben wir gerade Initiativen – ich bin zwar heute als Sprecher der IHK NRW da, aber jetzt spreche ich einmal für meinen eigenen Kammerbezirk, Mittleres Ruhrgebiet –, dass Gewerbegebietstreffen stattfinden, wo die Leute, die dort ansässig sind, ihr Gewerbegebiet als Visitenkarte der Stadt definieren, weil der Kontakt von außen oftmals nur unmittelbar zu dem Gewerbegebiet besteht. Das heißt, man ist an einer städtebaulichen Optimie-

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

rung des Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete interessiert, was dann auch unmittelbar mit Infrastrukturausstattung zu tun hat.

Vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, von Pflege und Beruf spielt beispielsweise auch das Thema „Kita“ eine Rolle, also die Frage: Wie kann man das möglicherweise als Kooperationsprojekt in solchen Verbänden umsetzen? Nicht nur in zentralen Lagen oder in Technologiezentren, sondern auch ganz explizit in Gewerbegebieten machen sich die Unternehmer Gedanken: Wie können wir ein solches Projekt durch eine gemeinsame Finanzierung, gestützt durch die Kommune, realisieren? Dem würde die Ausweitung des Gesetzes natürlich ein Stück weit Vorschub leisten, weil dadurch die Option ermöglicht würde, das solitäre Einzelprojekt – zum Beispiel Kinderbetreuung – gemeinsam über eine ISG zu verwirklichen. Ich erlebe solche Initiativen und glaube, dass sie auf eine solche Gesetzgebung zurückgreifen könnten.

Herr Ellerbrock, der Verwaltungsaufwand – ich habe ISGen vor Ort betreut, die auch gescheitert sind – ist immens. Das Gesetz hat trotzdem eine entbürokratisierende Wirkung. In dem Moment nämlich, in dem das Maßnahmenfinanzierungskonzept mit der Kommune abgestimmt und von den Immobilieneigentümern positiv angenommen wurde, haben wir erst mal für drei oder fünf Jahre das „Go“, dort Quartiersentwicklung zu betreiben. Dieses Faktum des Gesetzes darf man bei all den Schwierigkeiten nicht verkennen. Ich habe es selber in der Diskussion erlebt und nenne als Beispiel den Detaillierungsgrad des Maßnahmenfinanzierungskonzeptes. Da gibt es sehr unterschiedliche Sichtweisen in der Kommune X und in der Kommune Y. Das heißt, die Frage: „Wie detailliert muss das sein, was Private vorlegen, um es dann durch den Rat und die Politik zu bringen?“, wurde sehr unterschiedlich beantwortet. Bei manchen ging es leichter, eher holzschnittartig, und bei anderen mussten wir bis ins letzte Detail, sozusagen bis auf den letzten Euro nachweisen, für welche Einzelmaßnahmen wir das brauchten.

Wenn Sie mich schon auf den Verwaltungsaufwand ansprechen, dann möchte ich auch keinen Hehl daraus machen: Die Schwierigkeit ist der Datenschutz. Ich nenne Ihnen ein Beispiel: Wenn Sie eine Initiative in die Wege leiten – da bin ich ganz bei den Kölner oder auch den Neusser Kollegen –, ist es ein Problem, wenn Sie nicht in der Lage sind, zu ermitteln, wie hoch insgesamt der Immobilienwert, die Summe der Einheitswerte in einem Gebiet ist. Dann können Sie schlecht ein Maßnahmenfinanzierungskonzept aufstellen, weil Sie gar nicht wissen, wo Ihre Kappungsgrenze ist. Das heißt, wenn Sie nicht wissen, welche Mittel Sie zur Verfügung haben, können Sie auch nicht definieren, welche Maßnahmen Sie durchführen können. Es gab seinerzeit einen Erlass des Finanzministeriums. In der täglichen Praxis hatten wir trotzdem Probleme, gerade mit dem Finanzämtern, die Summe der Einheitswerte zu erhalten. Noch einmal: Das ist eine wesentliche Voraussetzung, um Maßnahmenfinanzierungskonzepte zu erarbeiten.

Last, but not least: Es ist eine privat-öffentliche Zusammenarbeit. Ohne die Zusammenarbeit mit der Kommune funktionieren die Systeme, zumindest in der Initialphase, nicht. Denn was nützt es, wenn wir als Private uns Gedanken über ein Maßnah-

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10.03.2014
me

menfinanzierungskonzept machen, und es stimmt nicht mit den Zielsetzungen und Kriterien eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes überein? Das heißt, wir haben immer versucht, die Konzepte sehr eng mit den betroffenen Fachämtern auszuarbeiten. Wie gesagt, leider sind wir bei den beiden Projekten in Bochum, die ich betreut habe, gescheitert. Aber das heißt ja nicht, dass man jetzt den Kopf in den Sand stecken muss.

Peter Rebig (Neuss Marketing): Herr Postert hat es auf den Punkt getroffen. Der Aufwand der Verwaltung ist mindestens genauso hoch wie der Aufwand der privaten Antragsteller. Das ist aber zumindest auf der Seite der Verwaltung Übungssache, die anderen müssen es ja möglicherweise nicht alle fünf Jahre machen. Die Verwaltung wird das schon lernen.

Herr Bayer, Sie haben gefragt, wie das aktive Einbringen zu bewerten ist. Ganz ehrlich: Es sind ohnehin immer nur einige wenige, die voranmarschieren. Eigentlich sind es genügend. Nur, die sollten eben nicht an einigen wenigen scheitern. Insofern bin ich nach wie vor der Meinung: Bevor man zu abenteuerlichen Gebietszuschnitten kommt, die bestimmte Bereiche oder bestimmte einzelne Partner ausklammern, wie auch immer Sie das darstellen wollen, sollte man sich Gedanken darüber machen, auf der Seite das Quorum zu erhöhen.

Dr. Marc Höhmann (Stadt Köln): Herr Bayer, ich kann das nur bestätigen. Es ist tatsächlich ein relativ kleiner Kern von Aktiven, und die anderen ziehen irgendwo mit. Es gibt ganz interessante Erfahrungen aus Gießen. Dort hat man sich im Vorfeld der versuchten ISG-Gründung am Seltersweg mit einem Akteur verstärkt, der ein Plädoyer dafür gehalten hat. Bei der ersten Auflage wurde das Zustimmungsquorum ganz knapp erreicht; da waren es auch 25 %. Als sie dann in die Verlängerung gingen, waren fast alle dabei. Man muss die Leute manchmal auch zu ihrem Glück zwingen, salopp gesagt. Das sind Erfahrungen, die dafür sprechen, dass es im Vorfeld nicht unbedingt eine breite Akzeptanz gibt. Natürlich muss es eine deutliche Mehrheit sein, aber die hätte man bei 33 % auch.

Der Verwaltungsaufwand ist tatsächlich enorm hoch. Er ist so hoch, dass wir sagen: Wir möchten das eigentlich noch mal machen. – Denn jede ISG ist ein Unikat. Jeder, der das in seiner Stadt versucht hat, hat viele Erfahrungen zum ersten Mal gemacht. Das Gesetz ist ja frisch und schlank. Das heißt aber auch, es gibt unheimlich viel, was man intern noch regeln und ergänzen muss. Wenn man den Workflow einmal hat, dann ist es sehr zielführend. Es stimmt uns jetzt wieder ein bisschen hoffnungsfroh, dass wir trotz der nicht so schönen Erfahrungen in Köln-Kalk zwei weitere Initiativen in der Pipeline haben, allerdings Geschäftsstraßen, und eine dritte ist kurz davor. Das Interesse ist noch da.

In meinem Statement gerade habe ich noch vergessen, auf das Zusammenbringen mit der Quartiersentwicklung einzugehen. Ich sehe ISGen auch nicht unbedingt als Alternative zu einer sonst wie gearteten Gebietsförderung, sondern sie können eine ganz tolle Ergänzung sein, zum Beispiel da, wo man Strukturen aufbaut, wo Struktu-

ren vorhanden sind, um Prozesse zu verstetigen. Vorher braucht man aber ein paar sichtbare Effekte: Was bringt Vernetzung? Was bringt Quartiersentwicklung? In dieser Kombination kann eine ISG – deswegen finde ich es unter dem Strich begrüßenswert, dass die Gebietskulisse ausgeweitet werden soll – ihre Stärke entfalten, nicht unbedingt als Alternative.

Michael Maas (BDB NRW): Ich habe nur noch eine Ergänzung zu dem Bereich der Gewerbegebiete. Viele Gewerbegebiete, die gerade durch § 24a LEPro langsam ihren Gebietscharakter ändern werden, auch sinnvollerweise, werden in den nächsten Jahren große Identitätsprobleme bekommen. Wenn wir dort die Maßnahmen einsetzen können, ist es trotzdem wichtig, dass sie von der breiten Masse getragen werden. Dann können dabei interessante Projekte herauskommen.

Holger Ellerbrock (FDP): Herr Postert, wenn Sie mir eine positive ISG zeigen wollten, wohin würden Sie mich mitnehmen?

Stefan Postert (IHK NRW): Nach Hamburg. – Nein, wir haben fünf oder sechs gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften, die in ihrer Struktur so unterschiedlich sind, dass es sich überall lohnen würde. Aber ich verweise darauf, dass wir „BIDs to come“ haben, also Initiativen, die zurzeit auf Freiwilligkeit beruhen und auf die Novellierung warten, um dann durchzustarten. Ich würde Sie zu den Initiativen mitnehmen, die ein erhebliches Maß an Eigenengagement der lokalen Akteure aufweisen.

Gestatten Sie mir den Schwenk – deshalb bin ich froh, dass Sie mich noch einmal angesprochen haben – zu dem Thema der Förderung: Ja, wir hatten im Rahmen des Stadtmarketings der ersten und der zweiten Generation die finanzielle Unterstützung des Landes. Aus meiner Sicht haben wir heute immer noch ein Instrumentarium, das wir nutzen könnten, um die Initialphase von Immobilien- und Standortgemeinschaften zu fördern, und das ist der Verfügungsfonds, der es letztendlich ermöglicht, dass wir in Nordrhein-Westfalen Fördermittel, die vonseiten des Landes zur Verfügung gestellt werden ...

(Zuruf von Roswitha Sinz [VdW Rheinland Westfalen])

– Darauf will ich ja hinaus, ohne meine Zeit über Gebühr in Anspruch zu nehmen. Man sollte zumindest überlegen, ob man nicht dieses Instrumentarium nutzt. Denn der Verfügungsfonds verfügt noch über erhebliche Mittel. Das heißt, man könnte Privaten anbieten, ihr Kleinkapital anzulegen, um es dann über Fördermittel des Landes im Sinne der Initialphase gemeinsam mit den Landesmitteln in einen Topf zu werfen.

Aber noch einmal: Ich würde mit Ihnen nach Gelsenkirchen fahren. Dort haben wir eine sehr überschaubare ISG in der Karl-Meyer-Straße, in einem Stadtteilzentrum. Ich könnte Ihnen genauso gut andere Initiativen zeigen, die mittlerweile schon am Start sind oder kurz davor stehen, damit Sie verspüren – jetzt mache ich einen kleinen Schwenk –, dass es eben doch sehr viel Leidenschaft vor Ort gibt, um sich der

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (32.)

10.03.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (50.)

me

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Quartiersentwicklung in Nordrhein-Westfalen anzunehmen. Ich sehe den einen oder anderen, der auf den Gästerängen sitzt, der jetzt gerne etwas sagen würde. Ohne die Leidenschaft der privaten Akteure – damit meine ich nicht nur die Gewerbetreibenden, sondern auch die Immobilieneigentümer – könnten wir das gesamte Verfahren, glaube ich, ad acta legen.

Vorsitzender Dieter Hilser: Ich sehe keine Wortmeldungen mehr. – Dann möchte ich mich ganz herzlich bei den Sachverständigen für Ihr Kommen und für Ihre Beiträge bedanken. Das wird sicherlich in das weitere Gesetzgebungsverfahren eingehen.

Ich schließe damit die Sitzung und wünsche Ihnen eine gute Heimfahrt.

gez. Dieter Hilser
Vorsitzender

18.03.2014/26.03.2014

350

