

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.04.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0367/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.05.2008	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Entgegennahme o. B.
Information zum Stand des ISG-Gesetzgebungsverfahrens in NRW und zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (WISG) in Wuppertal		

Grund der Vorlage

Information zum Stand des ISG-Gesetzgebungsverfahrens in NRW,
 Information über das Instrument der wohnungsbezogenen Immobilien- und
 Standortgemeinschaften (WISG) und diesbezügliche Projektansätze in Wuppertal

Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Jung

Begründung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Wuppertal hat im Bereich der instrumentellen Handlungsmöglichkeiten auch die Einrichtung von wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften empfohlen.

Derzeit läuft ein Modellprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW zum Thema „wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften“ (WISG) in der Elberfelder Nordstadt an. Zudem sind auch seitens der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft Aktivitäten in diesem Themenfeld in den Stadtumbau West-Quartieren vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt nachfolgend eine Darstellung des Instrumentes WISG und eine konkrete Information zu den diesbezüglichen Projektansätzen in Wuppertal sowie zum aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Einführung von ISGs in NRW.

1. Darstellung des Instrumentes WISG

1.1 Begriffsdefinition

Vor dem Hintergrund der in zahlreichen deutschen Städten anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus in Wohnquartieren ist das Instrument der **Housing Improvement Districts (HID)** zunehmend in der Diskussion. Hierbei handelt es sich um Zusammenschlüsse von Eigentümern in einem Wohnquartier, deren gemeinsames Ziel es ist, Aufwertungsmaßnahmen für ein Quartier, einen Baublock oder einen Straßenzug durchzuführen.

Wesentlich bekannter als die Housing Improvement Districts (HID) - da bereits seit mehreren Jahren auch in Deutschland in der Anwendung - ist das ursprünglich in Nordamerika entwickelte Instrument der **Business Improvement Districts (BID)** zur Revitalisierung und Attraktivierung von Innenstädten, Stadtteil- und Geschäftszentren.

Eine synonyme und in NRW verwendete Bezeichnung sind die **Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)**. Soweit sich diese nicht auf die Innenstädte und Geschäftszentren, sondern auf Wohnquartiere beziehen, wird in der fachlichen Diskussion der Begriff der **wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (WISG)** benutzt.

1.2 Bedeutung für Stadtentwicklung und Stadtumbau

In einer Zeit begrenzter Subventionsmöglichkeiten durch die öffentliche Hand gewinnen private Initiativen und bürgerschaftliches Engagement eine zunehmende Bedeutung für einen erfolgreichen Stadtumbau. Das Instrument der ISG kann eine gute Grundlage für eigentümergelegene Initiativen zur Attraktivierung einer Geschäftslage oder – als WISG – zur Aufwertung eines Wohnstandortes bilden.

1.3. Grundidee / Ansatz

Grundidee einer ISG bzw. WISG ist, dass ausgehend von einer Initiative aus dem Quartier, von den Eigentümern abgestimmte Maßnahmen für die Aufwertung eines räumlich abgrenzten Gebietes (Baublock, Straßenzug, Quartier etc.) nach einem zuvor abgestimmten Plan umgesetzt werden. Die Finanzierung erfolgt durch eine zeitlich befristete Abgabe aller Eigentümer.

Bei einer rein informellen Organisation einer solchen Initiative besteht allerdings die Gefahr, dass nur ein Teil der Eigentümer bereit ist, sich aktiv und finanziell an einer solchen Aufwertungsinitiative zu beteiligen, während alle Eigentümer von der Aufwertung eines Quartiers profitieren. Diese gelegentlich als „Trittbrettfahrerproblem“ bezeichnete Hemmnis führt oftmals dazu, dass das Zustandekommen der Gesamtmaßnahme durch die überproportionale Belastung der mitwirkungs- und finanzierungsbereiten Eigentümer scheitert.

Ansatz einer formellen - auf einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage - durchgeführten ISG ist es daher, die Lasten gleichmäßig auf alle Eigentümer im abgegrenzten Gebiet zu verteilen. Finanziert werden ISGs durch eine kommunale Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer zu leisten haben. Grundlage hierfür ist der Erlass einer entsprechenden Satzung durch die Kommune, die durch die ISG beantragt wird; ein Rechtsanspruch auf den Erlass einer Satzung besteht nicht. Ein Landesgesetz muss hierfür

die Grundlage herstellen und die Voraussetzungen für das Zustandekommen einer formellen ISG regeln. Hierzu gehört insbesondere eine klare Regelung der Zustimmungs- bzw. Widerspruchsquoten im durchzuführenden Beteiligungsprozess aller Eigentümer.

Zusammengefasst sind ISGs:

- klar begrenzte Bereiche in Innenstädten, Stadtteilzentren oder Wohngebieten
- in denen auf Veranlassung der Eigentümer
- in einem festgelegten Zeitraum
- in Eigenorganisation
- finanziert durch Abgaben aller Eigentümer
- Maßnahmen zur Aufwertung des beteiligten Gebäudebestandes und des ganzen Quartiers durchgeführt werden.

Zu betonen ist, dass ISGs nicht kommunale Pflichtaufgaben und Maßnahmen ersetzen, sondern diese ergänzen sollen.

Maßnahmeninhalte sind einzelfallbezogen festzulegen. Sie werden in den jeweiligen ISGs orientiert an den jeweiligen Problemen der Geschäftslage bzw. des Quartiers und Zielstellungen der Eigentümerinitiative abgestimmt. Denkbar sind beispielsweise Maßnahmen wie Aufwertung des öffentlichen Raumes, Marketing- und Imagekampagnen, gebündelte Vergaben von Aufträgen, Durchführung von Reinigungsarbeiten etc. Für WISGs wären zusätzlich auch Maßnahmen denkbar wie Rückbau baufälliger Gebäude, Schaffung von Parkraum, Hof- und Fassadengestaltungen, gemeinsame Errichtung bzw. Pflege privater Grün- und Spielflächen, gemeinsame Formen der Mieterverwaltung und -betreuung, Mediationen in Konfliktfällen zwischen Mietern und Vermietern.

Als Organisationsform einer ISG sind verschiedene Modelle denkbar. So können sich Eigentümer beispielsweise zu einem Verein oder einer GbR zusammenschließen. Ebenso ist die Beauftragung eines Maßnahmeträgers möglich.

2. Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Grundlage für das Instrument der ISG ist der mit der BauGB-Novelle 2007 neu eingeführte § 171f BauGB (Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht). In diesem Paragraphen sind neben Innenstädten ausdrücklich auch Wohnquartiere – und somit die Möglichkeit von WISGs – benannt. Der §171f BauGB ermöglicht jedoch nicht unmittelbar die formelle Bildung von ISGs bzw. WISGs, sondern hat nur klargestellt, dass es den Bundesländern möglich ist, entsprechende Landesgesetzgebungen zu verabschieden.

2.1 Stand in den Bundesländern

Bisher liegen in 5 Bundesländern (Hamburg, Hessen, Bremen, Schleswig-Holstein, Saarland) ISG-Gesetze vor, die formelle ISGs in Innenstädten und Geschäftszentren ermöglichen.

Eine Landesgesetz, das auch WISGs ermöglicht, liegt nur in einem Bundesland vor. Das „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ ist am 1. Januar 2008 in Hamburg in Kraft getreten. Das Projekt „Steilshoop“ – eine Großwohnsiedlung in Hamburg – ist zugleich das erste und bisher einzige formelle WISG-Projekt in Deutschland.

2.2 Stand in NRW

In NRW liegt ein Gesetzentwurf vor, der voraussichtlich noch vor der Sommerpause verabschiedet werden soll. Ziel des Gesetzes ist die Schaffung des notwendigen rechtlichen

Rahmens zur Unterstützung von privaten Initiativen im Rahmen der Stadtentwicklung mit der Beteiligung aller begünstigten Eigentümer.

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass eine private Initiative bei der Gemeinde den Erlass einer Satzung für eine ISG beantragt, wobei der Vorschlag einer Gebietsabgrenzung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes vorzulegen ist. Die Gemeinde führt eine Beteiligungsverfahren durch und unterrichtet alle Grundeigentümer über die Absicht durch Satzung ein Gebiet für eine ISG festzulegen. § 3 Abs. 4 ISGG sieht vor, dass alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten von Grundstücken im Satzungsgebiet innerhalb eines Monats dem Erlass der Satzung widersprechen können. Der Erlass der Satzung scheidet, wenn 25 % der Eigentümer und Erbbauberechtigten sich dagegen aussprechen (sogenanntes „Negativquorum“). Kommt es zum Beschluss einer Satzung, kann die Gemeinde auf dieser Grundlage eine Abgabe erheben. Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer bzw. Erbbauberechtigten. Verschiedene Ausnahmetatbestände und eine Befreiungsmöglichkeit, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unverhältnismäßige Härte begründen würde, sind im Gesetzesentwurf vorgesehen. Die Höhe der Abgabe ist auf maximal 10% des Einheitswertes eines Grundstücks für die Dauer von 5 Jahren begrenzt. Das Aufkommen der Abgabe steht der ISG zu, welche die Mittel ausschließlich für die geplanten Maßnahmen verwendet. Zur Abdeckung des gemeindlichen Aufwandes kann die Gemeinde eine Kostenpauschale festlegen. Die Geltungsdauer einer Satzung ist auf fünf Jahre beschränkt.

Die Gebietskulisse ist im vorliegenden Gesetzesentwurf eingeschränkt auf Innenstädte und Stadtteilzentren. Die im Gesetzgebungsverfahren diskutierte Erweiterung des Instrumentes auf Wohnquartiere wird mit größter Wahrscheinlichkeit nicht im Gesetz enthalten sein. Somit müssen sich WISGs zur Zeit auf informelle Zusammenarbeit ohne die Möglichkeit einer verpflichteten Beteiligung aller Eigentümer beschränken.

Mittelfristig kann es jedoch durchaus zu einer gesetzlichen Grundlage für WISGs in NRW kommen, wenn der begonnene Modellprojektprozess (siehe 4.2.) hierfür die erforderlichen Grundlagen gelegt hat und der Gesetzgeber eine entsprechende Notwendigkeit sieht.

3. Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken

Die nachfolgend dargestellten Vor- und Nachteile von ISGs bzw. WISGs resultieren aus einer fachlichen Einschätzung ohne sich – wegen fehlender Projektbeispiele im Bereich der WISGs – bereits auf konkrete Erfahrungen aus umgesetzten Projekten stützen zu können.

Vorteile / Chancen:

- von Eigentümern getragene Initiativen
- Nähe an tatsächlichen Problemen
- „Trittbrettfahrerproblem“ wird durch gesetzliche Regelung vermieden
- Stärkung der Geschäftslagen (ISG)
- Stärkung des Stadtteillebens und der Identifikation von Eigentümern und Bewohnern mit dem Quartier (WISG)
- Maßnahmenumsetzung relativ frei von Zwängen des öffentlichen Haushaltsrechts (bei Einsatz öffentlicher Fördermittel sind allerdings die rechtlichen Rahmenbedingungen bei öffentlichen Vergaben auch durch die ISG zu beachten)

Nachteile / Risiken:

- „Zwangsinstrument“ für nicht mitwirkungsbereite Eigentümer (Klagerisiko)
- setzt Quartiere mit hohem bürgerschaftlichem Engagement voraus (speziell WISG)
- Gefahr einer Überforderung einzelner finanzschwacher Eigentümer

Auch wenn bisher in NRW nur begrenzte Erfahrungen aus den 22 ISG-Modellprojekten existieren, liegt in den ISGs letztlich eine große Chance für die gezielte Aufwertung von

Geschäftslagen in den Innenstädten und Stadtteilzentren; ebenso liegt in den WISGs die Chance zur eigentümergeprägten Quartiersaufwertung, insbesondere in dem sonst schwierigen Handlungsfeld des Stadumbaus in Quartieren mit zersplitterter Eigentümerstruktur.

4. Aktivitäten im Bereich WISGs in der Stadt Wuppertal

4.1 Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft (WQG)

Als Teil eines Prozesses zur Aufwertung wird die Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft ein ‚Moderiertes Werkstattverfahren für wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften in den Wuppertaler Stadtumbaugebieten‘ als Auftrag vergeben. Aufgabe ist die Gründung von ‚Wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften‘ (WISG) in den Wuppertaler Stadtumbaugebieten und deren Beratung und Betreuung in der Startphase. Ziel ist es auch, Erfahrungen mit freiwilligen WISGs sammeln und dabei den Einfluss der unterschiedlichen Parameter (z.B. Vor- und Nachteile kleinerer bzw. größerer WISGs, mindere oder höhere Qualität der Wohnungsbestände in der WISG, Heterogenität bzw. Homogenität der Eigentümer innerhalb der WISG) abzuschätzen. Die WISGs werden sich in den Wuppertaler Stadtumbaugebieten befinden.

Die Findung potentieller Eigentümergruppen und die erste Kontaktaufnahme erfolgt durch die WQG. Es wird angestrebt, die WISGs in den strukturschwächsten Teilen der Stadtumbauquartiere zu initiieren. Voraussetzung sind allerdings einzelne aktive Eigentümer, die den Gründungsprozess tragen und andere Eigentümer zur Teilnahme motivieren.

Der Prozess soll in folgende wesentliche Schritte gegliedert werden:

- Darstellung und Bewertung des Diskussionsstandes in Wissenschaft, Gesetzgebung und Praxis zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (bzw. HIDs) in Deutschland und in NRW
- Darstellung der möglichen Aufgabenfelder bzw. Maßnahmen im baulichen und nicht-baulichen Bereich für WISGs mit einer Einschätzung der Chancen und Risiken.
- Darstellung möglicher Organisationsformen für WISGs
- Erarbeitung einer allgemeinverständlichen Präsentation als Gesprächseinstieg
- Mehrere Werkstatttreffen mit interessierten Hauseigentümern mit intensiver Vor- und Nachbereitung
- Zusammenfassende Darstellung der Endergebnisse in einem Endbericht mit einer gutachterlichen Einschätzung der Ergebnisse, in einer allgemeinverständlichen Präsentation und in einer Plakat-Ausstellung.

4.2 Modellprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr (MBV NRW)

Seitens des Landesministerium für Bauen und Verkehr werden zur Zeit 3 Modellprojekte in NRW zum Thema WISG gefördert. Nach Projekten in Dortmund und Köln wurde ein drittes Modellprojekt innerhalb der Elberfelder Nordstadt ausgewählt.

Die Initiative zur Aufnahme als Modellprojekt ging vom Verein ‚Unternehmer/innen für die Nordstadt e.V.‘ aus. Der Verein betreibt seit einigen Jahren eine Imagekampagne zur Aufwertung der Nordstadt. Mehr und mehr Mitglieder des Vereins sind auch Hauseigentümer auf dem Ölberg, weil sie ein großes Interesse daran haben, dass das Quartier nach innen und außen ein gutes Ansehen hat und behält. Vor diesem Hintergrund entstand die Idee, ein Hauseigentümer-Netzwerk aufzubauen. Ein erstes Treffen hat am 16. Januar im Lutherstift mit 17 Eigentümern stattgefunden. Die Idee, sich zu vernetzen und zu kooperieren, stieß auf großes Interesse.

Parallel zur Initiierung eines Hauseigentümer-Netzwerkes hat sich der Verein – unterstützt durch das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau – um die Aufnahme als Modellprojekt des Landes NRW bemüht. Durch Mitwirkung des Ressorts in der beim MBV angesiedelten Arbeitsgruppe für die Begleitung der Modellprojekte konnte erreicht werden, dass das Projekt im März 2008 als drittes Modellprojekt in NRW nachrückt. Überzeugen konnte das Projekt in der Elberfelder Nordstadt vor allem durch die bereits bestehenden Initiativen und das hohe bürgerschaftliche Engagement zur Aufwertung des Stadtteils. Die Förderung des Landes erfolgt durch die Beauftragung eines Büros für die fachliche Begleitung und Moderation des Prozesses bei der Bildung einer WISG. Hierfür wurde vom Land NRW das Büro Empirica ausgewählt, das auch die Modellprojekte in Köln und Dortmund betreut und in 2006 und 2007 für die Stadt Wuppertal bereits das ‚Städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau West‘ erarbeitet hat. Der Zeitraum der Projektbegleitung ist auf ca. 1 Jahr angelegt, gefolgt von einer Evaluierungsphase zur Auswertung der Ergebnisse.

Am 9. April 2008 hat das erste vom Büro Empirica moderierte Treffen des Hauseigentümer-Netzwerkes im Rahmen des Modellprojektes stattgefunden. Im weiteren Prozess sollen umzusetzende Maßnahmen definiert, der Bereich des WISG räumlich abgegrenzt und weitere Eigentümer motiviert und einbezogen werden. Der Prozess wird vom Ressort Stadtentwicklung und Städtebau unterstützt und begleitet.

5. Fazit

Das Gesetz zur Einführung der Immobilien- und Standortgemeinschaften wird in NRW demnächst die Grundlage für die Bildung von formellen ISGs liefern. Der Anwendungsbereich wird jedoch voraussichtlich zunächst beschränkt sein auf Innenstädte und Stadtteilzentren.

Gerade für den Stadtumbau ist jedoch auch die Anwendbarkeit in den Wohnquartieren in Form von WISGs von besonderer Bedeutung. In Zeiten begrenzter öffentlicher Mittel kommt privaten Initiativen eine zunehmende Bedeutung zu. Daher bemüht sich die Stadt Wuppertal um eine gezielte Unterstützung und Begleitung der im Aufbau befindlichen Projekte.

WISGs werden vorläufig in NRW nur ein auf Freiwilligkeit basierender Zusammenschluss von Immobilieneigentümern sein. Langfristig ist eine gesetzliche Regelung erforderlich, um private Initiativen zur Quartiersaufwertung tatsächlich auf eine breite Basis zu stellen und eine Finanzierungssicherheit durch Verteilung der Lasten auf alle Eigentümer des Aufwertungsbereiches zu ermöglichen.

Öffentliche Aktivitäten und Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren (insbesondere im Rahmen des Stadtumbaus West) müssen dabei Hand in Hand gehen mit privaten Initiativen zur Quartiersaufwertung, um letztlich eine optimale Gesamtwirkung zu entfalten.