

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Barbara Rekowski
	Telefon (0202)	563 2926
	Fax (0202)	563 8556
	E-Mail	barbara.rekowski@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.05.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0352/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.06.2012	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
20.06.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Gründung einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) in der Barmer Innenstadt		

Grund der Vorlage

Bevorstehender Antrag auf Erlass einer Satzung für die Immobilien- und Standortgemeinschaft Barmen Werth

Beschlussvorschlag

1. Der Sachstandsbericht über die Immobilien- und Standortgemeinschaft Barmen-Werth wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag der „ISG Barmen-Werth e.V.“ auf Einrichtung einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft positiv zu begleiten und die notwendigen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung zu schaffen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

In der Barmer Innenstadt hat sich aus dem Arbeitskreis Innenstadtentwicklung Barmen eine Initiative entwickelt, die es sich zum Ziel gemacht hat, eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) in der Innenstadt Barmen zu gründen, um den Standort Barmen wieder zu attraktivieren und profilieren.

1. Zum Hintergrund: ISGs in NRW

Seit 2004 gibt es in Nordrhein-Westfalen sog. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs). Dabei handelt es sich um Gemeinschaftsinitiativen von innerstädtischen Hauseigentümern und ggf. Gewerbetreibenden, die auf privater Basis Maßnahmen zur Aufwertung ihres Immobilien- und Geschäftsumfelds umsetzen. Realisiert werden beispielsweise Lichtgestaltungen im öffentlichen Raum, Maßnahmen zur Steigerung der Sauberkeit, Veranstaltungen oder Werbemaßnahmen.

Um diese Privatinitiativen zu stützen, hat das Land NRW 2008 die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte zu einer Mitfinanzierung derartiger gemeinwohlorientierter Maßnahmen zu verpflichten. Ziel des entsprechenden ISG-Gesetzes (ISGG) ist, die finanzielle Handlungsfähigkeit der handelnden Akteure zu stärken und durch eine für alle verbindliche Kostenumlage mehr Finanzierungsgerechtigkeit zu schaffen. Voraussetzung für eine ISG auf gesetzlicher Grundlage ist die Aufstellung eines Entwicklungsprogramms für einen fest definierten Innenstadtbereich, dem nicht mehr als 25% der Eigentümer/Erbbauberechtigten widersprechen dürfen. Ist diese Voraussetzung gegeben, wird der Geltungsbereich für eine ISG durch den Rat als Satzung beschlossen. Die Stadt erhebt für die ISG-Initiative, Abgaben von den Eigentümern/Erbbauberechtigten der im Geltungsbereich der ISG gelegenen Grundstücke. Hierzu erlässt die Stadt eine Abgabensatzung. Die so erhobenen Abgaben werden gesammelt an die ISG-Initiative weitergeleitet, die sie zur Umsetzung des Programms zu verwenden hat. Vor Erlass der Gebietssatzung muss sich die ISG-Initiative gegenüber der Stadt in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Durchführung der geplanten Maßnahmen verpflichten.

Vorbild für die gesetzlichen ISGs in NRW sind entsprechende Standortgemeinschaften in Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen und dem Saarland. In NRW ist die erste gesetzliche ISG Ende 2011 in Gelsenkirchen eingerichtet worden. Die Standorte, an denen auf einer gesetzlichen Grundlage gearbeitet wird, verfügen anerkanntermaßen über deutlich verbesserte Spielräume bzw. Perspektiven in der Entwicklungsarbeit.

2. Zum Vorhaben: Gründung einer ISG in Barmen

Angesichts der guten Erfahrungen anderer Innenstadtstandorte ist im Juli 2011 der ISG Barmen-Werth e.V. gegründet worden. Die Gründung erfolgte eigens zu dem Zweck, das Verfahren für eine verpflichtende gesetzliche ISG anzustoßen und bei erfolgreichem Verlauf, die Trägerschaft der ISG zu übernehmen.

Anlass für diese Initiative ist die Einschätzung, dass die Rolle Barmens als wichtiger Einzelhandelsstandort für Wuppertal und die angrenzende Region gefährdet ist. Festzumachen ist dies u.a. daran, dass der Werth lt. Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal selbst im stärksten Abschnitt bei den Mietrichtwerten seit 2006 mehr als zehn Prozentpunkte verloren hat.

Die ISG-Initiatoren machen einige Defizite dafür aus, dass der Einkaufsstandort Barmen unter Druck steht:

- Das Erscheinungsbild wirkt nach eigener Einschätzung streckenweise ungepflegt, Sauberkeit und Ordnung werden kritisiert.
- Bemängelt wird eine unzureichende Aufenthaltsqualität aufgrund des Fehlens von besucherfreundlichem Mobiliar und einer ansprechenden Begrünung.

- Das Geschäftsangebot entspricht, so der ISG-Verein, nicht in allen Bereichen der Ausstattung eines attraktiven Zentrums.
- Aufgrund der beschriebenen Probleme verfüge das Barmer Zentrum im bergischen Land über ein unattraktives Standortimage.

In der Minderung bzw. Beseitigung der Defizite sehen die ISG-Verantwortlichen ein großes Potenzial, um Barmen insgesamt und den Werth im Besonderen für die Kunden attraktiv fortzuentwickeln.

Im Vorstand des „ISG Barmen-Werth e.V.“ sind Hauseigentümer und Geschäftsanlieger des Werth vertreten:

- Oliver Alberts (1. Vorsitzender, Gesellschafter Alberts & Nieper oHG sowie A. Daume GbR als Immobilieneigentümerinnen)
- Mathias Wewer (2. Vorsitzender, Juwelier Baeumer & Co)

Die ISG Barmen-Werth e.V. wird durch einen großen Kreis von Anliegern als Vereinsmitglieder oder Sponsoren unterstützt.

3. Zielsetzungen der ISG

Um mit den Maßnahmen der ISG eine eindeutige und in sich stimmige Entwicklungsrichtung zu verfolgen, soll das Programm auf ein Standortprofil ausgerichtet werden:

Der Besuch des Werths soll entspannender, bequemer und erlebnisreicher werden. Vor dem Hintergrund dieser Stoßrichtung verfolgt der ISG-Verein folgende Entwicklungsziele:

- Verbesserung der Wohlfühlqualität im Straßenraum,
- Sicherung und Stärkung des Angebots an Läden und Gastronomie,
- Steigerung der Besucherzahlen durch mehr Erlebniswert,
- Verbesserung des Standortimages.

Die gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaft soll sich auf die Grundstücke zu beiden Seiten des gesamten Werths und auf die Grundstücke zu beiden Seiten des Geschwister-Scholl-Platzes erstrecken. (s. Anlage 01)

Als Laufzeit der gesetzlichen ISG sind maximal fünf Jahre vorgesehen, eine Verlängerung ist nur über eine erneute Abstimmung möglich.

4. Maßnahmenkonzept

Das geplante ISG-Programm umfasst sechs Investitionsfelder. Diese müssen bis zum Erlass der Satzung und teilweise auch noch während der Laufzeit weiter konkretisiert und dabei insbesondere mit der Stadt Wuppertal abgestimmt werden. Innerhalb der abgestimmten Investitionsfelder ist die ISG verantwortlich, selbststeuernd und entscheidungsbefugt.

(a.) Investitionsfeld Werth-Services

Ein gepflegtes, aufgeräumtes Straßenbild, saubere Hausfassaden sowie geordnete Warenauslagen und Werbeständer sind eine Grundbedingung dafür, dass sich Kunden in Barmen wohlfühlen. Aus diesem Grunde soll in diesem Feld zu Beginn der Arbeit ein erster Maßnahmen-schwerpunkt gesetzt werden.

(b.) Investitionsfeld Werth-Gestaltung

Bleibende städtebauliche Aufwertungen des öffentlichen Raums bilden den inhaltlichen Schwerpunkt des geplanten Maßnahmenprogramms. Dabei setzt die ISG-Initiative auf Gestaltungselemente, die über den öffentlich finanzierbaren Standard der Stadt Wuppertal hinausgehen (sogenannte „On Top“-Maßnahmen) und in der Region möglichst einzigartig sind. Vorgesehen sind Maßnahmen, die die Erlebnis- und Wohlfühlqualität und damit die

Aufenthaltsdauer auf dem Werth steigern. Kriterien der Abbaubarkeit und Unterhaltung müssen dabei gewährleistet werden.

(c.) Investitionsfeld Werth-Angebot

Ob eine Innenstadt als erlebnisreich bewertet wird, hängt maßgeblich von der Attraktivität des Angebots an Waren, Dienstleistungen und Gastronomie ab. Der ISG-Verein möchte daher im Rahmen der gesetzlichen ISG gemeinsam mit zahlreichen Netzwerkpartnern ein „Flächenmanagement“ einführen. So soll dazu beigetragen werden, den Immobilieneigentümern am Werth die Vermietung ihrer Gewerbeflächen zu erleichtern.

(d.) Investitionsfeld Werth-Inszenierung

Der Werth mit dem angrenzenden Johannes-Rau-Platz und dem angrenzenden Geschwister-Scholl-Platz bietet nach ISG-Einschätzung ein großes Potenzial, Barmen als Erlebnisort zu positionieren. Die öffentlichen Plätze haben jeweils eigene Veranstaltungs- und Inszenierungsmöglichkeiten, die die Initiatoren nutzen wollen, um für Kunden und Besucher einen besonderen Anreiz zu schaffen, die Innenstadt aufzusuchen und dort zu verweilen. Dies soll auch in Kooperation mit den bereits bestehenden Kultureinrichtungen geschehen.

(e.) Investitionsfeld Werth-Image

Um für Barmen einen nachhaltigen Aufwärtstrend zu erreichen, soll am Standortimage gearbeitet werden. Barmen und insbesondere der Werth sollen daher über einen professionellen Werbeauftritt wieder mehr in den Fokus von Besuchern und Kunden rücken. Über eine gesteigerte werbliche Präsenz sollen zudem indirekt auch neue Unternehmen auf die Straße aufmerksam gemacht werden.

(f.) Investitionsfeld ISG-Management

Neben der Projektarbeit muss die ISG den Vorgaben des ISG-Gesetzes Rechnung tragen. Daher werden Mittel für die Durchführung der vorgeschriebenen Anliegerbeteiligung, die Programmabstimmung mit der Stadtverwaltung, die Verwaltung der Treuhandmittel und den Nachweis einer ordnungs- und zweckmäßigen Mittelverwendung eingeplant.

5. Finanzierungskonzept

Die Gesamtkosten des Programms kalkuliert der ISG-Verein für den Gesamtzeitraum von fünf Jahren auf 1.000.000,- €. Damit betragen die durchschnittlichen Kosten pro Jahr 200.000,- €. Es ist Bestandteil des Finanzierungskonzepts, dass die ISG-Mittel als Impulsmittel genutzt werden sollen, um während der Laufzeit weitere Investitionen Dritter in den Werth anzustoßen.

Zur Finanzierung der Maßnahmen wird nach § 4 des ISG-Gesetzes von der Stadt eine öffentlich-rechtliche Abgabe für den ISG-Verein erhoben. Deren Höhe soll sich voraussichtlich für das einzelne Grundstück nach dessen Einheitswert berechnen. Der Stadt werden die Verwaltungskosten durch eine Kostenpauschale erstattet, die mit den Abgaben erhoben wird.

Es ist gesetzlich sichergestellt, dass der finanzielle Rahmen ohne neuerliche Zustimmung der Eigentümer nicht überschritten werden darf. Die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung ist gemäß den Vorgaben des ISG-Gesetzes jährlich bei der Stadt Wuppertal nachzuweisen. Auf diesem Wege ist für die Eigentümer des Bereichs die Zweckbindung ihrer Investitionen gesichert. Nicht verwendete Mittel sind nach Ablauf der Laufzeit gemäß ISG-Gesetz an die Stadt Wuppertal übertragen, die diese wiederum an die Immobilieneigentümer zurückzahlt.

Um zur Finanzierung einzelner Maßnahmen bzw. Konzeptbausteine der ISG ggf. Fördermittel des Landes beantragen zu können, ist ein städtisches Integriertes Handlungskonzept für den Teilraum verpflichtende Voraussetzung. Die Verwaltung erarbeitet derzeit ein solches „Teilräumliches Konzept“, in dem die wesentlichen entwicklungsrelevanten Handlungsfelder aufgezeigt werden sollen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+/0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die ISG ist ein Instrument, mit privaten Mitteln die Attraktivität des Werths zu verbessern. Dabei kann eine Stabilisierung des innerstädtischen Quartiers erreicht werden. Die Aufenthaltsmöglichkeiten aller Bevölkerungsgruppen werden verbessert, so dass der Stadtteil belebt wird. Ein Ziel ist es, die Bevölkerung wieder nach Barmen zu ziehen und damit positiven Einfluss auf die Wanderungsdefizite zu nehmen. Die urbane Qualität soll sich verbessern, um das Image der Innenstadt aufzuwerten. Zielgruppe der ISG sind unter anderem junge Familien mit Kindern. Die Vielfalt der Bevölkerung soll sich auch in den Events in der Innenstadt zeigen und damit lebendig sein.

Kosten und Finanzierung

s. Nr. 5 der Begründung

Zeitplan

s. Anlage 01

Anlagen

01 - Zeitplan (Stand 05/2012)

02 - Voraussichtlicher Geltungsbereich