VADEMECUM ISG

Arbeitshilfe des Netzwerk Innenstadt NRW für Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW

VADEMECUM ISG

Arbeitshilfe des Netzwerk Innenstadt NRW für Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen

INHALT

Hintergrund und Kurzdefinition 03

Übersicht der Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW 06

Akteure im Quartier 07

Entwicklungsphasen von Immobilien- und Standortgemeinschaften 10

Rahmenbedingungen der Förderung 22

Checkliste zur Einrichtung einer ISG 25

Arbeitsschwerpunkte einer Immobilien- und Standortgemeinschaft 26

Eckdaten zu den Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW 28

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) 30

Mustersatzung zum ISGG NRW mit Erläuterungen 33

VADEMECUM

Va·de‘me·kum [cum], das; | lat.; „geh mit mir!“ | Leitfaden, kleines Nachschlagewerk | Ratgeber bzw. Leitfaden geringen bis mittleren Umfangs und unterschiedlichster Thematik

(Langenscheidt Fremdwörterbuch, 2010; Duden Fremdwörterbuch, 2010)

HINTERGRUND UND KURZDEFINITION

Innerstädtische Quartiere stehen aktuell vor vielfältigen sozialen, stadt- oder wirtschaftsstrukturelle Herausforderungen. Innenstädte bzw. Stadt- und Ortsteilzentren sehen sich einem Bündel von Veränderungen gegenüber. Vor diesem Hintergrund haben sich die Rahmenbedingungen und Funktionen der Quartiere in den vergangenen Jahren stetig und nachhaltig gewandelt.

Das Ideal der multifunktionalen europäischen Stadt mit einer ausgewogenen Versorgungsinfrastruktur, der Kombination von Faktoren wie „Wohnen“, „Arbeiten“, „Wirtschaft“ oder „Freizeit“, stellt ein Synonym für eine funktionierende, lebendige und ausgewogene Stadtstruktur dar. Auch für die Akteure in den Innenstädten und Stadt-und Ortsteilzentren gilt es, aktiv an der Zukunft ihrer Quartiere mitzuarbeiten.

Die Innenstadt hat vielfältige Funktionen zu erfüllen – sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht: Es geht um Stadtstruktur, um öffentliche Räume, um Kultur - und Freizeiteinrichtungen ebenso wie um verkehrliche Infrastruktur, Einzelhandel oder Dienstleistungen.

Zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Potenziale nimmt die Kooperation unterschiedlicher Akteure eine wichtige Rolle ein. Die Einbindung von privaten Akteuren in die Stadtentwicklung, die Kooperation von privaten und kommunalen Akteuren, die gemeinsame Verfolgung von Zielen für den öffentlichen Raum – diese Themen einer kooperativen Stadtentwicklung werden in Nordrhein-Westfalen insbesondere durch ein Instrument verkörpert: Immobilien- und Standortgemeinschaften.

VADEMECUM ISG...

- Die Arbeitshilfe verfolgt die Zielsetzung, einen praxisnahen Überblick zu Hintergründen, Rahmenbedingungen sowie zur konkreten Umsetzung von Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen zu geben.
- Die Arbeitshilfe stellt eine pragmatische Orientierungs- und Anwendungshilfe sowohl für kommunale als auch private Akteure dar.
- Die Darstellung eines nachvollziehbaren Prozess- und Phasenablaufs einer Immobilien- und Standortgemeinschaft soll für die involvierten Personen aus den Kommunen, der Politik sowie für die privat engagierten Akteure aus dem Quartier den Einstieg und die Anwendung des „Instruments ISG“ erleichtern.
- Das „Vademecum ISG“ wurde gemeinsam mit der „Arbeitsgruppe ISG“ des Netzwerk Innenstadt NRW erarbeitet. Darüber hinaus wurde das Papier mit dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, den nordrhein-westfälischen Industrie- und Handelskammern, dem Städte- und Gemeindebund sowie dem Städtetag des Landes Nordrhein-Westfalen abgestimmt.

Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) verfolgen das Ziel, innerhalb eines innerstädtischen Quartiers, eine strukturelle Aufwertung zu erzielen, die Standortqualität zu erhöhen oder die Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern. Die Umsetzung einer ISG basiert auf dem Engagement und der Eigeninitiative von privaten Akteuren für ihr Stadtquartier.

GRUNDSÄTZLICHES ZUR AUFGABE EINER ISG

Die Quartiere in den nordrhein-westfälischen Innenstädten unterscheiden sich in der Regel deutlich in ihrer Struktur und ihren Erfordernissen. Gleichgültig ob Bahnhofsviertel, Fußgängerzone oder Gastronomiestandort: Immobilien- und Standortgemeinschaften können als vielschichtiges Stadtentwicklungsinstrument zur Positionierung der jeweiligen Quartiere beitragen.

Grundsätzlich gilt, dass ein gutes Zusammenspiel der Funktionen und Nutzungen notwendig ist, um einen innerstädtischen Bereich attraktiv zu halten. Die Innenstädte stehen vor der Aufgabe, sukzessive an ihrem Profil zu arbeiten, um möglichst vielfältig aufgestellt zu sein. Exemplarisch sind folgende Beispielfaktoren genannt, welche für die Attraktivität eines innerstädtischen Quartiers von Bedeutung sind:

- Ausgewogener Branchenmix sowie vielfältiges und strukturiertes (EH-)Angebot
- Gepflegtes Erscheinungsbild und positiv geprägtes Image
- Service-und Kundenfreundlichkeit
- Einfache Erreichbarkeit und kundenfreundliches Parken
- Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum

EINE IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFT...

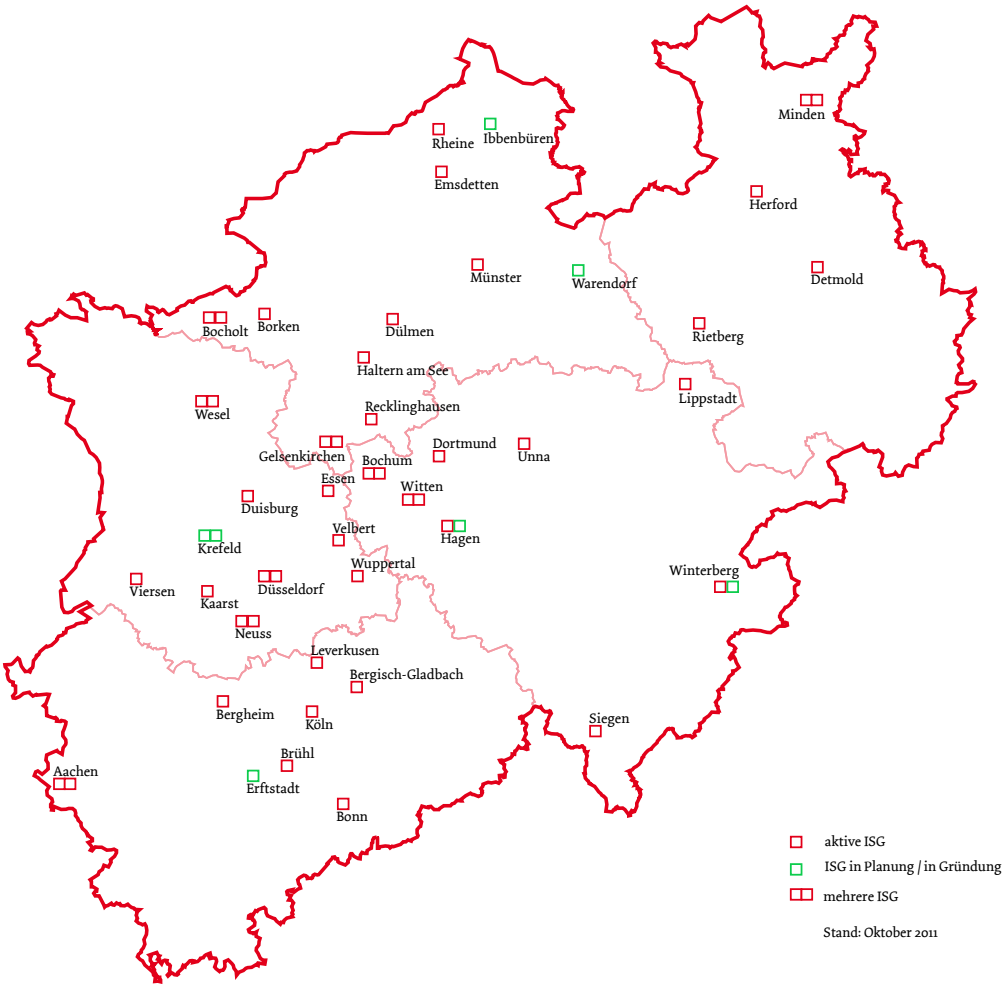
- ist eine strategische Partnerschaft zwischen Grund- und Immobilieneigentümern, Standortbetreibern sowie der Kommune.
- fördert einen wirtschaftsseitigen Beitrag zum Public Private Partnership in der Stadtentwicklung.
- ist ein klar abgegrenztes, meist innerstädtisches Quartier oder Stadtteilzentrum.
- verfolgt einen Prozess, der versucht, die Standortqualität und -attraktivität zu verbessern, um damit Mehrwerte für das Areal zu erreichen.
- stellt eine Basis für die örtliche Wirtschaft dar, sich für den Standort zu engagieren.
- verkörpert eine Initiative, die im Regelfall von den Privaten ausgeht.
- ist eine Plattform und ein Rahmen für einen zielgruppenorientierten, ganzheitlichen Marketing- und Managementansatz auf konzentriertem Raum.
- ist eine Initiative, welche die Standortqualität im Quartier aktiv verbessert.
- ist ein Instrument, das nur Maßnahmen umsetzt, welche eine Ergänzung zum kommunalen Standard darstellen (On-top-Projekte).
- fördert einen Prozess, der in der Regel durch eigene Abgaben der Akteure sowie gegebenenfalls durch Unterstützung (z. B. Förderung, Spenden, Sponsoring) finanziert wird.
- ist ein Modell, das die betroffenen Akteure in die Arbeit im Quartier einbezieht.

Die Akteure einer Immobilien- und Standortgemeinschaft verfolgen in der Regel ein ganzes Bündel an Zielsetzungen. Grundsätzlich steht für die Quartiere die Stärkung und Entwicklung von Bereichen ihrer Innenstadt oder des Stadt- und Ortsteilzentrums im Mittelpunkt. Konkret können dabei etwa die Verbesserung der Stadtquartiere in funktionaler oder gestalterischer Hinsicht, die Erhöhung der Kunden- und Besucherfrequenz sowie die Aufwertung und Erschließung neuer oder bisher minderwertig genutzter Flächen im Zentrum stehen. Die einzelnen Initiativen verfolgen durchaus unterschiedliche Methoden – flexibel angepasst an die örtlichen Problemstrukturen und Erfordernisse.

Das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften hat sich in Nordrhein-Westfalen stetig weiterentwickelt. Durch pragmatische und praxisbetonte Umsetzungen in den Quartieren konnte in den vergangenen Jahren die Zahl der Projekte zunehmend gesteigert werden. Aktuell arbeiten rund 40 Immobilien- und Standortgemeinschaften aktiv an der Umsetzung ihrer Maßnahmen zur Aufwertung der Quartiere.

ISG Bermuda3Eck in Bochum

ÜBERSICHT DER IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN IN NRW



KOMMUNEN (A-Z) MIT IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN

Aachen (258.000 EW)	Duisburg (490.000 EW)	Köln (998.000 EW)	Unna (67.000 EW)
Bergheim (62.000 EW)	Düsseldorf (589.000 EW)	Krefeld (235.000 EW)	Velbert (84.000 EW)
Bergisch-Gladbach (106.000 EW)	Emsdetten (35.000 EW)	Leverkusen (161.000 EW)	Viersen (75.000 EW)
Bocholt (73.000 EW)	Erftstadt (51.000 EW)	Lippstadt (67.000 EW)	Warendorf (38.000 EW)
Bochum (375.000 EW)	Essen (575.000 EW)	Minden (82.000 EW)	Wesel (61.000 EW)
Bonn (325.000 EW)	Gelsenkirchen (258.000 EW)	Münster (280.000 EW)	Winterberg (14.000 EW)
Borken (41.000 EW)	Hagen (189.000 EW)	Neuss (151.000 EW)	Witten (98.000 EW)
Brühl (44.000 EW)	Haltern am See (38.000 EW)	Recklinghausen (118.000 EW)	Wuppertal (350.000 EW)
Detmold (73.000 EW)	Herford (64.000 EW)	Rheine (77.000 EW)	EW-Zahlen: IT .NRW (Stand 07 / 2011)
Dortmund (580.000 EW)	Ibbenbüren (52.000 EW)	Rietberg (29.000 EW)	
Dülmen (47.000 EW)	Kaarst (41.000 EW)	Siegen (103.000 EW)	

AKTEURE IM QUARTIER

Entscheidend für einen ISG-Prozesses sind die Akteure, da die verschiedenen Personengruppen die Initiierung, Umsetzung und schlussendlich auch die dauerhafte Etablierung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gestalten. Es sind in der Regel unterschiedliche Hintergründe, Herangehensweisen und Motivationen der Akteure zu erkennen. Gleichwohl ist zur erfolgreichen Anwendung des Instruments einer ISG die Partnerschaft von unterschiedlichen Personenkreisen, Akteuren und Institutionen notwendig, gar unerlässlich. Im Folgenden werden die zentralen Akteursgruppen, die zur Gestaltung eines ISG-Prozesses notwendig sind, dargestellt:

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND IMMOBILIENEIGENTÜMER

Den Grundstücks- und Immobilieneigentümern kommt in der Quartiersentwicklung eine mehr als entscheidende Rolle zu. Die Eigentümer im Quartier haben tendenziell relativ wenig Erfahrungen im Umgang mit einer „Stadt- oder Quartiersentwicklung“, dabei spielt gerade diese Akteursgruppe ein Schlüsselrolle.

Vor allem über Mietverträge kann auf den Besatz bzw. die Nutzungsstruktur, und damit indirekt auf das Quartier, ein wesentlicher Einfluss genommen werden. Wird eine Aufwertung des Quartiers, in einer ISG vorangetrieben, so profitieren Grundstücks- und Immobilieneigentümer von den Maßnahmen. Ein attraktives Umfeld mit ausgewogenem Besatz und einer positiven Struktur erhöht die Nachfrage und steigert langfristig die Mieteinnahmen, beziehungsweise den Wert des Eigentums.

Für die Initiierung einer ISG und die Beteiligung von Eigentümern an der Organisation, sowohl ideell als auch finanziell, ist es notwendig, diese frühzeitig von den Strukturen, Inhalten und Erfordernissen der ISG zu überzeugen. Der Zusammenhang zwischen der Sicherung und Werterhaltung der Immobilie, der ganzheitlichen Quartiersentwicklung sowie den daraus entstehenden Mehrwerten und Perspektiven für den Grundstücks- und Immobilieneigentümer durch die ISG muss hierbei deutlich werden. Nur über eine direkte, frühzeitige und nachhaltige Kommunika-

ISG-Quartier Nordstraße Bocholt

tion sowie eine darauf folgende Einbindung der Eigentümer kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft erfolgreich sein.

Grundsätzlich gilt es, zwischen im Quartier wohnhaften und mit der Situation vor Ort vertrauten Eigentümer sowie auswärtigen, externen Eigentümern zu unterscheiden. Während sich die Eigentümer vor Ort in der Regel mit den Strukturen vor Ort identifizieren können und damit einer Entwicklung des Quartiers eher aufgeschlossen gegenüber stehen, kann sich die Ansprache und Motivation von externen Eigentümern beziehungsweise von Immobiliengesellschaften, Fonds oder Banken deutlich schwieriger gestalten. Wirtschaftliche Belange spielen dort oft die entscheidende Rolle. Auch die Einbindung von Erbengemeinschaften erfordert ein längeres und strategisches Vorgehen.

GEWERBETREIBENDE / EINZELHANDEL

Gewerbetreibende und Einzelhändler können einen attraktiven Branchenmix ermöglichen, beziehungsweise über die Gestaltung eines ansprechenden Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbesatzes direkt die Strukturen im Quartier bestimmen. Sie sollten damit auch fester Bestandteil einer Immobilien- und Standortgemeinschaft sein.

Die örtlichen Facheinzelhändler haben oft durch ihre Organisation in Interessen- oder Werbegemeinschaften Erfahrungen mit Quartiersentwicklungsprozessen. Ortsunabhängigen Filialisten in eine ISG einzubinden ist tendenziell deutlich schwieriger. Die Ansprache und nachfolgende Überzeugung für eine lokale Quartiersinitiative sollte hier über den örtlichen Filialleiter, aber auch über die Konzernzentrale erfolgen.

VERWALTUNG

Zur Initiierung und dauerhaften Etablierung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist die kommunale Verwaltung ein entscheidenden Partner. Kooperative Quartiersentwicklung an der Schnittstelle zwischen privaten und öffentlichen Partnern auf öffentlichem Terrain bedarf einer partnerschaftlichen Abstimmung.

Das Hauptaugenmerk der Verwaltung sollte auf der Information, Beratung und Betreuung der Akteure einer ISG liegen. Die Aufgabe der städtischen Vertreter innerhalb des Prozesses stellt oft die eines unterstützenden Begleiters dar. Insofern sollten städtische Vertreter nach Bedarf in den Aufbau einer Immobilien- und Standortgemeinschaft eingebunden werden.

Die Kooperation, gleichwohl ob gesetzlich fixiert über das ISGG oder basierend auf einem freiwilligen Modell, bietet die Möglichkeit, bürgerschaftliches Engagement in einem innerstädtischen Quartier zu entwickeln. Die Abstimmung zwischen den privaten Akteuren und der Kommune sollte so ausgestaltet sein, dass sich für die ISG Gestaltungsräume ergeben und gleichzeitig das öffentliche Gefüge und die gesetzliche Daseinsvorsorge durch die Kommune nicht gestört ist.

Für den Erfolg des gesamten ISG-Prozesses ist es empfehlenswert, einen oder gegebenenfalls mehrere feste Ansprechpartner auf kommunaler Seite in einer Art „Lotsenfunktion“ für die Immobilien- und Standortgemeinschaft zu benennen. Den Ansprechpartnern kommt die zentrale Aufgabe zu, den ISG-Prozess eher formal denn inhaltlich zu begleiten und somit einen möglichst unbürokratischen Ablauf der Quartiersinitiative zu gewährleisten.

Dabei sind die Ansprechpartner die entscheidende Schnittstelle zwischen den privaten ISG-Akteuren und der Verwaltung sowie der Politik.

POLITIK

Um die zentralen Grundprinzipien „Eigenverantwortung“ und „selbstbestimmtes Handeln“ einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in den Kommunen Nordrhein-Westfalens sicher zu stellen, bedarf es eines entsprechenden Bewusstseins innerhalb der Kommunalpolitik. Die Bereitschaft der Politik, Verantwortung und Handlungsspielräume im Rahmen der Quartiersentwicklung auf Private zu übertragen, setzt sowohl ein Grundverständnis von kooperativer Stadtentwicklung als auch zugleich eine umfassende Information über ISG-Prozesse in der Politik voraus. Insofern könnte eine, über die im formalen Verfahren vorgesehene Einbindung der Politik die Prozesse beschleunigen.

KAMMERN UND VERBÄNDE

Industrie- und Handelskammern sowie Fachverbände sollten zur fachlichen Unterstützung als weitere Projektpartner in den ISG-Prozess einbezogen werden. Diese Partner können für eine Immobilien- und Standortgemeinschaften als weitere Anlauf- und Beratungsstelle dienen und wertvolle Hilfestellungen geben. Beispielsweise können in der Gründungsphase die IHKs als Inputgeber oder Moderator zwischen verschiedenen Interessen fungieren. Eine neutrale Beratung und Begleitung des Prozesses kann vor allem in der Anfangszeit ein wichtiges Mittel sein, um einen inhaltlichen Einstieg zu finden sowie darüber hinaus den Akteuren den Zugang zum „Instrument ISG“ zu erleichtern.

LITERATUR

Weitere Informationen zum Thema „Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie zu den „Akteuren im Quartier“: „ISG-Leitfaden NRW - Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) in der praktischen Anwendung“ (Postert / Keller / Geer / Becker, 2008)

ENTWICKLUNGSPHASEN VON IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN

Die Praxiserfahrungen der nordrhein-westfälischen Immobilien- und Standortgemeinschaften der letzten Jahre zeigen, dass sich die grundsätzlichen Abläufe zum Aufbau einer ISG durchaus ähneln. Zur Vereinfachung und Verdeutlichung sowie um Akteure und Verantwortliche zur Installation einer ISG-Initiative zu ermutigen, wurden die Arbeitsschritte zur Einrichtung und Umsetzung einer ISG in vier Phasen gegliedert.

Phase 1: Initiative ergreifen und Kontakte knüpfen, Phase 2: Eigentümer aktivieren, Phase 3: Konzept erstellen, Phase 4: Umsetzung

Die Phasen eins bis drei verdeutlichen vorbereitende und strukturierende Abläufe zur Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft. Die Phasen sind dabei in ihrer Abfolge nicht strikt vorgegeben und variabel zu handhaben.

Für die Umsetzungsphase bestehen zwei alternative Vorgehensweisen. Hier wird zwischen der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auf freiwilliger Basis und der Anwendung des ISGG NRW (Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen) unterschieden.

Grundsätzlich können zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auch alternative Vorgehensweisen und Arbeitssschritte als die hier beschrieben gewählt werden. Auch laufen in der Praxis in den Städten und Gemeinden einzelne Verfahrensschritte und methodische Abläufe parallel oder in anderer Reihenfolge ab. Die dargestellten Phasen sind grundsätzlich als modellhaft zu verstehen, die dann im Prozess des Aufbaus einer Immobilien- und Standortgemeinschaft individuell angepasst und weiterentwickelt werden sollten.

Rathaus-Galerie in der ISG City Leverkusen

ENTWICKLUNGSPHASEN VON IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN

Phase 1
Initiative ergreifen
Kontakte knüpfen

- Initiative aus dem Quartier
- Kommunikation schärfen / Kontakte knüpfen
- Partnerschaften und Kooperationen anbieten
- Idee konkretisieren
- Bildung eines Lenkungsteams
- Infoveranstaltung

Phase 2
Eigentümer aktivieren

- Mehrwerte der ISG darstellen
- Lobby-Arbeit bei den Eigentümern
- Kontinuität der ISG-Arbeit sicherstellen
- Akquise neuer Akteure als Daueraufgabe

Phase 3
Konzept erstellen

- Abgrenzung und Bestandsanalyse
- Definition von Zielen und Handlungsfeldern
- Projekte benennen und ausarbeiten
- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
- Wer zahlt wie viel? Finanzierungsschlüssel

Phase 4
Umsetzung

Freiwillige ISG

- Auswahl der Rechtsform
- Auswahl der ersten Maßnahmen
- Kontinuierliche Abstimmung

Anwendung des ISGG

- Vorbereitung der Satzung
- Auswahl der Rechtsform
- Offizielle Antragstellung bei der Kommune
- Öffentliche Widerspruchsmöglichkeit
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag
- Erlass der Satzung
- Einzug der Abgabe
- Berichtspflicht

Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes
Daueraufgabe:
Dokumentation des Prozesses / Erfolgskontrolle

PHASE 1: INITIATIVE ERGREIFEN UND KONTAKTE KNÜPFEN

Zu Beginn eines ISG-Prozesses steht die Idee, Missstände und Probleme zu beseitigen, beziehungsweise das ausgewählte Quartier oder den Standort strukturell und städtebaulich aufzuwerten. Gemeinsame Ziele bestehen darin, „Trading-Down-Prozesse“ oder negative Tendenzen im Einzelhandel zu beseitigen und neue wirtschaftliche Impulse zu setzen.

Die Initiative zu einem ISG-Prozess entsteht erfahrungsgemäß im Quartier und sollte in der Regel von den „betroffenen“ Akteuren vor Ort – also beispielsweise von Eigentümern oder Gewerbetreibenden – angestoßen werden. Die Gründung eines Initiativ- oder Lenkungsteams, bestehend aus aktiven Akteuren des Quartiers, ist als ein tragender Part in der Gründung und Umsetzung einer ISG anzusehen. Darüber hinaus können zur Unterstützung, Beratung oder für die Moderation Akteure aus der Verwaltung, Institutionen wie z. B. der Industrie- und Handelskammern sowie Fachbüros eingebunden werden.

Die Rahmenbedingungen zur Initiierung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft sind von Kommune zu Kommune bzw. Quartier zu Quartier unterschiedlich. Einzubindende Organisationen wie Werbegemeinschaften, Wirtschaftsförderung oder kommunale Fachabteilungen haben ihren eigenen strukturellen Aufbau, den es individuell zu berücksichtigen gilt.

In der Anfangsphase gilt es, diejenigen Personen und Institutionen zusammenzubringen, die sich für die zukünftige Entwicklung im Quartier mobilisieren lassen und die den Kern der Initiatoren abbilden. Diese Personen sollten sich mit dem ISG-Gebiet identifizieren und bereit sein, gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Sie werden mit ihrem Engagement die Entwicklung des Gebietes positiv beeinflussen und weitere Kontakte und Kommunikationsstrukturen aufbauen.

Die Mitstreiter des Lenkungsteams sollten sich aus den Akteursgruppen Immobilieneigentümer, Einzelhändler, kommunale Institutionen, Verbänden und Kammern sowie weiteren Fachpersonen (z. B. Architekten, Rechtsanwälte) zusammensetzen. In regelmäßigen Treffen des Lenkungsteams werden die inhaltlichen Weichen gestellt, die Ziel-

Marktplatz Minden

setzungen erarbeitet sowie die thematischen Schwerpunkte der Immobilien- und Standortgemeinschaft benannt. Darüber hinaus werden hier die formalen und organisatorischen Schritte festgelegt.

Für das Lenkungsteam der ISG steht die Entwicklung des Quartiers im Mittelpunkt, was mit unterschiedlichen Absichten, Maßnahmen und Projekten verbunden sein kann. Konkrete Handlungsoptionen und erste Ideen zur Finanzierung werden vom Lenkungsteam erarbeitet. Beispielhaft können dies der Betrachtungsraum oder Themen wie Beleuchtung, Bodenbelag, verkehrliche Bezüge am Standort bzw. weitere erste Maßnahmen sein. Diese Vorbereitungen dienen dazu, in einem nächsten Schritt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept detailliert aufbauen zu können.

Die gezielte Information und Einbindung der Akteure im Quartier ist in der ersten Phase ein wichtiger Schritt, um die geplante Immobilien- und Standortgemeinschaft auf den Weg zu bringen. Für den Einstieg ist zu empfehlen, eine Informationsveranstaltung durchzuführen, zu der die potenziellen Eigentümer, aber auch weitere Partner wie Gewerbetreibende, Einzelhändler und Freiberufler eingeladen werden.

Ziel einer Auftaktveranstaltung ist es, die Immobilieneigentümer von den Zielen und Möglichkeiten im Quartier zu überzeugen und alle Beteiligten auf einen einheitlichen Kenntnisstand zu bringen. Es gilt, die Mitwirkungsbereitschaft abzuklären und bereits die Akquise potenzieller Mitglieder der ISG voranzutreiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Initiierung eines ISG-Prozesses die Einbindung der Stadtspitze (u. a. Bürgermeister, Planungsamtsleiter, Stadtkämmerer, Verwaltungsvorstand, Wirtschaftsförderung) entscheidend ist.

Es ist von Vorteil, wenn kommunale Vertreter von Anfang an in einem „guten Austausch“ mit dem Lenkungsteam stehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die später umzusetzenden Maßnahmen oftmals im Hoheitsbereich der Kommune durchgeführt werden sollen. Zur partnerschaftlichen Kommunikation sowie zur Abstimmung und Beratung verfügt die Kommune im Idealfall über qualifizierte Ansprechpartner, die die Anliegen einer ISG kanalisieren. Diese „Lotsenfunkton“ in der Kommune erleichtert die Kommunikation und ermöglicht eine einfache Entscheidungsfindung zwischen privaten ISG-Akteuren und der Kommune.

Hinweis: In den Modellprojekten, die ab dem Jahr 2003 durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert wurden, waren die Kommunen als Fördergeldempfänger (Städtebauförderung) automatisch im Prozess eingebunden, was in der Regel vorteilhaft war.

PHASE 2: EIGENTÜMER AKTIVIEREN

Die Aktivierung von Personen zur Mitarbeit und Einbindung in den Prozess einer ISG stellt die Phase zwei im Phasenmodell dar. In der Praxis ist festzustellen, dass sowohl in der Initiierungsphase einer ISG (Phase 1) und auch während der Konzepterstellung (Phase 3) die Aktivierung und Überzeugung der Eigentümer stattfinden muss, um den Prozess in Gang zu halten und vor allem um die Ideen im Quartier erfolgreich umsetzen zu können.

Der Erfolg des Kommunikationsprozesses hängt entscheidend davon ab, wie das Zusammenspiel der Beteiligten aus den Bereichen

Handel, Gewerbe, Immobilien, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeit gelingt. Zur Aufwertung eines Standortes ist eine kontinuierliche Sensibilisierung und Lobbyarbeit, die sich im Schwerpunkt an die Immobilieneigentümer richtet, notwendig. Es muss fortlaufend der Mehrwert der ISG für das Quartier verdeutlicht werden, um die potenziellen Mitglieder vom „Instrument ISG“ zu überzeugen und ihre Zustimmung und Unterstützung für den Prozess zu erhalten. Die besondere Aufgabe in dieser Funktion besteht darin, zwischen den sich oftmals widersprechenden Interessen und Nutzungskonflikten der einzelnen Akteursgruppen zu agieren und die Ansprüche und Wünsche möglichst in eine konstruktive Richtung zu lenken. Im Ergebnis ist es gleich, wer die motivierende Rolle für die ISG-Organisation übernimmt. Viel entscheidender ist, dass mindestens eine akzeptierte Person im Quartier die Kontinuität der Kommunikation sicherstellt und die Informationen bündelt.

Der Austausch über Ideen, Ziele und strategisches Vorgehen im Quartier ist wichtig und muss dauerhaft sichergestellt werden. Nur über eine frühzeitige und umfassende Kommunikationsstrategie im ISG-Gebiet kann ein nachhaltiger Erfolg und eine breite Akzeptanz erreicht werden. In diesem Zusammenhang macht es Sinn, zu Beginn finanzielle Belange der ISG, insbesondere die Abgabe, zu kommunizieren.

Neben der Stärkung der Kommunikation zwischen ISG und den Akteuren vor Ort ist ein regelmäßiger Austausch mit der Kommune unerlässlich. Die Einbeziehung von Anfang an sowie eine wechselseitige Abstimmung von Planungen der ISG mit den betreffenden Ämtern der Stadt, stellt eine wichtige Grundlage für den Erfolg der Arbeit dar. Nur über eine partnerschaftliche Kooperation zwischen ISG und Kommune, kann sich die Organisation entwickeln und Projekte im öffentlichen Raum umsetzen.

PHASE 3: KONZEPT ERSTELLEN

Die Erstellung eines Konzeptes stellt im ISG-Prozess den entscheidenden Schritt zur Konkretisierung der Ziele, Maßnahmen sowie der Finanzierung dar. Die Idee erhält durch konzeptionelle Aussagen klare Konturen und beschreibt gleichzeitig die „Marschrichtung“ für die ISG während der Projektlaufzeit.

Abgrenzung, Bestandsanalyse und Ziele

Zunächst gilt es, das Gebiet beziehungsweise die räumlichen Grenzen der Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Die Abgrenzung des ISG-Gebiets orientiert sich dabei im Wesentlichen an den Problemen, Zielen, Identitäten und gewachsenen Strukturen des jeweiligen Quartiers. Eine Aussage über eine maximale oder minimale Gebietsgröße ist damit nur schwerlich möglich. Letztlich liegt die „Grenzziehung“ im subjektiven Ermessen der privaten ISG-Initiatoren. Gerade strategische Überlegungen können hierbei eine Rolle spielen, z. B. in dem beispielsweise „Problemimmobilien und / oder Problemeigentümern“ ausgegrenzt werden. Eine Abstimmung und Diskussion der Gebietsabgrenzung mit der Kommune ist grundsätzlich hilfreich.

Die Abgrenzung des Gebietes sollte durch einen offiziellen Beschluss der Lenkungsteammitglieder erfolgen. Die Praxiserfahrungen zeigen, dass sowohl die „freiwilligen“ Immobilen-und Standortgemeinschaften als auch die Zusammenschlüsse, die auf gesetzlicher Grundlage initiiert wurden, eine Verbind-

lichkeit ihrer Gebietsgrenzen durch formale Beschlüsse herbeigeführt haben. Nicht zuletzt bedarf es bei „gesetzlichen“ Standortgemeinschaften in Vorbereitung der Antragsstellung einer konsensualen und zugleich verbindlichen Gebietsabgrenzung, da diese, wie das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, zwingender Bestandteil der Antragsunterlagen im Satzungsverfahren sein muss.

Der Umfang der Bestandsanalyse ist abhängig von der Größe und den strukturellen Gegebenheiten im Quartier sowie von den gesetzten Zielen, die man mit der ISG anstrebt. Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, folgende allgemeine Kriterien zu berücksichtigen:

- städtebauliche Gliederung (Erscheinungsbild und Qualität des öffentlichen Raums, Möblierung und Ausstattung)
- Abgrenzung der Funktionen und Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie, Verkehr und Kultureinrichtungen)
- Qualität der Geschäftslagen (Sondernutzungen, Werbeanlagen)
- Einzelhandelsdaten für das Quartier (u. a. Sortimentskartierungen, Geschäftsgrößen, Vergleich mit anderen Quartieren)

Im Anschluss an die Bestandsanalyse werden von den Beteiligten die einzelnen Handlungsfelder herausgearbeitet, mit denen sich die Gemeinschaft zukünftig beschäftigen wird. Grundsätzlich gilt, dass die Initiativgruppe eine möglichst breit angelegte Kooperation anstreben sollte. Über die partnerschaftliche Abstimmung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes mit den Akteuren im Quartier oder auch den relevanten Ämtern der Stadtverwaltung kann der Prozess deutlich an Qualität gewinnen.

Projekte, Maßnahmen und Finanzierung

Bei der Auswahl der Projekte sollte die Immobilien- und Standortgemeinschaft analysieren, welche Probleme im Quartier zu lösen sind und mit welchen Maßnahmen zunächst kurzfristige Erfolge erzielt werden können, von denen möglichst alle Beteiligten profitieren. Zudem ist es sinnvoll, die Projekte in Zeitschienen einzuteilen, um zunächst kurz-

THEMA DATENSCHUTZ!

Das Thema „Datenschutz“ stellt in der praktischen Arbeit von Immobilien- und Standortgemeinschaften oft ein zentrales Hemmnis dar. Folgende Hürden gilt es unter Berücksichtigung des Datenschutzes zu bewältigen:

- Ohne die Adressen und Informationen von öffentlichen Stellen ist die Ansprache der Immobilieneigentümer, z. B. für die Einladung zu einer Informations- oder Gründungsveranstaltung, als äußerst schwierig einzustufen.
- Auch bei der Aufstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes ist man auf die Daten (Eigentümerkontaktdaten, Summe aller Einheitswerte der im ISG-Gebiet gelegener Grundstücke) angewiesen. Ohne detaillierte Angaben lassen sich die Finanzierungsschlüssel nur ungenau erstellen.

fristige Maßnahmen benennen zu können. Anschließend können mittel- und langfristige Projekte angegangen werden, die einen höheren finanziellen Spielraum benötigen und denen oftmals eine detaillierte Strukturierung zugrunde liegt. Die verbindliche Planung von Projekten erfordert die Aufstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungsplanes.

Der Finanzplan einer Immobilien- und Standortgemeinschaft richtet sich in der Regel an die Eigentümer im Quartier. Im Rahmen des ISGG NRW werden ausschließlich die Grundstücks- und Immobileneigentümer belangt. Die Zahlung von Abgaben an die ISG von weiteren Akteuren wie Gewerbetreibender oder Freiberufler ist freiwillig. Bei der freiwilligen ISG-Variante obliegt die Zahlung von Beiträgen vollständig den Akteuren im Quartier.

Egal ob Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner oder Filialisten, jedem Akteur ist selber überlassen, sich finanziell an der Initiative zu beteiligen. Sobald ein abgestimmtes und schlüssiges Konzept der ISG vorliegt, sollte es im Rat der Stadt verabschiedet werden. Da finanzielle Regelungen und der Finanzierungsschlüssel grundlegende Voraussetzungen zur Arbeit im Quartier bilden, wird empfohlen, die finanzielle Beteiligung der Kommune auch als Beschluss festzuhalten.

Zur Umsetzung des Konzeptes der ISG zählt ebenfalls die Fixierung einer Organisationsstruktur. Als Rechtsform wird in der Regel der eingetragene Verein (e. V.) gewählt. Genossenschaften (eG) oder Aktiengesellschaften (AG) kommen als Alternativen in Betracht.

Der Verein ist die mit Abstand am häufigsten gewählte Rechtsform für Immobilien- und Standortgemeinschaften. Die ISG wird dabei in der Regel als nicht wirtschaftlich orientierte Organisation eingestuft. Die relativ unkomplizierte Einbindung von interessierten Akteuren und die geringe Hemmschwelle zur Mitgliedschaft sind klare Vorteile dieser Organisationsform. Ferner sprechen die klaren Strukturen des Vereinsrechts sowie der relativ geringe finanzielle Aufwand zur Gründung für den Verein. Ein Nachteil liegt in der einfachen Ein- und Austrittsmöglichkeit in die Organisation und eine damit mögliche hohe Mitgliederfluktuation. Grundsätzlich sollte die Auswahl der entsprechenden Rechtsform im Einzelfall geprüft werden. Es empfiehlt

Entwicklungsplan ISG Emsquartier Rheine

sich, einen Steuerberater oder Rechtsanwalt beratend hinzuzuziehen.

PHASE 4: UMSETZUNG

Seit der Einführung des ISGG NRW im Jahr 2008 besteht die Möglichkeit, zwischen einer „freiwilligen“ und einer „gesetzlichen“ Umsetzung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft zu wählen. Beide Varianten bleiben in Nordrhein-Westfalen bestehen und für die Quartiere anwendbar – sind aber wegen ihrer Unterschiede in der Umsetzung getrennt voneinander zu betrachten. Die Entscheidung für und wider eines Verfahrens sollte sich allen voran an den Problemstellungen und den Strukturen im Quartier, der Zusammensetzung der Akteure vor Ort sowie an inhaltlichen Fragestellungen orientieren.

Freiwilliges ISG-Modell

Den Akteuren im ISG-Gebiet ist bei der freiwilligen Variante das Engagement freigestellt – es gibt keine Verpflichtung für die Eigentümer sich finanziell an der ISG zu beteiligen.

Die Umsetzung einer freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaft folgt im Gegensatz zum ISGG NRW keinem im Detail vorgeschriebenen Ablauf. Den Organisationen vor Ort wird nur ein Rahmen vorgegeben, der zur Orientierung im Gründungsprozess dienen kann (vgl. Ausführungen zu den Phasen 1-3).

Nach der Abgrenzung des Quartiers und der Erstellung des Konzeptes gilt es, weitere ansässigen Akteure (u. a. Immobilieneigentümer, Grundbesitzer, Erbbauberechtigte und Gewerbetreibende, Dienstleister und Freiberufler) anzusprechen und von der Idee einer geplanten Standortinitiative in Form einer ISG zu überzeugen. Die Kommunikation und Information sollte im besten Fall vom Lenkungsteam (vgl. Phase 1) geleitet und gesteuert werden, die mit dem „Modell ISG“ vertraut sind und die Idee und dessen Vorteile überzeugend darstellen können.

Die Abwicklung des formalen Rahmens und die Wahl einer Rechtsform beschließen die Gründung der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Auch im Anschluss an die formale Gründung der ISG ist eine kontinuierliche Abstimmung mit den verschiedenen Partnern sehr wichtig. Die Einrichtung einer Geschäftsstelle für die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann zentrale organisatorische und inhaltliche Aufgaben wie die Abstimmung mit der Kommune und privaten Partnern (z. B. Sponsoren oder interessierte Dritte) bündeln. Die Finanzierung der Geschäftsstelle sollte aus den Mitgliedsbeiträgen getragen werden.

Die Umsetzung der bereits im Vorfeld entwickelten Maßnahmen für das Areal der ISG bildet die „tägliche“ Arbeit der Standortinitiative. Dabei gilt es, das Konzept kontinuierlich und nachhaltig weiterzuentwickeln und an die örtlichen Gegebenheiten im Quartier anzupassen.

Für die Einrichtung einer ISG auf freiwilliger Basis spricht der geringere organisatorische Aufwand. Gleichwohl wird eine ISG, welche den Eigentümern eine freiwillige Teilnahme ermöglicht, nur dann funktionieren, wenn sich möglichst viele der Akteure im Quartier zu einer Mitarbeit bereit erklären. Halten sich viele der potenziell abgabepflichtigen Eigentümer aus der ISG heraus, wird langfristig ein Vakuum entstehen. Im Ergebnis finanzieren hier die aktiven Mitglieder Projekte, die auch den nicht-zahlenden Akteuren zugute kommen.

Um also langfristig organisatorisch, inhaltlich und finanziell sicher aufgestellt zu sein und gleichzeitig alle Akteure im Quartier einzubinden, stellt das ISGG NRW eine praktikable Alternative dar. Eine freiwillige ISG, kann damit hier in vielen Fällen als Vorstufe oder Einstieg gewertet werden, bevor das ISGG NRW zur Anwendung kommt.

Anwendung des ISG-Gesetzes

Parallel zum bereits seit 2003 bestehenden freiwilligen ISG-Modell ist seit dem Jahr 2008 das ISGG NRW für nordrhein-westfälische Innenstadtquartiere anwendbar. Die Zielsetzung des Gesetzes basiert auf den Gedanken, alle Grundeigentümer bzw. Immobilienbesitzer mit einer Abgabe finanziell in die ISG einzubinden, da diese Personengruppe grundsätzlich am meisten von den angestrebten Attraktivitätssteigerungen und Fortschritten begünstigt wird. Wird in der freiwilligen Variante der Mitgliedsbeitrag nur von denjenigen Personen eingezogen, die sich durch einen Beitritt aktiv an der ISG beteiligen und für sich Vorteile durch die Mitgliedschaft sehen, so wird mit dem ISGG NRW die Idee umgesetzt, möglichst alle Profiteure im Quartier (finanziell) mit in die ISG-Organisation einzubinden. Die Umsetzung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nach dem ISGG NRW folgt einem fest vorgeschriebenen Ablauf:

Gebietskulisse Innenstadt

Die Abgrenzung von Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen ist strikt auf die Gebietskulisse von Innenstädten bzw. Stadt- oder Ortsteilzentren beschränkt. Innerhalb eines (durch Satzung festgelegten) räumlich begrenzten Bereichs werden durch die ISG in privater Regie standortbezogene Maßnahmen durchgeführt. Die Konkretisierung und Anpassung an die örtlichen Problemlagen ist der ISG in Abstimmung mit der Kommune überlassen.

Festlegung des Verteilungsmaßstabes

Die Abgabe einer Immobilien- und Standortgemeinschaft hat sich an einen festen Verteilungsmaßstab zu richten, der eine möglichst hohe Transparenz sowie Gerechtigkeit gewährleisten soll. Er sollte deshalb im Hinblick auf die jeweilige örtliche Situation von der Gemeinde nach Beteiligung der Immobilien- und Standortgemeinschaft festgelegt werden. Es ist zu empfehlen, den Finanzierungsschlüssel im Quartier frühzeitig zu definieren und zu kommunizieren, um eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzeugen. Mögliche Verteilungsschlüssel sind dabei nach dem ISGG NRW:

- der Einheitswert des Grundstücks (Beim Verteilungsmaßstab „Einheitswert“ ist der Abgabesatz der Anteils-Quotient, mit dem der festgestellte Einheitswert des einzelnen Grundstücks multipliziert wird.)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks (Beim Verteilungsmaßstab „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ist der Abgabesatz z. B. der auf den Quadratmeter Verkaufsfläche entfallende Anteil (... €/qm).)
- die Grundstücksflächen (Beim Verteilungsmaßstab „Grundstücksflächen“ ist der Abgabesatz der auf die beteiligte Fläche entfallende Anteil (... €/qm) am berücksichtigungsfähigen Aufwand.)
- die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage (Beim Verteilungsmaßstab „Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage“ ist der Abgabesatz der auf die Frontlänge des beteiligten Grundstücks entfallende Anteil (... €/m) an der Gesamtlänge der Straßenseiten.)

Nach § 4 Abs. 6 Satz 3 des ISGG NRW können diese Verteilungsmaßstäbe miteinander verbunden werden. Der Einheitswert kann geeigneter Verteilungsmaßstab sein, wenn sich die vorgesehenen Maßnahmen in entsprechenden Wertsteigerungen der Grundstücke (bessere Vermietungs- und Verpachtungsmöglichkeiten) widerspiegeln. Beziehen sich die Maßnahmen auf Einzelhandelsnutzungen, kann z. B. die Größe der Verkaufsfläche als „das Maß der Nutzung des Grundstücks" ein geeigneter Verteilungsmaßstab sein. (Auszug aus der Mustersatzung zum ISGG NRW, vgl. S. 33 ff).

Erstellung und Abstimmung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes

Das Maßnahmen-und Finanzierungskonzept stellt die inhaltliche Basis einer ISG-Organisation dar. Zudem ist die Aufstellung möglicher Maßnahmen und Projekte sowie deren Finanzierung ein zwingender Bestandteil der Satzung einer ISG. Darin müssen die Projekte und deren Finanzierung verbindlich dargelegt werden (§ 3 Abs. 1 und 7 ISGG NRW). Die ISG legt darin die Planung für einen bestimmten Zeitraum (maximal fünf Jahre) fest.

Grundsätzlich sind all jene Maßnahmen denkbar, welche zur „Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder Stadtteilzentren" dienen. Diese müssen allerdings zwingend mit der Kommune und deren städtebaulichen Ziele abgestimmt sein. Die Maßnahmen der ISG sollten lediglich als on-top-Maßnahmen in Ergänzung zur kommunalen Daseinsvorsorge umgesetzt werden, denn sie können nicht die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde übernehmen.

Wahl einer Rechtsform

Zur Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nach dem ISGG NRW ist es notwendig, eine Rechtform für die Organisation festzulegen.

Satzungsverfahren / 25 %-Quorum und Widerspruchsmöglichkeit

Die ISG beantragt auf Basis der Gebietsabgrenzung und des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes bei der zuständigen Kommune den Erlass einer Satzung zur Immobilien- und Standortgemeinschaft. Die Gemeinde prüft die eingereichten Unterlagen und entscheidet über die Einleitung

Gänsemarkt im ISG Quartier Radewig in Herford

eines Satzungsverfahrens. Dabei besteht kein Rechtsanspruch zum Erlass der Satzung. Die Möglichkeit des Widerspruchs zu den geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung ist im ISGG NRW integriert. Dabei werden alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten (also alle potenziell abgabepflichtigen Personen) im eingereichten ISG-Gebiet schriftlich über das Vorhaben der Initiierung einer ISG informiert und über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung aufgeklärt.

Allen potenziell abgabepflichtigen Personen steht es frei, gegen die Einrichtung der ISG und der damit verbundenen Abgabe zu stimmen. Widersprechen innerhalb eines Monats nicht mehr als 25 % der abgabepflichtigen Personen bzw. die widerspruchsberechtigten Eigentümer von nicht mehr als 25 % der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, so kann die ISG eingerichtet werden. (vgl. Originaltext des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen sowie der Mustersatzung mit Erläuterungen zum ISGG NRW ab S. 30 ff)

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Kommune und ISG / Erlass der Satzung

Im nächsten Schritt muss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der zuständigen Kommune abgeschlossen werden. Die ISG verpflichtet sich darin, die sich aus dem ISGG NRW, der Satzung sowie des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ergebenen „Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben“ umzusetzen (§ 3 Abs. 6 ISGG NRW).

Erlass einer Satzung

Der Erlass der Satzung durch den Rat und die darauffolgende ortsübliche Bekanntmachung schließt das Satzungsverfahren einer ISG ab. Mit dem Erlass der Satzung ist die Immobilien- und Standortgemeinschaft nach dem ISGG NRW eingerichtet. Die Kommune wird zur Finanzierung der ISG die Abgabe von

Lichtkonzept der Bahnhofstraße in der ISG Bahnhofsviertel Münster

allen im Quartier ansässigen Eigentümern einziehen und an die ISG-Organisation zur Verwendung weiterleiten. Zur Finanzierung des Aufwandes zur Einziehung der Mittel kann die Kommune eine gemeindliche Kostenpauschale von maximal 3 % der beantragten Maßnahmensumme von der ISG erheben.

Umsetzung der Maßnahmen
Nach der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft nach den Grundsätzen des ISGG NRW folgt die Phase der Projekt-und Maßnahmenumsetzung. Das bereits im Vorfeld aufgestellte Maßnahmenkonzept dient dabei als Grundlage. In dieser Zeit kann die Organisation neben der Umsetzung bereits festgesetzter Projekte auch an der Weiterentwicklung und Fortschreibung des Konzeptes arbeiten.

Laufzeit
Die maximale Laufzeit einer ISG nach dem ISGG NRW beträgt fünf Jahre. Die Frist kann aber auch kürzer gesetzt werden. Nach diesem Zeitraum, dem sog. „sunset clause“ endet für die Gemeinde das Recht, die Abgabe von den Eigentümern im Quartier zu erheben – die Satzung tritt außer Kraft.

Mit der Regelung, eine maximale Laufzeit von fünf Jahren festzulegen, soll die Arbeit an möglichst konkreten Projekten gefördert werden, bei denen die Aufwertung des Quartiers im Vordergrund steht.

Verlängerung
Die Organisation kann nach Ablauf der Laufzeit weitergeführt werden. Dazu ist der Durchlauf desselben Prozesses wie bei der Ersteinrichtung notwendig. Natürlich besteht auch die Möglichkeit, nach dem Laufzeitende der gesetzlichen ISG auf die freiwillige Organisationsform umzusteigen und die ISG ohne die Anwendung des ISGG NRW weiterzuentwickeln.

DOKUMENTATION UND ERFOLGSKONTROLLE

Eine Erfolgskontrolle in Form einer kontinuierlichen Dokumentation der Aktivitäten im Quartier stellt einen wichtigen Faktor zur Überprüfung der geleisteten Arbeit, beziehungsweise zur Dokumentation der Erfolge im Quartier dar:

- Die innerhalb des Maßnahmen- und Finanzierunskonzepts definierten Ziele sollten in einer Erfolgskontrolle überprüft und abgewogen werden.
- Um eine möglichst hohe Transparenz zu erreichen, sollte jedes Mitglied in der ISG Einblick in die Dokumentation haben. Die Verwendung der Finanzmittel und die daran aufbauende Umsetzung von Maßnahmen wird so für alle Akteure nachvollziehbar.
- Kann die ISG positive Ergebnisse vorweisen, sind für die Akteure Anreize gesetzt, sich auch weiterhin in der Organisation zu engagieren.
- Die Dokumentation sollte kontinuierlich und parallel zu allen Phasen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft erfolgen. Dies gilt sowohl für die freiwillige als auch für die gesetzlich fixierte Form der ISG.

RAHMENBEDINGUNGEN DER FÖRDERUNG

Für die nordrhein-westfälischen Immobilien- und Standortgemeinschaften sind nach den aktuell geltenden Förderrichtlinien der Stadterneuerung (2008) mehrere unterstützende Leistungen durch das Land Nordrhein-Westfalen möglich. Die aktuellen Förderrichtlinien unterscheiden sich aufgrund einer neuen Schwerpunktsetzung von den Förderkonditionen aus der Modellphase der Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist ein kommunaler Förderantrag, auf Grundlage eines Integrierten Handlungskonzeptes. Dabei ist entscheidend, dass das Gebiet der ISG in ein laufendes Stadterneuerungsgebiet eingepasst werden muss (z. B. das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren oder die Programme Soziale Stadt, Stadtumbau West, Städtebaulicher Denkmalschutz). Liegt eine ISG nicht im Bereich eines laufenden Stadterneuerungsgebietes, kann keine Förderung erfolgen. Dies gilt gleichermaßen für freiwillige wie für Immobilien- und Standortgemeinschaften auf gesetzlicher Basis.

Im Kontext eines Stadterneuerungsgebietes bestehen dann folgende Möglichkeiten zur Unterstützung von Immobilien- und Standortgemeinschaften:

VORBEREITENDE LEISTUNGEN

Im Vorfeld der Gründung einer ISG können vorbereitende Leistungen (z. B. Beratung und fachliche Begleitung des Planungs- und Kommunikationsprozesses) unterstützt werden. Dazu können Ausgaben für Citymanagement oder die Beauftragung externer Fachkräfte in kommunaler Regie als Partizipationsmaßnahmen zum kommunalen Fördersatz gefördert werden (vgl. Entwicklungsphasen 1 - 3).

VERFÜGUNGSFONDS

Zur Unterstützung der Immobilien- und Standortgemeinschaften können die Kommunen einen Verfügungsfonds einrichten, der mit 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden kann und dessen Mittel für ein lokales Gremium (z. B. die ISG) ausreicht. Aus dem Verfügungsfonds sollen zusätzliche Maßnahmen realisiert werden, die die kommunalen Pflichtaufgaben ergänzen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass Mittel in Höhe von 50 % von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und / oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und dafür notwendige vorbereitende Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden. Mit dem privaten Anteil können darüber hinaus auch nicht-investive Maßnahmen finanziert werden.

ANTRAGSTELLER

Antragsteller und Zuwendungsempfänger für Städtebaufördermittel sind in jedem Fall die Kommunen auf Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008. Die Festlegung eines räumlich definierten Fördergebietes kann dabei z. B. auf Grundlage von § 171 b BauGB durch einfachen Ratsbeschluss erfolgen. Empfehlenswert ist es, die Maßnahmen

im Kontext der ISG (z. B. Verfügungsfonds oder Beratungsleistungen im Vorfeld der Gründung einer ISG) frühzeitig zwischen den ISG-Akteuren und der Kommune abzustimmen und sie als Teilbestandteil in das Integrierte Handlungskonzept mit aufzunehmen. Dies sollte auch im Finanzplan des Integrierten Handlungskonzeptes berücksichtigt werden.

EMPFEHLUNGEN

Um zeitliche Engpässe im Förderprozess zu verhindern, empfiehlt es sich, die (fortschreibungsfähigen) Integrierten Handlungskonzepte sowie einen entsprechenden Förderantrag frühzeitig mit den Bezirksregierungen als der zuständigen Bewilligungsbehörde abzustimmen. Durch eine Zweckbindungserweiterung eines bereits erteilten Bewilligungsbescheides kann ggf. kurzfristig Handlungsfähigkeit hergestellt werden, ohne dass eine Abhängigkeit von den jährlich aufzustellenden Stadterneuerungsprogrammen besteht. Gegebenenfalls kann auch die Genehmigung einer Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmenbeginns beantragt werden. Voraussetzung dafür ist, dass ein prüffähiger Antrag vorliegt und die erforderlichen Haushaltsmittel voraussichtlich zur Verfügung stehen.

HINWEIS

Weitere Informationen zu den Themen „Verfügungsfonds“ und „Städtebauförderung“ (inkl. der aktuellen Förderrichtlien sowie der FAQ-Liste zur Städtebauförderung) stehen im Servicebereich des Netzwerk Innenstadt NRW unter www.innenstadt-nrw.de sowie auf den Seiten des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (www.wirtschaft.nrw.de) zum Download zur Verfügung.

GESETZ / SATZUNG / LISTEN

Arbeitshilfe des Netzwerk Innenstadt NRW für Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen

CHECKLISTE ZUR EINRICHTUNG EINER ISG

- Initiativgruppe aus aktiven und engagierten Personen zusammensetzen und ISG-Idee ausarbeiten
- Innerstädtische Gebietskulisse und Quartiersabgrenzungen abstecken
- Vorbereitende Gespräche mit der Kommune
- Problemlagen im Areal identifizieren und Akteure vom Nutzen überzeugen
- Potenzielle Eigentümer im Quartier identifizieren
- Kommunikation mit den Akteuren
- Maßnahmen zur Verbesserung der Standortqualität identifizieren
- Planung von Projekten und deren Finanzierung
- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausarbeiten

FREIWILLIGE ISG

- Gründung der ISG innerhalb einer Auftaktveranstaltung
- Formale Rechtsform der Organisation wählen
- Kontinuierliche Abstimmung mit der Kommune und weiteren Akteuren pflegen
- Umsetzung der Projekte aus dem Konzept
- Inhaltliche Weiterentwicklung des Konzeptes
- Ständige und nachhaltige Mitgliederwerbung unter den Eigentümern im Quartier

GESETZLICHE ISG

- Kommunizieren der geplanten Maßnahmen
- Verteilungsmaßstab festlegen
- Information der abgabepflichtigen Eigentümer
- Ansprechpartner bereitstellen
- Satzungsverfahren einschließlich Widerspruchsmöglichkeit

WENIGER ALS 25 % WIDERSPRUCH

- Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Kommune und der ISG
- Erlass der Satzung durch die Kommune
- Einzug der Abgaben durch die Kommune
- Ggf. Begleichung einer Kostenpauschale der Kommune

- Konkretisierung und Fortschreibung des Konzeptes
- Ermöglichung der Laufzeitverlängerung nach maximaler Laufzeit von fünf Jahren

ARBEITSSCHWERPUNKTE EINER IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFT

INVESTIVE AUFGABEN UND MASSNAHMEN KÖNNEN SEIN:

- Umsetzung von Lichtkonzepten im öffentlichen und privaten Raum (als Inszenierung des Quartiers und somit als Ergänzung zur Funktionsbeleuchtung)
- Bauliche Gestaltung von Eingangssituationen in ein Quartier (zur Ablesbarkeit von Quartieren)
- Gestaltung von Innenhöfen, Schaffung von Zugängen und Verbindungen von Bereichen
- Aufstellung von Beschilderungs- und Leitsystemen
- Aufstellung von Informationstafeln über den Handelsbesatz (ähnlich wie in Einkaufscentern)
- Aufbau von Informationsterminals
- Grün- und Blumengestaltung
- Einrichtung von Bänken und Verweilmöglichkeiten
- Einrichtung von Spielgeräten und Spielstationen für Kinder
- Schaffung von Bewegungsflächen für alle Generationen
- Einrichtung von Fahrradständern
- Einrichtung von Müllbehältern und Aschenbecher
- Gestaltung von Plätzen
- Gestaltung von Parkplätzen
- Aufstellung von Bannern zur Beeinflussung der räumlichen Wirkung von Straßen
- Gestaltung von Straßenräumen (Erneuerung von Gehweg- und Straßenbelägen)
- Zwischennutzung von Baulücken (Gestaltung und Nutzung auf Zeit)
- Kunst im öffentlichen Raum
- Bau von öffentlichen Toilettenanlagen
- Gestaltung von Schalt- und Stromkästen

INVESTITIONSVORBEREITENDE AUFGABEN UND MASSNAHMEN KÖNNEN SEIN:

- Erarbeitung erforderlicher Analysen und Konzepte für die Umsetzung der Maßnahmen (z. B. Lichtkonzepte, Möblierungskonzepte, Verweilkonzepte, Gestaltungskonzepte) – relativ aufwendig, da die Akteure des Quartiers mit eingebunden werden - daher viele Workshops
- Erarbeitung von Standortprofilen (Einzelhandel / Flächennutzungen / Branchenmix) - quasi als Minigutachten
- Erarbeitung von Gestaltungs- und Nutzungskonzepten für Flächen im öffentlichen oder privaten Raum
- Erarbeitung von Umnutzungskonzepten z. B. für Ladenflächen – insbesondere, wenn Handel nicht mehr geht
- Beratung von Immobilieneigentümern (Schwerpunkte: Gestaltung und Nutzung von Immobilien – insbesondere in den Erdgeschoßlagen – Zusammenlegung von Ladenlokalen)
- Erstellung von Gestaltungsleitfäden u. a. für Schaufenster, Werbeanlagen, Auslagen von Geschäften im öffentlichen Raum, Außengastronomie
- Durchführung von Wettbewerben z. B. für die künstlerische Gestaltung von Schaltkästen, Kunst im öffentlichen Raum

- Eigentümer-, Unternehmens- und Passantenbefragungen
- Zwischennutzung von leer stehenden Ladenlokalen
- Einrichtung eines Ladenflächenmanagements
- Koordinierung von gemeinsamen Öffnungszeiten (**Empfehlung:** Unterstützung durch externe Beratung und starker Beteiligung aus dem Quartier)

NICHT-INVESTIVE AUFGABEN UND MASSNAHMEN KÖNNEN SEIN:

- Aufbau und Pflege von Immobiliendatenbanken
- Neugestaltung von Anlieferverkehr
- Durchführung von Veranstaltungen und Märkten (aller Art) zur Frequenzsteigerung, Kundenbindung oder Kundenneugewinnung
- Serviceoffensiven zur Kundenbindung
- Einrichtung von Kinderbetreuung
- Einrichtung von Gepäckaufbewahrungsmöglichkeiten
- Einrichtung eines Lieferservice für Kunden
- Durchführung von Marketingaktionen (z. B. Broschüren, Flyer, Plakate, Internet, Merchandising-Artikel) – insbesondere zur Markenbildung und Orientierung
- Erstellung von Standortbroschüren für potenzielle Investoren (und Immobilieneigentümer)
- Parkgebührenerstattung
- Einstellung von Quartiershausmeistern oder Servicekräften für das Quartier (Sicherheit und Sauberkeit)
- Einstellung von Kontrolldiensten im Quartier (insbesondere nachts)
- Ergänzung der Reinigungsintervalle im Straßenraum
- Optimierung der Abfuhrzeiten z. B. für Müll und gelbe Säcke
- Durchführung von Aktionen gegen die Taubenproblematik
- Einrichtung von Runden Tischen für Makler und Architekten
- Einrichtung von „Flächenpools“ zur Optimierung des Branchenmixes (im Grunde „Mietzuschuss für gewünschte Ladenvermietungen“)
- Entwicklung neuer Mietmodelle für Eigentümer
- Bewerbungen bei „Ab in die Mitte!“ - Die City-Offensive NRW
- Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen für Unternehmen (z. B. für Händler, Dienstleister und Gastronomie)
- Durchführung von Schaufenstergestaltungsworkshops und -wettbewerben
- Einrichtung einer Interessenvertretung für die Mitglieder einer ISG (Lobbyarbeit für das Quartier)

Die Aufstellung ist nicht als abschließende Liste zu betrachten, sondern stellt eine Übersicht möglicher Maßnahmen und Aufgabenfelder dar.

Zusammenstellung von:
Elke Frauns, büro frauns
kommunikation | planung | marketing
Stand: 2008

ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN IN NRW

Kommune	Name der ISG	Rechts-form	Vorhaben ISG-Gesetz		Satzung ISGG		Status	
Hinweis: * ISG in Planung / Vorbereitung			Ja	Nein	Ja	Nein	aktiv	inaktiv
Aachen	ISG Dahmengraben und Holzgraben	e. V.		x			x	
	ISG Adalbertstraße	e. V.		x			x	
Bergheim	ISG unser Zentrum in Quadrath-Ichendorf	e. V.		x		x	x	
Bergisch-Gladbach	ISG Hauptstraße	e. V.	x		x		x	
Bocholt	ISG Nordstraße	e. V.		x			x	
	ISG Osterstraße	e. V.		x		x	x	
Bochum	ISG Bermuda3Eck	e. V.		x			x	
	ISG Quartier	e. V.	x		x		x	
	ISG Boulevard	e. V.		x			x	
	ISG Initiative 1a Kortumstraße	e. V.		x			x	
Bonn	ISG Friedrichstraße	e. V.		x		x	x	
Borken	ISG Neutorviertel	e. V.		x		x	x	
Brühl	ISG Balthasar Neumann Platz	e. V.		x			x	
Castrop-Rauxel	ISG Castrop Altstadt	e. V.						x
Detmold	ISG Krumme Straße	e. V.		x			x	
Dortmund	ISG Rosenviertel	e. V.		x			x	
Dülmen	ISG Münsterstraße	e. V.		x		x	x	
Duisburg	ISG Sonnenwall	e. V.	x		x		x	
Düsseldorf	ISG Graf-Adolf-Straße	e. V.		x		x	x	
	ISG Worringer Platz	e. V.		x		x	x	
	ISG City Ost	e. V.		x		x	x	
Emsdetten	EMSIG	e. V.	x			x	x	
Erftstadt	ISG Erftstadt-Center		x				x	
Essen	ISG nördliche Innenstadt Essen	e. V.	x			x	x	
Gelsenkirchen	ISG City Initiative Gelsenkirchen	e. V.		x		x	x	
	ISG Karl-Meyer-Straße - Ost	e. V.	x		x		x	
Hagen	ISG Hagen Haspe	e. V.		x				x
	ISG Hagen-Hohenlimburg						x	

Kommune	Name der ISG	Rechts-form	Vorhaben ISG-Gesetz		Satzung ISGG		Status	
Hinweis: * ISG in Planung / Vorbereitung			Ja	Nein	Ja	Nein	aktiv	inaktiv
Haltern am See	ISG Haltern am See	e. V.	x		x		x	
Hamm	ISG Weststraße	e. V.		x				x
Herford	ISG Quartier Radewig	e. V.		x			x	
Ibbenbüren	ISG Südliche Innen-stadt	e. V.		x		x	x	
Kaarst	ISG Kaarst Mitte	e. V.		x			x	
Köln	Standortgemeinschaft Kalk	e. V.		x		x	x	
Krefeld	ISG Behnischhaus	e. V.		x		x		x
	ISG Marktstraße			x		x	x	
	ISG Neusser Straße			x		x	x	
	ISG Rheinstraße			x		x	x	
	ISG Angerhausenstraße			x		x	x	
	ISG Hochstraße			x		x	x	
Leverkusen	ISG City Leverkusen	e. V.		x			x	
Lippstadt	ISG Westliche Altstadt	e. V.		x			x	
Minden	ISG Ratsquartier	e. V.		x		x	x	
	ISG Obermarkt-Quartier	e. V.		x		x	x	
Münster	ISG Bahnhofsviertel	e. V.		x			x	
Neuss	ISG Marienviertel	e. V.	x		x		x	
	ISG Sebastianusviertel	e. V.		x		x	x	
	ISG Quiriniusviertel	e. V.		x		x	x	
	ISG Klarissenviertel	e. V.		x		x	x	
Recklinghausen	ISG Krim	e. V.	x			x	x	
Rheine	ISG Emsquartier	e. V.		x			x	
Rietberg	ISG Rathausstraße Rietberg	e. V.		x			x	
Siegen	ISG Oberstadt	e. V.		x			x	
Unna	ISG Massener Straße	e. V.		x			x	
Velbert	ISG Velbert Birth	e. V.		x		x	x	
Viersen	ISG Dülken Mitte	e. V.		x			x	
Warendorf	ISG Im Ort			x			x	
Wesel	ISG Domviertel	e. V.		x			x	
	ISG Cityachse in Wesel	e. V.		x			x	
Winterberg	ISG Hauptstraße	e. V.		x				x
	ISG Winterberg		x			x		
Witten	ISG Quartier Obere Bahnhofstraße	e. V.		x			x	
	ISG Witten-Annen	e. V.		x			x	
Wuppertal	ISG Werth	e. V.	x		x		x	

Stand: Oktober 2011

GESETZ ÜBER IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN IN NRW (ISGG NRW)

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S.474, in Kraft getreten am 21. Juni 2008.)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.

(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2 Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Für ein räumlich abgegrenztes Gebiet kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft bestimmt die für sie geltende Rechtsform.

(2) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen.

(3) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und die Durchführung der standortbezogenen Maßnahmen Dritten übertragen.

§ 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft beantragt bei der Gemeinde schriftlich den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen.

(2) Soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden, unterrichtet die Gemeinde alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) zu unterrichten.

(3) Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber

der Gemeinde widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Widersprechen mehr als 25 vom Hundert der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als 25 vom Hundert der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

(4) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise zu beteiligen.

(5) Ändern sich wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, ist das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen.

(6) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft muss sich vor dem Satzungsbeschluss nach Absatz 7 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde mindestens verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(7) Die Gemeinde beschließt die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Satzung. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

§ 4 Abgabenfestsetzung, -erhebung und -verwendung

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen kann die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe erheben. §§ 2 Abs. 1 Satz 2, 12 und 13 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend.

(2) Die Satzung muss neben den in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch

1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3),
2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),
3. die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2),
4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und
5. die Mittelverwendung (Absatz 8) festlegen.

(3) Abgabenpflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(4) Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabenpflicht vorzusehen, wenn

a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
c) Abgabenpflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

(5) Die Gemeinde kann Abgabenpflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabenpflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks;
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks;

3. die Grundstücksflächen;
4. die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.

(7) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.

(8) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach Absatz 7 zu. Sie hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(9) Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

(10) Die Abgabe nach Absatz 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

(11) Nicht verwendete Mittel hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde zahlt die übertragenen Mittel an die Abgabenpflichtigen zurück.

§ 5 Geltungsdauer

(1) Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

§ 6 Inkrafttreten, Berichtspflicht

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen dieses Gesetzes.

MUSTERSATZUNG ZUM ISGG NRW MIT ERLÄUTERUNGEN

MUSTERSATZUNG

Muster der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in NRW für eine Satzung über die Festlegung eines Gebietes für eine ISG und über die Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) (Erarbeitet in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts der Landesregierung, Juni 2008)

Präambel

Aufgrund von §§ 1, 3 und 4 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10.Juni 2008 (GV. NRW. S. 474), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) und § 1 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW. S. 712), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. 2008 S. 8) hat der Rat der Gemeinde ... am ... die folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich/die Straßen .... in der Gemeinde .... Die betroffenen Grundstücke sind in der Anlage 1 kartographisch abgegrenzt und in der Anlage 2 aufgelistet. Beide Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

ERLÄUTERUNG ZUR MUSTERSATZUNG

Nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) kann die Gemeinde zwei getrennte Satzungen erlassen, d. h., zum einen eine Satzung nach § 3 ISGG NRW für die Immobilien- und Standortgemeinschaft mit der Gebietsabgrenzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und zum anderen eine Abgabensatzung nach § 4 Abs. 1 ISGG NRW. Es ist der Gemeinde aber unbenommen, die beiden vorgenannten Satzungen in einer Satzung zusammenzufassen. In der vorliegenden Mustersatzung sind die beiden Satzungen zusammengefasst.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VORSCHRIFTEN IM EINZELNEN

Zu § 1 Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 ISGG NRW handelt es sich bei der Angabe des Geltungsbereichs um eine Pflichtangabe. Die Angabe des Geltungsbereichs muss so erfolgen, dass insbesondere für alle von der Abgabe betroffenen Grundstückseigentümer(-innen), und Erbbauberechtigten die Hinweisfunktion erfüllt wird.

Zweckmäßigerweise wird der Geltungsbereich kartographisch eindeutig abgegrenzt; diese Karte wird als Anlage 1 Bestandteil der Satzung. Eine abschließende Auflistung der betroffenen Grundstücke ist für die Erhebung der Abgabe erforderlich; diese Auflistung wird als Anlage 2 Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ziele und Maßnahmen

(1) Ziele für das Gebiet der Immobilien- und Standortgemeinschaft sind: ....

Zu § 2

Zu § 2 Abs. 1 Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 ISGG NRW handelt es sich bei der Angabe der Ziele und der Maßnahmen um eine Pflichtangabe.

Nach der Gesetzesbegründung zum ISGG NRW können Ziele von Immobilien- und Standortgemeinschaften Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, durch ein gemeinsames Werbekonzept und abgestimmte Werbegestaltung und durch baulich-gestalterische Verbesserungen, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagement, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezonen etc. sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines „Wir-Gefühls“ durch gemeinsames Marketing und lokale Events sein. In der Satzung sind die konkret für das Gebiet der ISG verfolgten Ziele anzugeben; weitere Einzelheiten können der von der Immobilien- und Standortgemeinschaft bei der Beantragung des Erlasses einer Satzung vorzulegenden Begründung entnommen werden.

(2) Zur Erreichung der Ziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen: .... Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.

Zu § 2 Abs. 2 Die konkret vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus dem von der Immobilien-und Standortgemeinschaft bei der Bea ntragung vorzulegenden Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (Anlage 3 der Satzung). Nach § 3 Abs. 6 ISGG NRW muss sich die Immobilien- und Standortge-

meinschaft in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Neben diesen vorgeschriebenen Mindestanforderungen, die vertraglich abgesichert werden müssen, sind weitere vertragliche Vereinbarungen möglich und in der Regel auch geboten (z. B. Folgekostenvereinbarung nach Beendigung der ISG, eventuell erforderliche Eigentumsübergänge, Beteiligungs- und Koordinierungsmodalitäten zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Gemeinde, Rechtsfolgen bei Vertragsverletzungen und Kostenunterdeckung, Haftung).

§ 3 Immobilien- und Standortgemeinschaft

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft … in der Rechtsform … führt die in § 2 Abs. 2 genannten Maßnahmen durch.

Zu § 3 Die Angabe der ISG ist Pflichtbestandteil der Satzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 ISGG NRW). Hier sind der Name und die Rechtsform der Immobilien- und Standortgemeinschaft einzutragen.

§ 4 Kosten- und Mittelverwendung

(1) Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen betragen gemäß dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft (Anlage 3) … Euro.

Zu § 4

Zu § 4 Abs. 1 Insbesondere zur Information der Abgabepflichtigen ist die Angabe der Gesamtkosten der vorgesehenen Maßnahmen erforderlich. Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen ergeben sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft (Anlage 3 der Satzung).

(2) Die Mittel werden abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach § 5 ausschließlich für die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aufgeführten Maßnahmen verwandt.

Zu § 4 Abs. 2 Es handelt sich bei der Angabe der Mittelverwendung um eine Pflichtangabe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 5 ISGG NRW. Nach § 4 Abs. 8 ISGG NRW steht das Aufkommen aus der Abgabe der ISG abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach § 5 zu. Die ausschließliche Verwendung der Mittel für die laut Maßnah-

men- und Finanzierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich aus § 4 Abs. 8 Satz 2 ISGG NRW.

§ 5 Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand

Die Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwandes beträgt … Euro.

Zu § 5 Es handelt sich bei der Angabe der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands um eine Pflichtangabe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 ISGG NRW. Nach § 4 Abs. 7 ISGG NRW wird die Gemeinde ermächtigt, zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festzulegen. Entsprechend der Begründung zu dem Gesetz sollen Personal- und Sachkosten mit der Pauschale gedeckt werden können.

Eine Verpflichtung der Gemeinde, die Kostenpauschale zu erheben, sieht das Gesetz zwar nicht vor. Es wird aber auf § 77 Abs. 2 GO NRW verwiesen, wonach die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel, soweit vertretbar und geboten, aus speziellen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen, im Übrigen aus Steuern zu beschaffen hat, soweit die sonstigen Finanzmittel nicht ausreichen. Dies gilt umso mehr für Gemeinden, die den Regelungen des § 76 GO NRW (Haushaltssicherungskonzept) bzw. des § 82 GO NRW (vorläufige Haushaltsführung) unterliegen.

§ 6 Verteilungsmaßstab

Verteilungsmaßstab ist/Verteilungsmaßstäbe sind ….

Zu § 6 Bei der Angabe des Verteilungsmaßstabes handelt sich um eine Pflichtangabe gemäß § 4 Abs. 1 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG. § 4 Abs. 6 Satz 2 ISGG NRW nennt die zulässigen vier Verteilungsmaßstäbe: der Einheitswert des Grundstücks, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks, die Grundstücksflächen sowie die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage. Nach § 4 Abs. 6 Satz 3

ISGG NRW können diese Verteilungsmaßstäbe miteinander verbunden werden.

Die Mustersatzung verzichtet bewusst auf die Angabe eines Verteilungsmaßstabes. Der Verteilungsmaßstab soll eine vorteilsgerechte Lastenverteilung herbeiführen. Er muss deshalb im Hinblick auf die jeweilige örtliche Situation von der Gemeinde nach Beteiligung der ISG festgelegt werden.

Der Einheitswert kann geeigneter Verteilungsmaßstab sein, wenn sich die vorgesehenen Maßnahmen in entsprechenden Wertsteigerungen der Grundstücke (bessere Vermietungs- und Verpachtungsmöglichkeiten) widerspiegeln. Unterschiedliche Grundstückstiefen können z. B. dazu führen, dass der Verteilungsmaßstab „Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage“ gewählt wird. Bei insbesondere auf die Einzelhandelsnutzung zielenden Maßnahmen kann z. B. die Größe der Verkaufsfläche als „das Maß der Nutzung des Grundstücks“ ein geeigneter Verteilungsmaßstab sein.

§ 7 Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt ....

Zu § 7 Es handelt sich hierbei um eine Pflichtangabe gem. § 4 Abs. 1 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG. Bei der Angabe des Abgabesatzes ist der Bezug zum Verteilungsmaßstab i. S. v. § 6 der Satzung herzustellen:

- Beim Verteilungsmaßstab „Einheitswert“ ist der Abgabesatz der Anteils-Quotient (aus dem nach § 4 Abs. 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte aller beteiligten Grundstücke) mit dem der festgestellte Einheitswert des einzelnen Grundstücks multipliziert wird.
- Beim Verteilungsmaßstab „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ist der Abgabesatz z. B. der auf den Quadratmeter Verkaufsfläche entfallende Anteil (... €/m2). Zur Definition

der Verkaufsfläche wird auf den Einzelhandelserlass NRW vom 22. September 2008 verwiesen.

- Beim Verteilungsmaßstab „Grundstücksflächen“ ist der Abgabesatz der auf die beteiligte Fläche entfallende Anteil (… €/m2) am berücksichtigungsfähigen Aufwand.
- Beim Verteilungsmaßstab „Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage“ ist der Abgabesatz der auf die Frontlänge des beteiligten Grundstücks entfallende Anteil (… €/m) an der Gesamtlänge der Straßenseiten.

In Immobilien- und Standortgemeinschaften, in denen es gemischte gewerbliche und Wohnnutzungen gibt, kann den unterschiedlichen Vorteilen durch einen von der Rechtsprechung im Erschließungsbeitragsrecht nach § 131 Baugesetzbuch (BauGB) für Grundstücks- und Geschossflächen anerkannten „Artzuschlag“ Rechnung getragen werden – z. B. 20 % auf den Einheitswertanteil eines überwiegend gewerblich genutzten Grundstücks, auf Verkaufs-(nicht Wohn-)flächen oder auf überwiegend gewerblich genutzte Grundstücksflächen oder auf Frontmeter von Ladenlokalen. Ggf. kann auch von einer Belastung der Wohnnutzung ganz abgesehen werden (s. § 8 Abs. 2).

§ 8 Abgabepflichtige

(1) Abgabepflichtig sind diejenigen, die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabebescheides Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke des in § 1 genannten Gebietes sind. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

Zu § 8

Zu § 8 Abs. 1 Bei der Angabe des Kreises der Abgabeschuldner handelt es sich um eine Pflichtangabe gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG i. V. m. § 4 Abs. 3 ISGG NRW. Abgabepflichtig sind diejenigen, die jeweils zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigte der Grundstücke des in § 1 genannten Gebietes sind.

(2) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,

b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder

c) Abgabepflichtige erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

Zu § 8 Abs. 2 Die Gemeinde hat von der Abgabenpflicht in der Satzung Ausnahmen vorzusehen, wenn in dem Geltungsbereich der Satzung die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind (§ 4 Abs. 4 ISGG NRW). Grundstücke können wirtschaftlich nicht genutzt werden, wenn sie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet sind (z. B. ein Restgrundstück geringer Größe, auf dem keine bauliche oder sonstige Nutzung möglich ist).

Die Grundstücke, die ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden, sind von der Abgabenpflicht auszunehmen, da hier von der Natur der Sache her kein wirtschaftlicher Vorteil für die Gemeinbedarfsnutzung durch die vorgesehenen Maßnahmen eintreten wird.

Eine Fallgestaltung, bei der Abgabepflichtige erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können, kann z. B. in gemischt genutzten Bereichen (einzelne Wohngebäude in einer Geschäftsstraße) vorliegen. Sehen die beabsichtigten Maßnahmen der ISG ausschließlich Marketingmaßnahmen vor, die die Einzelhandelsnutzung in dem betroffenen Bereich stärken, wird die Wohnnutzung keinen Vorteil von diesen Maßnahmen haben.

§ 9 Entstehung der Abgabepflicht

Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Satzung.

Zu § 9 § 9 regelt den Zeitpunkt, in dem die Abgabepflicht entsteht. Der Zeitpunkt des Entstehens der Abgabepflicht ist von dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe (§ 10) zu unterscheiden.

§ 10 Fälligkeit der Abgabe

Die Abgabe wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabebescheids fällig.

Zu § 10 Gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG ist der Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe in der Satzung anzugeben. Die Fälligkeit wird durch die Bekanntgabe des Abgabenbescheides begründet.

§ 11 Rückzahlung
Die Gemeinde zahlt die nicht verwendeten Mittel nach Erhalt von der Immobilien- und Standortgemeinschaft den Abgabepflichtigen, die zum Zeitpunkt der Rückerstattung Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte der Grundstücke des in § 1 genannten Gebietes sind, entsprechend dem Verteilungsmaßstab zurück.

Zu § 11 Die Rückzahlung erfolgt an diejenigen, die zum Zeitpunkt der Rückerstattung Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte sind.

§ 12 Geltungsdauer
Diese Satzung tritt am ... außer Kraft.

Erläuterungen zur Mustersatzung über die Festlegung eines Gebietes für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft und über die Erhebung von Abgaben

Die betroffenen Grundstücke sind in der Anlage 1 kartographisch abgegrenzt und in der Anlage 2 aufgelistet. Beide Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

(2) Zur Erreichung der Ziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen: .... Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.

(1) Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen betragen gemäß dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft (Anlage 3) ... Euro.

Zu § 12 Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 ISGG NRW ist in der Satzung ihre Geltungsdauer zu regeln. Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer festgesetzten Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 ISGG NRW außer Kraft.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Netzwerk Innenstadt NRW
Geschäftsstelle
Schorlemerstraße 4
48143 Münster

www.innenstadt-nrw.de

V.I.S.D.P.
Jens Imorde

REDAKTION
Barbara Thüer
Martin Weghofer

GESTALTUNG
Netzwerk Innenstadt NRW

BILDNACHWEIS
Stadt Bochum, Presse- und Informationsamt: S. 5, EWG für Rheine mbH: S. 16, ISG Bahnhofsviertel Münster e. V.: S.20, Stadt Minden: S. 12, Netzwerk Innenstadt NRW: U 1, S. 7, 10, Pro Herford GmbH: S. 19

In Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, den nordrhein-westfälischen Industrie- und Handelskammern, dem Städtetag Nordrhein-Westfalen sowie dem Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen.

Zweite, überarbeitete Auflage
Münster, Oktober 2011

Das „Vademecum ISG“ ist eine Arbeitshilfe des Netzwerk Innenstadt NRW für Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Es verschafft kommunalen und privaten Akteuren einen praxisnahen Überblick über Aufgaben, Arbeitsfelder und Akteure von Immobilien- und Standortgemeinschaften. Abgeleitet aus den Erfahrungen aktiver Immobilien- und Standortgemeinschaften werden sowohl Abläufe und Arbeitsschritte zum Aufbau und zur Einrichtung einer ISG dargestellt als auch wichtige Orientierungshilfen in Form von ergänzenden Übersichten, Listen sowie einer kommentierten Mustersatzung gegeben.

www.innenstadt-nrw.de

NETZWERK INNENSTADT NRW

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Bocholt

Städtetag Nordrhein-Westfalen

Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen