



# **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept**

**für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft  
in Solingen-Ohligs**

April 2016



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	III
Vorwort .....	V
1 Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG).....	1
2 Ausgangssituation am Standort Solingen-Ohligs.....	2
2.1 Schwächen und Risiken des Standortes Solingen-Ohligs.....	2
2.2 Stärken und Potentiale des Standortes Solingen-Ohligs.....	4
2.3 Akteure am Standort Solingen-Ohligs .....	5
3 Eine ISG für Solingen-Ohligs .....	7
3.1 Ziele der ISG in Solingen-Ohligs.....	7
3.2 Abgrenzung des ISG-Gebiets in Solingen-Ohligs .....	8
3.3 Laufzeit der ISG in Solingen-Ohligs .....	9
4 Maßnahmenkonzept .....	10
4.1 Handlungsfeld 1: Dienstleistung, Sauberkeit und Sicherheit .....	10
4.2 Handlungsfeld 2: Stärkung und Entwicklung des Standorts Ohligs .....	11
4.3 Handlungsfeld 3: Gestaltung des Ohligser Zentrums .....	12
4.4 Handlungsfeld 4: Verkehr und Orientierung .....	13
4.5 Handlungsfeld 5: Standortprofil und Marketing .....	14
4.6 ISG-Management .....	15
5 Finanzierungskonzept.....	17
6 Zu guter Letzt.....	20
Anhang .....	VII



## Vorwort

Das Ohligser Zentrum steht vor verschiedenen Herausforderungen, die Druck auf den Einzelhandels-, Wohn- und Arbeitsstandort ausüben (wie z. B. dem Online-Handel, der Nähe zu den Zentren von Langenfeld, Hilden, Köln und Düsseldorf). Angesichts dieser Entwicklung haben wir uns zum Ziel gesetzt, den Standort Ohligs für Unternehmen attraktiv zu machen sowie den Bewohnern des Stadtteils ein lebenswertes Wohnumfeld und abwechslungsreiches Versorgungszentrum zu bieten. Wir hoffen, dass Ohligs so langfristig prosperiert – an der Wertentwicklung unserer Immobilien sollte dies nicht spurlos vorbei gehen.

Wir, das sind Ohligser Immobilieneigentümer sowie ansässige Unternehmen und engagierte Einwohner des Stadtteils, die die Notwendigkeit des Engagements erkannt und im April 2013 den Verein *ISG Solingen-Ohligs e. V.* gegründet haben. Zweck des Vereins ist die Vorbereitung und Gründung einer so genannten Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) im Zentrum von Ohligs. Das hier vorliegende Handlungskonzept fasst diese Vorbereitungen zusammen und stößt nun die Gründung der ISG an.

Diese ISG wird von uns in Ohligs angestrebt, um ausnahmslos alle Immobilienbesitzer in den Prozess und die Aktivitäten einzubeziehen. Wir möchten gemeinsam mit dem örtlichen Know-how von Eigentümern und Unternehmern unseren Standort verbessern. Die ISG bietet die Möglichkeit eines Schulterschlusses aller Grundeigentümer; alle profitieren vom Engagement aller.

Wir bitten Sie ausdrücklich um Ihre Unterstützung zur Gründung der ISG – jede Zustimmung zum folgenden Konzept zählt für den Immobilienstandort Ohligs!

Solingen, im April 2016

Der Vorstand des ISG Solingen-Ohligs e. V.

**Dr. Teut-Achim Rust**, Immobilieneigentümer  
Zahnarztpraxis Dr. Teut-Achim Rust, Ohligser Markt

**Dr. Thorsten Meis**, Immobilieneigentümer  
KUBIKOM Immobilien GmbH, Keldersstraße

**Jörg Bergmann**, Unternehmer  
Optik & Hörgeräte Bergmann GmbH, Düsseldorfer Straße



## 1 Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Die Idee von Immobilien- und Standortgemeinschaften wurde in Toronto, Kanada, Ende der 1960er Jahre entwickelt. Das Konzept ist unter der international gebräuchlichen Bezeichnung der *Business Improvement Districts* (kurz: BID) bekannt geworden und hat von Kanada aus einen 40jährigen Siegeszug in die Immobilienzentren der USA und Europas angetreten. So gibt es aktuell alleine in New York City 69 aktive BIDs und in Hamburg 15 laufende Initiativen.

Was sind nun BIDs oder ISGs und welches Ziel verfolgen sie? Kurz gesagt sind es private Initiativen zur Standortentwicklung und -vermarktung mit dem Ziel die Qualität von Immobilienstandorten zu erhalten oder zu verbessern, um letztlich die Immobilienwerte zu stabilisieren oder, wenn möglich, zu steigern.

Anstoß für eine solche Standortinitiative ist die Notwendigkeit der privaten Investitionen in das Immobilienumfeld. In Kanada und den USA liegt dies vor allem an dem grundsätzlich geringen Engagement des Staates im öffentlichen Raum. In Deutschland, wo die Kommunen in der Vergangenheit viel in den öffentlichen Raum investiert hatten (zur Beseitigung der Folgen des Zweiten Weltkriegs, insbesondere in den Wirtschaftswunderjahren) sind die Treiber der ISGs die heute geringen Investitionen aufgrund knapper städtischer Kassen. Die Städte ziehen sich auf ihre Pflichtaufgaben zurück, da sie nicht mehr die finanziellen Mittel haben, um Qualitätsverbesserungen oder -sicherungen in zentralen Lagen vorzunehmen.

Die Initiatoren einer ISG entwickeln daher für einen genau abgegrenzten Immobilienbereich ein Konzept zur Investition in den Standort. Sie formulieren gemeinsame Ziele und legen dazu passende Maßnahmen fest, die gemeinsam finanziert werden sollen.

Damit die ISGs inhaltlich und finanziell nicht nur von einer kleinen engagierten Gruppe sondern von vielen Schultern getragen werden, hat der Gesetzgeber vorgesehen, alle Immobilieneigentümer eines ISG-Gebietes einzubinden. Sie werden zum von ihnen selbst entwickelten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept befragt und um Zustimmung gebeten. Wenn eine deutliche Mehrheit von mindestens  $\frac{2}{3}$  der ansässigen Immobilieneigentümer das Konzept unterstützt bzw. nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  dagegen ist, wird die ISG gegründet. Das zuvor entwickelte Konzept wird dann mit den Beiträgen aller Immobilieneigentümer verpflichtend umgesetzt.

In Nordrhein-Westfalen sind seit der Aufstellung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW, siehe Seite X) fünf solcher so genannter gesetzlicher ISGs gegründet worden. Unter anderem Ende 2012 in Wuppertal-Barmen (siehe [www.isgbarmen.de](http://www.isgbarmen.de)) und Ende 2015 in Remscheid.

Das hier vorliegende Konzept wird darlegen, dass Handlungsbedarf für den Immobilienstandort Ohligs-City besteht (siehe Kapitel 2), und dass es gemeinsame Ziele für das Stadtteilzentrum gibt, die in einer ISG zu verfolgen für alle Beteiligten von Interesse ist (siehe Kapitel 3). Ein von zahlreichen Grundeigentümern, Gewerbetreibenden und Bürgern erarbeitetes Maßnahmenpaket wird vorgestellt und kalkuliert (siehe Kapitel 4 f.). Nach einem Abgleich des Maßnahmenkonzepts mit den Zielen der Stadt Solingen zur Stadtentwicklung in Ohligs, soll es den Grundeigentümern der Ohligser City zur Abstimmung vorgelegt werden.

## 2 Ausgangssituation am Standort Solingen-Ohligs

Die Stadt- und Stadtteilzentren stehen unter hohem Veränderungsdruck. Der so genannte Strukturwandel im Einzelhandel hat in den letzten Jahrzehnten zu zahlreichen, teilweise rasanten Veränderungen an zentralen Standorten geführt. So veränderte das enorme Flächenwachstum auf der grünen Wiese und später in den Zentren (z. B. durch Ansiedlung von Shopping-Centern) das Angebot an Verkaufsflächen und Einzelhandelskonzepten. Die zunehmende Filialisierung und das Schließen etlicher inhabergeführter Fachhandelsgeschäfte führten zu einer weitgehenden Vereinheitlichung der Geschäftsstraßen. Der Wettbewerb mit dem allzeit verfügbaren Internetshop erhöht seit ca. zehn Jahren zusätzlich den Druck auf die lokalen Einzelhandelsstandorte. Zu allem Überfluss konkurrieren diese Standorte auch noch untereinander um die Kaufkraft der teilweise schrumpfenden Bevölkerung einer Region.

Flankiert wird dieser Strukturwandel von teilweise mangelnder Attraktivität und geringer Aufenthaltsqualität der Fußgängerzonen und Plätze. Aufgrund der Mittelknappheit werden Grünflächen und Blumenbeete weniger gepflegt und Ausbesserungen an Bodenbelägen weniger aufwändig vorgenommen. Auch das Verantwortungsbewusstsein des Einzelnen für die Pflege des Gemeinguts *Öffentlicher Raum* nimmt ab. Graffitis an Hauswänden und achtlose Vermüllung von Hausecken nehmen zu. Die Innenstädte sehen oftmals weniger gepflegt aus und laden weniger zum Aufenthalt und Einkauf ein.

Folgen dieser Entwicklungen sind abnehmende Passantenfrequenzen und sukzessive fallende Mieten in den zentralen Lagen. Letztlich sinken die Ertragswerte der Immobilien. Spätestens wenn neben den Billigfilialisten und Handyshops längere Leerstände entstehen, wird auch für Dritte deutlich, dass sich der Immobilienstandort in einer Abwärtsspirale befindet.

Die folgenden Kapitel analysieren den Standort Solingen-Ohligs nach seinen Stärken und Schwächen sowie den Chancen und Risiken, die sich aus den vorgenannten allgemeinen Trends konkret für Ohligs ableiten lassen. Dabei lässt sich die örtliche Akteursvielfalt schon vorab als ein Potential identifizieren (siehe Kapitel 2.3).

### 2.1 Schwächen und Risiken des Standortes Solingen-Ohligs

Ganz aktuell sind in Ohligs die folgenden Schwachpunkte und Risiken für jedermann erkennbar und sollten zu zeitnaher und nachhaltiger Aktivität unter den Immobilienbesitzern führen:

- Zu geringe Kaufkraftbindung
- Exodus inhabergeführter Fachgeschäfte
- Fehlender Lebensmittel-Vollsortimenter
- Wenige moderne, größere Verkaufsflächen
- Schleppende Entwicklung bei der Ansiedlung des Einkaufszentrums *O-Quartier* am Markt

Das Stadtteilzentrum Ohligs steht im regionalen Wettbewerb mit den sehr nah gelegenen Zentren Langenfeld und Hilden. Die relative Nähe zu den besonders attraktiven Innenstädten von Düsseldorf und Köln und deren schnelle Erreichbarkeit über den Solinger Hauptbahnhof verstärken diesen Wettbewerbsdruck zusätzlich. Die im Stadtbezirk vorhandene Kaufkraft wird somit nur teilweise am Standort Ohligs gebunden. Ein zentraler Versorgungsbereich wie



das Stadtteilzentrum Ohligs müsste jedoch eine wesentlich höhere Kaufkraft- und Kundenbindung erreichen. Der Einzelhandelsstandort Ohligs ist demnach nicht mehr attraktiv genug.

Ein Grund für die abnehmende Attraktivität mag der Verlust an inhabergeführten Fachgeschäften sein. Diese lokalen Unternehmen sehen sich einem starken Preisdruck durch Großunternehmen und Online-Handel ausgesetzt. Die Gewinnmargen sinken zunehmend. Diese und teils auch individuelle Gründe sind dafür verantwortlich, dass es für viele Geschäftsinhaber immer schwieriger geworden ist, Nachfolger für eine Unternehmensübernahme zu gewinnen. Die Individualität des Standorts geht mit der Schließung dieser Geschäfte nach und nach verloren – und damit dessen Attraktivität.

Im Jahr 2013 hat im Lebensmittelsortiment der letzte Vollsortimenter geschlossen (Kaufpark, Nähe Markt). Damit ist ein Kundenmagnet weggefallen und die Grundversorgung hat sich deutlich verschlechtert. Die Einwohner mussten sich umorientieren und fehlen als Passanten in der Fußgängerzone. Diese ist deutlich leerer geworden und wirkt wenig begehrt, so dass auch Gelegenheitsbesucher (z. B. vom Hauptbahnhof aus) nicht in die Fußgängerzone gezogen werden. Die anliegenden Einzelhandelsgeschäfte haben diesen Passantenverlust deutlich zu spüren bekommen.

Mit dem historischen Immobilienbestand hat der Standort Ohligs zwar ein großes Pfund in die Waagschale der Attraktivität zu werfen. Jedoch bringt dieser Bestand das Problem mit sich, nur recht kleine und teilweise ungünstig geschnittene Verkaufsflächen anbieten zu können. Stufen vor und innerhalb der Geschäfte sowie Verkaufsflächen von bis zu 100 m<sup>2</sup> Größe sind für heutige Filialunternehmen, die Ohligs durchaus als lohnenden Standort wahrnehmen, kaum akzeptabel. Dass mit entsprechenden Investitionen in die Immobilie sich dennoch hochwertige Filialisten in Ohligs ansiedeln möchten und können, ist an der Eröffnung des Bekleidungsgeschäfts Gerry Weber im Jahr 2013 zu erkennen. Um für Besucher der Fußgängerzone attraktiv zu sein, ist ein Mix von bekannten Filialisten (die jeder anzutreffen erwartet) und individuellen Geschäften sinnvoll. Die aktuellen Flächenzuschnitte bieten jedoch keine günstigen Ausgangsvoraussetzungen für diesen Mix.

Den Mangel an größeren und modernen Verkaufsflächen soll das Shopping-Center *O-Quartier* am Markt kompensieren (ehemalige OLBO-Fläche). Es beinhaltet ca. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, u. a. für einen Vollsortimenter im Lebensmitteleinzelhandel sowie einen Immobilienanteil mit zahlreichen Wohneinheiten und Parkplatzflächen. Die Entwicklung und Umsetzung des Projekts ist jedoch immer wieder ins Stocken geraten. Die Verzögerungen, die auch in Presse und Verwaltung immer wieder thematisiert wurden, haben teilweise zu Investitionsaufschüben in der restlichen Fußgängerzone geführt. Solange das Projekt nicht realisiert wird, ist ein weiterer Entwicklungsstau im Einzelhandel und anderer Flächennutzungen zu befürchten. Die Bindungen der Einwohner an andere (Ausweich-)Standorte verfestigen sich; es wird zusehends schwieriger diese wieder zugunsten von Ohligs aufzubrechen. Mittlerweile wurde mit dem Abriss und der Räumung der alten Industriebrache begonnen und ein Investor realisiert derzeit den Projektteil zur Wohnbebauung. Die Akteure in Ohligs hoffen, dass der Einzelhandelsteil nun ebenfalls zeitnah realisiert wird. Auch wenn neue Verkaufsflächen auf den Ohligser Immobilienmarkt treten werden, werden diese dazu beitragen die zuvor genannten Schwächen des Standortes zu mildern und das Risiko der weiteren Verödung der Fußgängerzone zu verringern.

## 2.2 Stärken und Potentiale des Standortes Solingen-Ohligs

Der Stadtteil Ohligs verfügt über Stärken und sehr positive Entwicklungsansätze, die es zu unterstützen und auszubauen gilt. Die darin liegenden Chancen müssen zukünftig konsequent genutzt werden. Die Potentiale sehen wir in folgenden Aspekten:

- Hauptbahnhof mit ICE-Haltepunkt
- Attraktiver historischer Immobilienbestand aus der Gründerzeit
- Relative Kleinteiligkeit der Immobilien
- Weitgehend regionale/einheimische Grundeigentümerstruktur
- Gute Vernetzung der Ohligser Immobilieneigentümer
- Aktive und gut vernetzte Händlerschaft vor Ort (z. B. Ohligser Werbe- und Interessengemeinschaft e. V. (OWG))
- Neue Kundenpotentiale durch starke Neubautätigkeit im Wohnsektor
- Realisierung des Leuchtturmprojektes Galileum
- Aktuelle Umsetzung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Ohligs

Das Ohligser Zentrum bildet mit seinen Einkaufsstraßen ein wichtiges Versorgungszentrum im gesamtstädtischen Gefüge und ist unter anderem durch seine exponierte Lage am Haupt- und zentralen Busbahnhof ein wichtiges Eingangstor für die Stadt Solingen. Ohligs ist damit wichtiges Bindeglied zwischen den Nachbarstädten und der Solinger Innenstadt. Die sich aus der hohen Frequentierung des Stadtteils ergebenden Chancen sollen in Zukunft noch stärker genutzt werden.

Ohligs verfügt über eine historische Bebauung, die in den Zentren der Region eher selten ist. Gründerzeitliche Fassaden laden den Passanten ein, die prächtigen Stuckelemente oder stilvollen Verzierungen zu betrachten. Dies ist ein deutlicher Standortvorteil, der ausgebaut und genutzt werden kann. Schaut man sich heute die aus dem Boden gestampften Outlet-Center an, werden diese nicht ohne Grund eben diesem gründerzeitlichen Charme nachempfunden. Denn die Aufenthaltsqualität nimmt mit einem attraktiven Erscheinungsbild zu.

Die relative Kleinteiligkeit der historischen Immobilien ist Fluch und Segen zugleich. Wie unter 2.1 bereits als Schwäche formuliert, haben die kleinen Flächenzuschnitte Nachteile. Die Vorteile dieser geringen Flächengrößen liegen dagegen klar auf Seiten individueller Ladenlokale. Existenzgründer, Nischenanbieter und Filialisten kleiner, regionaler Unternehmensketten benötigen gerade kleine Verkaufsflächeneinheiten, um die Kosten niedrig zu halten. Sie verfügen darüber hinaus nicht über eine standardisierte Warenpräsentation und Ladeneinrichtung und können daher mit Herausforderungen historischer Immobilien besser umgehen. Für Kunden sind diese Flächenzuschnitte abwechslungsreicher und aufgrund ihrer geringen Größe überschaubarer.

Die weitgehend einheimische und gut miteinander bekannte und teils vernetzte Eigentümerstruktur ist eine gute Voraussetzung, um gemeinsam und konstruktiv zugunsten einer positiven Immobilienwertentwicklung aktiv zu werden. An anderen Innenstadtstandorten sind oftmals institutionelle Anleger auf dem Immobilienmarkt aktiv. Sie haben jedoch keine per-

sönlichen Bindungen an die Immobilienstandorte und entscheiden über ihre Investitionen, Instandhaltungen und ihr weiteres Engagement nach standardisierten Parametern und Indikatoren quasi „aus der Ferne“ (z. B. mittels Asset-Management). In Ohligs bieten die persönlichen Kontakte zahlreicher Immobilieneigentümer dagegen gute Chancen für gemeinsame und erfolgreiche Aktivitäten. Insbesondere in der Solinger Politik kommt das konstruktive Engagement der Grundeigentümer für eine ISG gut an. Sowohl gegenüber der Bezirksvertretung als auch im Stadtrat wird die ISG schon in ihrer derzeitigen Vorbereitungsphase als Partner wahrgenommen. Im Rahmen einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft können die Anliegen der Ohligser Eigentümer sicherlich noch einmal deutlicher hervorgehoben werden. Durch die Vernetzung innerhalb der ISG werden auch Informationen deutlich schneller und besser transportiert, was zum Beispiel bei der seit 2013 eingeführten gesetzlichen ISG in Wuppertal-Barmen als einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren angesehen wird.

Zusätzlich trägt auch die gut (in der OWG) organisierte Händlerschaft in Ohligs zu einer förderlichen Stimmung gegenüber bürgerschaftlichem Engagement bei. Die Akteure der OWG wurden seitens der Stadtverwaltung sowie der ISG-Initiatoren immer als kompetente und produktive Gesprächspartner wahrgenommen. Konzepte konnten konstruktiv diskutiert und letztlich gemeinsam zielorientiert abgestimmt werden.

Ohligs ist einer der wachsenden Stadtteile Solingens. Durch Neubautätigkeiten im Wohnungssektor gibt es Zuzüge aus der Region. Die Neu-Bürger ziehen nicht nur wegen der verkehrsgünstigen Lage zum Hauptbahnhof und somit zu den Standorten Köln und Düsseldorf nach Ohligs. Ihnen müssen auch der Stadtteil, die Angebotsvielfalt und das damit verbundene Preis-Leistungsverhältnis gefallen. Eine Attraktivierung der Ohligser Innenstadt wird unseres Erachtens helfen, diese neuen Kundenpotentiale zu binden.

### **2.3 Akteure am Standort Solingen-Ohligs**

In Ohligs beteiligen sich etliche Vereine, Privatpersonen und Institutionen zu Gunsten eines lebendigen und abwechslungsreichen Stadtteillebens an Festen, Aktionen und der Entwicklung des Stadtteilzentrums. Einige dieser Aktiven wurden bereits genannt; sie sind eine Stärke des Standortes und tragen dazu bei, dass Ohligs als ein weniger austauschbarer und dafür authentischerer und lebenswerterer Wohn-, Freizeit- und Versorgungsstandort wahrgenommen wird. Vertreter der folgenden Vereine und Institutionen haben sich bisher in den ISG-Prozess eingebracht:

- Ohligser Werbe- und Interessengemeinschaft e. V. (OWG) – die Organisation der ansässigen Einzelhändler und Dienstleister, die u. a. das Dürpelfest organisiert,
- Stadt Solingen – als Träger und Eigentümer des öffentlichen Raums und der Stadtentwicklung,
- Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid – als Vertreterin der lokalen Wirtschaft, also aller örtlich ansässigen Gewerbetreibenden (Händler, Gastronomen, Dienstleister und Produktionsunternehmen),
- Stadt-Sparkasse Solingen AöR – als Finanzpartnerin der Unternehmen und Bürger in Solingen und Immobilieneigentümerin am Standort,
- Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e. V. – als Interessenvertreter seiner ansässigen Mitglieder aus Einzelhandel und Dienstleistung,

- Haus & Grundeigentümergeverein Solingen-Ohligs e. V. – als Interessenvertreter seiner Mitglieder aus dem Kreis der Grundeigentümer (Immobilienbesitz und -anteile),
  - Initiativkreis Solingen e. V. – als übergeordneter Interessensvertreter diverser Solinger Vereine,
  - Stadtwerke Solingen GmbH – als Träger der Ver- und Entsorgung (u. a. Straßenreinigung und Müllabfuhr) sowie des öffentlichen Personennahverkehrs,
  - Ohligser Jongens e.V.,
  - AWO,
  - sowie der Verein ISG Solingen-Ohligs e. V, der dieses Konzept vorgelegt hat
- sowie etliche Privatpersonen.

### 3 Eine ISG für Solingen-Ohligs

Die Ziele und Maßnahmen für eine ISG in Ohligs wurden in einem etliche Monate währenden Prozess mit zahlreichen Beteiligten erarbeitet. Es fanden Workshops zu unterschiedlichen Themen, wie zum Beispiel Stadtgestaltung und Verkehr sowie Sauberkeit und Sicherheit, statt und wurden mit Hilfe der Stadt Solingen ausgewertet. Die Ergebnisse flossen in Diskussions- und Arbeitstreffen mit teilweise 30 bis 40 Teilnehmern ein – dem so genannten Lenkungskreis. Die Teilnehmer fanden sich themenbezogen wieder in kleineren Arbeitskreisen zu Einzelaspekten zusammen, um konkrete Maßnahmen herauszuarbeiten.

Im Laufe dieses Arbeitsprozesses voll ehrenamtlichen Engagements, fand sich eine Gruppe von Immobilieneigentümern und Einzelhändlern zusammen, die den weiteren Prozess mit Hilfe eines Vereins gestalten und steuern wollten. Dieser Verein *ISG Solingen-Ohligs e. V.* wurde am 23.04.2013 gegründet und hat die erarbeiteten Maßnahmen in dem hier vorliegenden Konzept mit Unterstützung der Stadt Solingen sowie der IHK zusammengestellt. Der Vorstand des Vereins setzt sich derzeit aus Dr. Teut-Achim Rust (Zahnarzt), Dr. Thorsten Meis (Immobilienmakler) und Jörg Bergmann (Akustiker- und Optikermeister) zusammen (Kontaktdaten siehe Seite VII).

#### 3.1 Ziele der ISG in Solingen-Ohligs

Das Ziel des Erhalts eines attraktiven und wertigen Immobilienstandortes wurde bereits mehrfach erwähnt. Dieses recht allgemein formulierte Ziel wurde in dem o. g. Arbeitsprozess in Teilzielen ausdifferenziert.

- Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Stadtteilzentrum Ohligs,
- Optimierung des lokalen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes und Sicherung einer höherwertigen Branchenstruktur im Stadtteilzentrum Ohligs,
- Langfristige Stärkung der Ohligser Innenstadt vor dem Hintergrund eines zunehmenden regionalen Standortwettbewerbs,
- Schaffung eines imagefördernden Standortprofils sowie Ausarbeitung eines Markenkerns für Ohligs (gemeinsam mit der OWG),
- Förderung des Quartiersbewusstseins und der Identifikation der lokalen Eigentümer, Anwohner und Geschäftstreibenden mit dem Standort Ohligs sowie
- Vermeidung und Beseitigung von Leerständen und Mindernutzungen.

Diese Teilziele mussten operationalisiert werden, um in einem begrenzten (Zeit-)Raum abgearbeitet werden zu können. Daher hat der ISG-Verein ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet, welches dazu beitragen soll, dass mögliche Standortschwächen beseitigt und die Stärken und Potenziale des Stadtteilzentrums Ohligs wirksam unterstützt werden. Hierzu wurden vor allem folgende Handlungsfelder mit Leben gefüllt:

1. Dienstleistung, Sauberkeit und Sicherheit
2. Stärkung und Entwicklung des Standorts Ohligs
3. Gestaltung des Ohligser Zentrums
4. Verkehr und Orientierung

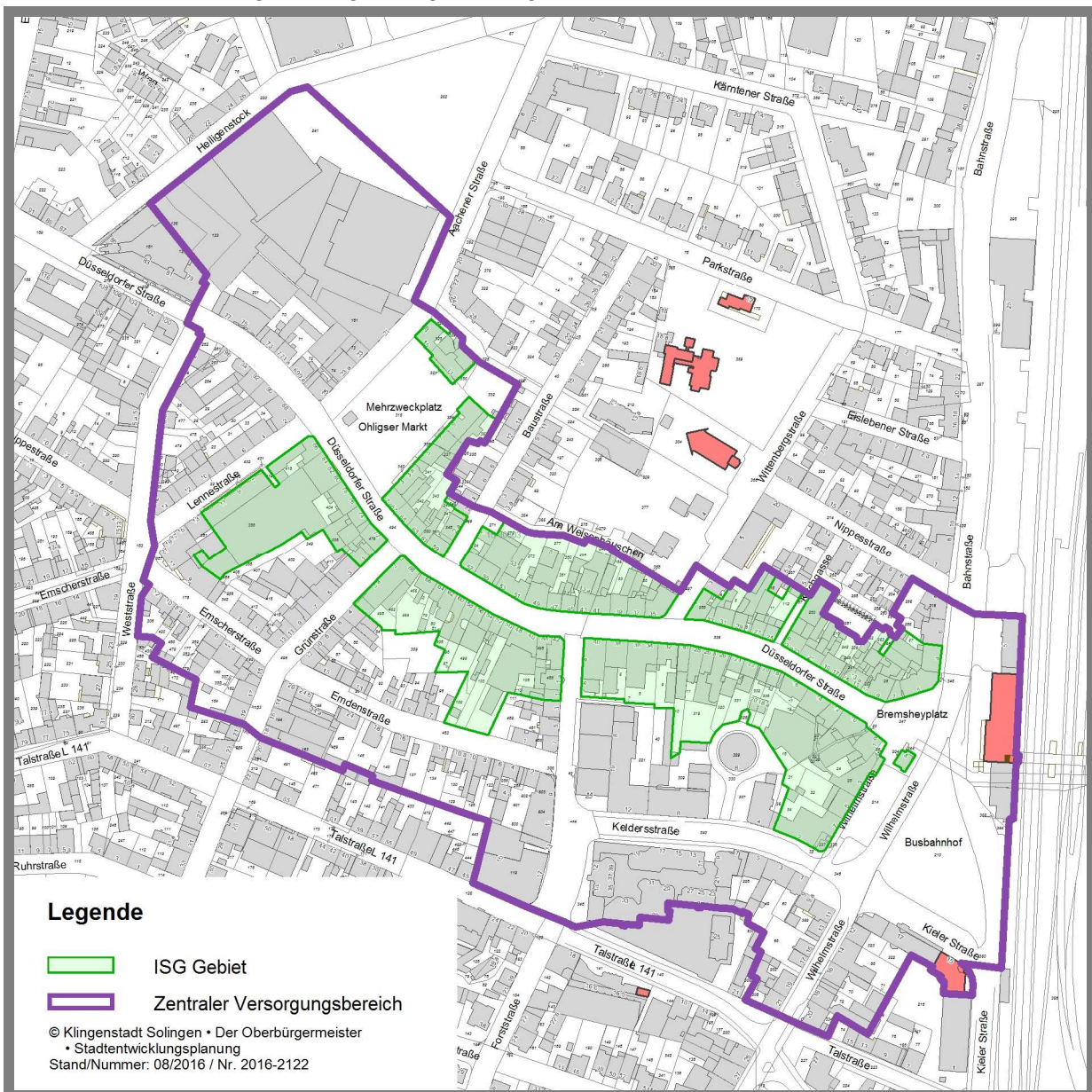
## 5. Standortprofil und Marketing

Die einzelnen Maßnahmen, die diesen Handlungsfeldern zugeordnet sind, werden in Kapitel 4 (Seite 10 ff.) erläutert. Das Finanzierungskonzept folgt in Kapitel 5 (Seite 17).

### 3.2 Abgrenzung des ISG-Gebietes in Solingen-Ohligs

Die geplante gesetzliche ISG umfasst räumlich die derzeitigen Haupteinkaufsstraßen in Ohligs. Die Grenzziehung orientiert sich dabei im Wesentlichen am Verlauf der Fußgängerzone und umfasst demnach insbesondere jene Bereiche, die von den unter Kapitel 4 beschriebenen ISG-Maßnahmen am deutlichsten profitieren werden. Dabei sind diese Bereiche für die zukünftige Entwicklung der Ohligser Innenstadt von besonderer städtebaulicher Relevanz. Insgesamt wurden bei der Abgrenzung jeweils nur vollständige, räumlich zusammenhängende wirtschaftliche Einheiten berücksichtigt.

Karte: ISG-Gebietsabgrenzung Solingen-Ohligs



Zum ISG-Geltungsbereich gehört die Düsseldorfer Straße bis einschließlich des Ohligser Marktes, der nördliche Abschnitt der Forst- und Grünstraße, der Bremsheyplatz und der nördliche Abschnitt der Wilhelmstraße. Darüber hinaus umfasst das Gebiet einzelne dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnende Flurstücke in den Straßen Bahnstraße, Kirchgasse, Wittenberg- und Baustraße. Die genaue räumliche Abgrenzung des geplanten ISG-Gebietes ist der oben abgebildeten Karte sowie der folgenden Auflistung von Straßen und Hausnummern zu entnehmen. Die detaillierte Liste der im ISG-Gebiet enthaltenen Flurstücke ist im Anhang (siehe Seite VIII ff.) aufgeführt.

#### **Straßen und Hausnummern des ISG-Gebietes**

Aachener Straße 28

Am Weisenhäuschen 6

Bahnstraße 4

Baustraße 2a

Düsseldorfer Straße 5 bis 67 (ungerade Hausnummern)

Düsseldorfer Straße 8 bis 68, 72 bis 86 (gerade Hausnummern)

Forststraße 1 und 1a (ungerade Hausnummern)

Forststraße 4 bis 6 (gerade Hausnummern)

Grünstraße 1 (ungerade Hausnummern)

Grünstraße 2 bis 2a (gerade Hausnummern)

Keldersstraße 2 (gerade Hausnummern)

Kirchgasse 6

Lennestraße 7 bis 11 (ungerade Hausnummern)

Ohligser Markt 3 bis 11, 15 (ungerade Hausnummern)

Wilhelmstraße 1 bis 7 (ungerade Hausnummern)

Wittenbergstraße 1

### **3.3 Laufzeit der ISG in Solingen-Ohligs**

Eine gesetzliche ISG hat immer eine begrenzte Laufzeit. Das Gesetz sieht eine maximale Dauer von fünf Jahren vor. Erfahrungsgemäß ist diese fünfjährige Laufzeit auch sinnvoll, um den vorgesehenen Maßnahmenkatalog gut vorzubereiten und zuverlässig umsetzen zu können. Daher wird für die gesetzliche ISG in Solingen-Ohligs eine Laufzeit von fünf Jahren eingeplant.

Eine darüber hinausgehende Laufzeit ist nur durch ein neu erstelltes Konzept und die erneute Antragstellung bei der Stadt und Befragung aller Grundeigentümer möglich. Die Gestaltungsmacht und Entscheidungsgewalt über das – auch finanzielle – Engagement vor Ort bleibt damit den Immobilieneigentümern erhalten.

## **4 Maßnahmenkonzept**

Das ISG-Maßnahmenkonzept beruht auf einer intensiven Auseinandersetzung von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden der Ohligser Innenstadt mit der Situation und den Potenzialen ihres Innenstadtbereichs. Unser Programm umfasst nunmehr fünf Handlungsfelder und wird während der ISG-Laufzeit weiter zu konkretisieren sein. Wichtig ist uns an dieser Stelle, dass durch das Engagement der Eigentümer die Stadt Solingen nicht grundsätzlich aus der Verantwortung entlassen werden soll, die heutigen und künftigen Entwicklungen des Stadtteils auch mit öffentlichen Mitteln zu begleiten. Die hier geplanten Maßnahmen stellen in diesem Sinne keinen Ersatz, sondern eine Ergänzung der städtischen Aufgaben und Aktivitäten dar.

Für die Umsetzung des Maßnahmenkonzepts wird eine zentrale Stelle benötigt, bei der alle Informationen zusammenfließen und an alle relevanten Personen und Gruppen weitergegeben werden. Daher sollte die Koordination der Maßnahmen durch einen Kümmerer/Koordinator erfolgen, der regelmäßig vor Ort als Ansprechpartner der ISG präsent sein wird.

### **4.1 Handlungsfeld 1: Dienstleistung, Sauberkeit und Sicherheit**

Die Ohligser Innenstadt soll nicht nur als Versorgungszentrum für den Stadtbezirk dienen, sondern gleichzeitig einen sozialen Treffpunkt mit ausgeprägtem Freizeitwert und hoher Aufenthaltsqualität bilden. Letztere wird sowohl durch die vorhandenen Angebote innerhalb des Stadtteilzentrums als auch durch die Sauberkeit im Quartier und das subjektive Sicherheitsempfinden der hiesigen Besucher und Anwohner mitbestimmt.

#### **Sofortprogramm Sauberkeit**

Es geht hierbei um eine intensive einmalige Grundreinigung des Straßenraumes mit dem Fokus auf der Beseitigung von hartnäckigen Verschmutzungen, Graffiti, Kaugummis oder auch Aufklebern. Zudem sollen in Kooperation mit den Eigentümern und Gewerbetreibenden Risikoflächen mit Anti-Graffiti- und Anti-Haftanstrichen behandelt werden, um zukünftige Beschmierungen leichter beseitigen zu können. Die Maßnahmen sollen in Zusammenarbeit mit der AWO durchgeführt werden.

#### **Hausmeister- und Winterdienst**

Die dauerhafte Sicherstellung eines sauberen und gepflegten Erscheinungsbildes der Ohligser Innenstadt ist ein Anliegen, das sowohl seitens der Besucher als auch der Anlieger einen hohen Stellenwert genießt. Für die Umsetzung dieses Arbeitsziels planen wir daher die Einrichtung eines Hausmeisterdienstes. Dieser wird im Auftrag der ISG-Anlieger regelmäßig Ordnungs- und Sauberkeitschecks durchführen und für notwendige Abhilfe sorgen. Dabei geht es weniger um die klassischen Reinigungsleistungen, die auch weiterhin von Seiten der Stadt Solingen erbracht werden. Der Hausmeisterdienst soll sich demnach vor allem auch um die schnelle Behebung von Beschädigungen durch den Lieferverkehr und Vandalismus, die Beseitigung von Graffiti und Beklebungen, überquellende Mülleimer, Unkraut und Vogelkot sowie um Defekte an den Leuchtmitteln kümmern.

Im Rahmen des avisierten Winterdienstes ist zudem beabsichtigt, die von der Stadt durchgeführte Schneeräumung dahingehend zu erweitern, dass vor den Geschäften ergänzende



Räumungen durchgeführt werden, damit der Passantenfluss nicht durch Schneehaufenbildung behindert wird.

### **Koordination und Angebot zentraler Einkäufe von Gebäudedienstleistungen**

Diese Maßnahme zielt insbesondere darauf ab, die Betriebskosten der Eigentümer in Ohligs zu senken. Hierzu sollen durch die ISG zum Beispiel bei den Anbietern von Sicherheits- und Reinigungsdienstleistungen, Energielieferanten oder auch bei Versicherungen Preisvorteile ausgehandelt und an die Eigentümer weitergegeben werden.

### **Konzept „Nette Toilette“**

Unter diesem Punkt soll für Besucher der Ohligser Innenstadt sichergestellt werden, dass im Gebiet verteilt sich die Möglichkeit bietet, schnell und unkompliziert eine Toilette aufsuchen zu können. Hierzu könnten die daran beteiligten Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe eine Unterstützung für die Reinigung der Sanitäreinrichtungen erhalten.

## **4.2 Handlungsfeld 2: Stärkung und Entwicklung des Standortes Ohligs**

Der Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros, sowie durch discountorientierte Einzelhandelbetriebe hat in den vergangenen Jahren sichtbar zugenommen. Zwar bestimmt die Nutzungsvielfalt eines Zentrums im Wesentlichen auch dessen Attraktivität. Dennoch gibt es auch Nutzungen, wie zum Beispiel die besagten Vergnügungsstätten, die einer gesunden Innenstadtentwicklung dauerhaft entgegenstehen können. Eine rückläufige Vermietbarkeit von Ladenlokalen und ein Rückgang der Immobilienwerte wären dabei die Folge. Die zukünftige Entwicklung des Ohligser Stadtteilzentrums darf daher nicht dem Zufall überlassen bleiben, sondern soll mithilfe der ISG im Einvernehmen mit den lokalen Eigentümern aktiv mitgestaltet werden. Hierzu sollen die folgenden Maßnahmen realisiert werden.

### **Eigentümer- und Handelsdialog**

Dieser Maßnahmenbereich ist eng mit den Aufgaben der Leerstands- und Ansiedlungsunterstützung verbunden (siehe unten). Ein Gelingen dieses Dialogs ist eine wichtige Voraussetzung für das gemeinsame Festlegen sinnvoller (Teil-)Maßnahmen und deren erfolgreiche Umsetzung.

In Ohligs ist eine große Vielfalt an Know-how vorhanden, welches durch eine stärkere Vernetzung besser genutzt werden könnte. So haben u. a. Händler sowie Immobilieneigentümer und -fachleute sehr gute Kenntnisse darüber, welche Rahmenbedingungen einen guten Innenstadtstandort ausmachen. Die ISG soll eine Art Moderationsfunktion übernehmen und die verschiedenen Akteure des Stadtteils an einen Tisch bringen. Der kontinuierliche und ergebnisorientierte Dialog mit den Eigentümern gilt als eine wesentliche Querschnittsfunktion und wird damit zum Wegbereiter für weitere Maßnahmen innerhalb des Stadtteils.

Maßnahmenbausteine, die aus diesem Dialog entstehen könnten, wären z. B. die Einrichtung eines Mentoren-Systems für Standort-Neulinge oder Existenzgründer sowie der regelmäßige Austausch zwischen Eigentümern über potentielle Mieter.

Dieser Dialog kann auch dazu beitragen, das Gemeinschaftsgefühl in Ohligs zu stärken, die Einzelhandels- und Gastronomiequalität innerhalb des Stadtteilzentrums zu optimieren und eine aktive Steuerung des lokalen Branchenmix zu unterstützen.

### **Leerstandsmanagement und aktive Ansiedlungsunterstützung**

Dieser Maßnahmenbaustein beinhaltet zahlreiche mögliche Teilmaßnahmen und muss am aktuellen Bedarf orientiert Schwerpunkte setzen. Die Organisation und konkrete Umsetzung der Leerstands- und Ansiedlungsmaßnahmen sollte möglichst in Kooperation mit den lokalen Immobilienmaklern erfolgen. Als Maßnahmen bieten sich hierbei an:

- a. Die aktive Ansiedlungsunterstützung gelingt mittels intensiver Kommunikation zwischen allen in der ISG beteiligten Eigentümern und externen Dritten (siehe Eigentümer- und Handelsdialog). Die ISG dient hierbei als Schnittstelle und strebt unter anderem die Initiierung eines Innovations- und Gründerwettbewerbes zur Neubelebung von Leerständen an.
- b. Die Unterstützung der Eigentümer bei der Aufwertung leerstehender Ladenlokale bildet zudem eine weitere Aufgabe, mit der sich die ISG befassen wird. Geplant sind hierbei vor allem die Realisierung von Zwischennutzungskonzepten für einzelne Leerstände (z. B. durch die Bereitstellung zusätzlicher Ausstellungsflächen für bestehende Anbieter; die Bespielung der Leerstände durch kulturelle Veranstaltungen, wie Lesungen, Kabarett oder Live-Musik sowie die befristete Nutzung durch nicht kommerzielle Lösungen, wie temporäre Ateliers etc.). Darüber hinaus sollen die Eigentümer bei der Durchführung gestalterischer Aufwertungsmaßnahmen an ihren Leerständen unterstützt werden (z. B. durch optisch ansprechendes und einheitliches Zukleben der Schaufenster). Auf diese Weise kann die negative Außenwirkung von Leerständen minimiert und eine schnellere Neuvermietung derselben erreicht werden.

### **Stärkungsmaßnahmen für den Wochenmarkt**

In Abstimmung mit den Marktbeschickern wird geprüft, welche konkreten Maßnahmen für die Zukunft sinnvoll sind. Denkbar sind hier z. B. Pressekampagnen, die ergänzende Durchführung von besonderen Themenmärkten, die Förderung von Gestaltungsmaßnahmen, ein Internetauftritt (in Kombination mit dem Auftritt der ISG, OWG oder dem Stadtteilzentrum insgesamt), eine entsprechende Ausschilderung des Marktes, Kundenbefragungen oder Maßnahmen zur Steigerung der Angebotsvielfalt.

### **4.3 Handlungsfeld 3: Gestaltung des Ohligser Zentrums**

Ein wesentlicher Baustein des Konzepts besteht in der Planung und Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen. Dabei setzt die ISG Solingen-Ohligs als Aufgabenträger der Maßnahmen ausschließlich auf Gestaltungselemente, die über den öffentlichen Standard und die Pflichtaufgaben der Stadt Solingen hinausgehen. Unter diesem Handlungsfeld werden die folgenden Aktivitäten zusammengefasst.

#### **Gestaltungssatzung für den Einzelhandel und die Gastronomie (Gestaltungsoffensive)**

Hierbei geht es insbesondere um die Außendarstellung der Geschäfte, z. B. im Hinblick auf die Schaufenster- und Fassadenreklamegestaltung, sowie um die Außenbestuhlung im Bereich der Gastronomie. Das Ziel ist die Realisierung eines einheitlich attraktiven und atmosphärisch stimmigen Erscheinungsbildes der hiesigen Anbieter zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Stadtteilzentrums. Unter diesen Punkt fallen insbesondere die folgenden denkbaren Teilmaßnahmen:

- Initiierung einer Werbe- und Gestaltungssatzung in Ergänzung zur bereits vorhandenen Erhaltungssatzung in der Düsseldorfer Straße. Die ISG kann hier die städtischen Aktivitäten bei der inhaltlichen Vorbereitung und der politischen Willensbildung unterstützen.
- Förderung von gestalterischen Anpassungsmaßnahmen (z. B. durch Ko-Finanzierung einheitlicher Pflanzgefäße vor den Geschäften oder von optisch aufeinander abgestimmten und werbefreien Sonnenschirmen für die Gastronomie)
- Durchführung von Schaufensterwettbewerben etc.

### **Gestaltungs- und Möblierungskonzept für den öffentlichen Raum**

Dieses Maßnahmenfeld setzt sich aus investiven baulichen Maßnahmen und Planungskosten zusammen. Die Umgestaltung des Ohligser Marktes ist hierbei nicht enthalten, da dies im Rahmen der Neugestaltung des OLBO-Geländes erfolgen soll.

Denkbar sind hier zum Beispiel Änderungen der Möblierung im Bereich der Fußgängerzone, oder auch gestalterische und funktionale Aufwertungsmaßnahmen in den hiesigen Kreuzungsbereichen sowie den innerstädtischen Eingangsbereichen.

### **Lichtinszenierung**

Den ISG-Bereich wollen wir durch eine gezielte Platzierung von Licht im öffentlichen Raum und insbesondere an Kreuzungen wirkungs- und stimmungsvoll in Szene setzen. Diese Position umfasst nicht die jeweilige Straßenbeleuchtung, sondern bezieht sich in erster Linie auf die Illuminierung von Gebäuden und Bäumen durch Fassaden- und Bodenstrahler.

Die Hausbeleuchtungen sollten sich dabei insbesondere auf Gebäude mit historisch anmutender Gründerzeitfassade konzentrieren. Eine Realisierung kann jedoch ausschließlich im Schulterschluss mit den betreffenden Eigentümern und der Stadt Solingen erfolgen.

Die Umsetzung eines Lichtkonzepts soll dafür sorgen, dass die Wahrnehmung gebührend auf attraktive Bereiche gerichtet und darüber hinaus die Sicherheit in den Abend- und Nachtstunden erhöht wird. Unterstützt würde dieses Konzept durch eine Absprache mit den ansässigen Händlern bezüglich der Schaufensterbeleuchtungszeiten.

### **Wettbewerb Fassaden- und Hofgestaltung**

Die Umsetzung eines umfassenden Hof- und Fassadenprogramms in Trägerschaft des ISG-Vereins ist aufgrund der hiermit verbundenen Kostenhöhe voraussichtlich nicht leistbar. Angesichts des überwiegend guten Erhaltungszustandes der Fassaden innerhalb des projektierten ISG-Gebietes erscheint eine solche Maßnahme indes auch nicht zwingend erforderlich. Um für jene Eigentümer, deren Objekte durch Sanierungsbedarf gekennzeichnet sind, dennoch einen Sanierungsanreiz zu schaffen, wird die Auslobung eines Gestaltungswettbewerbes vorgeschlagen, dessen Preisgeld einen Gestaltungszuschuss vorsieht.

## **4.4 Handlungsfeld 4: Verkehr und Orientierung**

Eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit eines Stadtteilzentrums ist dessen optimale Erreichbarkeit sowie dessen Angebotstransparenz gegenüber dem potenziellen Kunden. Mit Blick auf die aktuelle Beschilderungs- und Parkplatzsituation wird die Durchführung der folgenden Maßnahmen angestrebt. **Begleitung des Prozesses zur Optimierung der zentrumsnahen Parkplatzsituation und Ausschilderung des Stadtteilzentrums Ohligs**

Im Fokus stehen das Engagement der ISG für eine bessere Ausschilderung des Stadtteilzentrums Ohligs und seiner Parkplätze. Erste Gespräche mit dem Stadtdienst Verkehr sind hierzu bereits geführt worden. Sinnvoll erscheinen hier vor allem Verbesserungen bei der Beschilderung und dem Thema Gebührentransparenz.

### **Aufbau eines Besucherleitsystems (für Fußgänger)**

Zum Aufbau eines innerstädtischen Besucherleitsystems sind verschiedene Varianten vorstellbar. Neben den modernen digitalen Möglichkeiten wäre z. B. auch ein innerstädtisches Besucherleitsystem auf der Basis von Stelen und Schildern und unter Einbindung des im Bau befindlichen Galileums sowie des östlich der Bahntrasse gelegenen Stadtteilgebietes Ohligs-Ost denkbar.

## **4.5 Handlungsfeld 5: Standortprofil und Marketing**

Der Stadtteil Ohligs und sein Stadtteilzentrum verfügen im innerstädtischen Vergleich über einen guten Ruf als Wohn- und Einkaufsstandort. Diesen Imagebonus gilt es auch in Zukunft zu nutzen und weiter auszubauen. Gelingen kann dies vor allem durch die Etablierung eines individuellen und zukunftsfähigen Standortprofils sowie dessen kontinuierliche Kommunikation nach innen und nach außen.

Wie wichtig dies ist, zeigt sich beispielsweise am Einkaufs- und Mobilitätsverhalten einzelner Kundengruppen. So erreichen die geschätzten Kaufkraftabflüsse am Standort Solingen laut dem aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Solingen eine Größenordnung von ca. 151 Mio. Euro pro Jahr. Dies und die zahlreichen Einzelhandelsvorhaben im Umland von Solingen machen deutlich, dass sich auch das Stadtteilzentrum Ohligs dem zunehmenden interkommunalen Standortwettbewerb sowie den grundlegenden gesellschaftlichen und sozioökonomischen Entwicklungen nicht gänzlich entziehen kann. Vor diesem Hintergrund erscheint die gezielte Konzeption sowie die Positionierung und Vermarktung eines individuellen und Interesse stiftenden Standortprofils für das Stadtteilzentrum Ohligs umso wichtiger.

### **Leitbild für das Stadtteilzentrum**

Voraussetzung für ein erfolgreiches Standortmarketing ist die Ausarbeitung eines individuellen Standortprofils bzw. eines Leitbildes. Ein solches möchte die ISG in der ersten Hälfte ihrer Laufzeit für Ohligs unter besonderer Berücksichtigung des Stadtteilzentrums realisieren. Bei der Herausarbeitung dieses Profils und der Formulierung eines Leitbildes sollen die Akteure im Stadtteil möglichst umfassend eingebunden werden, da diese letzteres und das darauf aufbauende Standortimage auch verkörpern sollen.

### **Netzwerkpflege**

Hierunter fallen Maßnahmen, die das Marketing nach „innen“, also gerichtet an die Ohligser Eigentümer und den Dialog unter den Eigentümern umfassen und fördern sollen. Hier wäre im Einzelnen an einen Newsletter für Eigentümer, an Netzwerkveranstaltungen (Vorträge etc.) oder an einen „Stammtisch“, also z. B. die Organisation eines jährlichen Frühstücks von Grundstückseigentümern und Gewerbetriestern, zu denken.

### **Ohligs digital (Marketing durch neue Medien)**

Gerade bei jüngeren Zielgruppen stellt das Internet ein unerlässliches Mittel zur Standortwerbung dar. Vor diesem Hintergrund wird die Internetseite als Informationsplattform, Appetitmacher und Orientierungshilfe die vorhandenen Angebote in Ohligs bewerben. Die Pflege der Internetpräsenz muss bedienerfreundlich möglich sein und wird durch den für die Maßnahmenumsetzung verantwortlichen Kümmerer (s.u.) übernommen. Darüber hinaus soll auch der flankierende Einsatz von Social-Media-Angeboten (z. B. Facebook) in die Marketingaktivitäten mit aufgenommen werden. Es ist zudem zu prüfen, welche lokalen e-Commerce-Konzepte (z.B. Online City Wuppertal) erfolgsversprechend sind und in Ohligs etabliert werden können. Darüber hinaus wird mit Hilfe von Initiativen, wie dem Förderverein Freie Netze e.V., die Möglichkeit zur Schaffung eines freien WLANs im Stadtteilzentrum Ohligs geprüft und zur Realisierung angestrebt.

### **4.6 ISG-Management**

Die Umsetzung des Maßnahmenkonzepts wird von der ISG als Aufgabenträger übernommen. Die vorgenannten Maßnahmenpakete im Detail auszuarbeiten und deren Umsetzung zu koordinieren ist eine Aufgabe, die zentral von einem Koordinator/einer Koordinatorin (oder Kümmerer genannt) erfüllt werden muss. Darunter fallen auch Aufgaben wie die Ausschreibung und Angebotseinholung für Konzepte, Bau- oder Marketingmaßnahmen.

Einige Handlungsfelder beinhalten Aufgaben bzgl. der Kommunikation über und Repräsentation der ISG. Dazu zählen wir neben der Gremienarbeit und der Interessenvertretung für die ISG-Belange (z. B. gegenüber der Stadt, Verbänden) auch die interne Kommunikation (z. B. Vernetzung von Anliegern). Das Management wird gleichzeitig Ansprechpartner und Lobbyist für die Bereichsanlieger sein und die Interessen der ISG auch in den Medien vertreten.

Das ISG-Gesetz sieht vor, dass jährliche Rechenschaftsberichte über die verwendeten Mittel abgelegt werden. Die Stadt Solingen wird daher die Verwaltung der Treuhandmittel sowie den jährlichen Nachweis einer ordnungs- und zweckgemäßen Mittelverwendung kontrollieren. Diese Rechenschaftsberichte müssen ggf. mithilfe Dritter (z. B. Notar oder Steuerberater) erstellt werden.

Darüber hinaus ist eine weitere Aufgabe des ISG-Managements das Einwerben von Mitteln Dritter. So ist z. B. bei der Umsetzung von Bauvorhaben ein Sponsoring durch Solinger Unternehmen möglich oder gar nötig. Manche Maßnahmen könnten ggf. ergänzend mittels öffentlicher Fördergelder finanziert werden. Hierzu wären entsprechende Anträge zu stellen und mit der Stadt Solingen abzustimmen.

Die Erfüllung der vorgenannten Aufgaben durch ein ISG-Management ist nur mithilfe einer entsprechenden Büroausstattung möglich. Neben den üblichen technischen Hilfsmitteln (Computer, Telefon etc.) ist die Entscheidung für einen zentralen Standort für das ISG-Büro wichtig. Der Kümmerer sollte möglichst schnell vor Ort und leicht erreichbar sein. Möglicherweise bietet sich die Untermiete in einer vorhandenen Büro- oder Einzelhandelsnutzung in der Ohligser Innenstadt an. Die notwendigen Mittel sollen dabei so effizient wie möglich genutzt werden.

Wünschenswert, jedoch nicht leicht zu realisieren, ist die regelmäßige Marktbeobachtung des ISG-Standortes. Mithilfe von z. B. regelmäßig erhobenen Passantenfrequenzen, Kundenbefragungen und Mietpreisbeobachtungen könnte die Entwicklung der Immobilienlage

analysiert werden. Fänden diese Beobachtungen zu Beginn und Ende der ISG-Laufzeit statt, könnten hieraus Rückschlüsse auf die Wirksamkeit der ISG-Maßnahmen gezogen werden. Eine solche Evaluation der ISG ist möglicherweise kostengünstig in Kooperation mit einer Universität durchführbar. Das ISG-Management würde möglichst frühzeitig prüfen, mit welchen Fakultäten solch eine Kooperation eingegangen werden könnte.

## 5 Finanzierungskonzept

Das zuvor erläuterte Maßnahmenkonzept (siehe Kapitel 4) wurde für einen Umsetzungszeitraum von fünf Jahren zusammengestellt, entsprechend der geplanten Laufzeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Zur Erstellung des Finanzierungskonzeptes haben wir Angebote und Informationen eingeholt. Die einzelnen Maßnahmen wurden so mit realistischen Beträgen unterlegt. Die Kosten sollten sich ungefähr gleichmäßig auf die Laufzeit verteilen, daher wurde die Maßnahmenumsetzung entsprechend in unterschiedlichen Jahren vorgesehen. Es ist uns dabei bewusst, dass die Maßnahmen unterschiedlicher Vorbereitungszeiten bedürfen. Damit der Immobilienstandort möglichst bald von den ersten Maßnahmen profitieren kann, haben wir darauf geachtet, dass Maßnahmen, die kurzfristig ihre Wirkung entfalten können auch schon in den Anfangsjahren der ISG umgesetzt werden.

Finanziert werden die Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen ISG mit Hilfe aller Immobilieneigentümer im zuvor abgegrenzten ISG-Gebiet (siehe Kapitel 3.2). Dadurch werden die Kosten auf viele Schultern verteilt und so verhältnismäßig geringe Beträge von den einzelnen Grundeigentümern erbracht. Die Beiträge werden entsprechend des Einheitswertes der jeweiligen Immobilien kalkuliert. Die Stadt Solingen berechnet den individuellen Beitrag und gibt Einzelinformationen über dessen Höhe nicht an Dritte weiter. Diese Mittel überträgt die Stadt Solingen jährlich an die ISG Solingen-Ohligs. Die ISG erhält so Planungssicherheit und kann die geplanten Maßnahmen vorbereiten und umsetzen. Um für die Laufzeit der ISG eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind die Positionen des Budgets untereinander verrechnungsfähig. Dabei ist gesetzlich sichergestellt, dass das angesetzte Budget gedeckelt ist, also nicht erhöht werden kann und dass die nicht verwendeten Mittel am Ende der ISG Laufzeit an die Grundeigentümer zurückgezahlt werden (siehe § 4 Abs. 11 ISGG).

In der folgenden Tabelle sind die Handlungsfelder mit den einzelnen Maßnahmen aufgeführt und die jeweiligen Kostenansätze und -verteilungen auf die fünf Laufzeitjahre zu erkennen.

Kostenkalkulation des Maßnahmenkonzeptes über fünf Jahre, in EUR

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	Gesamt
<b>Handlungsfeld 1: Dienstleistung, Sauberkeit und Sicherheit</b>	<b>13.000</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>47.000</b>
Sofortprogramm Sauberkeit*	5.000	0	0	0	0	5.000
Koordination und Angebot zentraler Einkäufe von Gebäudedienstleistungen	500	500	500	500	500	2.500
Hausmeister- und Winterdienst	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	37.500
Konzept "Nette Toilette"	0	500	500	500	500	2.000
<b>Handlungsfeld 2: Stärkung und Entwicklung des Standorts Ohligs</b>	<b>14.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>64.000</b>
Eigentümer- und Handelsdialog	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	40.000
Leerstandsmanagement und aktive Ansiedlungsunterstützung	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	20.000
Stärkungsmaßnahmen für den Wochenmarkt	2.000	1.000	1.000	0	0	4.000
<b>Handlungsfeld 3: Gestaltung des Ohligser Zentrums</b>	<b>7.000</b>	<b>5.000</b>	<b>57.000</b>	<b>90.000</b>	<b>95.000</b>	<b>254.000</b>
Gestaltungssatzung für den Einzelhandel und die Gastronomie (Gestaltungsoffensive)	5.000	0	0	0	0	5.000
Gestaltungs- und Möblierungskonzept öffentlicher Raum*	0	5.000	57.000	60.000	55.000	177.000
Konzept zur Lichtinszenierung (inkl. Pilotprojekte)	0	0	0	30.000	40.000	70.000
Wettbewerb Fassaden- und Hofgestaltung*	2.000	0	0	0	0	2.000
<b>Handlungsfeld 4: Verkehr und Orientierung</b>	<b>1.000</b>	<b>19.000</b>	<b>31.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>53.000</b>
Begleitung der Parkplatzausschilderung des Zentrums	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
Aufbau eines Besucherleitsystems (für Fußgänger)*	0	18.000	30.000	0	0	48.000
<b>Handlungsfeld 5: Standortprofil und Marketing</b>	<b>32.000</b>	<b>32.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>100.000</b>
Leitbild für das Stadtteilzentrum	10.000	20.000	0	0	0	30.000
Netzwerkpflege	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	30.000
Ohligs digital (Local online, Marketing durch neue Medien, Wifi)*	16.000	6.000	6.000	6.000	6.000	40.000
<b>ISG-Management</b>	<b>5.500</b>	<b>4.000</b>	<b>5.500</b>	<b>4.000</b>	<b>5.500</b>	<b>24.500</b>
Summe der Maßnahmenkosten	72.500	81.500	127.000	127.500	134.000	542.500
<i>Gemeindliche Kostenpauschale</i>	<i>2.175</i>	<i>2.445</i>	<i>3.810</i>	<i>3.825</i>	<i>4.020</i>	<i>16.275</i>
<b>Zu finanzierende Gesamtkosten</b>	<b>74.675</b>	<b>83.945</b>	<b>130.810</b>	<b>131.325</b>	<b>138.020</b>	<b>558.775</b>

\* Die Durchführung der Maßnahmen ist nur dann ganz oder teilweise realisierbar, wenn durch Dritte Finanzmittel bereitgestellt werden.

Die letzte, kursive Position der Tabelle enthält die so genannte gemeindliche Kostenpauschale. Das nordrhein-westfälische Gesetz zu den ISGs sieht vor, dass eine Kommune für ihren Personalaufwand, den sie zur Unterstützung und vor allem in der Umsetzung einer ISG betreibt, durch eine Kostenpauschale von max. 3 % der ISG-Vorhabenssumme entschädigt werden kann. Dabei ist der tatsächliche finanzielle Aufwand einer Stadtverwaltung erfahrungsgemäß wesentlich höher. In Solingen hat die Stadtverwaltung durch erhebliche personelle Unterstützung bislang schon einen hohen Aufwand betrieben. Dennoch steht noch nicht fest, ob die Stadt Solingen eine solche Kostenpauschale erheben wird. Mitunter kann die Kommune von dieser Kostenpauschale nicht Abstand nehmen, selbst wenn sie es wollte.



Sie unterliegt einem Haushaltssanierungsplan und darf somit auf Einnahmen nicht ohne weiteres verzichten.

Die Summe der Einheitswerte des im ISG-Gebiet liegenden Grundeigentums beläuft sich auf etwa 11,4 Mio. EUR. Die in der Tabelle zuvor genannten Gesamtkosten der ISG liegen somit ungefähr zwischen 4,8 und 4,9 % dieses Einheitswertes. Das ISG-Gesetz sieht eine Maximalbelastung von 10 % des Einheitswertes in fünf Jahren vor, also maximal 2 % pro Jahr (§ 4 Abs. 6 ISGG). Diese Deckelung wird in Solingen-Ohligs durch die Verteilung auf viele Beteiligte bei einem Betrag von knapp unter 1 % pro Jahr deutlich unterschritten.

## 6 Zu guter Letzt

Das hier vorliegende Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist in Zusammenarbeit zahlreicher Akteure entstanden. Es bündelt viele Ideen und Anregungen, die alle auf eines abzielen: die Erhaltung und Entwicklung der Ohligser Innenstadt als vielfältiges und attraktives Zentrum für einen lebenswerten Wohn-, Freizeit- und Arbeitsort.

Diese Vielfalt lässt sich nur erhalten, wenn sowohl die Interessen der hier angesiedelten Unternehmen aus Handel und Dienstleistungswirtschaft sowie der Immobilieneigentümer und der Anwohner und Gäste bedient werden können. Dieses Konzept stellt den Versuch dar, diese Interessen in Einklang zu bringen und in einem Schulterschluss die einzelnen Kräfte zu einer höheren Wirksamkeit zu bündeln.

Sollte auf den ersten Blick nicht jeder Baustein des Maßnahmenkonzepts allen Interessengruppen gleichermaßen dienen, bitten wir dieses Zusammenspiel der Akteure vor Ort und deren Interessen zu berücksichtigen. Nur wenn der Standort für alle attraktiv bleibt, wird er im regionalen Standortwettbewerb bestehen können.

Wir wünschen uns Anregungen und konstruktive Kritik sowie Ideen zu weiteren Möglichkeiten Solingen-Ohligs voranzubringen. Bitte wenden Sie sich mit Ihren Fragen und Anmerkungen zum Maßnahmen- und Finanzierungskonzept an den Vereinsvorstand der ISG Solingen-Ohligs e. V. (Kontaktdata siehe Seite VII). Gerne erläutern wir Ihnen unsere Absichten persönlich, damit auch Sie sich voller Überzeugung hinter die Idee einer Immobilien- und Standortgemeinschaft stellen können.

## **Anhang**

### **Kontaktinformationen**

*ISG Solingen-Ohligs e. V.*

Keldersstraße 6, 42697 Solingen, Tel. 0212 / 79 671, Fax 0212 / 59 99 070

*Stadt Solingen*

Staddienst Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 42651 Solingen

Markus Lütke Lordemann, Tel. 0212 / 290 -2625, Fax 0212 / 290 -2169

Jens Wolter, Tel. 0212 / 290 -2154

### **Unterstützer**

Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid

Stadt-Sparkasse Solingen AÖR

Haus- und Grundeigentümergeverein Solingen-Ohligs e. V.

Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Geschäftsstelle Solingen

**Detaillierte Auflistung der im ISG-Bereich liegenden Flurstücke**

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück
Aachener Straße 28	76	328
Am Weisenhäuschen 6	76	277
Bahnstraße 4	75	27
Baustraße 2a	76	348
Düsseldorfer Straße 5	75	27
Düsseldorfer Straße 7	75	26
Düsseldorfer Straße 8	74	24
Düsseldorfer Straße 9	75	26
Düsseldorfer Straße 10	74	21
Düsseldorfer Straße 11	75	25
Düsseldorfer Straße 12	74	20
Düsseldorfer Straße 13a	75	253
Düsseldorfer Straße 13	75	253
Düsseldorfer Straße 14	74	19
Düsseldorfer Straße 15	75	252
Düsseldorfer Straße 16	74	17
Düsseldorfer Straße 17	75	242
Düsseldorfer Straße 18a	74	336
Düsseldorfer Straße 18	74	336
Düsseldorfer Straße 19	75	242
Düsseldorfer Straße 20a	74	332
Düsseldorfer Straße 20	74	332
Düsseldorfer Straße 21	75	216
Düsseldorfer Straße 22	74	331
Düsseldorfer Straße 23a	75	263
Düsseldorfer Straße 23	75	263
Düsseldorfer Straße 24	74	320
Düsseldorfer Straße 25	75	112
Düsseldorfer Straße 26a	74	319
Düsseldorfer Straße 26	74	319
Düsseldorfer Straße 27	75	11
Düsseldorfer Straße 28	74	11
Düsseldorfer Straße 29	75	6
Düsseldorfer Straße 30	74	10
Düsseldorfer Straße 31	75	5
Düsseldorfer Straße 32	74	9
Düsseldorfer Straße 33	75	286
Düsseldorfer Straße 34	74	8
Düsseldorfer Straße 35	76	67
Düsseldorfer Straße 36	74	8
Düsseldorfer Straße 37	76	66
Düsseldorfer Straße 38	74	5
Düsseldorfer Straße 39	76	63
Düsseldorfer Straße 40	74	3
Düsseldorfer Straße 41	76	165

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück
Düsseldorfer Straße 42	85	486
Düsseldorfer Straße 43a	76	248
Düsseldorfer Straße 43	76	248
Düsseldorfer Straße 44	85	498
Düsseldorfer Straße 45	76	254
Düsseldorfer Straße 46	85	106
Düsseldorfer Straße 47	76	361
Düsseldorfer Straße 48	85	106
Düsseldorfer Straße 49	76	277
Düsseldorfer Straße 50	85	103
Düsseldorfer Straße 51	76	273
Düsseldorfer Straße 52	85	101
Düsseldorfer Straße 53a	76	273
Düsseldorfer Straße 53	76	273
Düsseldorfer Straße 54	85	499
Düsseldorfer Straße 55	76	272
Düsseldorfer Straße 56	85	499
Düsseldorfer Straße 57	76	54
Düsseldorfer Straße 58	85	96
Düsseldorfer Straße 59	76	351
Düsseldorfer Straße 60	85	308
Düsseldorfer Straße 61	76	350
Düsseldorfer Straße 62	85	80
Düsseldorfer Straße 63	76	343
Düsseldorfer Straße 64	85	79
Düsseldorfer Straße 65	76	342
Düsseldorfer Straße 66	85	455
Düsseldorfer Straße 67a	76	341
Düsseldorfer Straße 67	76	341
Düsseldorfer Straße 68	85	496
Düsseldorfer Straße 72	85	476
Düsseldorfer Straße 74	85	336
Düsseldorfer Straße 76	85	404
Düsseldorfer Straße 78	85	404
Düsseldorfer Straße 80	85	386
Düsseldorfer Straße 82	85	386
Düsseldorfer Straße 84	85	386
Düsseldorfer Straße 86	85	418
Forststraße 1a	85	486
Forststraße 1	85	110
Forststraße 4	74	3
Forststraße 6	74	3
Grünstraße 1	85	476
Grünstraße 2a	85	496
Grünstraße 2	85	496

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ISG Solingen-Ohligs

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück
Keldersstraße	2	74 34
Kirchgasse	6	75 263
Lennesstraße	7	85 386
Lennesstraße	9	85 386
Lennesstraße	11	85 386
Ohligser Markt	3a	76 341
Ohligser Markt	3	76 341
Ohligser Markt	5	76 337
Ohligser Markt	7	76 336
Ohligser Markt	9	76 357

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück
Ohligser Markt	11	76 329
Ohligser Markt	15	76 328
Wilhelmstraße	1	74 24
Wilhelmstraße	3	74 28
Wilhelmstraße	5	74 32
Wilhelmstraße	7	74 34
Wittenbergstraße	1	75 286

## **ISGG NRW**

Das ISG-Gesetz ist Mitte 2008 in NRW in Kraft getreten. Hier folgend ist der Gesetzestext in seiner damaligen Fassung abgedruckt. Im Anschluss ist das Gesetz zur Änderung des ISGG NRW angeführt, welches zum 1. Juli 2014 in Kraft getreten ist.

### **Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)**

Vom 10. 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**

##### **Abgabefestsetzung, -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) Abgabepflichtig 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 Abgabepflicht vorzusehen, wenn
- a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
  - b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
  - c) Abgabepflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

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

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen 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 Abgabepflichtigen 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.

Düsseldorf, den 10. Juni 2008



**Erstes Gesetz zur Änderung des  
Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften**

Vom 17. Juni 2014

**Artikel 1**

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S. 474) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 werden die Wörter „Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ durch die Wörter „Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“ ersetzt.

2. § 3 Absatz 3 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

Widersprechen mehr als ein Drittel der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als einem Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

3. § 6 wird wie folgt gefasst:

„§ 6

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.“

**Artikel 2**

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den 17. Juni 2014