

Beschlussvorlage

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Alleestraße

1. Annahme des Antrages der ISG
2. Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens
3. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	24.02.2015	Entscheidung
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	26.02.2015	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	12.03.2015	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.12.1 Stadtentwicklung und Rahmenplanung

Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung
0.11 Personal und Organisation
1.20 Kämmerei

Beschlussvorschlag

1. Annahme des Antrages der ISG
Das mit dem Antrag der Immobilien- und Standortgemeinschaft Alleestraße e.V. (ISG) vom 21.01.2015 vorgelegte Maßnahmenkonzept (Anlage 1) entspricht den Zielen der Innenstadtentwicklung und ergänzt die Maßnahmen des kommunalen Konzeptes zur Revitalisierung der Innenstadt Remscheid 2020.
2. Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens
Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung für die ISG für das in den Anlage 2 und 3 zeichnerisch und durch Grundstücksliste gekennzeichnete Gebiet einzuleiten.
Der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten erfolgt nach den Vorschriften des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) schriftlich. Die Öffentlichkeit wird parallel beteiligt. Die Beteiligung erfolgt durch Auslegung des zu erstellenden Satzungsentwurfs.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Begründung

Allgemeines

Innenstädtische Einzelhandelslagen müssen sich seit einigen Jahren verstärkt im interkommunalen Handelswettbewerb behaupten. Gleichzeitig verlieren sie Umsatzanteile an den wachsenden Internethandel. Dieser doppelten Herausforderung kann häufig mit den Mitteln der klassischen Werbegemeinschaften nicht mehr adäquat begegnet werden. Daher rücken seit Mitte des letzten Jahrzehnts die innerstädtischen Hauseigentümer als strategische Partner in den Mittelpunkt der Diskussion um die Zukunft der Innenstädte. Im Rahmen von (freiwilligen und gesetzlichen) „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ sind sie allein in NRW an über 50 Standorten an der privaten Standortentwicklung beteiligt.

Um diese Initiativen zur Aufwertung ihres Immobilien- und Geschäftsumfelds zu stützen, hat das Land NRW 2008 die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte zu einer Mitfinanzierung von standortbezogenen Maßnahmen in Ergänzung

zu den Aufgaben der Gemeinde zu verpflichten. Ziel des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) ist, die Handlungsfähigkeit der handelnden Akteure zu stärken und durch eine für alle verbindliche Kostenumlage Finanzierungsgerechtigkeit zu schaffen. Voraussetzung für eine ISG auf gesetzlicher Grundlage ist die Aufstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes (z.B. mit Lichtgestaltungen im öffentlichen Raum, Maßnahmen zur Steigerung der Sauberkeit, Veranstaltungen oder Werbemaßnahmen) für einen räumlich definierten Innenstadtbereich oder ein Stadtteilzentrum, dem nicht mehr als ein Drittel der Widerspruchsberechtigten (Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten) widersprechen dürfen. Die Zustimmung ist auf der Grundlage eines Beteiligungsverfahrens sicherzustellen. Sofern diese Voraussetzung nach Abschluss des Verfahrens gegeben ist, werden der Geltungsbereich der ISG und die Modalitäten zur Durchführung vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Die von den Eigentümern/Erbbauberechtigten der im Geltungsbereich der ISG gelegenen Grundstücke zu leistenden Abgaben zur Finanzierung der Maßnahmen erhebt die Stadt für die ISG nach einem festzulegenden, einheitlichen Schlüssel. Das Verfahren und die Aufteilung der Beiträge der Eigentümer und Erbbauberechtigten bestimmt die Satzung. Die jährlich erhobenen Abgaben werden von der Stadt an die ISG weitergeleitet. Sie sind von dieser zweckgebunden zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes einzusetzen. Parallel zur Feststellung der Satzung verpflichtet sich die ISG deshalb gegenüber der Stadt in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Durchführung der geplanten Maßnahmen.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Alleestraße e.V. (ISG) hat mit Schreiben vom 21.01.2015 den förmlichen Antrag auf die satzungsmäßige Festlegung einer Immobilien – und Standortgemeinschaft (ISG) gemäß ISGG NRW für den Innenstadtbereich gestellt (s. Anlage 1).

Die ISG sieht in ihrer Bestandsaufnahme der Situation der Alleestraße deutliche Erosionserscheinungen, was die Qualität des Handelsbesatzes und das Erscheinungsbild betrifft. Als Gründe dieser Entwicklung werden der wachsende regionale Wettbewerb, der dynamische Online-Handel und ein stadtinterner Standortwettbewerb gesehen. Um den in den Defiziten der Innenstadt liegenden Zukunftsrisiken zu begegnen, möchte die ISG die sich durch das ISGG NRW und das Konzept zur Revitalisierung der Innenstadt ergebenden Chancen nutzen.

Zu Beschluss 1.: Annahme des Antrages der ISG

Nach § 1 Abs. 1 ISGG NRW sollen die Maßnahmen einer ISG, die der Stärkung und Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen, auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzeptes stehen.

Die Maßnahmen der ISG Alleestraße zielen darauf, den Verfall des Einkaufsstandortes Alleestraße zu stoppen und durch einen privaten Beitrag eine Stabilisierung einzuleiten. Dadurch soll die Marktstellung gegenüber den Handelsstandorten innerhalb und außerhalb der Stadt sowie dem Internethandel behauptet werden. Inhaltlich soll dieses Ziel erreicht werden, indem mittels der ISG-Maßnahmen

- die Wohlfühlqualität des Straßenraums verbessert wird,
- der Erlebniswert des Straßenzugs gesteigert wird und
- das Standortimage angehoben wird.

Der Entwurf des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes geplante ISG-Programm umfasst die folgenden Investitionsfelder:

- Sauberkeit, Ordnung , Sicherheit
- Angebot der Alleestraße
- Straßengestaltung
- Veranstaltungen und Straßeninszenierung

- ISG-Werbung sowie
- allgemeines ISG-Management, Verwaltungskosten.

Das Maßnahmenkonzept, dessen Gesamtkosten sich auf 398.000 € belaufen, soll in einem Zeitraum von 5 Jahren umgesetzt werden. Die Kosten verteilen sich nicht gleichmäßig auf die einzelnen Jahre der Laufzeit.

Hauptziel des städtischen Konzeptes zur Revitalisierung der Innenstadt ist die „Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort und Weiterentwicklung der Funktionsmischung durch die Stärkung eines städtebaulich-attraktiven Standortumfeldes.“ Unter den im Weiteren genannten Teilzielen des Konzeptes sind zahlreiche, an die die Ziele und Maßnahmen der ISG anknüpfen, wie exemplarisch:

- Verbesserung der Verweilmöglichkeiten/Aufenthaltsqualität,
- Erhöhung des Freizeitwerts der Innenstadt,
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine attraktive und hochwertige Angebotsstruktur in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung,
- Nutzung und temporäre Bespielung leerstehender Ladenlokale (Leerstandsmanagement),
- gemeinsames und erfolgreiches Standortmarketing,
- Entwicklung von präventiven Maßnahmen zur Stärkung des Quartiers und Förderung von Eigeninitiative.

Die Aktivierung der Bürgerschaft und weiterer Akteure, die Verbesserung der Außendarstellung und Quartiersmanagement werden im Revitalisierungskonzept als Ziele besonders hervorgehoben. Eigens genannt wird im Zielkatalog des Revitalisierungskonzeptes die Absicht, die ISG Alleestraße e.V. zu unterstützen.

Im Konzept der ISG wird seinerseits ausdrücklich Bezug auf die Strategie und auf den Maßnahmenplan des Konzeptes zur Revitalisierung der Innenstadt genommen. Die Maßnahmen der ISG sollen fortlaufend in enger Kooperation mit der Stadt Remscheid auf den Weg gebracht werden.

Insofern ist das Konzept der ISG auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Remscheid abgestimmt. Die Planungszeiträume beider Konzeptionen sind nach derzeitigem Stand nahezu deckungsgleich. Im Einzelnen ergänzen die geplanten Maßnahmen der ISG die kommunalen Vorhaben in der Innenstadt. Es wird daher empfohlen, dem Antrag zuzustimmen.

Zu Beschluss 2 und 3: Einleitung des Satzungsverfahrens und Beteiligung

Die Satzung bzw. ihr Entwurf muss ihren Geltungsbereich, ihre Geltungsdauer, die Ziele der Maßnahmen, die Immobilien- und Standortgemeinschaft, die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde, die Mittelverwendung, den Kreis der Abgabeschuldner, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit angeben. Der Geltungsbereich der beantragten Satzung erstreckt sich vorbehaltlich der Ergebnisse des weiteren Verfahrens auf die Grundstücke mit den Hausnummern Alleestraße 2 bis Alleestraße 88 sowie Alleestraße 5 bis 89 und ferner das Grundstück Markt 2. Als Grundstücke betrachtet der Satzungsentwurf alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen (s. Anlage 2).

Nach der Beschlussfassung über den Antrag der ISG wird die Verwaltung alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht zur Aufstellung der Satzung, die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung unterrichten. Ein Widerspruch ist innerhalb eines Monats gegenüber der Stadt möglich.

Zusätzlich werden die Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfs sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise beteiligt.

Auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens wird das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ggf. anzupassen sein.

Weiteres Verfahren

Vor dem Satzungsbeschluss wird die Art und Weise der Umsetzung der Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben im Einzelnen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der ISG und der Stadt festgelegt.

Auf den Erlass der Satzung besteht nach § 1 Abs. 2 ISGG kein Rechtsanspruch.

Eine wesentliche Änderung der Satzung oder die Verlängerung ihrer Laufzeit ist unter denselben Voraussetzungen bzw. im selben Verfahren wie der erstmalige Erlass möglich.

Finanzierung

Zur Finanzierung der Maßnahmen der ISG wird die Stadt Remscheid gemäß § 4 ISGG auf der Grundlage der Satzung eine öffentlich-rechtliche Abgabe für die ISG erheben. Deren Höhe wird sich voraussichtlich für die einzelnen Grundstücke jeweils zur Hälfte nach dem Anteil ihrer Fläche an der Summe der Grundstücksflächen und dem Anteil der Länge der Grundstücksseite an der Summe der Länge der Grundstücksseiten zur Alleestraße bemessen.

Die der Stadt voraussichtlich durch das Satzungs- und Abgabeverfahren und die Flankierung der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes entstehenden Aufwendungen sind im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der ISG als Erstattungsbetrag (gemeindliche Kostenpauschale) in Höhe von 3 % der Gesamtkosten der ISG gemäß § 4 Abs. 7 ISGG NRW dargestellt.

Risiken

Die genannte gemeindliche Kostenpauschale ist im ISGG NRW als Höchstsatz festgelegt. Der resultierende Betrag wird die der Stadt entstehenden Kosten voraussichtlich nicht vollständig decken können. Ferner können der Stadt aus den der Satzung und ihrer Umsetzung anhaftenden Prozess- und Ausfallrisiken nicht näher zu bestimmende Kosten entstehen.

Die Beschlüsse zu 1. und 2. sind gem. Ziff. 16.2 Hauptsatzung der Stadt Remscheid vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss zu fassen. Die übrigen Gremien geben entsprechende Empfehlungen.

Der Beschluss zu 3. ist von der Bezirksvertretung I – Alt-Remscheid zu fassen. Die übrigen Gremien nehmen Kenntnis.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

- 1_ISG_Antrag
- 2_Geltungsbereich_Entwurf
- 3_Beteiligte Grundstücke