



ISG – Chancen und Grenzen

Eine ISG bietet privaten Akteuren die Möglichkeit, sich für ihren Standort zu engagieren und die Maßnahmen zu ergreifen, die sie für ihr Gewerbe oder Grundeigentum am aussichtreichsten erachten.

Durch die Beteiligung von Immobilieneigentümern erhält die Weiterentwicklung der Quartiere eine langfristige wirtschaftliche Perspektive, da diese üblicherweise an einem Werterhalt ihrer Immobilien interessiert sind.

Ein Zusammenschluss verstärkt die Position der Akteure gegenüber Politik und Verwaltung. Darüber hinaus wird mitunter ein neues oder stärkeres Zusammengehörigkeitsgefühl ausgebildet, welches die Identifikation mit dem Standort fördert.

BIDs ziehen oftmals private und öffentliche Investitionen nach sich.

Sie sind ein sehr flexibles Instrument, können jedoch nicht als Antwort auf grundlegende Probleme eines Quartiers genutzt werden und zur Übernahme eindeutig kommunaler Aufgaben dienen. Dafür sind ggf. andere Instrumente, z. B. aus der Städtebauförderung zu nutzen. Eine enge Abstimmung mit Politik und Verwaltung ist daher wichtig.

Investitionen von ISGs in den öffentlichen Raum (z. B. Möblierung von Aufenthaltsbereichen) führen nicht zu einer Privatisierung des öffentlichen Raums. Sie ergänzen und unterstützen die Stadtentwicklung.

BID bzw. ISG – Praxis-Beispiele und Links

Deutschlandweit sind bereits etliche BIDs bzw. ISGs gegründet worden. Von den Erfahrungen und Ideen dieser Akteure können neue Initiativen profitieren. Hier einige Links:

ISG Barmen-Werth e.V. www.isgbarmen.de

(größte ISG in NRW, Sieger des 7. BID-Awards, 2015)

ISG-Gesetz in NRW www.mbwsv.nrw.de

BIDs in Hamburg www.hk24.de

(erstes deutsches BID in Hamburg, 2005)

BID Nikolaiquartier in Hamburg bid-nikolaiquartier.de

(Sieger des 6. BID-Awards der IHK-Organisation, 2014)

BIDs in Gießen giessen-entdecken.de

(vier BIDs mit gemeinsamen Auftritt)

Forschungsprojekt der Hafen City Universität Hamburg

www.urban-improvement-districts.de

DIHK BID-News www.dihk.de

Wer begleitet Sie bei einer ISG?

In Wuppertal-Barmen ist die größte ISG Nordrhein-Westfalens Ende 2012 gegründet worden. In Remscheid startete im September 2015 auf der Alleestraße eine solche Initiative. Andere Standorte arbeiten an einer ISG-Idee. Wir freuen uns über weitere Initiativen im Bergischen und begleiten sie gerne in ihrer Arbeit in den unterschiedlichen ISG-Phasen. Gerne stellen wir ihnen Informationsmaterial zusammen und unterstützen sie gemeinsam mit den Ansprechpartnern der drei bergischen Stadtverwaltungen.

Ansprechpartner

IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid

Geschäftsbereich International

Heinrich-Kamp-Platz 2, 42103 Wuppertal

www.wuppertal.ihk.de

Dr. Daria Stottrop

Tel. (0202) 2490 500

d.stottrop@wuppertal.ihk.de

Jasper Rust

Tel. (0202) 2490 510

j.rust@wuppertal.ihk.de



Industrie- und Handelskammer
Wuppertal-Solingen-Remscheid

Immobilien- und Standortgemeinschaften Business Improvement Districts



Foto: Stadtmarketing Wuppertal

Was ist ein BID bzw. eine ISG?

Eine **Immobilien- und Standortgemeinschaft** (kurz: ISG), die synonym auch als **Business Improvement Distict** (kurz: BID) bezeichnet wird, ist eine private Initiative von Grundeigentümern und anderen Interessierten, die ihren Standort mittels privatwirtschaftlicher Maßnahmen attraktivieren möchten. Dies tun sie völlig freiwillig, können sich aber auf Wunsch einen gesetzlich geregelten Rahmen geben. Hier wird grob erläutert, wie die gesetzliche Variante der ISGs funktioniert. Im Gegensatz zu einer gesetzlichen gibt es aber auch eine freiwillige Form der ISGs.

ISGs sind ein seit Beginn der 1970er Jahre in Kanada und den USA erfolgreich angewendetes Instrument zur Quartiersentwicklung.

In Deutschland sind die Länder dafür zuständig, die gesetzlichen Grundlagen für ISGs zu schaffen. In Nordrhein-Westfalen sind ISGs durch das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) geregelt.

Wer beteiligt sich an einer ISG?

Wenn eine gesetzliche ISG umgesetzt wird, sieht das ISGG NRW eine verpflichtende finanzielle Beteiligung aller Grundeigentümer des zuvor festgelegten Bereichs vor.

Zusätzlich können sich jedoch alle beteiligen, die sich für die Entwicklung ihres Quartiers konstruktiv und ggf. auch finanziell einsetzen möchten. Beispielhaft sind hier Immobilieneigentümer, Akteure des Einzelhandels, der Gastronomie und aus dem Dienstleistungsbereich, aber auch Anwohner zu nennen.

Meistens kommen die Initiatoren einer ISG aus der Gruppe der Grundeigentümer und Einzelhändler, da sie von Qualitätsverlusten im Quartier unmittelbar betroffen sind (stagnierende oder sinkende Immobilienwerte, weniger Passanten/Kunden etc.).

Die Kommune erlässt auf Antrag der privaten Akteure einen Satzungsbeschluss. Darin wird der räumliche Bereich und die Höhe des jährlichen Beitrags festgelegt, die mit den privaten Akteuren vorher vereinbart wurden.

Wie läuft eine ISG ab?

Vorbereitungsphase:

- Interessierte Akteure kommen zu einer ISG-Initiative zusammen, um für ihr Geschäftsquartier aktiv zu werden.
- Sie formulieren gemeinsame Ziele und erarbeiten ein Programm, welches ein Maßnahmen- und ein Finanzierungskonzept sowie einen Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung für eine ISG enthält.
- Mit diesem, mit allen Beteiligten abgestimmten, Programm beantragt die ISG-Initiative bei der Stadt den Erlass einer Satzung.
- Die ISG-Initiative wählt eine Organisations-/ Rechtsform für die ISG aus. So kann sie z. B. als Verein, genossenschaftlich (eG) etc. organisiert sein. Damit verbunden sind Ämter und Funktionen, die von Akteuren übernommen werden müssen (z. B. Vereinsvorstand).

Entscheidungsphase:

- Die Kommune informiert die betroffenen Grundeigentümer über die geplante Gründung einer ISG. Zum Informationsmaterial gehört das erarbeitete Programm und die durch die Kommune kalkulierte Abgabenhöhe.
- Die Informierten können dem Satzungsvorschlag widersprechen. Sollten mehr als 33 % Einspruch einlegen, kann die gesetzliche ISG nicht eingeführt werden.
- Haben weniger widersprochen, erlässt die Kommune die ISG-Satzung für eine Zeit von maximal fünf Jahren.

Umsetzungsphase:

- Die Kommune fordert die Sonderabgaben ein und leitet diese an die ISG weiter.
- Das Programm der ISG kann während der Laufzeit nicht wesentlich verändert werden. Dies bedeutet, dass die Maßnahmen konzepttreu umgesetzt werden müssen.

Wie werden die ISG-Aktivitäten finanziert?

Bevor eine Kommune einen Satzungsbeschluss erlässt und daraufhin die Sonderabgaben von den Grundeigentümern einfordert und an die ISG weiterleitet, ist von Seiten der ISG-Initiative ein hohes Maß an Engagement und finanziellen Mitteln zu leisten ohne eine Garantie für eine spätere Umsetzung des Konzepts zu haben. Die finanziellen Mittel sind von den privaten Akteuren und / oder von Sponsoren aufzubringen.

Eine ISG-Initiative entwickelt ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, welches Bestandteil der Satzung wird. In der Umsetzungsphase werden die für dieses Konzept erforderlichen Mittel auf die Grundeigentümer des jeweiligen Gebiets (nach einem festzulegenden Schlüssel) umgelegt. Die Gelder werden aus rechtlichen Gründen von der Kommune eingezogen und – ggf. nach Abzug einer geringen Verwaltungspauschale – an die ISG weitergeleitet. Eine Initiative hat also die entstehenden Kosten durch das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept allein in der Hand.



Foto: Stadt Remscheid

Remscheid

Ein explizites Programm zur staatlichen Förderung von ISGs steht unmittelbar nicht zur Verfügung. Jedoch legt die *Städtebauförderung* Wert auf die Unterstützung privaten Engagements in z. B. ISGs. Wenn die jeweilige Kommune am Standort eine Städtebauförderung beantragt, kann sie zusätzlich einen sog. Verfügungsfonds nutzen, der zu jedem Euro privaten Invest, einen Euro Fördergelder hinzufügt.

Darüber hinaus gibt es den jährlichen Wettbewerb *Ab in die Mitte*, der die Aktivitäten der ISGs ergänzen kann.