

An die Präsidentin des Landtages  
Nordrhein-Westfalen  
Postfach 101143  
40002 Düsseldorf

per e-mail an: hans-georg.schroeder@landtag.nrw.de

Ansprechpartner:  
Beigeordneter Rudolf Graaff, StGB NRW  
Beigeordneter Hilmar von Lojewski, ST NRW  
Beigeordneter Dr. Marco Kuhn, LKT NRW

Tel.-Durchwahl: 0211 – 45 87 239  
Fax-Durchwahl: 0211 – 45 87 291  
E-Mail: rudolf.graaff@kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: II/1  
Datum: 04. März 2014

**Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemein-  
schaften - Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/4232**  
**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und  
Verkehr am 10. März 2014**  
**Ihr Schreiben vom 07. Februar 2014, Geschäftszeichen I.1**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Frau Präsidentin,

vielen Dank für Ihre Einladung zur o.g. Anhörung.

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

Frage 1:

Die kommunalen Spitzenverbände haben sich bereits mit Schreiben vom 03. April 2013 gegenüber der Landesregierung dafür ausgesprochen, die Gebietskulisse des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften entsprechend der bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage zu erweitern (**Anlage**). Denn nach unserer Ansicht können städtebauliche Problemlagen auch in Gewerbezentren sowie in „sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“ bestehen. Daher sollte auch hier die Möglichkeit der Gründung einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft möglich sein. Es ist städtebaulich nicht angezeigt, diesen Bereichen generell solche Lösungen zu verweigern. Letztendlich müssen dies dann die Initiatoren einer solch möglichen ISG sowie der Rat der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde vor Ort entscheiden.

Was die Einbeziehung von wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften betrifft, so haben wir uns bereits in unserer Stellungnahme vom 04.12.2007 (LT-Drs. 14/1687) im damaligen Gesetzgebungsverfahren zum ISGG NRW für eine Einbeziehung ausgesprochen. Nachstehend möchten wir nochmals unsere wesentlichen Gründe – die nach wie vor aktuell sind – darlegen:

*"Durch die Einführung von HIDs ("Housing-Improvement-Districts") kann die Bildung privater Initiativen für die Verbesserung des Wohnumfelds und des sozialen Zusammen-*

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/1455**

A02, A11, A18, A07

*halts in den Wohnquartieren aktiviert und unterstützt werden. Auf diese Weise würde ein Instrument zur Verfügung stehen, das es ermöglicht, in Zukunft alle Wohnungseigentümer, die von den Maßnahmen profitieren, in die Umsetzung einzubeziehen und an den Kosten zu beteiligen. Die in vielen Wohnungsunternehmen vorhandene Bereitschaft, Verantwortung für die Entwicklung der Quartiere zu übernehmen, würde so gestärkt. Dabei sind die HIDs selbstverständlich kein Allheilmittel zur Attraktivierung und Stabilisierung der Wohnquartiere, sondern nur ein zusätzlicher Baustein, denn sie können (und sollen) die Aktivitäten der öffentlichen Hand zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse nicht ersetzen. Privates Engagement der Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer kann die städtischen Maßnahmen aber in vielen Fällen sinnvoll flankieren und ergänzen. Neben kleineren Maßnahmen, wie etwa der Durchführung gemeinsamer Imagekampagnen oder der Entwicklung gemeinsamer Vermarktungsstrategien sind auch umfassendere Maßnahmen, wie z.B. die gemeinsame Um- bzw. Neugestaltung der Freiflächen, gemeinsame Beratungs- und Betreuungsangebote für die Mieter im Quartier und die Umsetzung abgestimmter Konzepte zur Fassadengestaltung im Rahmen von Modernisierungen denkbar".*

Frage 2:

Wir sehen in dieser Ausweitung keinen Widerspruch zu der von der Landesregierung verfolgten ganzheitlichen Entwicklung von Wohnquartieren. Vielmehr ermöglicht diese Änderung auch den anderen Gebieten entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten.

Frage 3:

Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass Städte und Gemeinden durch Satzungen wie z. B. einem Bebauungsplan „Anwendungsgebiete im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung definieren“. Der Hintergrund dieser Frage im Zusammenhang mit dem laufenden Gesetzgebungsvorhaben erschließt sich uns nicht.

Frage 4:

Die kommunalen Spitzenverbände hatten bei der erstmaligen Einbringung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften in den Landtag im Jahr 2007 die Festlegung des Quorums auf 33 % gefordert (Stellungnahme vom 04. Dezember 2007, LT-Drs. 14/1687).

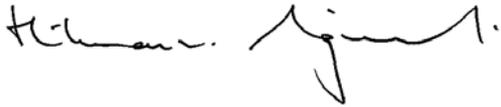
Auch diesbezüglich verweisen wir auf unsere damaligen Ausführungen:

*"Die Höhe des Widerspruchsquorums war innerhalb der kommunalen Spitzenverbände ein Thema, das in der Diskussion um den Gesetzentwurf eine herausgehobene Bedeutung eingenommen hat. Nach intensiven Diskussionen und insbesondere nach eindringlichen Hinweisen der Praktiker vor Ort schlagen wir vor, das Widerspruchsquorum auf 33% festzusetzen. Ein geringeres Quorum birgt die Gefahr, dass sich das neue Instrumentarium in der Praxis kaum entfalten wird. Auch bei einem Quorum von 33% handelt es sich immer noch um eine „Sperrminorität“, d. h. eine ISG kann von einer Minderheit der Betroffenen im Quartier verhindert werden. Es steht daher nicht zu befürchten, dass mit der Gründung einer ISG eine „schweigende Mehrheit“ von einer aktiven Minderheit dominiert werden wird".*

Allerdings ist uns bisher aus der Praxis kein Fall bekannt geworden, in dem die Bildung einer gesetzlichen ISG aufgrund des derzeit bestehenden "Verhinderungsquorums" von 25 % nicht zustande gekommen ist. An die Geschäftsstelle des Städte- und Gemeindebundes wurde zwar im Frühjahr 2013 ein Fall herangetragen, bei dem die Entstehung einer gesetz-

lichen ISG an diesem Quorum (zunächst) zu scheitern drohte – jedoch ist es in der Folge doch noch zu einer Gründung gekommen.

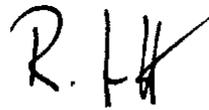
Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn  
Erster Beigeordneter  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff  
Beigeordneter  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen



*Anlage*

# Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW



Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Frau  
Elisabeth Heitfeld-Hagelgans

40190 Düsseldorf

per Email: [elisabeth.heitfeld-hagelgans@mbwsv.nrw.de](mailto:elisabeth.heitfeld-hagelgans@mbwsv.nrw.de)

Ansprechpartner:  
Michael Becker (StGB NRW)  
Tel. 0211-4587244  
Eva Maria Niemeyer (StNW)  
Tel. 0221-3771287  
Dr. Andrea Garrelmann (LKT)  
Tel. 0211-300491300

Datum: 03.04.2013  
Aktenzeichen STGB: 624-24

## **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG-NRW) Ihr Schreiben vom 08.03.2013; Aktenzeichen V A 3**

Sehr geehrte Frau Heitfeld-Hagelgans,

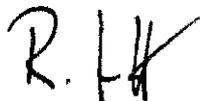
vielen Dank für die Übersendung des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften. Wir begrüßen die in diesem Entwurf vorgesehene Erweiterung der Gebietskulisse entsprechend der Ermächtigung des § 171 f BauGB.

Gerade die Einbeziehung der Wohnquartiere entspricht einer langjährigen Forderung der kommunalen Spitzenverbände. Bereits mit Schreiben vom 04.12.2007 hatten wir dies im Rahmen des damaligen Gesetzgebungsverfahrens (vgl. dazu unsere Stellungnahme 14/1687) gefordert und dabei ausgeführt: „Durch die Einführung von HIDs kann die Bildung privater Initiativen für die Verbesserung des Wohnumfelds und des sozialen Zusammenhalts in den Wohnquartieren aktiviert und unterstützt werden. Auf diese Weise würde ein Instrument zur Verfügung stehen, das es ermöglicht, in Zukunft alle Wohnungseigentümer, die von den Maßnahmen profitieren, in die Umsetzung einzubeziehen und an den Kosten zu beteiligen. Die in vielen Wohnungsunternehmen vorhandene Bereitschaft, Verantwortung für die Entwicklung der Quartiere zu übernehmen, würde so gestärkt. Dabei sind die HIDs selbstverständlich kein Allheilmittel zur Attraktivierung und Stabilisierung der Wohnquartiere, sondern nur ein zusätzlicher Baustein, denn sie können (und sollen) die Aktivitäten der öffentlichen Hand zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse nicht ersetzen. Privates Engagement der Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer kann die städtischen Maßnahmen aber in vielen Fällen sinnvoll flankieren und ergänzen. Neben kleineren Maßnahmen, wie etwa der Durchführung gemeinsamer Imagekampagnen oder der Entwicklung gemeinsamer Vermarktungsstrategien sind auch umfassendere Maßnahmen, wie z.B. die gemeinsame Um- bzw. Neugestaltung der Freiflächen, gemeinsame Beratungs- und Betreuungsangebote für die Mieter im Quartier und die Umsetzung abgestimmter Konzepte zur Fassadengestaltung im Rahmen von Modernisierungen denkbar.“ An dieser Ansicht halten wir fest.

Da solche Problemlagen auch in Gewerbezentren sowie in „sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“ entstehen können, begrüßen wir, dass mit dem Änderungsgesetz auch in diesen Gebieten die Möglichkeit der Gründung einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft geschaffen werden soll.

Mit dem nun vorgelegten Entwurf zur Erweiterung der Gebietskulisse für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft wird den kommunalen Anliegen entsprochen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Graaff', with a stylized flourish at the end.

(Rudolf Graaff)