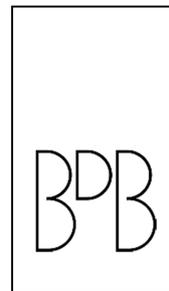


LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
16/1468**

A02, A11, A18, A07



**Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.  
Landesverband Nordrhein-Westfalen**

Der Verband,  
der verbindet!

Herrn  
MdL Dieter Hilser  
Vorsitzender des Ausschusses für  
Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Landtag NRW  
Postfach 101143  
40002 Düsseldorf

mm/rs/06.03.2014

[anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)  
(ISG - Anhörung A02-10.03.2014)

**Stellungnahme zum Fragenkatalog der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für  
Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 10.03.2014**

Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften  
– Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/4232

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir nehmen die Gelegenheit gerne wahr, zum o.a. Gesetzentwurf Stellung zu nehmen und  
haben die aus unserer Sicht bedeutsamen Punkte nachfolgend ausgeführt.

Gerne stehen wir für Rückfragen sowie für weitere Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Michael Maas  
Landesvorsitzender BDB.NRW

**Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW**  
Bismarckstrasse 85, 40210 Düsseldorf, T: 0211-363171, F: 0211-356141 [info@bdb-nrw.de](mailto:info@bdb-nrw.de), [www.bdb-nrw.de](http://www.bdb-nrw.de)

Ansprechpartner: Landesgeschäftsführer Reiner Stracke

C:\Users\Stracke\Desktop\BDB\_Stellungnahme\_ISG\_DS 16-4232 -140305-06-03-2014.docx

Der BDB.NRW, Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW, begrüßt grundsätzlich eine Änderung des Gesetzes wie im Entwurf spezifiziert.

Die rd. 3.300 Mitglieder unseres Verbandes, darunter freischaffende und angestellte Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, aber auch als Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer tätige Mitglieder, sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auch eng mit Fragen des Städtebaus und der Entwicklung und Revitalisierung unserer Innenstädte verbunden.

Mit dem Gesetzentwurf ist beabsichtigt, den z.Zt. auf die „Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ begrenzten Anwendungsbereich auszuweiten um die in 2007 im Baugesetzbuch ergänzten Gebietskulissen (§ 171f BauGB) „... Wohnquartiere und Gewerbezentren, sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“.

Bestand der Fokus der bisherigen Regelung im Wesentlichen auf Kerngebieten und in der Anwendung auf die Steigerung der Attraktivität der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Innenstadtbereich, können nunmehr weitere Gebiete, auch reine Wohn- oder Gewerbegebiete, somit Aufwertungsstrategien erfahren.

### **Fragenkatalog**

***Frage 1: In Nordrhein-Westfalen ist der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften bisher auf »Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren« begrenzt (§ 1 Abs. 1 ISGG NRW). Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Ausweitung des Anwendungsbereiches auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und für touristische Bereiche?***

Der BDB.NRW begrüßt die Ausweitung des Anwendungsbereiches, wie zuvor bereits ausgeführt. Insbesondere können einzelne städtebauliche Defizite in den genannten erweiterten Gebietskulissen durch eine Verbesserung der jeweiligen stadträumlichen Qualitäten positiv wirken und beispielgebend sein. Insbesondere werden in den vielfach städtebaulich und gestalterisch unzureichend angelegten Gewerbegebieten Chancen einer stadträumlichen und infrastrukturellen Verbesserung gesehen. Gerade in diesen Gebieten, die häufig auch vorgelagert in den Stadteinfahrten, den „ersten Eindruck“ beim Erleben einer Stadt darstellen, können auch kleinere ordnende Maßnahmen eine große und nachhaltige Wirkung erzeugen.

Ähnlich wie in Kern- und Mischgebieten mit überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Innenstadtbereich können dabei aufgrund von professionellen Eigentümerstrukturen in Gewerbegebieten private Initiativen erwartet werden, da oft nachvollziehbar vermittelt werden kann, dass eine Aufwertung des Ganzen auch einen Gewinn für die einzelne Immobilie darstellt.

**Frage 2: Wie bewerten Sie diese Ausweitung im Zusammenhang mit der von der Landesregierung verfolgten ganzheitlichen Entwicklung von Wohnquartieren?**

Die Betrachtung des Wohnquartiers im Gegensatz zur alleinigen Bearbeitung von Einzelobjekten sieht der BDB als folgerichtigen Ansatz zur Stärkung von Wohnquartieren an. Nur die Gesamtbetrachtung wird folgerichtig zu einem Abbau von Defiziten für alle Bevölkerungsgruppen führen. Hierzu gehören insbesondere auch die altengerechte Gestaltung des Quartiers und ein altersgerechtes Wohnumfeld, das letztendlich allen Bevölkerungsgruppen zu Gute kommt.

In Wohnquartieren haben sich, u.a. aufgrund der vielfach kleinteiligen Eigentümerstruktur, die Besitzer oder Nutzer sich bislang erfahrungsgemäß selten für das Quartier als Ganzes interessiert und sich mit den Defiziten auseinandergesetzt. Insofern fördert die beabsichtigte Ausweitung der Gebietskulisse auch diese Quartiere und kann somit zu deren weiteren Entwicklung und Aufwertung beitragen. Aufgrund der Heterogenität der Einzeleigentümer wird jedoch das Erfordernis gesehen, mögliche ISGen in Wohngebieten extern mit Sachverstand und Management/Moderation zu unterstützen bzw. durch die Kommunen anzustoßen. Workshops, Bürgerforen und weitere nicht rein passive Veranstaltungen können hier zur Identitätsfindung der betroffenen Eigentümer beitragen und dadurch die erarbeiteten Maßnahmen „auf breite Schultern“ legen.

Über (kommunale) Wohnungsbaugesellschaften, die in den Quartieren stärker mit Beständen verankert sind, könnte hierbei ein An Schub für Maßnahmen erfolgen und Erstorganisation geleistet werden.

**Frage 3: Wie bewerten Sie die operative Lösung, Anwendungsgebiete im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung durch Erlass von Satzungen zu definieren?**

Der BDB begrüßt das Satzungsrecht der Kommunen. Kommunen können i.d.R. gut einschätzen, in welchen Stadträumen ISGen Sinn machen könnten.

**Frage 4: Wie beurteilen Sie das für die Gründung einer ISG notwendige Quorum von 75% aller Beteiligten im Hinblick auf die landesseitig beabsichtigte Beförderung solcher stadtentwicklungspolitisch konstruktiven Kooperationsformen. Wäre eine - im Gesetzentwurf bisher nicht enthaltene - Anhebung des »Verhinderungsquorums« von 25 % auf 33 % Ihrer Ansicht nach zielführend?**

Die Gründung von ISGen greift stark in die Eigentumsrechte ein. Eine Veränderung des Quorums schafft womöglich quantitativ im ersten Schritt mehr ISGen, berücksichtigt aber möglicherweise nur unzureichend die Eigentumsbelange und mögliche Akzeptanz der Maßnahmen.

Der BDB.NRW schlägt insofern vor, eine Veränderung des Quorums zunächst nicht vorzusehen und diese nach einer weiteren Evaluierung der ISGen erneut zu diskutieren. Die oben genannten „breiten Schultern“ sind mit einer knapperen Mehrheit langfristig schwer zu erreichen.