

**Wirtschafts- und
Wohnungsbauförderungsausschuss
des Rates der Stadt Hilden**

Niederschrift

**über die 4. – öffentliche und nichtöffentliche - Sitzung des
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses
am Montag, dem 12. Dezember 2005, 17.00 Uhr, Raum 105 des Rathauses**

Anwesend waren:

1. Mitglieder des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses

Herr Helikum, Vorsitzender
Frau Krall
Herr Spelter
Herr Wingartz
Herr Böhm
Herr Born
Herr Altieri für Frau Hebestreit
Herr Scholz

2. Sachkundige Bürger

Frau Dr. Kasemann-Sharma

3. Beratende Mitglieder

Herr Joseph für Frau Ballon
Herr Kochmann
Frau Vogel für Frau Reitz

4. Von der Verwaltung

Herr Danscheidt
Herr Kurowsky
Herr Schüler
Herr Scheib – Amt für Gebäudewirtschaft -
Frau Peter

5. Gäste

Herr Dr. Kummer, BBE Unternehmensberatung Köln
Herr Hillebrand, Geschäftsführer Stadtmarketing GmbH
Herr Kraemer, Vorsitzender Stadtmarketing Hilden e.V.
Herr Dewik, Vertreter des Seniorenbeirates

Tagesordnung:

I. Öffentliche Sitzung

1. Projekt „Leerstandsmanagement in der Hildener Innenstadt“
Zwischenbericht: Dr. Rainer Kummer, BBE Unternehmensberatung Köln
2. Öffnungszeiten der Tiefgarage Nove-Mesto-Platz (SV Nr. 26.015)
3. Resolution – Verordnung zu § 5 a Wohnungsbindungsgesetz
4. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen (öffentlich)
5. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen (öffentlich)

II. Nichtöffentliche Sitzung

6. Verlängerung des Pflege- und Wartungsvertrages mit dem Stadtverband der Hildener Gartenfreunde e.V. (SV 23/15)
7. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen (nichtöffentlich)
8. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen (nichtöffentlich)

Herr Helikum eröffnete die 4. Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses und fragte, ob es hinsichtlich der Tagesordnung Änderungswünsche gebe.

Herr Scholz bat darum, einen zusätzlichen Tagesordnungspunkt „Resolution – Verordnung zu § 5 a Wohnungsbindungsgesetz“ zur Beratung zu stellen. Hiermit waren alle Ausschussmitglieder einverstanden.

Frau Dr. Kasemann-Sharma wurde verpflichtet.

TOP 1 Projekt „Leerstandsmanagement in der Hildener Innenstadt“ Zwischenbericht: Dr. Rainer Kummer, BBE Unternehmensberatung Köln

Herr Dr. Kummer berichtete wie folgt:

Der Erfolg eines neuen Betreibers eines Geschäftslokales in Hilden - wie auch in anderen Städten - sei im Wesentlichen von der Wahl des richtigen Standorts und vor allem der Geschäftsidee abhängig.

Betreiber für Geschäftslokale könnten sein:

- Existenzgründer
- Franchiseunternehmen
- regionale Filialisten

Vorrangig sei darauf zu achten, dass unbedingt die „Herzstücke der Innenstadt“ bevorzugt Berücksichtigung finden sollten. Lagen mit eher unterem Qualitätsniveau zeigten keine nennenswerten Perspektiven auf.

Leerstandsvorbeugung und Leerstands-beseitigung seien zwei wichtige Punkte des ganzen Konzeptes. Der Aufbau einer Immobilien-Datenbank über aktive Flächen und Leerstände in der Innenstadt sei unerlässlich; außerdem sollte eine Online-Datenbank für das Internet entwickelt werden.

Überdurchschnittlich gute Marktchancen sehe er in Hilden für folgende Branchen:

- Unterhaltungselektronik
- Schuhe / Lederwaren
- Gardinen und Stoffe
- Geschenkartikel / Hausrat (Glas, Porzellan)
- Leuchten

Auch hier sei es selbstverständlich, den „Leitbetrieb“ mit einer entsprechenden Verkaufsfläche in einer 1-A-Lage anzusiedeln. Eine große Lücke in Hilden bildete seiner Meinung nach das fehlende Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik.

Folgende Branchen seien reichlich in der Hildener Innenstadt vertreten:

Drogeriemärkte, Optiker, Bäcker, Fleischwaren.

Ein Netzwerk „Innenstadtmanagement“ sei schon entstanden. Kontaktaufnahmen mit der IHK und dem Einzelhandelsverband seien erfolgt. Einzigartig sei der „Eigentümerkreis“ mit ca. 30 Eigentümern von Immobilien in der Innenstadt, der in das Projekt Leerstandsmanagement aktiv mit einbezogen wurde. Ein Workshop diene dazu, auch die örtlichen Banken zur Mitarbeit im Projekt zu bewegen. Alle Banken hätten bereits signalisiert, etwaige Interessenten zu betreuen. Eine große Thematik sei z.B. bei Existenzgründern die Finanzierungsfrage. Die Betreuung könne auch die Abwicklung von Krediten der KfW über die örtlichen Banken beinhalten. Die Stadtmarketing GmbH – Herr Hillebrand – werde zukünftig Anlauf- und Kontaktstelle für alle Fragen des Leerstandsmanagement sein.

Man habe sich intensiv mit dem Projekt Leerstandsmanagement in Hilden beschäftigt, Ziel müsse nun sein, die Innenstadt stark und lebendig zu erhalten.

Herr Helikum bedankte sich bei Herrn Dr. Kummer für die ausführliche Erläuterung des Zwischenberichtes. Es sei deutlich geworden, dass Leerstand nicht zu „bejammern“ sondern zu bekämpfen sei.

Herr Scholz sagte, Optimismus sei angebracht. Er fragte weiter, wie die Nachhaltigkeit der Datenpflege sichergestellt werde.

Herr Danscheidt sagte, die Fortschreibung erfolge durch die Stadtmarketing GmbH. Das technische Programm hierfür werde vom Rathaus erstellt.

Frau Dr. Kasemann-Sharma fragte, wie mit „pfiffigen“ Ideen umgegangen werde, wenn diese nicht ins vorgesehene Raster passten?

Herr Dr. Kummer sagte, es könne immer eine gute Voraussetzung sein, wenn jemand mit neuen Geschäftsideen komme und von der üblichen Routine abweiche. Es müsse Transparenz geschaffen werden und ehrlich mit ihm umgegangen werden. Zielsetzung für Existenzgründer: gute Geschäftsidee, kleine Fläche.

Die Ausschussmitglieder nahmen den Tagesordnungspunkt „Zwischenbericht“ über das Projekt Leerstandsmanagement in der Hildener Innenstadt einstimmig zur Kenntnis.

TOP 2 Öffnungszeiten der Tiefgarage Nove-Mesto-Platz (SV 26.015)

Herr Joseph sagte, aus der Sitzungsvorlage gehe hervor, dass die TG an Sonntagen mehr frequentiert wurde als zunächst angenommen. Er schlug vor, eine Lösung zu suchen, nach der die TG z.B. an verkaufsoffenen Sonntagen oder bei Veranstaltungen in der Innenstadt dennoch geöffnet werde.

Herr Scheib sagte, an den verkaufsoffenen Sonntagen sei die Tiefgarage ohnehin schon geöffnet.

Herr Danscheidt sagte, mit Q-Park sei eine Vereinbarung getroffen worden, dass der Betreiber des Veranstaltungstages die Kosten für das Öffnen der Tiefgarage trage. Wenn die Stadt beteiligt sei, zahle die Stadt; beim Wirtefest zahlten die Wirte etc.

Herr Kochmann befürworte den Vorschlag der Verwaltung.

Frau Dr. Kasemann-Sharma sagte, wenn längere Öffnungszeiten vorgesehen würden, ergäbe sich hieraus eine stärkere Nutzung.

Herr Danscheidt sagte, die Tiefgarage samstags bis 23 Uhr zu öffnen, sei sinnvoll, - schon alleine im Hinblick auf den Kinobetreiber. Öffnungszeiten darüber hinaus seien nicht mehr wirtschaftlich.

Der Vorsitzende ließ nunmehr abstimmen. Einstimmig wurde dem Beschlussvorschlag der SV 26.015 zugestimmt.

TOP 3 Resolution (SPD-Fraktion)

Herr Scholz stellte folgende Resolution der SPD-Fraktion zur Diskussion:

Der Rat der Stadt Hilden bittet die Landesregierung, die Verordnung zu § 5 a Wohnungsbindungsgesetz über den 31.12.2005 hinaus in den Städten zu verlängern, in denen es nach wie vor einen erhöhten Wohnungsbedarf gibt.

Begründung:

Die Verordnung zu § 5 a Wohnungsbindungsgesetz soll am 31.12.2005 auslaufen. Dies hat zur Folge, dass die Zugriffsmöglichkeit der Stadt Hilden auf 1.800 öffentlich geförderte Wohnungen entfällt. Beim Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften sind zurzeit 800 Wohnungssuchende registriert, von denen ca. 40 Prozent in die oberste Dringlichkeitsstufe einzuordnen sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsmangelsituation in Hilden sich noch erheblich verschlechtern wird. Dies liegt auch daran, dass nicht hinreichend Grundstücke zum Neubau von Wohnungen zur Verfügung stehen.

Die zu erwartende Verknappung wird vor allem zu Lasten derjenigen gehen, die auf dem Wohnungsmarkt erhebliche Schwierigkeiten haben. Der Erhalt der Zugriffsmöglichkeit auf bestehende öffentlich geförderte Wohnungen ist daher sinnvoll und dringend notwendig.

Herr Spelter sagte, er könne zu der Verordnung § 5 a Wohnungsbindungsgesetz keine Aussage machen und bat, in der nächsten Sitzung darüber zu diskutieren.

Herr Kurowsky führte aus, die Überlassungsverordnung regule, dass alle freiwerdenden öffentlich geförderten Wohnungen der Stadt gemeldet werden. Eine Liste mit Bewerbern gebe es in vielen Städten von NRW nicht. Bislang wähle die Stadt die Bewerber für die öf-

fentlich geförderten Wohnungen aus, um ein ausgewogenes Verhältnis der Sozialstruktur beizubehalten. Zukünftig sei vorgesehen, dass die Stadt den Vermietern keine Interessen mehr vorschlage; ein Wohnberechtigungsschein sei allerdings weiterhin erforderlich. In der Vergangenheit wurde für die Stadt Hilden tendenziell ein erhöhter Wohnungsbedarf angemeldet.

Herr Joseph schlug vor, die Resolution als Tischvorlage dem Rat vorzulegen.

Alle Ausschusmitglieder waren damit einverstanden, die Resolution zur Beratung dem Rat vorzulegen.

TOP 4 Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen (öffentlich)

Es gab keine Wortmeldungen.

TOP 5 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen (öffentlich)

Frau Dr. Kasemann-Sharma stellte für die BA-Fraktion folgenden Antrag:

„Innenstadt durch ‚Business Improvement Districts‘ stärken!“

Der Rat der Stadt Hilden möge nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss beschließen:

„Der Rat der Stadt Hilden verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu stärken und zu entwickeln.“

Zu diesem Zweck wird die Verwaltung beauftragt,

- a) sich mit dem Einzelhandel und den Grundeigentümern in der Innenstadt sowie mit dem Stadtmarketing e.V. und der Stadtmarketing GmbH für die Umsetzung eines Konzeptes einzusetzen, das sich am Instrument „Business Improvement District“ orientiert;*
- b) sich bei der Landesregierung um Zuschüsse im Rahmen des Modellprojekts „Immobilien- und Standortgemeinschaften – ISG“ zu bemühen.“*

Begründung:

Ein BID ist ein räumlich begrenzter meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende zusammenschließen mit dem Ziel, das unmittelbare geschäftliche und städtische Umfeld zu verbessern. Das Modell BID setzt auf Eigeninitiative, Selbstverpflichtung und Public-Private-Partnership.

Die finanzielle Belastung wird auf alle Schultern verteilt (Sonderumlage) und alle Betroffenen, d.h. Geschäftsleute und Immobilienbesitzer sind eingebunden. Dadurch könnte dieses Modell ein adäquates Mittel zur Bekämpfung der Leerstandsproblematik und zur Entwicklung eines attraktiven Branchenmixes darstellen.

Ein BID wird von den vor Ort aktiven Grundeigentümern und Gewerbetreibenden gegründet. Die Mehrheit der Betroffenen muss sich für das BID aussprechen. Durch Beschluss des Rates erfolgt die Konstituierung eines BID.

Über einen begrenzten Zeitraum – in der Regel fünf Jahre – zahlen sie eine Abgabe, von der ausschließlich und im vollen Umfang quartiersentwickelnde Maßnahmen bezahlt werden. Die

BID-Gesellschaft erhält hierdurch eine verlässliche, mehrjährige Einnahme zur Finanzierung von Maßnahmen. Sowohl die Maßnahmen als auch die hierfür notwendigen Budgets werden von den Grundeigentümern und Gewerbetreibenden selbst festgelegt und verwaltet.

Die Standortgemeinschaft in Form eines Vereins oder einer GmbH finanziert die erforderlichen Maßnahmen über ihre Mitgliedsbeiträge, die zusammen mit der Grundsteuer erhoben werden. Wohnflächen sind von der BID-Abgabe ausgenommen. Dieses Konzept findet auch in Deutschland zunehmend Unterstützung.

- *NRW wird derzeit in zwanzig Modellstädten in „Immobilien- und Standortgemeinschaften –ISG“ Projekten in Anlehnung an BID durchgeführt.*
- *Die DIHK hat sich für das Konzept ausgesprochen.*
- *Die Stadt Augsburg hat einen entsprechenden Ratsbeschluss gefasst.*
- *Die Städte Halle (Saale), Weimar, Schwerin und Chemnitz haben im Rahmen eines Projekts mit der Umsetzung von BID begonnen.*
- *Hamburg hat ein Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren beschlossen.*
- *Der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e. V. hat sich für BID als Methode zur Stärkung der Innenstädte ausgesprochen.“*

Herr Helikum sagte, dieser Antrag sei im Stadtentwicklungsausschuss am 20.04.2005 mit 16-Nein-Stimmen abgelehnt worden. Er schlug vor, über diesen Antrag in der nächsten Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses zu beraten.

Frau Vogel gab den Hinweis, dass mit dem Einladungs-Flyer zum 1. Hildener Gründertag angeblich in das Gründerzentrum und nicht in das Gründungszentrum eingeladen wurde; sei dieses namentlich umbenannt worden? Die Bedenken von Frau Vogel konnten durch Herrn Kurowsky ausgeräumt werden: Es heiße nach wie vor HGZ – Hildener Gründungszentrum. Nunmehr schloss der Vorsitzende, Herr Helikum, den öffentlichen Teil der Sitzung. Im nicht-öffentlichen Teil wurde der TOP 6 aufgerufen.

Der Vorsitzende schloss um 18.10 Uhr die Sitzung.

Hilden, den 22.10.2005

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Hans-Heinrich Helikum

Hans-Joachim Kurowsky
Amtsleiter

Gesehen:

Gesehen:

Günter Scheib
Bürgermeister

Norbert Danscheidt
Beigeordneter