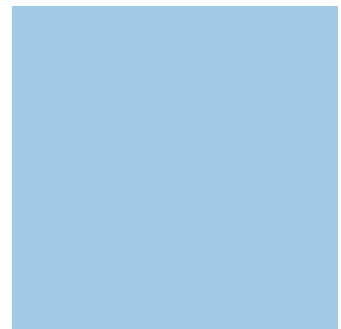
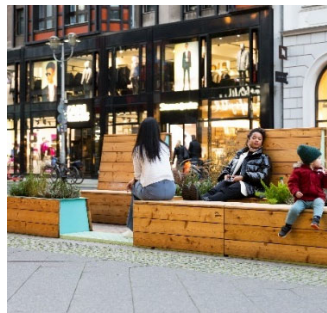




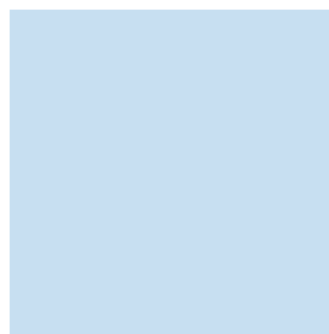
ISG Hauptstraße e. V.

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für eine ISG
Immobilien- und Standortgemeinschaft in der Bergisch
Gladbacher Stadtmitte im Zeitraum 2024 bis 2028



Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, Februar 2024 (Stand: 20.02.2024)



Geschäftsführende

Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Gebietsabgrenzung und Geltungsdauer	2
2.1	Abgrenzung des ISG-Gebiets	2
2.2	Geltungsdauer	3
3	Maßnahmen-/Ausgabenkonzept	4
3.1	Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone	4
3.1.1	Anschaffung von mobilen Sitzmöbeln/Citydecks	4
3.1.2	Bepflanzung der mobilen Sitzmöbel/Citydecks	5
3.1.3	Weiterführung der bepflanzten Blumenkübel	5
3.1.4	Installation eines Sonnensegels	6
3.2	Marketing für die Fußgängerzone Stadtmitte	6
3.2.1	Unterstützung von Aktivitäten der IG Stadtmitte e. V.	6
3.2.2	Weiterführung der Buswerbung	7
3.2.3	Online-Präsenz, sonstige Marketingaktivitäten	7
3.3	Dienstleistungen/Verwaltung der ISG	8
3.3.1	Maßnahmen im Bereich Sauberkeit	8
3.3.2	Organisatorische Unterstützung des Vereinsvorstands	8
3.3.3	Vorfinanzierung durch Kreditaufnahme	9
3.3.4	Städtische Kostenpauschale	9
4	Finanzierungs-/Einnahmenkonzept	10

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Seit ihrer Gründung im Jahr 2006 engagiert sich die ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e. V. als Vertreterin der Immobilieneigentümer:innen und Erbbauberechtigten in der Stadtmitte für die Entwicklung und Vermarktung der Bergisch Gladbacher Stadtmitte. Die Vorstandsmitglieder der ISG haben sich an den Planungsverfahren im Rahmen der Regionale 2010 beteiligt und die Wünsche und Vorstellungen der Immobilieneigentümer:innen und Erbbauberechtigten zur Umgestaltung in den Diskussionsprozess eingebracht. Parallel dazu hat die ISG Hauptstraße e. V. im Rahmen ihrer Vereinsaktivitäten eigene Maßnahmen auf den Weg gebracht. Dazu zählten Begrünungsmaßnahmen und eine künstlerische Gestaltung der Schaltkästen, aber auch der Einsatz eines Straßenhausmeisters und die Einführung einer zusätzlichen Sonntagsreinigung. Mit dem Antrag auf Einrichtung einer gesetzlichen ISG nach dem ISGG NRW 2008 wurde im Herbst 2011 ein weiteres Maßnahmenpaket in Angriff genommen und nach Erlass der Satzung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 3. Mai 2012 bis Ende 2017 systematisch umgesetzt. So konnten die Gestaltung und die fest installierte Möblierung der Fußgängerzone qualitativvoller erfolgen als es das begrenzte Budget der Stadt Bergisch Gladbach erlaubt hätte, das betraf insbesondere den Bodenbelag. Auch die festliche Einweihung der Fußgängerzone wurde begleitet. Die vorweihnachtliche Stimmung im Haupteinkaufsbereich wurde durch die Anschaffung einer neuen Weihnachtsbeleuchtung unterstützt, die der IG Stadtmitte e. V. als Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden übergeben wurde und die seitdem von der IG betrieben wird. Mit einer Plakatkampagne in Bergisch Gladbach und angrenzenden Kommunen wurden die wichtigsten Besuchsmotive der Bergisch Gladbacher Stadtmitte (Einzelhandel, Wochenmarkt, Gastronomie, Kulturangebot) gezielt vermarktet.

Mit diesen umfassenden Aufwertungs- und Vermarktungsaktivitäten konnte den Entwicklungen in konkurrierenden Einzelhandelslagen, insbesondere in Köln und Leverkusen, offensiv begegnet werden. Davon profitierten nicht nur die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sondern auch die Immobilieneigentümer:innen und Erbbauberechtigten.

Bereits im Jahr 2012 erkannten viele der Immobilieneigentümer:innen und Erbbauberechtigten die Vorteile des gemeinsamen Vorgehens; nur wenige machten von ihrer Möglichkeit Gebrauch, sich gegen den Erlass der Satzung auszusprechen.

Auch für den Folgezeitraum der Jahre 2018 bis 2022 konnte ein neues Verfahren mit hoher Zustimmung auf den Weg gebracht und umgesetzt werden. Das Maßnahmenpaket wies wiederum zwei Schwerpunkte auf:

- Mit einer gezielten Illuminierung sollen bedeutsame Standorte und Gebäude der Stadtmitte inszeniert werden.
- Marketingaktivitäten sollten einerseits gemeinsam mit mitwirkungsbereiten Gewerbetreibenden die Zugehörigkeit und damit auch das vielfältige Angebot der Stadtmitte demonstrieren, andererseits insbesondere über Social-Media-Aktivitäten neue Zielgruppen erreichen.

Aktuell ist eine nächste Phase vorgesehen, die sich auf den Zeitraum von 2024 bis 2028 richtet. Die vorgesehenen Maßnahmen zielen darauf ab, weitere Beiträge zur Stärkung und Aufwertung der Bergisch Gladbacher Stadtmitte zu leisten. Im Vordergrund der nächsten Phase sollen mobile Gestaltungs- und Sitzmöglichkeiten stehen, die über einen Zeitraum von fünf Jahren Aufenthaltsqualität und Image positiv beeinflussen werden. Mit mehr Grün und einem Sonnensegel als Schattenspende wird auch dem Thema der Klimaerwärmung mit zeitgemäßen Maßnahmen begegnet.

Das folgende Maßnahmen- und Finanzierungskonzept stellt alle für das Verfahren und die Entscheidungsfindung wichtigen Informationen zusammen und folgt dem in den Vorläuferfassungen bewährten Aufbau.

2 Gebietsabgrenzung und Geltungsdauer

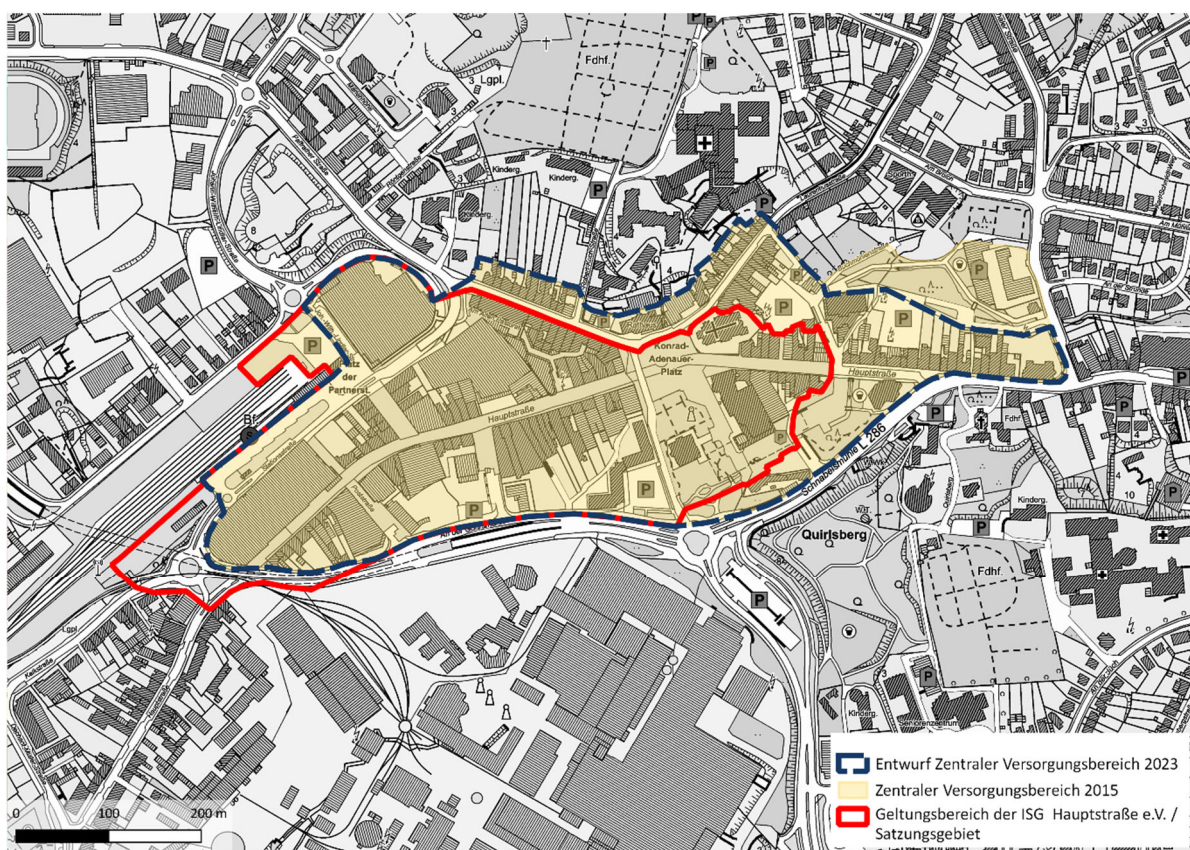
2.1 Abgrenzung des ISG-Gebiets

Das Gebiet, für das die Satzung erlassen werden soll, ist identisch mit dem Vereinsgebiet der ISG Hauptstraße e. V. Es wird im Westen durch die Einmündung An der Gohrsmühle/Stationsstraße und im Süden durch den Verlauf An der Gohrsmühle/Schnabelsmühle bis auf Höhe der Villa Zanders und des Bergischen Löwen begrenzt; hier orientiert sich die Grenzziehung an den südlichen Gebäudekanten der zur oberen Hauptstraße ausgerichteten Gebäude. Auf Höhe der heutigen Einmündung der Zufahrt zum Parkplatz Buchmühle findet sich die östliche Grenze. Im Norden orientiert sich die Grenzziehung an den

Gebäuden entlang der östlichen Hauptstraße bis hin zum Rathaus. Von den Gebäuden entlang der Paffrather Straße zählen zum Geltungsbereich diejenigen, die einen Geschäftsausgang zum Konrad-Adenauer-Platz und zur Paffrather Straße bis zur Einmündung der Doktor-Robert-Koch-Straße aufweisen; des Weiteren umfasst er die Immobilien mit Ausgang zur Grünen Ladenstraße, die RheinBergPassage mit Anbindung an den S-Bahnhof und die südöstlich der Stationsstraße liegenden Immobilien.

Somit handelt es sich nahezu durchgängig um Immobilien mit Anbindung an die Fußgängerzone. Die exakte räumliche Abgrenzung des Gebiets ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des ISG-Gebiets



Quelle: Grundlagenkarte: Amtliche Basiskarte Nordrhein-Westfalen (Bezirksregierung Köln) 2023, Abgrenzungen ZVB nach Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach, Geltungsbereich und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024



Das abgegrenzte Gebiet bildet räumlich den wirtschaftlichen Kern der Bergisch Gladbacher Stadtmitte im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Hier findet sich eine weitgehend homogene Nutzungsstruktur mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die leistungsstarken Agglomerationsstandorte nutzen auch Obergeschosse und teilweise die Untergeschosse für Einzelhandel. Die Grenzziehung orientiert sich eng am vorhandenen Geschäftsbesatz. Bei den Immobilien wurden jeweils vollständige, räumlich zusammenhängende wirtschaftliche Einheiten berücksichtigt. Der im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 2015 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte ist in nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung weiter gefasst. Diese Lagen, insbesondere die nordöstlich des Konrad-Adenauer-Platzes und östlich der Einmündung Buchmühlenstraße befindlichen Bereiche, erreichen jedoch wesentlich geringere Publikumsfrequenzen und damit eine andere Wertigkeit der Immobilien, sodass auf ihre Einbindung verzichtet wird. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, der zum Zeitpunkt der Beantragung der Satzung für die ISG bereits in den politischen Gremien der Stadt Bergisch Gladbach bekannt ist und kurz vor der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach steht, fasst den zentralen Versorgungsbereich etwas enger, um die erforderliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Anbetracht des zunehmenden Onlinehandels vorzubereiten. Die hier vorzunehmende Abgrenzung des ISG-Gebiets folgt wie auch in den Vorläuferverfahren der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nicht und klammert wiederum Randlagen aus, in denen der wirtschaftliche Nutzen der Immobilie nicht vergleichbar ist mit dem engeren Kern.

Für die im abgegrenzten Gebiet gelegenen Immobilien hingegen ist zu erwarten, dass alle Immobilien-eigentümer:innen und Erbbauberechtigten von den geplanten Maßnahmen gleichermaßen profitieren werden.

2.2 Geltungsdauer

Die Laufzeit für die ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte wird mit dem Start im Jahr 2024 und dem Ende im Jahr 2028 fünf Jahre betragen. Mit dieser Laufzeit wird die laut ISG-Gesetz mögliche maximale Dauer ausgenutzt. Die Erfahrungen aus den beiden vergangenen Laufzeiten der ISG in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte haben gezeigt, dass es sinnvoll ist, die Maßnahmen sorgfältig vorzubereiten und auch in der Umsetzung die vorhandenen personellen Kapazitäten zu berücksichtigen.

3 Maßnahmen-/Ausgabenkonzept

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden in einem intensiven Diskussionsprozess innerhalb der ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e. V. festgelegt. Details wurden mit den Kooperationspartnern bei der Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere mit der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach und der IG Bergisch Gladbach Stadtmitte e. V., abgestimmt. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen und Hinweise zur geplanten Umsetzung sind den folgenden Kurzbeschreibungen zu entnehmen.

Selbstverständlich können sich Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige und Dritte im Satzungsgebiet und in angrenzenden Bereichen an der Konzeption und Umsetzung gleichermaßen beteiligen wie an der Finanzierung ggf. ergänzender Aktivitäten. Insbesondere die Maßnahmen 3.2.2 und 3.2.4 bieten sich für koordinierte Ergänzungen an.

3.1 Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone

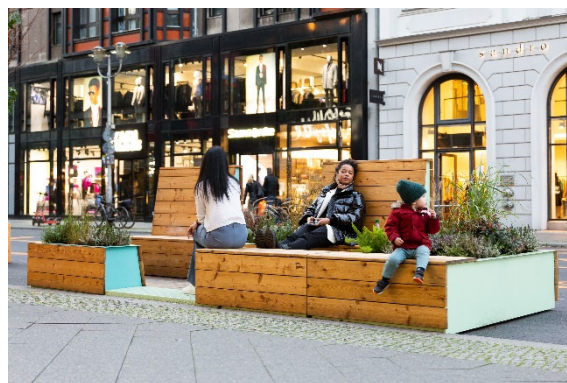
3.1.1 Anschaffung von mobilen Sitzmöbeln/Citydecks

Die vor mehr als zehn Jahren durchgeführte Umgestaltung der Fußgängerzone in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte orientierte sich an einem Gestaltungsduktus, der Einheitlichkeit, Überschaubarkeit und Modernität in den Vordergrund stellte. Zusätzliche Akzente, die eine stärkere emotionale Ansprache verfolgten, fanden mit den gezielten Beleuchtungsmaßnahmen der ISG eine hohe Akzeptanz bei Besucher:innen, Gewerbetreibenden und in der Eigentümerschaft. Gleichermäßen Anklang fanden die zusätzlichen und ebenso durch die ISG finanzierten mobilen Begrünungsmaßnahmen in den Pflanzkübeln.

Dieser Weg der Ergänzung atmosphärisch unterstützender Gestaltungselemente soll weiterverfolgt werden. Wie bereits bei den mobilen Begrünungsmaßnahmen geht es auch bei den nun geplanten Ergänzungen der Sitzbänke nicht um einen Ersatz städtischer Maßnahmen, sondern um eine zusätzliche Möblierung. Die ausgewählten mobilen und begrünten Sitzgruppen unterscheiden sich durch ihr Material und die flexiblen Einsatzmöglichkeiten deutlich von der übrigen aufeinander abgestimmten Möblierung.

Diese Ausstattung wird nicht angeschafft und nach Ende der ISG-Laufzeit der Stadt übertragen, sondern wird für die Laufzeit der ISG geleast. Damit besteht die Möglichkeit, das Erscheinungsbild der Bergisch Gladbacher Fußgängerzone nach der nächsten ISG-Laufzeit wiederum flexibel anzupassen an neue Anforderungen und Wünsche.

Abbildung 2: Modell AUSGEPARKT, Gestaltungsbeispiel



Quelle: Livable Cities GmbH

Bundesweit erfreuen sich diese Sitzinseln großer Beliebtheit, da sie neue Impulse auf die Wahrnehmung und den Aufenthalt in Innenstädten ermöglichen. Gerade die Rückgabe nach fünf Jahren und darauf eventuell folgende neue Gestaltungselemente ermöglichen regelmäßige Anpassungen an Zeitgeschmack und -erfordernisse im innerstädtischen Erscheinungsbild.

Witterungsbeständiges Holz und integrierte Begrünung unterstützen zudem gerade in den Sommermonaten das Klima in der Innenstadt, wenn die Hitzeentwicklung der Aufenthaltsqualität entgegensteht. Im Unterschied zu den vorhandenen Sitzbänken können auch Gruppen die Sitzinseln nutzen, um sich zu treffen, sodass konsumfreie Räume entstehen, die von Jung und Alt belegt werden können.

Die Standorte der Sitzinseln werden mit der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach abgestimmt.

Abbildung 3: Modell DRAUFGESETZT, Gestaltungsbeispiel



Quelle: Livable Cities GmbH

Anlieferung und Wartung des Mobiliars erfolgen durch den Auftragnehmer im Rahmen des Leasingvertrags, den die ISG Hauptstraße e. V. abschließt. Die ISG Hauptstraße e. V. schließt zudem einen Vertrag, der die Pflege und den regelmäßigen Austausch von Pflanzen auf den Sitzinseln sicherstellt (vgl. hierzu Kapitel 3.1.2).

Insgesamt ist über die gesamte Laufzeit ein Betrag von 148.000 EUR für das Leasen der City-Decks eingeplant; der Einzelbetrag ist dabei im ersten Jahr bedingt durch die Anlieferkosten höher. Im fünften Jahr sind die Mieten inklusive, und es wird nur der Aufwand für den Abtransport berechnet.

3.1.2 Bepflanzung der mobilen Sitzmöbel/Citydecks

Die mobilen Citydecks laden nicht nur durch ihre Sitzmöglichkeiten zu Ruhepausen ein, sondern auch durch die integrierte Bepflanzung, die sich positiv auf Klima und Verweilqualität auswirkt.

Hierzu soll ein Unternehmen des Garten- und Landschaftsbaus beauftragt werden, das folgende Leistungen in den fünf Jahren der Nutzung der Citydecks übernimmt:

- Erstbepflanzung
- Fertigstellungspflege
- Entwicklungspflege
- Unterhaltungspflege
- Pflanzenaustausch

Das städtische Grünflächenamt wird somit weder zur Bewässerung noch zur Pflege der Bepflanzung eingebunden. Bei dieser Maßnahme können sich Dritte in Form aktiver Mitwirkung beteiligen, z. B. Gewerbetreibende aus dem Standortumfeld der jeweiligen Aufstellfläche, die in Form privater Patenschaften in den Sommermonaten zusätzliche Bewässerung übernehmen.

Für Bepflanzung und Pflege sind insgesamt rund 44.500 EUR vorgesehen, sodass für jedes Jahr der ISG-Laufzeit 8.900 EUR eingeplant sind.

3.1.3 Weiterführung der bepflanzten Blumenkübel

Bereits in der letzten Laufzeit der ISG war die Fußgängerzone durch zusätzlichen Blumenschmuck in den Sommermonaten begrünt worden. Hierzu wurden Blumenkübel geleast, die durch eine Gärtnerei bepflanzt, gepflegt und bewässert werden. Diese Maßnahme ergänzte die durch die Stadt Bergisch Gladbach finanzierten und umgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Abbildung 4: Blumenschmuck in den Vorjahren



Quelle: Stadt Bergisch Gladbach

Die Bepflanzung fand positive Resonanz bei den Besucher:innen, Gewerbetreibenden und Immobilien-eigentümer:innen, sodass die Weiterführung über weitere fünf Jahre vorgesehen ist. Der Einsatz der Blumenkübel erfolgt jeweils von Mai/Juni bis Oktober/November, die Standorte werden mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist mit insgesamt 73.000 EUR eingeplant, gleichmäßig verteilt auf die Laufzeit.

3.1.4 Installation eines Sonnensegels

Klimawandel und demografische Veränderungen wirken sich auf die Wahrnehmung der Fußgängerzone in den Sommermonaten aus: gewünscht werden nun auch Wasser- und Schattenspenden. Während die Realisierung von Trinkwasserbrunnen als öffentliche Aufgabe eingestuft wurde, nimmt sich die ISG Hauptstraße e. V. als Umsetzungsträgerin über die aus Abgaben der Immobilieneigentümer:innen und Erbbauberechtigten im Geltungsbereich erzielten Einnahmen neben der Begrünung nun auch dem Thema Schatten an.

Abbildung 5: Sonnensegel



Quelle: Musculus Sonnenschutz

Geplant ist hierzu die Installation eines Sonnensegels in den Sommermonaten der nächsten fünf Jahre. Anlieferung und Abtransport erfolgen durch ein Bergisch Gladbacher Unternehmen. Noch offen ist, an welchem Standort das Sonnensegel platziert werden kann. Zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Satzungsverfahrens war die ISG Hauptstraße e. V. hierzu noch in Abstimmung mit der Stadt Bergisch Gladbach.

Dieser Budgetposten beläuft sich auf 31.000 EUR, dabei entfallen 8.400 EUR auf das erste Jahr, in den Folgejahren reduziert sich der Betrag.

3.2 Marketing für die Fußgängerzone Stadtmitt e. V.

3.2.1 Unterstützung von Aktivitäten der IG Stadtmitt e. V.

Die Situation der IG Stadtmitt e. V. ist nach der Pandemie weiter geschwächt: seitdem sind auch rückläufige Ansiedlungen von Filialisten festzustellen, sodass die rückläufige Entwicklung im inhabergeführten Einzelhandel nicht mehr kompensiert werden kann. Dadurch sinkt die Zahl der Mitglieder der IG Stadtmitt e. V. weiter und gleichermaßen die finanzielle Grundlage für gemeinsame Aktivitäten, wie z. B. Werbung, Veranstaltungen, Winterbeleuchtung. Bereits in der Laufzeit der ersten ISG-Satzung war die Anschaffung der Winterbeleuchtung durch die ISG Hauptstraße e. V. initiiert worden, ergänzende Anschaffungen erfolgten in der zweiten Laufzeit. Zudem wurden einige Events der IG Stadtmitt e. V., die erheblich zur Bekanntheit der Bergisch Gladbacher Fußgängerzone beitragen und sich so positiv auch auf die Freqüentierung im sonstigen Jahresverlauf auswirken, unterstützt.

Auch in der nächsten ISG-Laufzeit ist daher vorgesehen, zur Finanzierung ausgewählter Aktivitäten der IG Stadtmitt e. V. beizutragen. Dies können von der IG organisierte Events sein, wie z. B. Frühlingsfest, Stadtfest, Martinsmarkt oder eine Veranstaltung in der Adventszeit, aber auch ein Zuschuss zur Montage der Weihnachtsbeleuchtung oder zur Anschaffung von Leuchtmitteln ist denkbar. Hierdurch soll deutlich werden, dass die organisierte Eigentümerschaft ein großes Interesse hat am Erhalt und der finanziellen Entlastung der inhabergeführten Mitgliedsbetriebe in ihrem Zusammenschluss, der IG Stadtmitt e. V.. Eingeplant ist hierfür ein Budget von 40.000 EUR, sodass der IG Stadtmitt e. V. jährlich zusätzliche 8.000 EUR zur Verfügung stehen werden.



3.2.2 Weiterführung der Buswerbung

Als weitere erfolgreich eingeführte Werbeaktivität soll die Buswerbung weitergeführt werden. Geplant sind zwei unterschiedliche Motive, die neu konzipiert, als Werbemittel erstellt und auf zwei Linienbusse des ÖPNV montiert werden.

Im Budget sind für die Weiterführung der Buswerbung 66.500 EUR eingeplant, davon wird ein höherer Betrag im ersten Jahr der Laufzeit verausgabt, weil dann auch die Konzeption der neuen Motive erfolgt.

Als Auftraggeberin koordiniert wiederum die ISG Hauptstraße e. V. die Umsetzung dieses Budgetpostens.

3.2.3 Online-Präsenz, sonstige Marketingaktivitäten

Neben den Maßnahmen zur Aufwertung der Fußgängerzone mit Möblierung, Beleuchtung und Begrünung wird auch das Thema Marketing regelmäßig von der ISG Hauptstraße e. V. bedient. Die anfänglich eher traditionelle Plakatwerbung wurde bereits in der letzten Laufzeit durch Buswerbung und Social-Media-Aktivitäten ergänzt. Verstärkte Online-Präsenz und die Pflege von Accounts in den sozialen Netzwerken konnten dazu beitragen, jüngere Zielgruppen auf die Bergisch Gladbacher Stadtmitte zu orientieren. Dieser Weg soll in den nächsten Jahren verstärkt werden, auch durch ein höheres Budget. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Für die Platzierung bei Instagram werden Fotos („Photo Ads“) und Textbeiträge („Story Ads“) erstellt. Vorgesehen sind über die gesamte Laufzeit mehrere Fotos und Textbeiträge pro Monat. Für jede Ad wird ein Budget zur Zielgruppenerweiterung budgetiert, um zusätzliche potentielle Besucher:innen und Kund:innen für die Angebote in der Fußgängerzone zu generieren.
- Neben Instagram soll auch auf den Webseiten, die über Computer oder Mobiltelefone aufgerufen werden, Werbung für den Standort Stadtmitte platziert werden. Diese sog. Webbanner werden von der Agentur konzipiert und sind meist auf spezielle Zielgruppen zugeschnitten. Auch hier werden die potenziellen Adressaten über Algorithmen ermittelt, die Daten über ihr bisheriges Nutzungsverhalten

nutzen. Für diese Art von Werbung bzw. Zielgruppenansprache sind regelmäßige Aktionen über die gesamte ISG-Laufzeit vorgesehen.

Die Einzelmaßnahmen werden regelmäßig mit den korrespondierenden Aktivitäten von IG Stadtmitte e. V. und Stadtverwaltung abgestimmt, um einerseits Dopplungen und Unstimmigkeiten zu vermeiden und andererseits sicherzustellen, dass alle Facetten des innerstädtischen Angebots medial vertreten sind.

Ergänzend zu den Online-Aktivitäten hat sich in den letzten Jahren der Einsatz eigener kleinerer Marketingaktionen in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte bewährt. Dabei wurden Merchandising-Produkte als kleine Aufmerksamkeiten an Besucher:innen der Fußgängerzone verteilt. Sehr gute Resonanz erzielten in der letzten ISG-Laufzeit beispielsweise Einkaufstaschen aus Stoff und kleinere Papiertütchen mit Blumensamen. Mit solchen Werbeprodukten kann Aufmerksamkeit geweckt und Kundenanbindung gestärkt werden. Die Aktionen orientieren sich an neuen Marketingprodukten und Themen der Zeit, sodass sie im Voraus nur schwer beschrieben und im Einzelnen kalkuliert werden können. Im Vergleich mit den Online-Aktivitäten ist für die Marketingaktionen daher nur ein untergeordneter Budgetanteil vorgesehen.

Von Vorteil ist bei den geplanten Online-Aktivitäten und den weiteren Marketingaktionen, dass diese Maßnahmen breite Mitwirkungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende und sonstige Anbieter:innen, aber auch einzelne Immobilieneigentümer:innen bieten. Im Prinzip wird ein Rahmen durch diese werblichen Aktivitäten der ISG gesetzt, den viele Akteur:innen mit zusätzlichen Inhalten, Unterstützung in der Umsetzung oder eigenen Werbeeinsätzen ergänzen können, sodass in der Gesamtheit eine bessere Wahrnehmung erzielt wird.

Das ISGG NRW (= Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften) fordert in § 2 Satz 1 ausdrücklich dazu auf, im Geltungsbereich neben den „Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke“ auch den „in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten“ eine Beteiligung im Sinne einer Mitwirkung zu er-



möglichen. Im Rahmen der Kontakte der ISG Hauptstraße e. V. und der IG Stadtmitte e. V. sollen Themen und mögliche Ergänzungen der ISG-Werbeaktivitäten abgestimmt werden.

Eine aktive Online-Präsenz setzt regelmäßige Aktualisierungen mit neuen Informationen voraus, sodass ein hoher Zeitaufwand entsteht. Im ISG-Budget sind daher über den gesamten Zeitablauf gleichmäßig verteilte Aufwände veranschlagt bei annähernd gleicher Gewichtung von Postings/Ads bei Instagram und Werbebanner auf Webseiten. Der Einsatz eigener Marketingaktivitäten erfolgt im Gegensatz dazu spontan und ergänzend und kann selbstverständlich auch die von Dritten konzipierten und umgesetzten Marketingaktivitäten in der Fußgängerzone ergänzen. Als Auftraggeberin koordiniert die ISG Hauptstraße e. V. die Umsetzung dieses Budgetpostens.

3.3 Dienstleistungen/Verwaltung der ISG

3.3.1 Maßnahmen im Bereich Sauberkeit

Die ergänzende Sonntagsreinigung wird bereits seit langem durch die ISG Hauptstraße e. V. finanziert und betreut. Auch dies ist eine Leistung, die städtische Maßnahmen ergänzt und nicht ersetzt.

Besucher:innen von Fußgängerzonen achten zunehmend auf Sicherheit und Sauberkeit, sodass es für die Profilierung als Einkaufsort von Bedeutung ist, in diesem Handlungsfeld leistungsfähig zu sein. Ziel ist es daher, weiterhin zusätzliche und die städtische Reinigung sinnvoll ergänzende Maßnahmen aus dem ISG-Budget zu finanzieren.

Noch offen ist jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, ob der vorgesehene Betrag weiterhin für die Sonntagsreinigung oder für anderweitige Maßnahmen im Bereich Sauberkeit eingesetzt werden soll. In jedem Fall wird es sich um eine Maßnahme handeln, die über einen längeren Zeitraum umgesetzt wird und sichtbare Verbesserungen der Sauberkeit im Straßenbild erreicht.

Vorgesehen für diese Maßnahme ist über die gesamte Laufzeit ein Betrag von 9.000 EUR, von dem jährlich 1.800 EUR abgerufen werden.

3.3.2 Organisatorische Unterstützung des Vereinsvorstands

Für die Initiierung auch des dritten ISG-Verfahrens in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte ist wiederum die ISG Hauptstraße e. V. verantwortlich. Damit setzt sich dieser Verein seit seiner Gründung im Jahr 2006 konsequent für die Interessen der Immobilieneigentümer:innen und Erbbauberechtigten der Stadtmitte ein und plant dies auch bei der Umsetzung der Maßnahmen fortzusetzen.

Die im Ehrenamt tätigen Vorstandsmitglieder der ISG Hauptstraße e. V. wurden bei der Vorbereitung des Satzungsverfahrens wiederum durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, unterstützt. Das Büro übernahm organisatorische Aufgaben und fachliche Prüfungen mit einem Erfahrungshintergrund aus einer mehr als 30 Jahre andauernden Beratungstätigkeit im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung. Die Leistungen hat die ISG Hauptstraße e. V. in den Jahren 2023 und zu Beginn des Jahres



2024 mit einem Betrag von 6.000 EUR vorfinanziert. Dieser Betrag soll im Rahmen des ISG-Verfahrens finanziert und im Laufe des Jahres 2024 der ISG Hauptstraße e. V. rückerstattet werden.

3.3.3 Vorfinanzierung durch Kreditaufnahme

Die Aufstellung der mobilen Sitzmöglichkeiten und des Sonnensegels erhöht die Kosten im ersten Jahr der ISG-Laufzeit erheblich, eher nachgeordnet wirkt sich im Vergleich dazu die Konzepterstellung für Buswerbung aus. Bei einer erwarteten Einnahme durch die Abgaben der ISG-Veranlagten von jährlich rund 110.000 EUR entsteht so in 2024 voraussichtlich eine Unterdeckung, die sich nur durch eine Kreditaufnahme auffangen lässt. Hierdurch werden in den Folgejahren Zinsen fällig.

Die Alternative, einzelne Maßnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt und damit kürzer einzusetzen, wurde von Seiten des antragstellenden Vorstands der ISG Hauptstraße e. V. als nicht zielführend erachtet: bei einem Verzicht auf die vorgesehene Bündelung riskiert man die hohe Aufmerksamkeit, die durch das Zusammenspiel von veränderter Gestaltung der Fußgängerzone und diese Maßnahmen in den Fokus stellende werbliche Aktivitäten erreicht werden kann.

Insgesamt entsteht so ein Budgetposten in Höhe von 6.000 EUR.

3.3.4 Städtische Kostenpauschale

Die städtische Kostenpauschale für die Einrichtung und Verwaltung kann nach dem ISGG NRW mit maximal 3 % des Gesamtvolumens angesetzt werden. Die Stadt Bergisch Gladbach plant, wie auch im vorangegangenen Verfahren, den Höchstsatz einzufordern. Vorgesehen ist daher, mit einem jährlichen Betrag von 3.300 EUR insgesamt 16.500 EUR für die städtische Kostenpauschale zu verwenden.



4 Finanzierungs-/Einnahmenkonzept

Die Gesamtkosten für die beschriebenen Maßnahmen werden für den Zeitraum von fünf Jahren mit 550.000 EUR veranschlagt. Die durchschnittlichen Kosten pro Jahr verändern sich während der Laufzeit, da einzelne Umsetzungsschritte Anlieferung/Aufbauten oder konzeptionelle Vorleistungen erfordern.

Zur Erstellung des Finanzierungskonzepts wurden Angebote eingeholt, welche die Grundlagen der Aufteilung bilden. Damit sind realistische Beträge angesetzt. Gleichwohl kann ein auf den Zeitraum von fünf Jahren ausgelegtes Maßnahmenkonzept inhaltlich vorab nicht vollständig festgelegt werden. Sowohl auf Einnahmen- wie auf Ausgabenseite sind Veränderungen möglich, die derzeit nicht eingeschätzt werden können. Um flexibel auf diese veränderten Bedingungen eingehen zu können, sehen wir vor, die dargestellten Ausgabenpositionen um maximal 20 % der Summe verändern zu können. Mehrkosten einzelner Maßnahmen können zudem zu einer Kürzung der Leistungsbreite führen.

Durch das ISG-Gesetz NRW ist jedoch sichergestellt, dass das ausgewiesene Budget die Maximalkosten darstellt. Damit liegen den Abgabepflichtigen zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung transparente Informationen über die eigene finanzielle Belastung und die zu erwartenden Maßnahmen bzw. eigene Vorteile aus den Maßnahmen vor.

Zur Finanzierung der Maßnahmen ist ein Investitionsbeitrag als verbindliche Abgabe aller Immobilien-eigentümer:innen und Erbbauberechtigten des ISG-Bereichs nach § 4 des ISG-Gesetzes NRW vorgesehen. Die Höhe bemisst sich nach dem Einheitswert der Immobilien. Im geplanten ISG-Verfahren wird der gesetzlich mögliche Maximalbeitrag von 10 % des Einheitswerts in fünf Jahren nicht ausgeschöpft. Vielmehr wird für diesen Zeitraum in Bergisch Gladbach die Höhe von insgesamt 1,5 % des Einheitswerts angesetzt, dies entspricht 0,3 % des Einheitswerts pro Jahr. Diese Umlage ist in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten.

Die Stadt Bergisch Gladbach berechnet den individuellen Betrag und erhebt die Abgaben. Diese Mittel werden dann jährlich der ISG Hauptstraße e. V. übertragen. Sollten sich Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige oder Dritte aus diesem Gebiet an der Finanzierung beteiligen wollen, so sind entweder fehlende Beträge der Gesamtplanung auszugleichen oder ergänzende Aktivitäten zu konzipieren.

Die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel wird gemäß den Vorgaben des ISG-Gesetzes jährlich gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach nachgewiesen. Nicht verwendete Mittel werden nach Ablauf der Laufzeit gemäß ISGG an die Stadt Bergisch Gladbach übertragen, die diese wiederum an die Veranlagten zurückzahlt.



Tabelle 1: Finanzierungskonzept für die Maßnahmen der ISG

Maßnahmenbereich	Ausgaben in EUR					Gesamt
	2024	2025	2026	2027	2028	
Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone, dabei	119.900	46.500	46.250	46.000	37.850	296.500
- Anschaffung von mobilen Sitzmöbeln/City-Decks	88.000	17.000	17.000	17.000	17.000	148.000
- Bepflanzung der mobilen Sitzmöbel/City-Decks	8.900	8.900	8.900	8.900	8.900	44.500
- Weiterführung der bepflanzten Blumenkübel	14.600	14.600	14.600	14.600	14.600	73.000
- Installation eines Sonnensegels	8.400	6.000	5.750	5.500	5.350	31.000
Marketing für die Fußgängerzone, davon	56.400	39.900	39.900	39.900	39.900	216.000
- Unterstützung von Aktivitäten der IG Stadtmitte e. V.	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	40.000
- Weiterführung der Buswerbung	26.500	10.000	10.000	10.000	10.000	66.500
- Online-Präsenz, sonstige Marketingaktivitäten	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	109.500
Dienstleistungen/Verwaltung, davon	11.100	7.600	7.100	6.100	5.600	37.500
- Maßnahmen im Bereich Sicherheit/Sauberkeit	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	9.000
- Organisatorische Unterstützung Vereinsvorstand	6.000	-	-	-	-	6.000
- Vorfinanzierung durch Kredit	-	2.500	2.000	1.000	500	6.000
- Städtische Kostenpauschale (3 %)	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	16.500
Gesamt	187.400	94.000	93.2500	92.000	83.350	550.000