

28.05.2014

Neudruck

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr**

zu dem Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
- Drucksache 16/4232 -

### 2. Lesung

**Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemein-  
schaften**

**Berichterstatter:** Abgeordneter Dieter Hilser SPD

### **Beschlussempfehlung**

Der Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/4232 – wird in der Fassung der Beschlüsse des Ausschusses angenommen.

Datum des Originals: 28.05.2014/Ausgegeben: 03.06.2014 (30.05.2014)

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)



**Gesetzentwurf der Landesregierung**

**Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften**

**Artikel 1**

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S. 474) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 werden die Wörter „Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ durch die Wörter „Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“ ersetzt.

2. § 6 wird wie folgt gefasst:

**„§ 6  
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.“

**Artikel 2**

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

**Beschlüsse des Ausschusses**

**Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften**

**Artikel 1**

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S. 474) wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. neu

§ 3, Abs.3, Satz 3 wird wie folgt gefasst:

Widersprechen mehr als ein Drittel der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als einem Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

3. - bisher 2. - unverändert

**Artikel 2**

Unverändert

**Bericht**

**A Allgemeines**

Der Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 16/4232 - wurde am 28. November 2013 durch Plenarbeschluss zur Federführung an den Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie zur Mitberatung an den Ausschuss für Kommunalpolitik, an den Haushalts- und Finanzausschuss und an den Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk überwiesen.

Die Landesregierung führt in ihrem Gesetzentwurf aus, in Nordrhein-Westfalen sei der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften auf „Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ begrenzt (§ 1 Absatz 1 ISGG NRW). Bei der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) des Bundes im Jahre 2007 sei eine kompetenzrechtliche Absicherung der Landesgesetzgebung für private Initiativen in das Baugesetzbuch aufgenommen worden (§ 171 f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht). Die bundesrechtliche Regelung sehe eine umfassende Gebietskulisse vor („standortbezogene Maßnahmen ..., die ... der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen“).

Zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften würden in Nordrhein-Westfalen drei Modellprojekte in Dortmund, Köln und Wuppertal durchgeführt, um private Eigentümer für Aufwertungsmaßnahmen in Wohnquartieren zu gewinnen. Weiterhin gebe es in Nordrhein-Westfalen erste private und kommunale Initiativen zu Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und entsprechende Überlegungen zu touristischen Bereichen. Im Rahmen der Evaluierung des ISGG NRW sei daher u. a. auch die Frage erörtert worden, ob die Gebietskulisse des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften erweitert werden solle. Die beteiligten Verbände hätten sich für eine Erweiterung des Anwendungsbereichs (§ 1 Absatz 1 ISGG NRW), insbesondere im Hinblick auf Wohnquartiere und Gewerbegebiete, ausgesprochen (Erfahrungsbericht der Landesregierung - Landtags-Vorlage 15/1124).

**B Beratungsverfahren**

Der federführende Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat erstmals am 5. Dezember 2013 über den Gesetzentwurf beraten und beschlossen, eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchzuführen. Diese fand am 10. März 2014 gemeinsam mit dem mitberatenden Ausschuss für Kommunalpolitik statt und ist im Ausschussprotokoll 16/484 dokumentiert.

Anlässlich der öffentlichen Anhörung am 10. März 2014 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen
AG der kommunalen Spitzenverbände NRW	Michael Becker	16/1455
BFW NRW	Elisabeth Gendziorra	16/1483
VdW Rheinland Westfalen	Roswitha Sinz	16/1451

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen
Haus & Grund Rheinland	Erik Uwe Amaya	16/1461
Architektenkammer NRW	Stefan Krapp	16/1460
BDB NRW	Michael Maas	16/1468
IHK NRW	Stefan Postert	16/1472
Neuss Marketing	Peter Rebig	16/1448
Stadt Köln	Dr. Marc Höhmann	16/1459

Weitere Stellungnahmen	
Ingenieurkammer-Bau NRW Düsseldorf	16/1462

Die Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben als Drucksache 16/5292 folgenden Änderungsantrag eingebracht:

Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

*„Der Gesetzentwurf der Landesregierung (Drucksache 16/4232) wird wie folgt geändert:*

*Unter Artikel 1 wird auf Seite 4 nach § 1 eingefügt:*

2. § 3, Abs.3, Satz 3 wird wie folgt gefasst:

*„Widersprechen mehr als ein Drittel der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als einem Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.“  
Die fortlaufende Nummerierung verschiebt sich entsprechend.*

*Begründung:*

*Die Erhöhung des Verhinderungsquorums von einem Viertel auf ein Drittel befördert die Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften. Sie folgt konkreten Anregungen aus der stadtentwicklungspolitischen Praxis. Die weit überwiegende Zahl der geladenen Experten hat eine solche Erhöhung am 10. März 2014 im Rahmen einer öffentlichen Landtagsanhörung positiv bewertet. Darüber hinaus ist in den Bundesländern Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein und Saarland, für die eine positive Entwicklung von Immobilien- und Standortgemeinschaften festzustellen ist, ein Quorum von einem Drittel verankert.“*

Der mitberatende Ausschuss für Kommunalpolitik hat in seiner Sitzung am 4. April 2014 im Hinblick auf den bereits avisierten Änderungsantrag beschlossen, kein Votum abzugeben.

Der mitberatende Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk hat in seiner Sitzung am 7. Mai 2014 zunächst über den Änderungsantrag abgestimmt. Dieser wurde mit den Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die

Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP bei Enthaltung der Fraktion der PIRATEN angenommen. Mit dem gleichen Abstimmungsergebnis wurde der so geänderte Gesetzentwurf ebenfalls angenommen.

Der mitberatende Haushalts- und Finanzausschuss hat kein Votum übermittelt.

Der federführende Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat am 22. Mai 2014 seine abschließende Beratung durchgeführt.

Die **Fraktion der PIRATEN** stellte heraus, dass die Anhörung interessante Informationen insbesondere bezüglich des Änderungsantrages ergeben habe. Hinsichtlich des Verhinderungsquorums habe man eine Gefährdung der demokratischen Legitimierung befürchtet. In der Praxis überwögen wohl doch die Vorteile, da diejenigen, die eine Immobilien- und Standortgemeinschaft befürworteten, als dauerhaft treibende Kraft wirkten. Der Gesetzentwurf werde in der Form aber als eher nicht nötig angesehen, da bislang viel zu wenig empirische Daten vorlägen. Die Piraten sähen jedenfalls keinen offensichtlichen konkreten Änderungsbedarf. Aus den dargelegten Gründen werde man sich bei beiden Abstimmungen der Stimme enthalten.

Die **SPD-Fraktion** unterstütze den Gesetzentwurf der Landesregierung, da es um eine Stärkung der Eigenverantwortung gehe, damit sich private oder privat-öffentliche Institutionen aktiv in die Stadtentwicklung in Form von Immobilien- und Standortgemeinschaften einbrächten. Die Anhörung habe nachdrücklich bestätigt, dass die Ausweitung einen adäquaten Weg bilde. Das Vorhaben sei von den Koalitionsfraktionen über die andere Ausgestaltung des Verhinderungsquorums insoweit optimiert worden. Die kommunalen Spitzenverbände hätten seit langem die Ausweitung auf ein Drittel gefordert. Auch andere Länder sähen ein solches Quorum vor. Aus Sicht der SPD solle ein solches Quorum erleichtern, dass solche Immobilien- und Standortgemeinschaften entstehen könnten. Nach Inkrafttreten dieser Änderung werde beobachtet werden, wie diese angenommen werde. Nach Überzeugung der Sozialdemokraten werde dieses Instrument genutzt werden. Schon jetzt gebe es Anzeichen aus verschiedenen Kommunen, in denen solche Gemeinschaften zuvor gescheitert seien, die aber jetzt einen neuen Anlauf planten.

Die **CDU-Fraktion** begrüßte, dass die Landesregierung eine gute Idee der schwarz-gelben Landesregierung fortentwickele. Insofern werde die Ansicht geteilt, dass es sich hierbei um ein Werkzeug im Instrumentenkasten der Städtebauentwicklung in Nordrhein-Westfalen drehe. Die überschaubaren Fallzahlen belegten das. Dennoch stelle es einen guten Baustein dar. Die Erweiterung im Gesetzentwurf werde für sinnvoll gehalten, die man mittragen würde. Die Evaluierung habe ergeben, dass es sich beim überwiegenden Teil der ISG um freiwillige Zusammenschlüsse handele, die sich nicht auf der im Gesetz empfohlenen Mustersatzung beriefen. Aber jede ISG bedeute einen Fortschritt für die Städtebauentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Nicht mittragen könne man hingegen die rot-grüne Verschlimmbesserung beim Verbindungsquorum. Ein Anstieg der Sperrminorität von 25 auf 33 % werde für sehr problematisch gehalten, da eine ISG immer auch einen Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer darstelle. Deshalb spreche man sich dafür aus, dass schon ein Viertel der Grundstückseigentümer ein Widerspruchsrecht haben sollten. Dem unveränderten Gesetzentwurf würde die CDU-Fraktion gern zustimmen. Da aber absehbar erscheine, dass der Änderungsantrag mit der Erhöhung des Quorums beschlossen werde, müsse man sich bei dem so geänderten Gesetzentwurf der Stimme enthalten.

**C Schlussabstimmung**

Bei der Schlussabstimmung wurde zunächst über den Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit der Drucksachennummer 16/5292 abgestimmt. Dieser wurde mit den Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP bei Enthaltung der Fraktion der PIRATEN angenommen. Der so geänderte Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 16/4232 - wurde mit den Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Enthaltung der Fraktionen von CDU und PIRATEN angenommen.

Dieter Hilser  
Vorsitzender