

## **Strategische Partnerschaft für die Innenstadtentwicklung – eine Analyse der Immobilien- und Standortgemeinschaft Wuppertal Barmen Werth aus privatwirtschaftlicher Perspektive**

### 1. Forschungskontext

*„Von der ISG Barmen aus werden wir weiter dafür sorgen, dass die Besucher eine saubere freundliche Innenstadt in Barmen vorfinden.“*

*Quelle: isgbarmen.de*

Mit diesem Versprechen wandte sich Thomas Helbig, Geschäftsführer der Immobilien- und Standortgemeinschaft Barmen-Werth, im Sommer 2014 nach der Installation neuer Sitzbänke durch die ISG an alle potentiellen Besucher der Fußgängerzone (isgbarmen.de). Derartige Maßnahmen und Bestrebungen sind Hauptbestandteil dieser Arbeit.

Mit ihrer Konzeption knüpft sie zunächst an die wissenschaftliche Diskussion über neue Wege und Instrumente der Innenstadtentwicklung an. Vor allem die Tendenz zur stärkeren Einbindung privater Akteure ist hier von Bedeutung (WIEZOREK 2009: 279f.). Diese entstand in den letzten Jahren als Folge eines anhaltenden Abwärts-Trends. In einigen Fällen lässt sich eine Art Negativ-Spirale erkennen: Trading-down-Effekte und die Verfestigung von Leerständen führen zu sinkenden Mieteinnahmen, schwindenden Immobilienwerten, ausbleibenden Investitionen und letztendlich zu einem unattraktiven Stadtbild. Diese Effekte haben auch markante Auswirkungen auf die örtlichen Eigentümer und Einzelhändler (PREY u. VOLLMER 2009: 229). Während diese in der Vergangenheit aber dennoch oft nur als Empfänger entwicklungstechnischer Maßnahmen auftraten attestiert man ihnen heute ein langfristiges Interesse an einer positiven Entwicklung (PREY u. VOLLMER 2009: 236) und versucht sie stärker in den Prozess einzubinden (WIEZOREK 2009: 23). In Nordrhein-Westfalen werden derlei Bestrebungen unter dem Namen *Stadtmarketing der 2. Generation* durchgeführt. Eines der fünf Hauptanliegen dieses Programmes ist die Gründung von Immobilien-Standort-Gemeinschaften. Abgeleitet von nordamerikanischen *Business*

# Exposé zur Bachelorarbeit

Philipp Bäumle

09.12.2014

---

*Improvement Districts* handelt es sich hierbei um räumlich klar begrenzte Zusammenschlüsse von Eigentümern in innerstädtischen Bereichen (PREY u. VOLLMER 2009: 236). Nachdem die Formierung solcher Gemeinschaften in Deutschland zunächst auf freiwilliger Basis erfolgte, kam es im Laufe der 2000er Jahre auch hierzulande in verschiedenen Bundesländern zur Verabschiedung von Gesetzen, die Gründung und Struktur vorschreiben. Zur Klärung des Begriffs wird neben Sekundärliteratur auch das im Jahre 2008 verabschiedete *Gesetz über Immobilien- und Standort-Gemeinschaften (ISSG NRW)* herangezogen.

Anlass zum Handeln sahen auch die Verantwortlichen im Wuppertaler Stadtteil Barmen. Heute befindet sich hier die größte der unter das ISSG NRW fallenden Immobilien-Standort-Gemeinschaften (isgbarmen.de). Seit der Verabschiedung der Satzung im Dezember 2012 wurden und werden hier verschiedene Anstrengungen zur Verbesserung der geschäftlichen Situation, der Attraktivität des öffentlichen Raumes und des Images unternommen. Diese Anstrengungen werden genauer analysiert und sollen zusätzlich zu den theoretischen Ausführungen über das Instrument der Immobilien-Standort-Gemeinschaft Aufschluss darüber geben, was das Ergreifen einer solchen Maßnahme für eine Innenstadt bedeuten kann.

## 2. Fragestellung

Vor dem Hintergrund des thematischen Kontextes wurden für die Bearbeitung zentrale Fragestellungen entwickelt:

### Hauptfrage:

- Welche Möglichkeiten und Restriktionen bietet die Installation einer Immobilien- und Standortgemeinschaft aus Sicht der privaten Akteure für die Innenstadtentwicklung?

### Teilfragen (allgemein):

- Welche allgemeinen Entwicklungen führten zu der Entstehung des Instrumentes „Immobilien- und Standortgemeinschaft“?
- Wie kann es andere Instrumente der Innenstadtentwicklung ergänzen?

# Exposé zur Bachelorarbeit

Philipp Bäumle

09.12.2014

---

- Was sind wichtige Faktoren für die erfolgreiche Durchführung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft?

## Teilfragen (Fallbeispiel):

- Welchen konkreten Beitrag leistet die ISG Barmen-Werth zur Entwicklung der Barmer Innenstadt?
- Welche Ratschläge und Empfehlungen für Verantwortliche anderer Innenstädte lassen sich aus den Erfahrungen in Wuppertal ableiten?

## 3. Methodik

Das Ziel ist es die Möglichkeiten und Restriktionen, die die Gründung einer ISG einer Innenstadt bietet herauszuarbeiten und diese am Beispiel der ISG Barmen-Werth zu verdeutlichen.

Die Datenerhebung im empirischen Teil der Arbeit soll durch qualitative, leitfadengestützte Interviews erfolgen. Die teilweise Strukturierung der Gespräche durch den Leitfaden soll in diesem Fall dabei helfen, das Gespräch zu verschiedenen Zeitpunkten in verschiedene Richtungen zu lenken ohne den Gesprächspartner daran zu hindern eigene Aspekte einfließen zu lassen (ATTESLANDER 2010: 135). Die Erhebung soll somit einem induktiven Konzept folgen, den Fokus auf das Verstehen und Interpretieren legen anstatt vorher getroffene Annahmen oder Hypothesen zu überprüfen. Die Wahl der Interviewpartner ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen, es sollen aber Verantwortliche und Beteiligte der ISG Barmen-Werth sein, die in diesem Fall als Produzenten des betrachteten Gutes eine Einschätzung abgeben. Nach der schlussendlichen Auswahl der Interviewpartner wird sich zeigen inwiefern jeweils eine Abwandlung des verwendeten Leitfadens nötig ist. Auch die Hauptpunkte, die es im Anschluss an die Interviews zu analysieren gilt könnten je nach Gesprächspartner leicht variieren. Die Interviews sollen zwar durch einen Leitfaden gestützt und strukturiert werden, jedoch keinesfalls als standardisierte Befragung erfolgen.

## 4. Literatur

### Themenrelevante Literatur:

BERDING, U., PERENTHALER, B. u. K. SELLE (2007): Öffentlich nutzbar – aber nicht öffentliches Eigentum. In: WEHRHEIM, J. (Hrsg.): Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. Wiesbaden. S. 95-119.

BROOKS, L. (2007): Volunteering to be taxed. Business improvement districts and the extra-governmental provision of public safety. In: Journal of Public Economics 92. S. 388-406.

COCA-STEFANIAK, J.A. et al. (2008): Town centre management models: A European perspective. In: Cities 26. S. 74-80.

COOK, I.R. (2009): Private sector involvement in urban governance: The case of Business Improvement Districts and Town Centre Management Partnerships in England. In: Geoforum 40. S. 930-940.

FREY, O. u. F. KOCH (Hrsg.) (2011): Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel. 1. Aufl., (VS Verlag für Sozialwissenschaften). Wiesbaden.

MARETZKE, S. (2010): Vielfalt des Demografischen Wandels. Eine Herausforderung für Stadt und Land. In: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (Hrsg.): BBSR Online Publikation 06/2010. Bonn.

MELTZER, R. (2011): Understanding Business Improvement District formation: An analysis of neighbourhoods and boundaries. In: Journal of Urban Economics 71. S. 66-78.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (2012): Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung. Leitfaden für Planerinnen und Planer. Düsseldorf.

## Exposé zur Bachelorarbeit

Philipp Bäumle

09.12.2014

---

NETZWERK INNENSTADT NRW (Hrsg.) (2011): Vademecum ISG. Arbeitshilfe des Netzwerk Innenstadt NRW für Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein Westfalen. (2. Aufl.) Münster.

PREY, G. u. A. VOLLMER (2009): Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilieneigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. In: SCHNUR, O. u. M. DRILLING (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden. S. 229-247.

PÜTZ, R. et al. (2013): Business Improvement Districts in Deutschland – Kontextualisierung einer „mobile policy“. In: Geographische Zeitschrift 101 (2). S. 82-100.

SCHIFFERS, B. (2009): Verfügungsrechte im Stadtumbau. Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

SCHNUR, O. u. M. DRILLING (2009): Governance – ein neues Zauberwort auch für die Quartiersentwicklung?. In: SCHNUR, O. u. M. DRILLING (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden. S. 11-29.

SCHNUR, O. u. M. DRILLING (Hrsg.) (2009): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. (1. Aufl.), VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

SCHULTE, K.-W. u. BONE-WINKEL, S. (Hrsg.) (2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. (3. Aufl.), Immobilien Manager Verlag. Köln.

SIEBEL, W. (2007): Vom Wandel des öffentlichen Raumes. In: WEHRHEIM, J. (Hrsg.): Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. Wiesbaden. S. 77-95.

WEHRHEIM, J. (Hrsg.) (2007): Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. (1. Aufl.), VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

## Exposé zur Bachelorarbeit

Philipp Bäumle

09.12.2014

---

WIEZOREK, E. (2009a): Zwischen Effizienz und Emotion: Eigentümerstandortgemeinschaften als Urban Governance in der Europäischen Stadt der Zukunft?. In: FREY, O. u. F. KOCH (Hrsg.): Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel. Wiesbaden. S. 279-297.

WIEZOREK, E. (2009b): Stadtentwicklung mit Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland – Erste Einschätzungen über Hemmnisse, Erfolgsfaktoren und Realisierungschancen. In: ifo Dresden berichtet 6/2009. S. 23-31.

### Methodenrelevante Literatur:

ATTESLANDER, P. (2010): Methoden der empirischen Sozialforschung. 13. Aufl., (Erich Schmidt Verlag) Berlin.

DIEKMANN, A. (2008): Empirische Sozialwirtschaft. 19. Aufl., (Rowohlt Verlag) Reinbek bei Hamburg.

MATTISSEK, A., PFAFFENBACH, C. u. P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. (Bildungshaus Schulbuchverlage) Braunschweig.

MEIER KRUKER, V. u. J. RAUH (2005): Arbeitsmethoden der Humangeographie. (Wissenschaftliche Buchgesellschaft) Darmstadt.

REUBER, P. u. C. PFAFFENBACH (2005): Methoden der empirischen Humangeographie. Beobachtung und Befragung. 1. Aufl., (Bildungshaus Schulbuchverlage Westermann Schroedel Diesterweg) Braunschweig.