

Immobilien- und Standortgemeinschaften – ein Instrument für die Entwicklung des Stadtbezirkszentrums Bonn-Bad Godesberg?

Forschungsdesign zur Diplomarbeit
Geographisches Institut der Universität Bonn

Tobias Held
t_held@gmx.net

Problemstellung

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe "Baukultur in Bonn", bei der es überwiegend schlechte Noten für die Gestaltung von Straßen und Plätzen in Bad Godesberg gab (General Anzeiger Bonn vom 28.11.2008), begrüßte der verantwortliche Stadtbaurat Werner Wingefeld ausdrücklich die Bildung von Immobilienstandortgemeinschaften in der Bad Godesberger Innenstadt.

Wie Bezirksbürgermeisterin Annette Schwolen-Flümann anmerkte, stellen die Eigentumsverhältnisse ein grundsätzliches Problem in der Bad Godesberger Fußgängerzone dar. Die Immobilieneigentümer wohnen größtenteils außerhalb und nähmen daher ihre Verantwortung für die Stadt oft nicht wahr. Diese Problematik schlägt sich im Stadtbild nieder. Im Bad Godesberger Zentrum bilden die Alte Bahnhofstraße und die Koblenzer Straße die beiden Haupteinkaufsachsen. Die öffentlichen Räume der Koblenzer Straße und ihrer angrenzenden Straßen weisen einen deutlichen Sanierungsbedarf auf. Der Busverkehr und das nicht konsequent eingehaltene Durchfahrverbot auf der Koblenzer Straße führen zu einer gefühlten Zerteilung der Bad Godesberger Fußgängerzone in Ost- und Weststadt. Darüber hinaus ist die Bad Godesberger Innenstadt durch strukturelle Probleme (vereinzelte Leerstände, Fluktuation in Geschäften) gekennzeichnet.

Als gebietsbezogener Zusammenschluss von Immobilieneigentümern bieten Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) eine Möglichkeit der gemeinsamen Organisation und Bündelung von Interessen. Ziel von ISG ist es, durch gemeinschaftliche Aktivitäten oder Maßnahmen eine Aufwertung von Laden- und Geschäftsstraßen bzw. Kernbereichen zu erreichen. Die privaten Maßnahmen zur Stärkung und Entwicklung eines Gebietes sind zusätzlich zu öffentlichen Maßnahmen durchzuführen (z.B. Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum, gemeinsames Werbekonzept, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Gestaltung von Ruhezonen mit Sitzgelegenheiten)¹.

¹ Vgl. hierzu: Jansen, P. (2008): Handbuch für Immobilien und Standortgemeinschaften am Beispiel der ISG Graf-Adolf-Straße in Düsseldorf. Online unter: [tp://www.urban-improvement-districts.de/files/File/ISGG-Handbuch_JansenGmbH.pdf](http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/ISGG-Handbuch_JansenGmbH.pdf).

Zielsetzung der Arbeit

Die Diplomarbeit zielt darauf ab, zu untersuchen, inwiefern Möglichkeiten einer gemeinsamen (Teil-)Finanzierung und Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durch die Immobilieneigentümer der Godesberger Innenstadt über das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften bestehen.

Das Untersuchungsgebiet bildet die Koblenzer Straße, deren Eigentümerstruktur überwiegend aus privaten Kleineigentümern besteht.

Eine Kooperation von Eigentümer wirft im Vorfeld eine Reihe praktischer Fragen auf, die die spätere Selbstorganisation der Eigentümer betreffen und für die Untersuchung leitend sind:

- Welche Probleme sollten deutlich an die privaten Kleineigentümer herangetragen werden, um diese zu sensibilisieren und für eine Selbstorganisation zu motivieren?
- Ist der immobilienwirtschaftliche Problemdruck groß genug, um die erforderliche Mindestmotivation für die Selbstorganisation zu erzeugen?
- Welche Vorschläge zur Verbesserung der Situation haben die Eigentümer?
- Wie und unter welchen Bedingungen ist die Gründung einer ISG in der Koblenzer Straße möglich?

Methodik: Qualitative Sozialforschung

In der Bonner Innenstadt haben sich bereits zwei private Initiativen im Sinne von ISG gegründet. Mit den zentralen Akteuren dieser Eigentümerkooperationen werden Experteninterviews über die Erfahrungen hinsichtlich der Wirkung und Erfolge dieser geführt. Diese sollen ergänzend zur Auswertung von Fachliteratur über ISG für die Entwicklung einer Prognose über die Wirkung und den Erfolg von ISG im Untersuchungsgebiet liefern. Darüber hinaus sollen auch die Erfahrungen bestehender (informeller) Kooperationen in der Innenstadt von Bad Godesberg mittels Interviews untersucht werden.

Mit den Immobilieneigentümern der Koblenzer Straße sind zunächst qualitative Interviews im Hinblick auf die Wahrnehmung der Problemlagen in der Bad Godesberger Innenstadt sowie über die Investitionshorizonte und Verbesserungsideen geplant.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollen engagierte Eigentümer in der Geschäftsstraße zu einer Gruppendiskussion über die eigenen Interessen sowie einer möglichen Selbstorganisation eingeladen werden. Sofern sich hieraus eine vorbereitende Arbeitsgruppe initiiert, kann hier der Erarbeitungsprozess eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes weiter untersucht werden.