ISG Alte Freiheit
Poststraße
Kerstenplatz

MASSNAHMEN- UND FINANZIERUNGSKONZEPT

für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft
Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz

April 2018

ISG Poststraße/ Alte Freiheit e.V.

Grabenstraße 4
42103 Wuppertal

Vorwort

Elberfeld befindet sich derzeit in einem intensiven baulichen und städtebaulichen Entwicklungsprozess. Besonders der Umbau am Döppersberg hat neue Impulse für die Stadtentwicklung gebracht und Elberfeld in der Funktion als Oberzentrum der Region gestärkt. Die City stellt sich neu auf und wächst zu einem starken Handelszentrum zusammen.

Angesichts dieser Entwicklung haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Alte Freiheit, die Poststraße und den Kerstenplatz aktiv in den Qualifizierungsprozess der Elberfelder Innenstadt einzubinden. Als Immobilieneigentümer möchten wir mit unserem privaten Engagement die Entwicklung des Standortes unterstützen. Mit der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft haben wir die Chance, koordiniert in unser Immobilienumfeld zu investieren und von den dynamischen Entwicklungsprozessen in der Innenstadt zu profitieren. Vordergründig ist dabei unser Interesse, den Wert unserer Immobilien zu erhalten und wenn möglich zu steigern.

Wir, das ist eine Gruppe von engagierten Immobilieneigentümern und Einzelhändlern, die seit über einem Jahr an der Vorbereitung und der Gründung einer ISG arbeiten und dafür im Juli 2017 den Verein ISG Poststraße/ Alte Freiheit e.V. gegründet haben. Das hier vorliegende Handlungskonzept fasst diese Vorbereitungen zusammen und stellt die ausgearbeiteten Maßnahmen vor, die wir ergreifen wollen, um unseren Standort nachhaltig zu stärken.

Wir hoffen Sie mit dem vorliegenden Handlungs- und Finanzierungskonzept von der Idee der Gründung einer ISG überzeugen zu können und bitten Sie um Ihre Unterstützung. Bei Fragen und Anmerkungen können Sie sich gerne an den Vereinsvorstand wenden und sich unsere Absichten persönlich erläutern lassen.

_____	_____	_____
1. Vorsitzende	**2. Vorsitzender**	**Schatzmeister**
Eleonore Putty	Dr. Marcus Hüttermann	Henrik Abeler

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) **6**

2. Der Standort „Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz“
2.1 Ausgangssituation: Oberzentrum Elberfeld 7
2.2 Schwächen und Risiken des Standortes 8
2.3 Potenziale und Stärken des Standortes 11

3. Eine ISG für Elberfeld
3.1 Gründung und Prozess 12
3.2 Profilierungssziele 13
3.3 Nutzwert einer ISG für die Eigentümer 14
3.4 Abgrenzung des ISG-Gebietes in der Elberfelder Innenstadt 15
3.5 Geplante Geltungsdauer der ISG Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz 15

4. Maßnahmen
4.1 Standortmarketing 17
4.2 Räumliches Erscheinungsbild 19
4.3 Standortmanagment 24

5. Finanzierungskonzept
5.1 Kostenrahmen des ISG-Programmes 25
5.2 ISG-Abgaben und Umlageschlüssel 27

6. Handelnde Akteure
6.1 Verein Poststraße / Alte Freiheit e.V. 27
6.2 Unterstützer der ISG 27

Anhang
A) Laufweganalyse Elberfelder Innenstadt 29
B) Tabelle ISG-Gebiet: Einbezogende Flurstücke 20
C) Kartografische Darstellung des ISG-Gebietes 31
D) Vereinssatzung ISG Poststraße / Alte Freiheit e.V. 32

1. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Die zentralen Einkaufs- und Handelszentren stehen heute vor neuen Herausforderungen. Der sogenannte Strukturwandel im Einzelhandel hat den Veränderungsdruck auf die zentralen Standorte erhöht. Als Konsequenz ist die zunehmende Filialisierung und das Schließen etlicher inhabergeführter Fachhandelsgeschäfte zu beobachten, das zu einer weitgehenden Vereinheitlichung der Geschäftsstraßen geführt hat. Das Angebot in großen Shoppingcentern und vorallem der allzeit verfügbare Onlinehandel hat den Wettbewerbsdruck auf die lokalen Einzelhandelsstandorte erhöht. Nicht zuletzt müssen die Stadtzentren sich im interkommunalen Standortwettbewerb beweisen.
Darüberhinaus haben sich in den letzten Jahrzehnten die Nutzungsanforderungen an die innerstädtischen Quartiere erweitert. Das Ideal der mulitfunktionalen europäischen Stadt mit einer ausgewogenen Versorungungsinfrastruktur, der Kombination von Faktoren wie „Wohnen“, „Arbeiten“, „Wirtschaft“ oder „Freizeit“, stellt ein Synonym für eine funktionierende und ausgewogene Stadtstruktur dar.

Um mit diesen vielfältigen Entwicklungen mithalten zu können, gewinnt privates Engagement zur Stärkung der zentralen Einzelhandelsstandorte an Bedeutung. Mit der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) haben Immobilieneigentümer die Chance sich aktiv in die Standortentwicklung einzubringen. Hierfür erstellen sie für einen genau abgegrenzten Immobilienbereich ein Konzept zur Entwicklung und Vermarktung ihres Standortes. Dieses beschreibt die Ziele und Maßnahmen, die von den Immobilieneigentümern ergriffen werden, um zur Verbesserung des Standortes in funktionaler und gestalterischer Hinsicht beizutragen. Ein solches Konzept ist ökonomisch motiviert: Es soll in erster Linie dazu beitragen die Qualität des Immobilienstandortes und den Wert der Immobilien zu verbessern und zu steigern.

Seit der Aufstellung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften im Jahr 2008 haben ISGs sich als ein erfolgreiches Instrument der Stadtentwicklung bewiesen: über 17 ISGs sind seitdem in Nordrhein-Westfalen entstanden. In Wuppertal hat sich bereits 2012 eine ISG in Barmen gegründet, die 2017 erfolgreich ihre zweite Laufzeit beantragt hat.

Das hier vorliegende Konzept wird erläutern, warum Handlungsbedarf für den Immobilienstandort Alte Freiheit, Poststraße und Kerstenplatz besteht (siehe Kapitel 2). In Kapitel 3 werden die Ziele und Nutzwerte einer ISG für den Standort aufgeführt. Letztlich wird ein von Grundeigentümern, Gewerbetreibenden und engagierten Unterstützern erarbeitetetes Maßnahmenpaket vorgestellt und kalkuliert (siehe Kapitel 4&5).

Das Maßnahmenkonzept wird mit den Zielen der Stadtentwicklung abgeglichen und der Stadt zusammen mit einem Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung und dem Antrag zum Erlass einer Gebietssatzung vorgelegt. Befürwortet die Stadt die Gründung einer ISG, werden die betroffenen Grundeigentümer durch die Stadt über die Absicht zur Gründung einer ISG informiert. Erheben zwei Drittel der Grundeigentümer oder zwei Drittel der Eigentümer der im geplanten Gebiet gelegenen Grundstücksflächen hiergegen keinen Widerspruch, leitet die Stadt das Satzungsverfahren ein. Nach Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Verein ISG Poststraße / Alte Freiheit e.V. und Rechtskraft der Satzung erhebt die Stadt von den Grundeigentümern die zur Finanzierung des Maßnahmenkonzepts notwendigen Abgaben. Die Einnahmen werden schließlich an den Verein zur Durchführung der Maßnahmen weitergeleitet.

2. Der Standort Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz

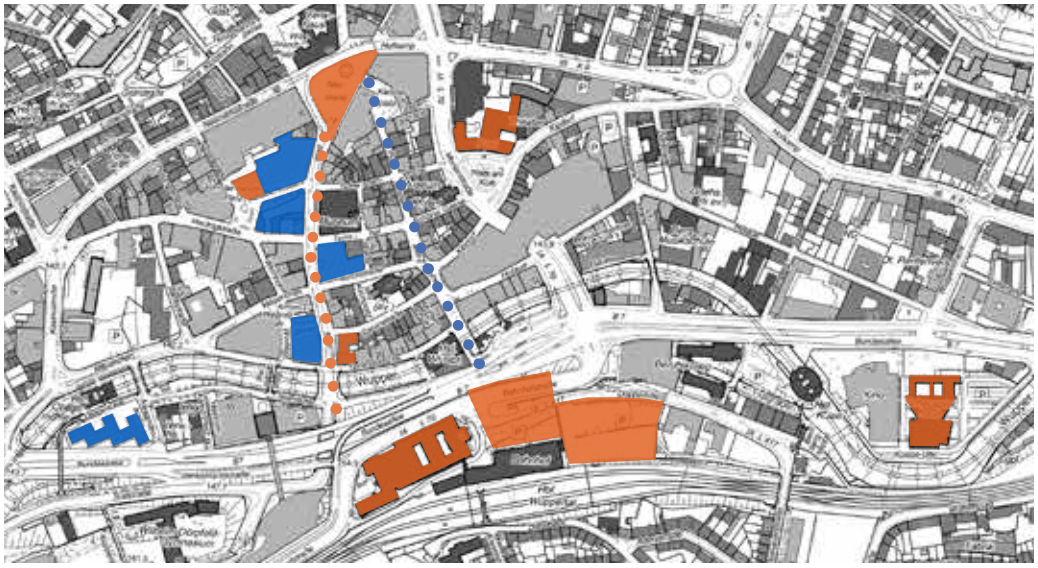
2.1 Ausgangssituation: Oberzentrum Elberfeld

Elberfeld ist im Wandel – das zeigt sich zur Zeit an den zahlreichen baulichen und städtebaulichen Entwicklungen in der City. Schon Mitte der 90er Jahre haben privatwirtschaftliche Investitionsentscheidungen wie die Ansiedlung der zwei großen Shoppingmalls des ECEs sowie der Rathaus Galerie und letztlich die Umbennenung des Elberfelder Bahnhofes in „Wuppertal Hauptbahnhof“ gezeigt, dass sich die Akzente der Stadtentwicklung in Richtung Elberfeld verschieben werden. Mit dem Umbau des Döppersbergs hat auch die Stadt Wuppertal eindeutige Signale gesetzt, durch kommunale Mittel den Qualifizierungsprozess Elberfelds zum repräsentativen Stadtzentrum der Stadt Wuppertal zu fördern. Hier entsteht ein hochwertiges Eingangstor zur Innenstadt von überregionaler Strahlkraft und Bedeutung. Durch die verkehrliche und städtebauliche Aufwertung des Bahnhofbereiches ist die Elberfelder City wieder unmittelbar und oberirdisch an den Hauptbahnhof angebunden und lässt Elberfeld zu einem starken Handelszentrum zusammenwachsen.

Elberfeld ist wieder zu einem attraktiven Immobilienstandort geworden. Dies lässt sich durch zahlreiche privatwirtschaftliche Investitionen in der City bestätigen, die in den letzten Jahren verwirklicht wurden – weitere Projekte befinden sich derzeit in Planung (siehe Abbildung 1). Die dynamischen Veränderungen im Bereich des Handels werden durch Impulse aus Kultur und Freizeit verstärkt. Allein vier Hotelbauten sind zur Zeit in Elberfeld in Planung und belegen das wachsende Interesse an der Stadt und ihren Angeboten.

Neben den privatwirtschaftlichen Investionen ist die Elberfelder Innenstadt in zahlreiche städtische Entwicklungs- und Handlungskonzepte eingebunden, die zur Stärkung des Zentrums beitragen. Zu nennen sind hier z. B. die Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld , das kommunale Investitionsprogramm 3 und das sich zur Zeit in Planung befindene Stadtentwicklungskonzept Wuppertal 2030.

Die Entwicklungen in Elberfeld sprechen eine eindeutige Sprache: Die Stadt Wuppertal hat sich wieder als Oberzentrum der Region etabliert und kann mit einem starken Zentrum selbstbewusst in die Zukunft schauen. Während der Rest der Innenstadt erstarkt, tritt der Standort Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz auf der Stelle. Mit der Gründung einer ISG haben wir die Chance von den o.g. Entwicklungen zu profitieren und durch die gezielte Positionierung und Vermarktung den Standort im innerstädtischen Kontext zu profilieren.



Legende

- in Planung, im Prozess
- fertiggestellt
- ISG Standort
- der Wall

Abbildung 1: Neuinvestitionen in der Elberfelder City (Stand Juli 2017)

2.2 Schwächen und Risiken des Standortes

Aus Sicht der Kunden und Immobilieneigentümer ergeben sich deutlich wahrnehmbare Defizite am Standort, die sich wie folgt zeigen:

Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung wirkt auf den Besucher unattraktiv und schafft wenige Anreize durch das Gebiet zu flanieren. Zwar wird das Gebiet auf Grund seiner Lage stark frequentiert, dennoch verweilen unsere Kunden kaum längere Zeit am Standort. Das Stadtmobiliar zeugt von geringer Erlebnis- und Aufenthaltsqualität und ist zum großen Teil ramponiert oder nicht mehr zeitgemäß. Zu nennen ist hier z. B. der Brunnen in der Alten Freiheit, der sich weder in Nutzung befindet, noch zu einem atmosphärisch angenehmen Raumerlebnis beiträgt. Der Straßenbelag unterliegt keiner durchgängigen Struktur und Qualität und schafft ein unruhiges Bild in der Fußgängerzone.

Ein großes Problem stellen die zahlreichen in den Straßenraum gestellten Auslagen der Geschäfte und Außenbereiche der Cafés dar, die den ohnehin schon sehr schmalen Straßenraum optisch noch enger wirken lassen. Die Vegetation im Raum verdeckt die Sicht auf die Schaufenster und Häuserfassaden und beeinflusst die Lauflinien der Kunden. Um diese Mängel zu beseitigen, möchte die ISG verstärkt in den Dialog mit der Stadt treten.

Ähnlich wie zu der freiraumplanerischen Gestaltung hat es über die letzten Jahrzehnte kein Konzept für die Beleuchtung des zukünftigen ISG-Bereiches gegeben. In abendlichen Stunden bringt die Beleuchtung ein unspezifisches Bild des Gebietes hervor, das weder zu einem atmosphärisch angenehmen Ergebnis beiträgt, noch die vorhandene Architektur in Szene setzt.

Abbildung 2&3: Links: Blick auf die Vegetation in der Alten Freiheit
rechts: Stadtmobiliar: nicht funktionierender Brunnen Ecke Alte Freiheit/ Hofaue

Sauberkeit und Ordnung

Das Erscheinungsbild des Standortes ist unbefriedigend; es mangelt an Sauberkeit und Ordnung. Viele Häuserfassaden sind mit Graffitis besprüht und mit Plakaten beklebt; die willkürliche Verklebung von leeren Schaufenstern und leerstehenden Ladenflächen erzeugt ein unruhiges Bild der Geschäftsstraße. Die Straße selbst wirkt auf Grund von Kaugummis, Schlaglöchern und Dreck ungepflegt. Die nachfolgenden Fotos sprechen für sich:

Abbildung 4&5: Links: Beschmierter Hauseingang; rechts: Verschmutztes Straßenpflaster

Fassaden und Architektur

Aktuell wird die Architektur am Standort von den Besuchern kaum wahrgenommen. Ganz im Gegenteil tragen unterschiedliche Materialitäten, Farbgebungen und der teilweise marode Zustand der Häuserfassaden zu einem unruhigen Straßenbild bei. Als besonders problematisch empfinden wir die zahlreichen an den Gebäuden angebrachten Werbeanlagen. Die weit in den Straßenraum ausladenden Werbemaßnahmen dominieren das heutige Erscheinungsbild der Straße und lenken den Blick der Kunden von den Ladenflächen und Schaufenstern ab.

Es fehlt an Regularien und einheitlichen Gestaltungsstandards, die die vorhandene architektonische Qualitäten einzelner Häuserfassaden herausarbeiten und die Fußgängerzone als zusammenhängendes, städtebauliches Ensemble in Szene setzen.

Abbildung 6&7: Werbeanlagen und Fassadengestaltung am Standort

Downgrading des Standortes

In den letzten Jahrzehnten hat sich auf Grund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel, aber auch wegen fehlender privatwirtschaftlicher Investitionen ein Downgrading des Standortes ergeben, das sich im Handelsbesatz und im Leerstand zeigt. Neben primär discounterorientiertem Einzelhandel finden sich heute zahlreiche Mobilfunkläden und Imbissbuden im Gebiet, was das Geschäftsangebot aus Kundensicht wenig attraktiv gestaltet. Zudem bildet der zum Teil diffuse Ladenausbau der Geschäfte den ständigen Wechsel von Mietern ab.

Der Imageverlust des Standortes hat zu einem Mangel an Neuvermietung geführt. Neben den leerstehenden Ladenflächen zeigt sich der Leerstand vor allem in den Obergeschossen der Gebäude, die zum größten Teil ungenutzt sind.

Abbildung 8&9: Einzelhandelsangebot und Leerstand im Gebiet

Soziale Milieus

In der Wahrnehmung der Kunden hat sich durch die problematische soziale Entwicklung des Drogenmilieus, das sich im angrenzenden Bereich um den Schwebebahnbahnhof über die letzten 20 Jahre entwickelt hat, ein prekäres Bild des gesamten Gebietes um den Bahnhof festgesetzt, das sich von der Alten Freiheit über die Poststraße bis zum Kerstenplatz erstreckt. Das Sicherheitsempfinden von Kunden und Handeltreibenden hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert.

Die o.g. Entwicklungen haben in der Kundenwahrnehmung zu einem negativen Image der Einkaufsstraße geführt, das der Identität der 1A-Lage deutlich geschadet hat.

2.3. Potenziale und Stärken des Standortes

Der Standort verfügt über Stärken und Potenziale, die es zu unterstützen gilt. Die darin liegenden Chancen wollen wir zukünftig ausbauen, um das Quartier als attraktiven Handels- und Immobilienstandort zu stärken.
Die Potenziale sehen wir in folgenden Aspekten:

Direkte Anbindung zum Hauptbahnhof und zur Schwebebahn
Auf Grund der exponierten Lage am Haupt- und zentralen Busbahnhof sowie an der Schwebebahn, werden die Alte Freiheit und die Poststraße zu einem, wenn nicht sogar zum wichtigsten Eingangstor für die Elberfelder Innenstadt. Die überregionale Strahlkraft und Bedeutung des Döppersberg stellt für den Standort ein großes Entwicklungspotenzial dar, denn künftig werden die am Bahnhof ankommenden Besucher Elberfelds über die neue Geschäftsbrücke direkt vom Hauptbahnhof zur Alten Freiheit geleitet. Der Standort soll an die gestalterischen Maßstäbe des Döppersbergs anknüpfen und Anreize für die Besucher schaffen, weiter in die Innenstadt zu ziehen.

Innerstädtische Bedeutung
Der Standort Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz ist für die Elberfelder Innenstadt von besonderer städtebaulicher Relevanz. Als Bindeglied zwischen den wichtigen Ankerpunkten der Innenstadt, dem neuentstandenen Döppersberg und dem Neumarkt, ist diese Fußgängerzone eine der meist frequentierten Straßen der City (siehe S.29, Anhang A: Laufwegeanalyse für die Elberfelder Innenstadt). Darüber hinaus ist sie die zentrale Nord-Südverbindung zwischen den nördlichen Teilen der Elberfelder Innenstadt wie dem Karlsplatz und dem Quartier Mirke und dem Bereich um den Hauptbahnhof und der Südstadt. Die innerstädtische Bedeutung des Standortes als zentraler Bewegungsraum in der 1A-Lage erachten wir als ein weiteres Entwicklungspotential, das es zu stärken gilt.

Zentralität Wuppertals für die Region
Durch die baulichen und städtebaulichen Entwicklungen in der Elberfelder Innenstadt erstarkt Wuppertal als Oberzentrum des Bergischen Landes. Elberfeld wird zum neuen Handelszentrum der Region und kann mit einem erweiterten Einzugsgebiet und neuen Kundenpotenzialen rechnen.

Immobilien – und Standortgemeinschaft als Potenzial
Mit der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft haben wir die Chance unsere Interessen als Immobilieneigentümer zu bündeln und gemeinsam positive Entwicklungsimpulse für den Standort zu setzen. Diese Möglichkeit stellt ein nicht zu unterschätzendes Potenzial dar, um die nachhaltige Entwicklung unseres Standortes zu fördern.

3. Eine ISG für Elberfeld

3.1 Gründung und Prozess

Seit dem Frühjahr 2016 arbeitet eine Gruppe von engagierten Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden an der Gründung einer ISG für die Alte Freiheit, die Poststraße und den Kerstenplatz. Dafür haben wir viele Programm-Sitzungen mit beteiligten Akteuren wie den Anliegern, der Wuppertaler Wirtschaftsförderung, der Interessengemeinschaft IG 1, der IHK in Wuppertal und dem städtischen Ressort für Stadtentwicklung und Städtebau durchgeführt.

Auf mehreren Eigentümerforen informierte die Initiative die Anlieger über die Fortschritte des Arbeitsprozesses. Darüber hinaus fand jeweils ein Workshop zu den Themen Helligkeit/ Sauberkeit/ Sicherheit, räumliche Gestaltung und strategisches Marketing statt. Diese Veranstaltungen waren die Basis für die Konkretisierung des vorliegenden Maßnahmenkonzeptes, in das viele der Anregungen eingeflossen sind. Seit Anfang 2017 fanden parallel zu den Veranstaltungen Gespräche mit einzelnen Hauseigentümern und Gewerbetreibenden statt.

Während der Gespräche und Arbeitsrunden zeigte sich, dass besonders das heutige Erscheinungsbild und die Qualität des öffentlichen Raumes von den Eigentümern bemängelt wird. Der Schwerpunkt des Konzeptes soll daher in der Planung und Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen liegen. Um Anregungen und Ideen zu einer möglichen Freiraumgestaltung zu erhalten, wurden drei Planungsbüros beauftragt, erste Konzepte für die Freiraumgestaltung, die Fassadengestaltung und für ein räumlich inszenierendes Lichtkonzept zu entwerfen. Die Konzeptentwürfe basierten auf den Ergebnissen der zuvor stattgefundenen Workshops und Arbeitsrunden und zeigen deutlich die räumlichen Entwicklungspotenziale des Standortes auf. Folgende Büros haben die ISG dabei unterstützt:

Freiraumplanung: FSWLA
Fassadengestaltung: Schwitzke& Partner
Lichtkonzept: Ueberholz

Die Kosten der Entwürfe wurden durch einzelne, engagierte Eigentümer getragen, die jeweils 1000 Euro zur Finanzierung beigesteuert haben. Wir danken an dieser Stelle der TOK Immobilien GmbH & Co. KG, der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG, der Industrie- und Handelskammer in Wuppertal, Karin Moser, Dr. Marcus Hüttermann, Walter Hartmann, Henrik Abeler, Tim Wiedenstritt und Johannes Kortendick für ihre finanzielle Unterstützung.

Im Dialog mit der Stadt Wuppertal zeigte sich, dass die Stadt zeitnah plant, den Straßenbelag in der Alten Freiheit, der Poststraße und am Kerstenplatz zu erneuern. Die Überlagerungen von städtischen Entwicklungszielen und den Zielen der ISG bieten die Grundlage für eine kooperative Stadtentwicklung. Während die Stadt Wuppertal die Erneuerung des Straßenpflasters vornehmen wird, wird die ISG Gestaltungselemente finanzieren, die über die öffentlichen Aufgaben hinausgehen – sogenannte „on-top“ Maßnahmen.

Am 10. Juli 2017 gründete sich der Verein ISG Poststraße / Alte Freiheit e. V. und hat die erarbeiteten Maßnahmen in dem hier vorliegenden Konzept in Zusammenarbeit mit den o. g. Unterstützern zusammengestellt. Der Vorstand des Vereins setzt sich derzeit aus Eleonore Putty (1. Vorsitzende), Dr. Marcus Hüttermann (2.Vorsitzender) und Henrik Abeler (1. Schatzmeister) zusammen, weitere Vereinsmitglieder sind Katrin Becker, Walter Hartmann, Karsten Moser und Tim Wiedenstritt. Die Satzung liegt im Anhang vor (siehe S.32, Anlage D).

3.2 Profilierungsziele

Unser Maßnahmenkonzept ist darauf ausgerichet, ein individuelles und identitätsstiftendes Standortprofil für die Alte Freiheit, die Poststraße und den Kerstenplatz zu entwickeln, das den Standort gegenüber anderen Innenstädten und Stadtteilen sowie den anderen Teilgebieten in der Elberfelder Innenstadt positiv abgrenzt und hervorhebt.

Als Zielgruppe unserer Kundschaft möchten wir zukünftig vor allem die breite bürgerliche Mitte ansprechen und dauerhaft an den Standort binden. Räumlich richten sich unsere Anstrengungen zusätzlich zur ansässigen Bevölkerung auch an die Kunden im Umland, die durch die erneute Etablierung der Stadt Wuppertal als Oberzentrum der Region für den Standort Elberfeld zurückgewonnen werden sollen.

Folgende Profilierungsziele sind in der Vorbereitung des ISG-Programmes herausgerarbeitet worden:

1. Zentrale Fußgängerzone in der 1A-Lage
Durch den Umbau des Döppersbergs wird die ehemalige 1A-Lage des Standortes wieder bestätigt. Der ISG-Bereich soll wieder als zentrale Haupteinkaufsstraße der Innenstadt wahrgenommen werden und sich als erweitertes Eingangstor zur Innenstadt inszenieren.

2. Wohlfühlstraße mit angenehmen Einkaufsambiente
Der ISG-Bereich soll nicht mehr als Druchgangsstraße, sondern als attraktiver Handelsstandort mit angenehmen Einkaufsambiente wahrgenommen werden. Dafür bedarf es einer hochwertigen Freiraumgestaltung mit entsprechendem Stadtmobiliar. Die städtebauliche Struktur des Standortes bietet die Grundlage einer räumlich, atmosphärischen Gliederung: Während die Alte Freiheit und die Poststraße die zentrale Fußgängerzone sind, stellt der Kerstenplatz mit seinen Gastronomiebetrieben ein Bereich des Verweilens dar.

3. Angebotsqualität des Einzelhandels
Der Standort soll wieder zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Hierfür muss das Angebot von Läden und Gastronomie sich auf ein gehobenes Niveau hinbewegen, das sich durch einen ausgewogenen Branchenmix mit bekannten Filialisten auszeichnet.

4. Qualitätsvolles Architekturkonzept
Für einen starken, individuellen Auftritt von Relevanz gehört ein Wiedererkennungswert. Der Standort soll durch ein architektonisches Gesamtkonzept herausstechen, in dem Fassaden, Schaufenster und Ladenflächen zur Geltung kommen und die Einkaufsstraße sich als zusammenhängendes, städtebauliches Ensemble in Szene setzt.

5. Historizität der Altstadt
Sowohl der enge und kleinteilige Straßengrundriss des Standortes, als auch die direkte Nachbarschaft des ISG-Bereiches (Kirchplatz, Neumarkt) lassen die Geschichte der City als eigentliche Altstadt erkennen. Das geplante ISG-Gebiet war in der Vergangenheit die hochwertigste Handelslage Elberfelds – ein nicht zu unterschätzender Fakt, der den Standort gegenüber anderen Handelslagen in der Innenstadt profiliert. An diese Geschichte soll der Standort anknüpfen und dies mit einem modernen Einkaufs- und Cityerlebnis verbinden.

3.3 Nutzwert einer ISG für Immobilieneigentümer

Mit der Gründung einer ISG beabsichtigen wir eine nachhaltige Standortentwicklung für das Quartier in die Wege zu leiten, welche auf lange Sicht den ISG-Bereich wieder zu einem attraktiven und wertvollen Immobilienstandort entwickelt. Um dieses recht allgemein formulierte Ziel zu konkretisieren, haben wir dieses in Teilziele mit Zeithorizont unterteilt:

Kurz- und mittelfristige Ziele

- Stabilisierung und Entwicklung der 1A-Lage
- Frequenzsicherung (-steigerung) der Lauflage
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Straße
- Erweiterung der Nutzeransprachen
- Vermeidung und Beseitigung von Leerständen und Mindernutzungen
- Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität des Standortes

Mittel- bis langfristige Ziele

- Profilierung des Standortes im innerstädtischen Kontext
- Niveausteigerung des Standortes
- Neues Image des Standortes
- Steigerung der Mieten
- Baulicher Werterhalt der Immobilien

Die geplanten Maßnahmen werden zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes führen, wovon die Allgemeinheit profitierten wird.

Diese Ziele mussten im weiteren Arbeitsprozess operationalisiert werden, um in einem begrenzten (Zeit-)Raum abgearbeitet werden zu können. Daher hat der ISG-Verein ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet, welches dazu beitragen soll, dass mögliche Standortschwächen beseitigt und die Stärken und Potenziale des Standortes wirksam unterstützt werden. Es ergeben sich drei Investitionsfelder:

1. Standortmarketing
2. Räumliches Erscheinungsbild
3. Standortmanagement

In Kapitel 4 (siehe S. 17 ff.) werden die einzelnen Handlungsfelder und die entsprechenden Maßnahmen im Detail erläutert. Kapitel 5 (siehe S. 25 ff.) zeigt das Finanzierungskonzept für die Laufzeit von 5 Jahren.

3.4 Abgrenzung des ISG-Gebietes in der Elberfelder Innenstadt

Die geplante Abgrenzung des zukünftigen ISG-Gebietes umfasst räumlich die derzeitige Haupteinkaufsstraße und frühere 1A-Lage der Elberfelder Innenstadt sowie den nördlich anschließenden Kerstenplatz. Die Grenzziehung orientiert sich am Verlauf der Fußgängerzone und schließt alle Grundstücke entlang der Fußgängerzone mit Ausrichtung zur Alten Freiheit, Poststraße und Kerstenplatz mit ein. Demnach umfasst die zukünftige ISG jene Grundstücke, die von den beschriebenen ISG-Maßnahmen am deutlichsten profitieren werden. Dabei sind diese Bereiche im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt von besonderer städtebaulicher Relevanz. Die Fußgängerzone muss vom "neuen" Döppersberg kommend den Auftakt in die Elberfelder Innenstadt bilden und hier neue Reize setzen.

Die Gebietsabgrenzung orientiert sich jeweils an dem im Grundbuch eingetragenen Grundstück oder bei zusammenhängend genutzten Grundstücken an der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit.

Der ISG-Geltungsbereich beginnt am Döppersberg nördlich der Wupperbrücke und des Schwebebahngebäudes. Er endet im Norden am Übergang des Kerstenplatzes in den Neumarkt. Der Geltungsbereich umfasst nur die Grundstücke oder wirtschaftlichen Einheiten, die unmittelbar an der Hauptfußgängerzone liegen.
Die parzellenscharfe Abgrenzung des geplanten ISG-Gebietes ist der folgenden Karte zu entnehmen. Die detaillierte Liste der im ISG-Gebiet enthaltenen Flurstücke ist im Anhang (siehe S. 30) aufgeführt.

3.5 Geplante Geltungsdauer der ISG Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz

Die ISG Alte Freiheit, Poststraße, Kerstenplatz ist für eine Laufzeit von 5 Jahren angesetzt.
Eine Verlängerung der Laufzeit kann nur durch ein neu erstelltes Konzept und der erneuten Antragstellung bei der Stadt bewilligt werden. Auch müssen alle Immobilieneigentümer nach dem geltenden ISG-Gesetz in NRW erneut in einer schriftlichen Abstimmung zu einer weiteren Laufzeit befragt werden. Somit wird sichergestellt, dass die Gestaltungsmacht und die Entscheidungsgewalt über das finanzielle Engagement vor Ort den Grundeigentümern erhalten bleibt.

Abbildung 10: Kartografische Darstellung des ISG-Bereiches

4. Maßnahmen

Mit dem vorliegenden Maßnahmenkonzept sehen wir die Chance durch koordiniertes Handeln den Standort nachhaltig zu stärken und den Wert unserer Immobilien zu steigern. Unser Programm umfasst die drei Investitionsfelder Standortmarketing, räumliches Erscheinungsbild und Standortmanagement. Es wird während der Laufzeit im Rahmen des durch die Satzung bestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts weiter konkretisiert. Wir möchten an dieser Stelle erneut darauf verweisen, dass die geplanten Maßnahmen keinen Ersatz, sondern eine Ergänzung der städtischen Aufgaben darstellen.

Der Verein ISG Poststraße / Alte Freiheit e.V. wird der Aufgabenträger des Maßnahmenkonzeptes sein. Für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes bedarf es einer zentralen Stelle eines Koordinators. Zu seinen Aufgaben gehören Tätigkeiten wie die Ausschreibung, Angebotseinholung und Begleitung von Konzepten sowie Bau-und Marketingmaßnahmen. Die Aufgaben des Koordinators sind unter Punkt 4.5 Standortmanagement (siehe Seite 24) näher erläutert.

4.1 Investitionsfeld 1: Standortmarketing

Voraussetzung für ein erfolgreiches Standortmarketing ist eine zielgerichtete Marketingstrategie. Dieses Investitionsfeld bezieht sich ausschließlich auf das Standortmarketing und dient nicht dafür, Stadtfeste und einzelhandelsbezogene Werbemaßnahmen im Geltungsbereich durchzuführen. Dies sehen wir weiterhin als Aufgabenbereich der Interessengemeinschaft des Einzelhandels in Elberfeld (IG1) an.

Ausarbeitung eines Markenkerns
Um die Grundlagen für ein gezieltes Standortmarketing zu schaffen, ist in der strategischen Ausrichtung der erste und wichtigste Schritt die Ausarbeitung eines Markenkerns. Der Markenkern ist die Basis für alle weiteren inhaltlichen und gestalterischen Handlungsstränge und der rote Faden für unsere gesamte externe Kommunikation.

Der Markenkern definiert die zentralen Eigenschaften mit denen das Gebiet künftig beworben wird. Dabei sollen Attribute wie neue Wertigkeiten, atmosphärische Qualitäten oder Alleinstellungsmerkmale (siehe Profilierungsziele, S. 13) herausgearbeitet werden, um in den Köpfen der Kunden eine klare Vorstellung des Standortes zu erzeugen.
Uns ist wichtig, dass bei der Ausarbeitung des Markenkerns zum Ausdruck kommt, dass der Standort sich auf ein höheres Niveau hin bewegt, um dem derzeit angeschlagenen Image des Bereiches entgegenzuwirken. Wir wollen sicherstellen, dass das neue Standortprofil durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit immer wieder neu ins Gespräch gebracht wird, um so in der Wahrnehmung der Kunden eine dauerhafte Marke des Standortes zu etablieren.
Die Ausarbeitung eines Markenkerns soll möglichst umfassend zusammen mit den ansässigen Eigentümern erarbeitet werden, da in Zukunft ihre Immoblien und die ISG-Aktivitäten die neue Marke verkörpern sollen.

Ausarbeitung eines Corporate Designs
Neben der Ausarbeitung eines Markenkerns wird es wichtig sein, die visuellen Kommunikationselemente des Marketings im Rahmen eines Corporate Designs auszuarbeiten. Das Corporate Design definiert formale Gestaltungsrichtlinien wie z. B. ein Logo, die Bildsprache, typografische und farbliche Merkmale oder Layoutvorgaben und wird die Grundlage für die Webpage, Broschüren, Plakate etc. sein. Es trägt zur Markenbildung des Standortes bei und erzeugt ein klares Profil mit Wiedererkennungswert.

Flächenmarketing
Um die zünkünftige Entwicklung des Standortes aktiv mitzugestalten und der Ansiedlung von Mindernutzungen und Leerstand entgegenzuwirken, möchten wir gemeinsam mit zahlreichen Netzpartnern ein Flächenmarketing für das Gebiet etablieren. Um dieser Zielsetzung nachzukommen, möchte die ISG die Angebots-und Nachfragestruktur im Einzelhandel, Dienstleistungs-und Gastronomiebereich analysieren und für den Standort ein spezielles Branchen und Nutzungsprofil erarbeiten. In einem Datenpool sollen die Informationen zu den Nutzflächen, dem Geschäftsbesatz, Wettbewerbssituation etc. zusammengetragen werden, um Aufschluss über Angebotslücken und Entwicklungspotenziale für jedes Objekt am Standort zu geben.

Vom Flächenmarketing werden die Akteure profitieren, die in den Vermietungsprozess eingebunden sind. Dazu gehören die Immobilieneigentümer, Objektverwalter, Makler, Mieter und Mietinteressenten. Im Rahmen der ISG werden sie Zugriff auf bessere Standortinformationen und Hilfestellungen z.B. gegenüber Behörden oder für die Leerstandspolitik erhalten.

Es wäre wünschenswert eine umfangreiche Markt- und Standortanalyse zu Anfang und zum Ende der ISG-Laufzeit am Standort durchzuführen, um die Wirksamtkeit und den Erfolg der ISG zu beobachten und zu bewerten. Hierbei könnte die ISG z. B. mit der Bergischen Universität Wuppertal und Studentenprojekten zusammenarbeiten, um Einsparpotentiale zu generieren.

Leerstandsaufwertung
Zur verbesserten Vermarktung des Leerstandes im Gebiet, bildet die Aufwertung leerstehender Ladenlokale eine zentrale Aufgabe des Flächenmarketings. Dies beinhaltet sowohl die optische Aufwertung des Leerstandes durch eine einheitliche, ansprechende Verklebung der Schaufenster, als auch die Realisierung von Zwischennutzungskonzepten für einzelne Leerstände. Dabei kann es sich um kommerzielle und nicht kommerzielle Konzepte handeln wie beispielswiese Pop-Up-Stores (kleine Läden auf Zeit), temporäre Ateliers oder kulturelle Veranstaltungen wie Theater und Lesungen.
Zwischennutzungskonzepte tragen zur Wiederbelebung des Standortes bei und bringen zumeist durch das persönliche Engagement der Zwischennutzer eine Aufwertung der Ladenflächen mit sich.

Aktive Ansiedlungsunterstützung
Eine attraktive Vermietung von Gewerbeflächen verlangt, dass Flächenanbieter und -nachfrager rechtzeitig voneinander wissen, zueinander finden und etwaigen rechtlichen Anforderungen genügen. Diese Voraussetzungen möchten wir helfen, zu erfüllen.
In der konkreten Umsetzung bedeutet dieses Arbeitsziel, dass die ISG eine Koordinationsrolle bei der Beratung und Unterstützung von Hauseigentümern und Standortinteressenten übernimmt. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit mit einem Netzwerk geplant, in dem u.a. die Wirtschaftsförderung der Stadt Wup-

pertal, Kammern und Verbände sowie interessierte Makler mitwirken. Als Leistungen sind beispielsweise vorgesehen:

- Erstberatung zu Entwicklungsoptionen für einzelne Objekte und zu Ansiedlungslösungen
- Untersuchung des Verkaufsflächenangebotes, um zielgruppenorientiert nach Mietern für den Standort zu suchen
- Unterstützung in der Interessentenansprache und Investorenberatung

Öffentlichkeitsarbeit

Durch eine aktive Kommunikationsarbeit wollen wir das neue Standortprofil ins Gespräch bringen und sicher stellen, dass die o. g. Markenbildung sich zu einer dauerhaften Marke etabliert. Neben der Bewerbung des Standortes über die klassichen Medien wie durch Pressemeldungen und –berichte, Flyer oder Plakate, wollen wir den Standort vor allen Dingen multimedial bewerben. Die elektronischen Medien bieten uns die Möglichkeit den Standort tagesaktuell und kosteneffizient zu promoten und dabei vor allem die jüngeren Zielgruppen anzusprechen. Direkt im ersten Geltungsjahr soll eine Internetseite als Informationsplattform für den Standort aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen auch Social-Media-Aktivitäten wie z. B. eine Facebookseite oder eine Angebots-App für den Smartphone-Einsatz durchdacht und ggf. in den Marketingaktivitäten eingebunden werden. In diesem Bereich wollen wir eng mit dem ansässigen Handel zusammenarbeiten.

Baustellenmarketing

Die von Seiten der Stadt Wuppertal geplante Erneuerung des Straßenbelages werden vor Ort zu temporären Baustellen führen. Wir möchten die Umbauarbeiten durch ein gezieltes Baustellenmarketing begleiten, um so zu verhindern, dass während dieser Zeit bei den Kunden und Händlern der Eindruck entsteht, der Standort sei nicht zu erreichen. Kunden, Händler und Zulieferer sollen rechtzeitig und umfassend über die Zeitabläufe der Umbauarbeiten und ggf. temporär veränderte Lauf- und Zulieferungswege informiert werden. Vor Ort beabsichtigen wir durch optisch ansprechende Verklebungen o. ä. die Baustellen aufzuwerten

4.2. Investitionsfeld 2: Räumliches Erscheinungsbild

Finanzieller Schwerpunkt des Maßnahmenkonzeptes ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Die Neugestaltung des Freiraumes soll eine deutlich wahrnehmbare Niveauveränderung des Standortes in Richtung der formulierten Marke erkennen lassen und das Gebiet für Besucher und neue Unternehmen wieder attraktiv gestalten.

Für ein neues Erscheinungsbild des Gebietes ist die Erneuerung des Straßenpflasters von wichtiger Bedeutung. Vorbehaltlich der entsprechenden Entschlüsse, wird die Stadt Wuppertal diese Maßnahme realisieren. Wir wollen mit den bleibenden städtebaulichen Maßnahmen gestalterische Highlights zur Freiraumgestaltung beisteuern, die über den öffentlichen Standard und die Pflichtaufgaben der Stadt Wuppertal hinausgehen.

Alle Maßnahmen, die die Umgestaltung des öffentlichen Raumes betreffen, werden im Zuge der Umsetzung mit der Stadt Wuppertal abgestimmt.

Sauberkeit und Ordnung

Um ein dauerhaft einladendes Erscheinungsbild des Standortes zu sichern, müssen Ordnung und Sauberkeit garantiert sein. Wir wollen für den Standort einen Hausmeisterdienst einrichten, der regelmäßig vor Ort Sauberkeits- und Ordnungschecks durchführt. Zu seinen Aufgaben gehören Aktivitäten wie das Entfernen von Graffitis, die Beseitigung von Unkraut, die Reparatur von kleineren Schäden, aber auch saisonale Maßnahmen wie z. B. die Koordination eines zusätzlichen Winterdienstes.
Im Falle von umfangreicheren Problemen soll der Hausmeisterdienst mit den Eigentümern, Gewerbetreibenden und Anwohner in Kontakt treten und die entsprechenden städtischen Einrichtungen informieren, um für die zügige Beseitigung der Schäden zu sorgen.

Möblierungskonzept für den öffentlichen Raum

Ein attraktives Stadtmobiliar ist ein entscheidender Faktor, um die Verweilzeiten der Kunden im Gebiet zu verlängern. Dafür soll das vorhandene Mobiliar durch wenige akzentuierte Möblierungselemente ersetzt werden. Dies können z. B. Bänke, Informationstafeln, Mülleimer, aber auch eine Grundbeleuchtung sein, die über den öffentlichen Gestaltungsstandard hinaus geht.
Das Landschaftsarchitekturbüro FSWLA hat in einem Konzeptentwurf zur Freiraumplanung Vorschläge für die Möblierung im Gebiet ausgearbeitet. Das Konzept schlägt eine Grundbeleuchtung vor, die auf den schmalen Grundriss der Fußgängerzone zugeschnitten ist. Um den Straßenraum nicht durch Straßenlaternen zusätzlich zu verengen, werden die einzelnen Leuchten zwischen den Häuserdächern verspannt.
Für den Kerstenplatz sieht der Entwurf moderne Rundbänke vor, die den Besuchern des Platzes abseits der Gastronomiebetriebe Möglichkeiten zum Verweilen bieten.

Dieses Maßnahmenfeld setzt sich aus dem Entwurf, den baulichen Maßnahmen und den Planungskosten zusammen. In Abstimmung mit dem von der Stadt für die Straßenpflasterung beauftragten Freiraumplaner soll ein detaillierter Entwurf für ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept ausgearbeitet werden. Dies soll direkt im ersten Geltungsjahr der ISG-Laufzeit geschehen. Die einzelnen Gestaltungs- und Möblierungselemente werden nach der Erneuerung der Straßenpflasterung am Standort angebracht. Nach Ende der ISG-Laufzeit wird auf Grundlage eines Gestattungsvertrages das Mobiliar ins Eigentum der Stadt Wuppertal übergehen.

Abbildung 11&12: Konzeptentwurf: Grundbeleuchtung und Stadtmobiliar. Links: Blick in die Alte Freiheit; rechts: Blick auf den Kerstenplatz © FSWLA. Die endgültige Umsetzung kann abweichen

Technische Ausstattung für Veranstaltungen
Im Laufe des Jahres finden am Standort Veranstaltungen wie z. B. der Elberfelder Cocktail statt. Um bei den Veranstaltungen unattraktive Lösungen der Stromversorgung wie Trafos und Kabelverkleidungen am Boden aus dem Straßenraum zu entfernen, wollen wir im gesamten ISG-Bereich moderne Strom- und Kabelanschlüsse bereitstellen. Die genauen technischen Anforderungen sollen nach Möglichkeit zusammen mit den ansässigen Händlern und der IG1 entwickelt werden.

Konzeption&Entwurf: Lichtkonzept für eine räumliche Inszenierung
Licht bzw. Lichtinstallationen haben immer eine besondere Ausstrahlungskraft und Wirkung auf die Besucher von Innenstädten. Wir möchten daher das Thema Licht zu einem erkennbaren Alleinstellungsmerkmal des Geltungsbereiches entwickeln. Diese Position umfasst nicht die Grundbeleuchtung, sondern bezieht sich auf ein inszenierendes, ergänzendes Lichtkonzept.

Den ISG-Bereich wollen wir durch die gezielte Platzierung von Licht im öffentlichen Raum wie beispielsweise an Kreuzungs- und Eingangsbereichen stimmungsvoll in Szene setzen. Die Illuminierung von vorhandenen Sichtachsen und Gebäuden an zentraler Stelle sollen das Gebiet räumlich gliedern und Bewegung im Raum abbilden. Das Büro Ueberholz hat einen ersten Konzeptentwurf für ein solches Lichtkonzept erarbeitet. Die unten angefügten Bilder zeigen wie Licht am Standort seine Wirkung entfalten kann.

Das Lichtkonzept sollte in Absprache mit dem Büro für die Fassadengestaltung und ansässigen Händlern entstehen, um größtmögliche Schnittstellen, Gemeinsamkeiten und Einsparpotenziale zu garantieren. Die Realisierung eines inszenierenden Lichtkonzeptes kann nur mit Einverständnis der betreffenden Eigentümer und der Stadt Wuppertal erfolgen.

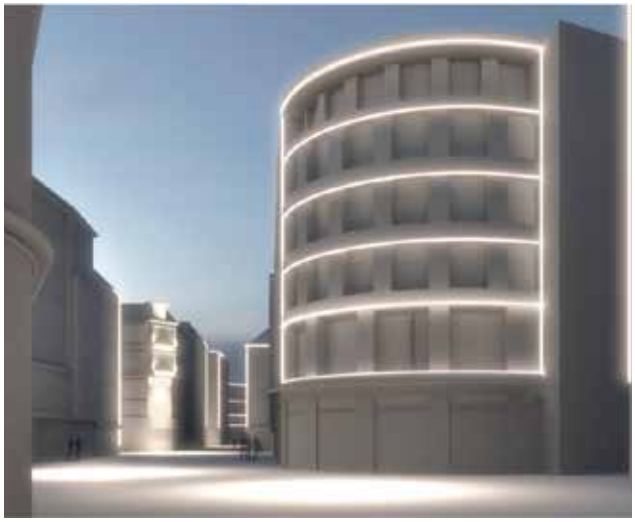


Abbildung 13&14: Konzeptentwurf für ein inszenierendes Licht, ©Ueberholz. Die endgültige Umsetzung kann abweichen

Technische und elektronische Ausstattung des Lichtkonzeptes
Bei der technischen Instrumentierung des Lichtkonzeptes werden LED Leuchtmittel eingesetzt, die ein großes Spektrum an technischen Möglichkeiten besitzen und besonders im Betrieb energiesparend funktionieren. Die genaue technische Ausstattung ist dem zu erstellenden Entwurf zu entnehmen. Dieser Kostenpunkt umfasst auch die Montage der Leuchtmittel.

Energiekosten Lichtkonzept
Für die Laufzeit der ISG werden die Energiekosten aus den ISG-Abgaben finanziert. Über die Finanzierung der Energiekosten für die Zeit danach und über die Finanzierung der Instandhaltungskosten sind vertragliche Regelungen zwischen dem Verein und den Grundeigentümern zu schließen. Es ist in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal vertraglich zu regeln, in wessen Eigentum die Leuchtkörper übergehen.

Gestaltungshandbuch zur architektonischen Imagebildung
Ein wichtiger Faktor für ein attraktives und atmosphärisch stimmiges Straßenbild ist die Qualität der Architektur im Raum. Daher streben wir als strategische Maßnahme die Entwicklung eines Gestaltungshandbuches zur architektonischen Imagebildung an.

Direkt im ersten Geltungsjahr der Laufzeit wird ein ausgewiesenes Büro zur Ausarbeitung eines Handbuchs beauftragt. Neben allgemeinen Gestaltungsvorschlägen wie der Darstellung von Fassadenreklame, soll das Büro sich mit jedem einzelnen Gebäude in Bezug auf Materialität, Farbgebung, Vordächer und die Außendarstellung von Läden- und Schaufenstern im Erdgeschossbereich auseinandersetzen. Das Handbuch arbeitet für jede Immobilie konkrete Entwürfe aus, die sowohl zeichernisch als auch digital wie bspw. in Form einer Photogrammetrie aufgearbeitet werden sollen. Die Daten und deren Nutzungsrechte werden jedem einzelnen Eigentümer zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt.

Die ausgearbeiteten Entwürfe sind keine verbindlichen Vorgaben, sondern gelten als Empfehlungsvorschläge für die Eigentümer und müssen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang stehen. Das Handbuch kann bei privatwirtschaftlichen Sanierungen an Gebäuden, die außerhalb der ISG-Investitionen stehen, als gestalterische Referenz genutzt werden, aber auch von jedem einzelnen Eigentümer im Dialog mit Mietern als Argumentationshilfe zur Hand genommen werden, wenn es um die Gestaltung von Werbeflächen am Gebäude geht.

Die angefügten Bilder zeigen erste Entwürfe für die Gestaltung einzelner Fassaden, die vom Büro Schwitzke und Partner ausgearbeitet wurden.

Abbildung 14, 15, 16: Konzeptentwürfe für die Fassadengestaltung, ©Schwitzke und Partner. Die endgültige Umsetzung kann abweichen

4.5 Investitionsfeld 3: Standortmanagement

Sicherheit

Um die Besucherzahlen zu steigern und die Ansiedlung neuer Läden am Standort zu fördern, muss die Sicherheit im Gebiet gewährleistet sein. Direkt im ersten Geltungsjahr der ISG soll ein Sicherheitskonzept ausgearbeitet werden, das Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit am Standort aufzeigt. Dies umfasst Maßnahmen wie beispielsweise die Zusatzbeleuchtungen an besonders dunklen Stellen am Standort, Notrufstellen oder der Einsatz eines Sicherheitsdienst, der zu Randzeiten, an Wochenenden oder in dunklen Jahreszeiten verstärkt am Standort Präsenz zeigt. Hier ist nicht nur das aktive Zeitfenster des Einzelhandels in Blick zu nehmen. Der ISG-Bereich dient auch als Dienstleistungs- und Wohnstandort und wird morgens und abends als Verbindungsweg von Pendlern genutzt.
Das Sicherheitskonzept sollte nach Möglichkeit in enger Zusammenarbeit mit der Polizei und der Stadt Wuppertal ausgearbeitet werden, um Schnittstellen und Kooperationen zu fördern und Handlungsanleitungen für Notfälle zu erstellen.

ISG-Geschäftsstelle und Community Building (Innenmarketing)

Um die vorgenannten Aufgaben zu koordinieren und umzusetzen, ist eine Geschäftsstelle mit der entsprechenden Ausstattung nötig. Im ersten Geltungsjahr soll hierfür eine entsprechende Räumlichkeit gesucht werden, die nach Möglichkeit direkt im oder nahe des Geltungsbereiches liegt. Sie dient als Arbeitsplatz des ISG-Koordinators (siehe S. 16) und ist die zentrale Anlaufstelle für Eigentümer, Gewerbetreibende und Kunden, wenn es um Anliegen bezüglich der ISG bzw. des Standortes geht. Die Geschäftsstelle kann ebenfalls als Räumlichkeit für kleine Gesprächsgruppen, Vereinssitzungen u. ä. genutzt werden. Sie sollte gut sichtbar sein und ausgewiesene Sprechzeiten haben, um eine persönliche Kontaktaufnahme für Anlieger und Bürger zu ermöglichen. Diesem Maßnahmenfeld sind ebenfalls die laufenden Kosten wie Strom, Telefonanlagen sowie die Personalkosten zu Koordination & Management durch den Koordinator zugeordnet. Neben der Umsetzung der Maßnahmen soll der Koordinator vor allen Dingen den Dialog unter den Eigentümern und den ansässigen Gewerbemietern fördern. Dazu gehört eine intensive Informations- und Kommunikationsarbeit, die über die aktuellen Entwicklungen rund um den Standort berichtet. Hier wäre im Einzelnen an einen Newsletter für die Eigentümer, Informations- und Netzwerkveranstaltungen oder ein jährliches Eigentümerforum als Vollversammlung zu denken. Darüber hinaus ist der Koordinator der zentrale Ansprechpartner für die Grundeigentümer und vertritt die Interessen der ISG-Belange z.B. gegenüber der Stadt und Verbänden und repräsentiert die ISG in der Öffentlichkeit.

Hardware: Kostenloser WLAN-Zugang am Standort

Ein kostenloser WLAN-Zugang bietet den Besuchern nicht nur Komfort, sondern ist auch ein nicht zu unterschätzender Standortfaktor. Viele große Shoppingcenter und andere ISGs haben dies schon vorgemacht und können durch das Bereitstellen eines freien Internetzugangs vermehrte Besucherzahlen verzeichnen. Wir möchten am Standort einen freien WLAN-Zugang bereitstellen und hierfür direkt zu Anfang der Laufzeit ein Konzept erstellen und die entsprechende Hardware anbringen lassen.

5. Finanzierungskonzept

Das Maßnahmenkonzept ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren ausgelegt. Um die einzelnen Maßnahmen mit realistischen Beträgen zu unterlegen, haben wir Angebote und Informationen eingeholt. Die Kosten für die Konzeptentwürfe der o. g. Planungsbüros sind nicht im Finanzierungskonzept enthalten. Diese Beiträge haben einzelne, engagierte Eigentümer während des Gründungsprozesses beigesteuert.

Die Maßnahmen bedürfen unterschiedlicher Vorbereitungszeiten und werden untereinander und mit weiteren baulichen Maßnahmen, die außerhalb der ISG-Investitionen stehen wie beispielsweise der geplanten Erneuerung des Straßenpflasters durch die Stadt Wuppertal abzustimmen sein. Wir haben darauf geachtet, dass Maßnahmen, die kurzfristig ihre Wirkung entfalten können und die Grundlage für weitere Handlungsstränge sind, schon in den Anfangsjahren der ISG umgesetzt werden. Die Tabelle der Kostenkalkulation gibt einen Überblick über die geplante zeitliche Abfolge der Maßnahmen.

5.1 Kostenrahmen des ISG-Programmes

Für den Zeitraum von fünf Jahren kalkulieren wir die Gesamtkosten der einzelnen Maßnahmen auf 1.057.810 Euro. Die durchschnittlichen Kosten pro Jahr betragen 211.562 Euro. Das nordrhein-wesfälische Gesetz zu den ISGs (ISGG) legt fest, dass die ausgewiesenen Kosten verbindlich sind und nicht ohne neuerliche Zustimmung der Eigentümer überschritten werden dürfen.
Die folgende Tabelle zeigt die drei Investitionsfelder sowie die Kostenansätze und –verteilungen der einzelnen Maßnahmen für die Laufzeit von fünf Jahren.

Die letzte Position der Tabelle enthält die so genannte gemeindliche Kostenpauschale. Es ist vorgesehen, dass eine Kommune für ihren Personalaufwand, den sie zur Unterstützung während des Gründungsprozesses und vor allem in der Umsetzung einer ISG betreibt, durch eine Kostenpauschale von max. 3% der ISG-Vorhabensumme entschädigt werden kann. In der Regel ist der Aufwand und die personelle Unterstützung, die die Stadtverwaltung während der Gründung und Umsetzung einer ISG bereitstellt, wesentlich höher.

Die ISG muss jährlich in schriftlicher Form bei der Stadt Wuppertal Rechenschaftsberichte ablegen, um die ordnungs- und zwecksmäßige Mittelverwendung der Investitionen nachzuweisen. Nicht verwendete Mittel werden nach Ablauf der Laufzeit an die Stadt Wuppertal übertragen und an die Immobilieneigentümer zurückgezahlt.

Um mit der Mittelverteilung der Einzelmaßnahmen in den Investitionsfeldern auf neue Sachverhalte oder Umsetzungsschwierigkeiten – wie sie angesichts der oben beschriebenen Umbruchsituation in Elberfeld und einer Geltungsdauer von fünf Jahren nicht auszuschließen sind - reagieren zu können, soll das Finanzierungskonzept eine gewisse Planungsflexibilität bieten. Die einzelnen Positionen innerhalb der Investitionsfelder sollen daher innerhalb eines Geltungsjahres zu 20 % untereinander vollständig verrechnungsfähig sein, damit eine Nachsteuerbarkeit des Handlungskonzeptes gegeben ist.

Tabelle Kostenkalkulation, Betrag in Euro

Investitionsfelder	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	Gesamt
1. Standortmarketing	**91.000**	**34.000**	**34.000**	**34.000**	**37.000**	**230.000**
Ausarbeitung eines Markenkerns	25.000	0	0	0	0	25.000
Ausarbeitung eines Corporate Designs	25.000	0	0	0	0	25.000
Flächenmarketing (Aktive Ansiedlungsunterstützung, Leerstandsaufwertung)	17.000	10.000	10.000	10.000	13.000	60.000
Öffentlichkeitsarbeit (Soziale Medien, Baustellenmarketing)	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	120.000
2. Räumliches Erscheinungsbild	**81.000**	**386.500**	**16.500**	**56.500**	**41.500**	**582.000**
Ordnung und Sauberkeit (Hausmeisterdienst, Entfernen von Graffitis, etc.)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	60.000
Stadtmobiliar: Entwurf und Hardware (Bänke, Mülleimer, hochwertige Grundbeleuchtung, etc.)	10.000	0	0	25.000	25.000	60.000
Technische Ausstattung für Veranstaltungen (Stromanschlüsse und Verkabelung)	0	0	0	15.000	0	15.000
Konzeption & Entwurf: Lichtkonzept für eine räumliche Inszenierung	9.000	0	0	0	0	9.000
Technische und elektronische Ausstattung des Lichtkonzeptes	0	370.000	0	0	0	370.000
Unterhaltungskosten Licht	0	4.500	4.500	4.500	4.500	18.000
Gestaltungshandbuch zur architektonsichen Imagebildung	50.000	0	0	0	0	50.000
3. Standortmanagement	**51.000**	**41.000**	**41.000**	**41.000**	**41.000**	**215.000**
Sicherheit (zusätzlicher Sicherheitsdienst, Sicherheitsbeleuchtung)	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	100.000
ISG-Geschäftsstelle und Community Building (Ausstattung, laufende Kosten (Telefon etc.), Koordination der Umsetzung der Maßnahmen)	21.000	18.000	18.000	18.000	18.000	93.000
Freies WLAN (am Standort)	10.000	3.000	3.000	3.000	3.000	22.000
Summe der Maßnahmenkosten	**223.000**	**461.500**	**91.500**	**131.500**	**119.500**	**1.027.000**
Gemeindliche Kostenpauschale	6.690	13.845	2.745	3.945	3.585	30.810
Zu finanzierende Gesamtkosten	**229.690**	**475.345**	**94.245**	**135.445**	**123.085**	**1.057.810**

5.2 ISG-Abgaben und Umlageschlüssel

Die Abgaben werden entsprechend des Einheitswertes der jeweiligen Immobilien ermittelt. Die Stadt Wuppertal setzt die Abgaben für jedes einzelne Grundstück durch Abgabenbescheid fest und berechnet den individuellen Beitrag und gibt Einzelinformationen über dessen Höhe nicht an Dritte weiter. Nach Abzug ihrer Verwaltungskostenpauschale führt die Stadt Wuppertal die Einnahmen jährlich an den Verein ab. Einzelheiten regeln der noch mit der Stadt abzuschließende öffentlich-rechtliche Vertrag und die noch zu erlassende Satzung. Die ISG erhält so Planungssicherheit und kann die geplanten Maßnahmen vorbereiten und umsetzen.

6. Handelnde Akteure

6.1 ISG Poststraße / Alte Freiheit e. V.

Am 10. Juli 2017 gründete sich der Verein ISG Poststraße / Alte Freiheit. Die Vereinssatzung liegt im Anhang D vor. Die ISG soll durch den Vereinsvorstand vertreten und repräsentiert werden. Der Vorstand setzt sich aktuell aus folgenden Grundeigentümern und Einzelhändlern zusammen:

1. **Eleonore Putty** (1. Vorsitzende)
2. **Dr. Marcus Hüttermann** (2. Vorsitzender)
3. **Henrik Abeler** (1. Schatzmeister)
4. **Karsten Moser** (Beisitzer)
5. **Katrin Becker** (Beisitzerin)
6. **Walter Hartmann** (Beisitzer)
7. **Tim Wiedestritt** (Beisitzer)

6.2 Unterstützer der ISG

Im Laufe des Gründungsprozesses wurde der Verein Poststraße/ Alte Freiheit von zahlreichen Anliegern, Handeltreibenden und anderen Institutionellen unterstützt. Das breite Spektrum von Unterstützern - auch außerhalb des Vereins - steht für eine große Zustimmung der ISG am Standort. Folgende Personen sollen hier genannt werden:

IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid
Thomas Meyer
Michael Wenge
Dr. Daria Stottrop

Wirtschaftsförderung Wuppertal
Dr. Rolf Volmerig

Dr. Marco Trienes

Verlag Müller und Busmann
Prof. Dr. Johannes Busmann

Interessengemeinschaft des Einzelhandels in Elberfeld (IG1)
Mathias Zenker

Wuppertal Marketing GmbH
Martin Bang

Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland e.V.
Ralf Engel

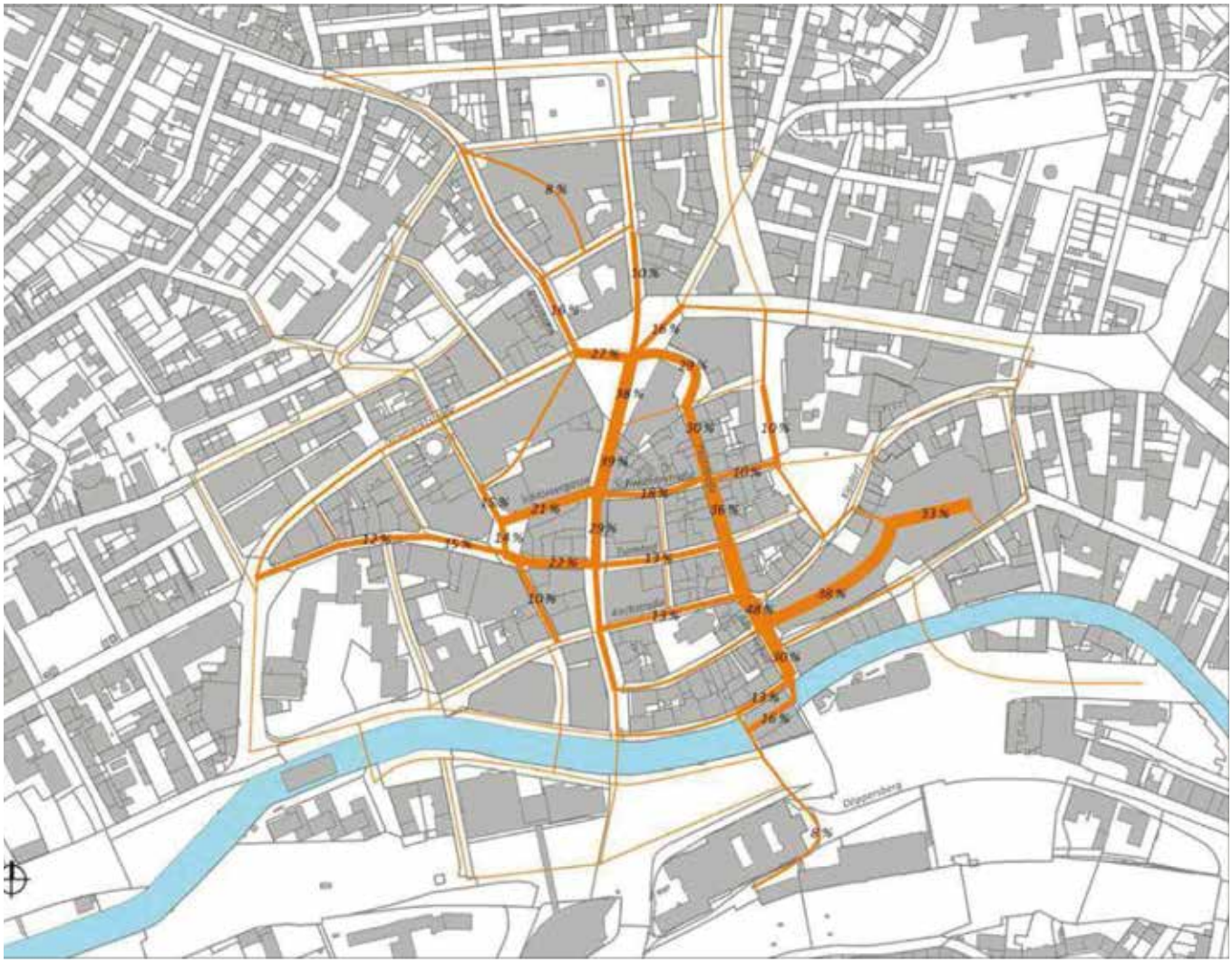
Haus und Grund e.V. Wuppertal und Umgebung
Lutz Fürup
Thorsten Groß

FRP Rechtsanwälte Fischer - Roloff + Partner
Dr. Werner Schniewind

Anhang

A) Laufweganalyse Elberfelder Innenstadt
B) Kartografische Darstellung ISG-Standort
C) Tabelle einbezogene Flurstücke
D) Vereinssatzung Poststraße/ Alte Freiheit

A) Laufweganalyse Elberfelder Innenstadt



Stand: 2016

Laufwege wurden von

- unter 5 %
- 5 bis unter 10 %
- 10 bis unter 20 %
- 20 bis unter 30%
- 30 bis unter 40 %
- 40 bis unter 50 %
- 50 bis unter 60 %
- 60 bis unter 70 %
- 70 bis unter 80 %
- 80 bis unter 90 %
- 90 bis 100 %

der Befragten genutzt.
(n = 312)

B) Tabelle einbezogene Flurstücke

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück
Alte Freiheit 24 / Mühlenschütt 7	158	159
Alte Freiheit 22	158	158
Alte Freiheit 20 / Calvinstr. 1	158	165
Alte Freiheit 16 und 18	135	140
Kirchstraße 1	135	139
Kirchstraße 2	135	41
Alte Freiheit 8	135	136
Alte Freiheit 4	135	38
Alte Freiheit 2/Turmhof 5	135	37/1
Alte Freiheit 21/Hofaue 95	157	1/1
Alte Freiheit 9/Kipdorf 6	136	296
Alte Freiheit 5/Kipdorf 1	136	211
Alte Freiheit 3	136	212
Alte Freiheit 1/ Schöne Gasse	136	201
Poststraße 20/ Turmhof 2	135	127
Poststraße 16	135	3/1
Poststraße 14	135	169
Poststraße 12 / Schwanenstr. 27	135	89/1
Poststraße 10	134	9
Poststraße 8	134	8
Poststraße 6	134	7
Poststraße 4	134	55/12, 13, 53/12, 56/6
Poststraße 17/ Schöne Gasse 3	136	239
Poststraße 15	136	267
Poststraße 13	136	225
Poststraße 11 / Schwanenstraße 23	136	266, 235
Poststraße 9/Schwanenstr.28	137	185
Poststraße 7	137	18/2
Poststraße 5	137	97, 161
Grabenstraße 2/Poststraße 1	137	125
Grabenstraße 4	137	186
Grabenstraße 5	137	27, 26, 120, 157
Neumarkt 1	137	158, 159, 92, 24/8, 24/3
Neumarkt 5,7,9,11 u. Kerstenplatz 4 u.8	134	99, 96, 101, 100

C) Kartografische Darstellung des ISG-Gebietes

D) Satzung des Vereins ISG Poststraße/ Alte Freiheit

Satzung des Vereins ISG Poststraße / Alte Freiheit

§ 1 Name und Sitz des Vereins

(1) Der Verein führt den Namen *ISG Poststraße / Alte Freiheit*.

Er soll in das Vereinsregister eingetragen werden und trägt nach Eintragung den Zusatz e. V.

(2) Sitz des Vereins ist Wuppertal.

§ 2 Zweck des Vereins

(1) Zweck des Vereins ist es, als Immobilien- und Standortgemeinschaft die Attraktivität der Innenstadt von Wuppertal-Elberfeld im Bereich der Fußgängerzone Poststraße, Alte Freiheit und Kerstenplatz als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu erhöhen, die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Betriebe zu verbessern und den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung der Immobilien des Bereichs zu unterstützen. Darüber hinaus zielt der Verein auf die Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität des Bereichs ab.

(2) Zur Umsetzung des Vereinszwecks soll insbesondere der Antrag zum Erlass einer Satzung nach § 1 Absatz 1 des Gesetzes über Immobilien und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vorbereitet, gestellt sowie die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden.

(3) Der Satzungszweck wird darüber hinaus durch folgende Maßnahmen verwirklicht:

- Erarbeitung von Konzepten zur Entwicklung der Hauptfußgängerzone zur attraktiven Verbindung von Döppersberg und Elberfelder City,
- Entwicklung und Durchführung gemeinschaftlicher Marketingmaßnahmen und Unterstützung mit notwendiger Hard- und Software,
- Erbringung von Dienstleistungen u. a. zur Unterstützung eines attraktiven Branchenmix und zur Aufwertung des Immobilienbestands,
- Finanzierung und Durchführung von Baumaßnahmen in Abstimmung mit den jeweils Berechtigten (u. a. Stadt Wuppertal),
- Kooperation mit öffentlichen Stellen, Kammern, Verbänden und Zusammenschlüssen sowie Unternehmen und Privatpersonen innerhalb und außerhalb der Elberfelder City sowie
- Abgabe von Stellungnahmen in förmlichen und nicht förmlichen Anhörungsverfahren.

(4) Der Verein verfolgt keine eigenwirtschaftlichen Zwecke. Er ist selbstlos tätig.

§ 3 Räumliche Abgrenzung

(1) Der ISG-Bereich Poststraße / Alte Freiheit umfasst räumlich folgende Bereiche der Innenstadt von Wuppertal Elberfeld:

- Poststraße
- Alte Freiheit
- Kerstenplatz

(2) Die Mitgliederversammlung kann – abweichend von § 7 Absatz 5 – den in Absatz 1 benannten Bereich mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden ordentlichen Mitglieder erweitern oder verringern.

§ 4 Mitgliedschaft

(1) Die ordentliche Mitgliedschaft im Verein können nur Personen oder Personengemeinschaften sowie juristische Personen bzw. von den Vorgehenden beauftragte Vertreter erwerben, denen innerhalb des nach § 3 definierten Innenstadtbereichs das Eigentum, Nießbrauch oder ein Erbbaurecht an einem Grundstück zusteht oder die innerhalb des Bereichs ein Unternehmen betreiben oder eine freiberufliche Tätigkeit ausüben.

Gemeinschaften von Eigentümern, Nießbrauchnehmern, Erbbauberechtigten sowie Unternehmen im Gemeinschaftsbesitz bzw. Personengesellschaften mit mehreren Inhabern können jeweils nur eine Mitgliedschaft erwerben. Die Belange derartiger Gemeinschaften werden innerhalb des Vereins entsprechend deren internen Regularien vertreten.

Das Eigentum bzw. dingliche Recht an mehreren gewerblich genutzten Grundstücken oder / und der Betrieb mehrerer Unternehmen innerhalb des Innenstadtbereichs durch dieselben Personen oder Personengemeinschaften bzw. juristischen Personen berechtigen nicht zu mehreren Mitgliedschaften.

(2) Förderndes Mitglied können alle natürlichen und juristischen Personen werden, die den Vereinszweck unterstützen. Sie haben weder Stimmrecht noch aktives oder passives Wahlrecht. Verliert ein Mitglied durch Veräußerung, Erlöschen des Nießbrauchs oder Erbbaurechts oder durch Wegzug seine Eigenschaft nach § 4 Absatz 1 sowie durch Veränderung des ISG-Bereichs gemäß § 3 Absatz 2 so wandelt sich seine Mitgliedschaft in eine Fördermitgliedschaft.

(3) Der Vereinsbeitritt ist gegenüber dem Vorstand schriftlich zu erklären, der über die Aufnahme entscheidet. Die Gründe einer Ablehnung sind dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Gegen diesen Beschluss kann der Antragsteller innerhalb eines Monats ab Zugang schriftlich Beschwerde einlegen. Über die Beschwerde entscheidet die nächste ordentliche Mitgliederversammlung.

(4) Die Mitgliedschaft endet durch Austritt, Tod bzw. Auflösung der juristischen Person oder Ausschluss aus dem Verein.

(5) Der Austritt erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand und ist mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende möglich.

(6) Ein Mitglied kann durch Beschluss des Vorstandes ausgeschlossen werden, wenn es den Vereinsinteressen zuwiderhandelt. Die Gründe des Ausschlusses sind dem Mitglied schriftlich mitzuteilen. Gegen diesen Beschluss kann das Mitglied innerhalb eines Monats ab Zugang schriftlich Beschwerde einlegen. Über die Beschwerde entscheidet die nächste ordentliche Mitgliederversammlung.

§ 5 Mitgliedsbeiträge

(1) Von den Mitgliedern sind Beiträge zu entrichten. Die Höhe der Jahresbeiträge und deren Fälligkeit werden von der Mitgliederversammlung in einer Beitragssatzung festgelegt.

(2) Mittel des Vereins dürfen nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder des Vereins erhalten keine Überschussanteile und in ihrer Eigenschaft als Mitglieder auch keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln des Vereins. Unberührt davon bleiben vertragliche Ansprüche aus Dienstverträgen mit dem Verein.

§ 6 Organe des Vereins

Organe des Vereins sind die Mitgliederversammlung und der Vorstand.

§ 7 Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung entscheidet über die Grundsätze der Vereinsarbeit. Ihr obliegt insbesondere die

- Wahl und Abberufung von Vorstandsmitgliedern,
- Bestellung von zwei Kassenprüfern,
- Verabschiedung des jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplans,
- Entgegennahme des Jahres- und Wirtschaftsberichts des Vorstandes,
- sowie des Prüfungsberichts der Kassenprüfer,
- Entlastung des Vorstands, die jährlich zu erteilen ist, sofern keine konkreten Einwände hiergegen vorgebracht werden,
- Festsetzung der Höhe der Mitgliedsbeiträge und
- Beschlussfassung über Anträge, Beschwerden, Satzungsänderungen und die Auflösung des Vereins.

(2) Die Mitgliederversammlung ist mindestens einmal jährlich einzuberufen. Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind einzuberufen, wenn es das Interesse des Vereins erforderlich macht oder mindestens ein Drittel der ordentlichen Mitglieder dies verlangt.

Die Einladung erfolgt in Textform durch den Vorstand an jedes Mitglied unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen und unter Angabe der Tagesordnung. Die Frist beginnt mit dem auf die Absendung des Einladungsschreibens bzw. der E-Mail-Einladung folgenden Tag. Die Einladung gilt dem Mitglied als zugegangen, wenn sie an die letzte vom Mitglied dem Verein in Textform bekannt gegebene Post- oder E-Mail-Adresse gerichtet ist.

Die Tagesordnung setzt der Vorstand fest. Anträge der Mitglieder zur Tagesordnung müssen dem Vorstand eine Woche vor Beginn der Mitgliederversammlung schriftlich vorliegen.

Beschlüsse der Mitglieder können auch außerhalb der Mitgliederversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren oder im Wege schriftlicher oder telegrafischer Umfragen oder per E-Mail gefasst werden, wenn keines der Mitglieder dieser Handhabung widerspricht. Der Vorstand hat alle Mitglieder von dem Ergebnis der außerhalb der Mitgliederversammlung gefassten Beschlüsse schriftlich zu unterrichten.

In einer Mitgliederversammlung, in der sämtliche Mitglieder anwesend sind, können Beschlüsse (auch betreffend Satzungsänderungen) gefasst werden, wenn sämtliche Mitglieder mit der Abhaltung der Versammlung zum Zwecke der Beschlussfassung unter Verzicht auf sämtliche gesetzlichen und satzungsmäßigen Form- und Fristerfordernisse der Einberufung und Ankündigung einverstanden sind.

(3) Die Mitgliederversammlung wird von dem Vorsitzenden oder im Verhinderungsfall von einem anderen Vorstandsmitglied geleitet.

(4) In der Mitgliederversammlung hat jedes ordentliche Mitglied eine Stimme. Eine Stimmrechtsübertragung ist möglich. Die Bevollmächtigung ist schriftlich für jede Mitgliederversammlung zu erteilen. Auf ein Mitglied können maximal drei Stimmrechte übertragen werden.

(5) Die Mitgliederversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig, sofern satzungsgemäß eingeladen wurde.

(6) Die Mitgliederversammlung entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit, bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des jeweiligen Versammlungsleiters den Ausschlag. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen bleiben außer Betracht. Zur Änderung der Satzung ist eine Mehrheit von drei Viertel der anwesenden oder vertretenen Mitglieder erforderlich. Dies gilt auch für den Beschluss, den Verein aufzulösen.

(7) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das vom jeweiligen Versammlungsleiter und dem zu Beginn der Versammlung gewählten Schriftführer zu unterzeichnen ist.

§ 8 Vorstand

(1) Der Vorstand führt den Verein nach Maßgabe der Satzung und der Beschlüsse der Mitgliederversammlung. Als Grundlage des eigenen Handels gibt sich der Vorstand eine Geschäftsordnung, in der die Bearbeitung der Vorstandsaufgaben geregelt wird.

Der Vorstand kann für die Abwicklung der laufenden Vereinsgeschäfte eine Geschäftsführung bestellen.

(2) Der Vorstand besteht aus dem 1. Vorsitzenden, dem 2. Vorsitzenden und dem Schatzmeister. Er kann um bis zu zwei weitere Vorstandsmitglieder erweitert werden. Der Vorstand wird von der Mitgliederversammlung für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Die Mitgliederversammlung kann im Einzelfall eine kürzere Amtsdauer festlegen. Bis zur Neuwahl bleibt der bestehende Vorstand im Amt.

Vorstand im Sinne des § 26 BGB ist der gesamte Vorstand. Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich durch einen Vorsitzenden zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied gemeinsam vertreten.

(3) Der Vorstand tritt auf Einladung des Vorsitzenden oder auf Antrag zweier Vorstandsmitglieder zusammen. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Vorstandsmitglieder anwesend sind.

Der Vorstand entscheidet mit einfacher Mehrheit, bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen bleiben außer Betracht.

(4) Die Haftung des Vorstands ist auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln beschränkt.

§ 9 Auflösung des Vereins

(1) Die Auflösung des Vereins kann nur in einer Mitgliederversammlung mit der in § 7 Absatz 5 festgelegten Stimmenmehrheit beschlossen werden.

(2) Sofern die Mitgliederversammlung nichts anderes beschließt, sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam vertretungsberechtigte Liquidatoren.

(3) Bei Auflösung entscheidet die Mitgliederversammlung über die Verwendung des Vereinsvermögens. Nimmt der Verein die Funktion einer Immobilien- und Standortgemeinschaft i. S. d. § 2 ISGG NRW wahr, sind hinsichtlich der Mittel, die für diese Aufgabe bereitgestellt werden, die Verwendungsregelungen des Gesetzes zu beachten.

Wird seitens der Mitgliederversammlung eine Entscheidung zur Mittelverwendung nicht getroffen, fällt das Vereinsvermögen der Stadt Wuppertal zu, die es ausschließlich im Sinne des Vereinszweckes nach § 2 dieser Satzung zu verwenden hat.

§ 10 Wirksamkeit der Satzung

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung unwirksam sein oder werden, ist nicht die Satzung insgesamt ungültig. Ungültige Bestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der ungültigen Regelung am nächsten kommen.

Der Vorstand wird ermächtigt, Satzungsänderungen, die auf Verfügung des Registergerichts oder des Finanzamts erforderlich werden, vorzunehmen.

(2) Die vorstehende Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 10. Juli 2017 in Wuppertal beschlossen.

Wuppertal, den 10. Juli 2017

Henrik Abeler

Katrin Becker

Walter Hartmann

Dr. Marcus U. Hüttermann

Karsten Moser

Eleonore Putty

Tim Wiedenstritt

ISG Alte Freiheit
Poststraße
Kerstenplatz