

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/097

**Referat für Nachhaltige
Stadtentwicklung,
Wirtschaftsförderung,
Bürgerbeteiligung und
Allgemeine Koordination**

Federführung: Klinger, Saskia
Telefon: +49 7021 502-275

AZ:
Datum: 17.06.2019

**Einrichtung eines Aufwertungsbereiches nach dem Gesetz zur
Stärkung der Quartiersentwicklung (GQP) Baden-Württemberg**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Finanz- und Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	16.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2019

ANLAGEN

- Anlage 1 - Leitfaden Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP) B-W (ö)
- Anlage 2 - Satzung Kirchheim.Zukunft.Innenstadt (ö)
- Anlage 3 - BID Aufwertungsbereich Kirchheim unter Teck (ö)
- Anlage 4 - Maßnahmenkatalog BID Kirchheim.Zukunft.Innenstadt (ö)
- Anlage 5 - BID Maßnahmen- und Finanzierungskonzept 2024 (nö)
- Anlage 6 - Maßnahmenplan 2020 (nö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 130, 220, 320, 340, BM, EBM

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

5: Der Kirchheimer Einzelhandel ist attraktiv.

Maßnahme:

5.06 Die Stadtverwaltung unterstützt die Privatinitiative BID (Business Improvement District)

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Kenntnisnahme vom Verfahren zur Gründung eines Business Improvement Districts (BID) nach dem Gesetz zur Stärkung der Privatinitiative (GQP) Baden-Württemberg.
1. Kenntnisnahme von der Gründung des Vereins „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ mit dem Ziel ein BID zu initiieren.
2. Zustimmung zur Fortsetzung des Antragsverfahrens nach dem GQP.

ZUSAMMENFASSUNG

Seit Januar 2015 ist das Gesetz zur Stärkung der Privatinitiative (GQP) in Baden Württemberg in Kraft. Das GQP eröffnet Grundeigentümern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit, durch Eigeninitiative räumlich abgegrenzte Bereiche aufzuwerten.

In Kirchheim unter Teck hat sich am 19.09.2018 die Quartiersgemeinschaft „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ gegründet mit dem Ziel, ein so genanntes GQP oder Business Improvement District (BID) zu initiieren.

Derzeit gibt es noch kein BID in Baden-Württemberg. Kirchheim unter Teck würde hier eine Vorreiterrolle einnehmen.

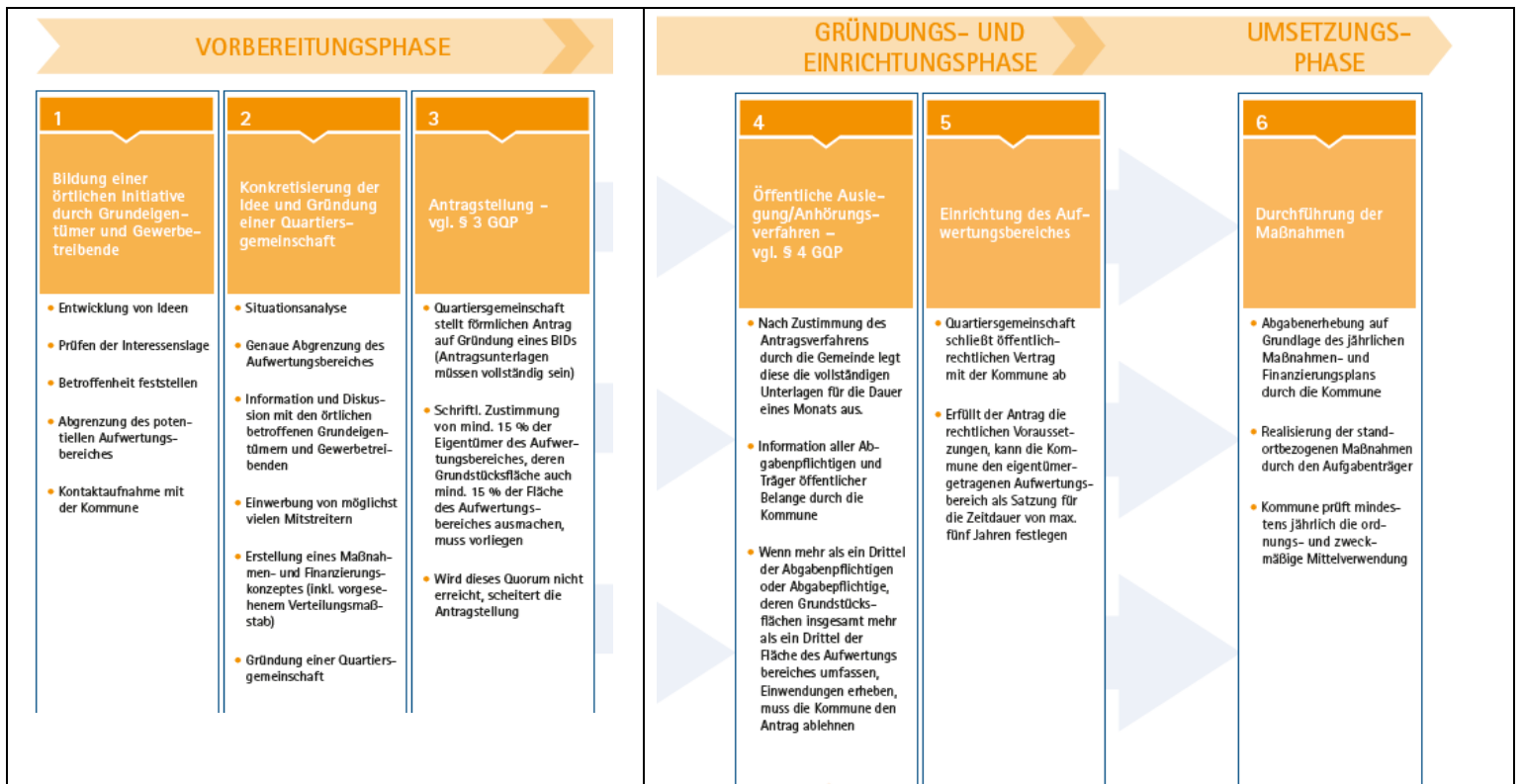
ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Bereits im Jahr 2005 wurden die ersten deutschen Business Improvement Districts (BIDs) erfolgreich in Hamburg gegründet. Seither haben acht weitere Bundesländer entsprechende länderspezifische Landesgesetze erlassen, was wiederum dafür spricht, dass BIDs einen wirkungsvollen Beitrag zur Entwicklung der Innenstädte leisten können.

Das Instrument eines BIDs kann nun mit dem neuen Gesetz zur Stärkung der Privatinitiative (GQP) seit Anfang 2015 auch in Baden-Württemberg angewandt werden. Es schafft die Möglichkeit, durch Eigeninitiative der Grundstückseigentümer, Hausbesitzer und Gewerbetreibenden räumlich abgegrenzte Bereiche aufzuwerten. Es bietet die Möglichkeit, mit privatem Engagement ergänzende Maßnahmen zu erarbeiten und zeitnah umzusetzen. Die gemeinsam erarbeitenden und finanzierten Maßnahmen wirken zudem motivierend und stärken den Zusammenhalt in der Innenstadt.

Der Ablauf zur Einrichtung eines BIDs gliedert sich in drei Phasen (siehe folgende Abbildung):

1. Vorbereitungsphase (aktuell)
2. Gründungs- und Einrichtungsphase
3. Umsetzungsphase



Vgl. Anlage 1: Leitfaden GQP Baden-Württemberg, S. 26f.

Derzeit befindet sich das geplante BID in Kirchheim unter Teck in Stufe drei (Antragstellung).

Die Maßnahmen bilden eine erste grobe Ideensammlung und sind ebenfalls den Anlagen zu entnehmen (vgl. Anlage 2: Vereinssatzung, Anlage 4: Maßnahmenkatalog BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“, Anlage 5: BID Maßnahmen- und Finanzierungskonzept 2024, nō sowie Anlage 6: Maßnahmenplan 2020).

Schwerpunkte sind:

1. Quartiersmanagementleistungen und interne Kommunikation

Die Beschäftigung eines „Kümmers“ bzw. City Managers, um Konzepte für die Entwicklung des Quartiers zu erarbeiten und abgestimmte Maßnahmen in Kooperation mit den Akteuren umzusetzen. In anderen BIDs hat sich diese Stelle bereits als außerordentlich effektiv erwiesen.

2. Servicedienstleistungen für Sauberkeit, Ordnung, Pflege, Kooperation, Sicherheit, Rahmenverträge

Erbringung von Dienstleistungen u.a. zur Unterstützung eines attraktiven Branchenmixes und zur Aufwertung des Immobilienbestandes (z.B. zusätzliche Reinigungsarbeiten wie Beseitigung von Graffiti, Erweiterung des vorhandenen Beleuchtungskonzeptes, zusätzlicher Pflanzen- und Blumenschmuck, etc.)

3. Markenprofil: Werbung, externe Kommunikation, Veranstaltungen

Durch die Vernetzung vom BID und der Werbegemeinschaft des City Rings können beispielsweise mit gemeinsamen attraktiven Veranstaltungen und einem starken Marketing Synergien geschaffen werden, die die Besucheranzahl nach Kirchheim unter Teck deutlich erhöhen.

Bei den Maßnahmen ist es wichtig, dass es sich hierbei um Vorhaben handelt, welche die Attraktivität des Aufwertungsbereiches steigern, d.h. dass das Interesse der

Quartiersgemeinschaft das Interesse der Allgemeinheit überwiegt. Schließlich finanziert die Abgabe, die im Rahmen eines BIDs anfällt, keine Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge.

Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe in Baden Württemberg sind nach der Regelung in § 6 Abs. 5 GQP:

1. der Einheitswert des Grundstücks nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes
2. die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks,
3. die Grundstücksfläche,
4. die Grundstückslänge entlang der Geschäftsstraßen,
5. die Nutz- oder Ladenfläche.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 von 100 des Einheitswertes eines Grundstücks nicht überschreiten.

Die Quartiersgemeinschaft in Kirchheim unter Teck hat als Verteilungsmaßstab den Einheitswert gewählt.

Bei dem Verteilungsmaßstab nach dem Einheitswert hat die Verwaltung zu bedenken gegeben, dass die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft wurden. Im Rahmen der anstehenden Grundsteuerreform wird die Berechnungsgrundlage der Einheitswerte völlig neu aufgestellt. Eine entsprechende Gesetzesänderung ist derzeit auf Bundesebene in Bearbeitung und wird voraussichtlich bis Ende 2019 beschlossen. Im Nachgang sind sämtliche Grundstücke neu zu bewerten. Dies ist der Quartiersgemeinschaft bewusst.

Als steuerlicher Sachverhalt unterliegt der Einheitswert dem Steuergeheimnis, was in den unterschiedlichen Phasen der Vorbereitung, der Realisierung und der Beitragserhebung für ein BID die Transparenz für alle Beteiligten einschränkt und auch die Verwaltungsabläufe erschwert. Darüber hinaus ist gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und Satz 2 GQP bei gemischt genutzten Grundstücken der Anteil der Wohnnutzung von der Abgabepflicht auszunehmen. Das bedeutet, dass für die Abgabenerhebung nur der auf den gewerblichen Teil des Gebäudes entfallenden Einheitswert zu berücksichtigen ist. Bei gemischt genutzten Grundstücken liegen der Kommune die Daten jedoch nicht in der erforderlichen Detailliertheit vor (Einheitswert nur bezogen auf das gesamte Gebäude - nicht unterteilt nach gewerblicher/nicht gewerblicher Nutzung).

Nachdem die Einheitswerte nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts nicht den aktuellen Wert eines Gebäudes widerspiegelt und das gesamte Verfahren aufgrund des Steuergeheimnisses intransparent ist, sollte aus Sicht der Verwaltung ein anderer Verteilungsmaßstab als Grundlage verwendet werden. Dies sollte im Nachgang mit der Quartiersgemeinschaft entsprechend abgestimmt werden.

Die Kommune wird zur Abgeltung des kommunalen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von 3% der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung erheben.

Der Aufwertungsbereich der Quartiersgemeinschaft „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ umfasst nahezu die gesamte Innenstadt von Kirchheim unter Teck (alle gelb markierten, gewerblichen Einheiten):



Vgl. Anlage 3: BID Aufwertungsbereich Kirchheim unter Teck

Für eine Antragsstellung müssen mind. 15% der Eigentümer des Aufwertungsbereiches, deren Grundstücksfläche mind. 15% der Fläche des Aufwertungsbereiches ausmachen, schriftlich zugestimmt haben. Ca. 19% haben der Einrichtung eines BIDs schriftlich zugestimmt, die Einwilligungserklärungen liegen der Stadtverwaltung vor (74 Erklärungen). Somit ist das Positivquorum erfüllt.

Das weitere Verfahren (Gründungs- und Einrichtungsphase) nach einer positiven Antragsstellung sieht nun folgendermaßen aus:

Stufe 4: Die Kommune legt die vollständigen Antragsunterlagen für einen Monat öffentlich aus und macht dies mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt. Die potenziell Abgabepflichtigen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden durch die Kommune schriftlich über die Auslegung benachrichtigt. Bis eine Woche nach Abschluss der Auslegung können von jedermann Anregungen vorgebracht werden. Die potenziell Abgabepflichtigen haben das Recht, der Einrichtung des Aufwertungsbereiches zu widersprechen. Nach Ablauf des Beteiligungsverfahrens werden der Quartiersgemeinschaft die eingegangenen Anregungen und Bedenken übermittelt.

Widersprechen mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen oder Abgabepflichtige, deren Grundstücksflächen insgesamt mehr als ein Drittel der Fläche des Aufwertungsbereiches umfassen (Negativquorum), ist der Antrag von der Kommune abzulehnen.

Mit dem Positivquorum zur Antragstellung und dem Negativquorum bei dem Anhörungsverfahren wird sichergestellt, dass der eigentümerge tragene Aufwertungsbereich auf einer breiten Zustimmung basiert und die Interessen möglichst vieler Akteure aus dem Gebiet widerspiegelt.

Stufe 5: Sind alle Voraussetzungen gegeben, erlässt die Gemeinde eine Satzung nach § 4 GQP und schließt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Quartiersgemeinschaft zu den Verpflichtungen zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts.

Abschließend kommt es nach der Prüfung zur Stufe 6, der Durchführung der Maßnahmen.

Zentrale Aufgabe des BID wird es sein, die Attraktivität der Innenstadt und das positive Image von Kirchheim unter Teck über die kommunale Daseinsvorsorge hinaus weiter auszubauen, um so den Herausforderungen der Zukunft gewachsen zu sein.