

LEITFADEN

Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch
Privatinitiative (GQP) Baden-Württemberg



Ein Projekt der baden-württembergischen Industrie- und Handelskammern
in Kooperation mit



Die Industrie- und Handelskammern
in Baden-Württemberg



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT



IMPRESSUM

Herausgeber:

Baden-Württembergischer
Industrie- und Handelskammertag
Jägerstraße 40, 70174 Stuttgart

Federführung Handel:

Bernhard Nattermann, IHK Bodensee-Oberschwaben

Redaktionsteam:

Stephan Häger, IHK Rhein-Neckar

Martin Eisenmann, Bezirkskammer Böblingen
der IHK Region Stuttgart

Bernhard Nattermann, IHK Bodensee-Oberschwaben

Hubert Spannagel, IHK Nordschwarzwald

Wolfgang Stehmer, Ministerium für Finanzen
und Wirtschaft Baden-Württemberg

Sven Rubel, Handelsverband Baden-Württemberg e. V.

Layout:

Helden & Mayglöckchen GmbH & Co. KG, Karlsruhe

Stuttgart, August 2015

HINWEIS

Alle veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers ist jedwede Verwendung strafbar. Das gilt auch für die Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken insbesondere im Internet und die Veröffentlichung auf CD-ROM.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT

Mit Förderung des Ministeriums Finanzen und Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	4
GRUSSWORTE	6
1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	8
1.1 Einleitung	8
1.2 Weshalb ein Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative? (GQP)	9
1.3 Die Idee des BIDs	11
1.4 Chancen von BIDs	11
1.5 Grundlagen und Grenzen von BIDs	13
1.6 BIDs in Deutschland – ein Überblick	14
1.7 Übersicht der BID-Gesetze in Deutschland	15
2. DAS BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BID-VERFAHREN	16
2.1 Vorbereitungsphase	16
2.2 Gründungs- und Entscheidungsphase	21
2.3 Umsetzungsphase	25
2.4 Ablaufschema nach dem baden-württembergischen GQP	26
3. ERFOLGSFAKTOREN EINES BID AUS SICHT DES HANDELSVERBANDES BADEN-WÜRTTEMBERG	28
3.1 Wichtig zu Beginn: Die richtigen Mitstreiter finden	28
3.2 Mehr Gemeinschaftsgeist wagen!	29
3.3 Gut vorbereitet ist halb gewonnen! – Lenkungsausschuss gründen	30
3.4 Know-how einkaufen!	30
3.5 Klein anfangen und nicht übertreiben	31
3.6 Die richtigen Maßnahmen finden	31
3.7 Der richtige Finanzierungsweg	31
4. HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN (FAQ)	32
Kontaktdaten der IHK-GQP-Ansprechpartner in Baden-Württemberg	35
Anlage: Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)	36

Vorwort

Veränderte Konsumgewohnheiten, demografischer Wandel, stetig zunehmender Online-Handel und die damit vielerorts sinkenden Kundenzahlen drohen vor allem die Zentren der kleineren baden-württembergischen Städte auszuzehren.

Der Erfolg für Einzelhändler, Gastronomen und andere Geschäftsleute steht und fällt aber mit der Attraktivität der Innenstadt. Es gilt, den vom breiten Angebot verwöhnten, deshalb wählerischen und mobilen Kunden für einen Besuch am eigenen Standort zu gewinnen. Deshalb werden Interessengemeinschaften gebildet, um im Wettbewerb mit Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ oder mitten im Zentrum bestehen zu können. Kundenbindung soll dabei über Werbeaktionen, Veranstaltungen und besondere Dienstleistungen erreicht werden. Häufig bleibt der erwünschte Erfolg aber aus, weil sich nur ein

Teil der Gewerbetreibenden engagiert oder öffentliche Unterstützung ausbleibt.

An dieser Schwachstelle setzt das seit 2015 geltende „Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative“ (GQP) in Baden-Württemberg an.

Das GQP eröffnet Grundeigentümern und Gewerbetreibenden neue Möglichkeiten gemeinsamen Handelns im Rahmen eines Aufwertungsbereiches, eines sogenannten Business Improvement Districts (BID).

BIDs sind räumlich klar umrissene Bereiche, in denen die Grundeigentümer – in Abstimmung mit der Gemeinde und mit den Gewerbetreibenden – zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität durch entsprechende Maßnahmen zu verbessern.



Dabei geht es um Aktionen, die über die von Kommunen erbrachten Leistungen hinausgehen, sie also nicht ersetzen. Finanziert werden die Projekte aus einer selbst aufgelegten und zeitlich befristet erhobenen Abgabe. Das Besondere daran: Sofern keine ausreichende Sperrminorität vorliegt, werden alle gewerblichen Profiteure einer Quartiersaufwertung zur Finanzierung herangezogen. So lohnt sich Eigeninitiative wieder.

Die baden-württembergischen Industrie- und Handelskammern waren von Beginn an Unterstützer dieser Idee. Als IHKs danken wir der Landesregierung, das GQP auf den Weg gebracht zu haben, und begrüßen darüber hinaus, dass unser Vorschlag aufgegriffen wurde, die Städtebauförderung ab 2016 um das Instrument der „Verfügungsfonds“ zu erweitern und dadurch auch nichtinvestive Maßnahmen zur Förderung der Innenstädte zu ermöglichen.

Nun gilt es, dem GQP zum Erfolg zu verhelfen, Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten.

Diesem Zweck dient unser Leitfaden in Ihren Händen, den die IHKs gemeinsam mit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft und dem Handelsverband Baden-Württemberg erstellt haben.

Wenn auch Sie ein BID planen, wird Ihnen unsere Broschüre wichtige Anregungen und Hinweise geben. Zur Beratung und Unterstützung darüber hinaus stehen Ihnen unsere zwölf IHKs im Land genauso gerne mit Rat und Tat zur Seite wie die übrigen Projektpartner.

Dr. Peter Kulitz

Präsident des Baden-Württembergischen
Industrie- und Handelskammertages



Grußworte

Zahlreiche Geschäftsbereiche in unseren Mittel- und Oberzentren leiden unter Wettbewerbsnachteilen gegenüber Einkaufszentren und großen Fachmärkten, die in unmittelbarer Nähe oder vor den Toren der Stadt bequeme Einkaufsmöglichkeiten bieten. Daher sorgen sich viele Kommunen zu Recht um die Attraktivität und Lebendigkeit ihrer Innenstadtquartiere.

Land und Bund unterstützen die Kommunen bereits seit mehr als 40 Jahren mit hohen Finanzhilfen zur Städtebaulichen Erneuerung dabei, ihre Quartiere zukunftsfest zu halten. Allein im Jahr 2015 werden dafür vom Finanz- und Wirtschaftsministerium 205 Millionen Euro für investive Maßnahmen und eine weitere Million für nichtinvestive Projekte bereitgestellt. Unsere Innenstädte und Stadtteilzentren sind in den letzten Jahren lebenswerter und in ihrer Standortqualität für Handel und Gewerbe gestärkt geworden.

Damit sie das auch nach einer Stadtkernsanierung längerfristig bleiben, ist Privatinitiative gefragt. Daher machen wir mit dem vom Landtag im November beschlossenen „Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)“ ein zusätzliches Angebot an Akteure vor Ort. Diese können nun mit eigenen Projekten die Attraktivität von Innenstadt- und Stadtteilquartieren weiter verbessern. Dadurch werden auch vitale und lebendige Geschäftslagen im Südwesten zusätzlich gestärkt. Neben den Konsumenten, die zum Einkaufen in

die Innenstädte kommen, Touristen und anderen Gästen werden vor allem die kleinen und mittleren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vom GQP profitieren. Der vorliegende Leitfaden zeigt den interessierten Grundstückseigentümern, Unternehmern, Kommunen und den sonstigen am Stadtmarketing Beteiligten in verständlicher Form die Instrumente und das Verfahren zur Aufwertung der Innenstadtquartiere in Privatinitiative nach dem GQP auf.

Ich danke den baden-württembergischen Industrie- und Handelskammern, dass sie diesen nützlichen Leitfaden in Kooperation mit dem Handelsverband Baden-Württemberg und mit der Unterstützung des Landes zusammengestellt und herausgegeben haben. Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft wird bei der Entstehung der ersten baden-württembergischen eigentümergeprägten Aufwertungsbereiche nach dem GQP mit Rat und Tat zur Verfügung stehen.



Dr. Nils Schmid MdL

Stellvertretender Ministerpräsident und
Minister für Finanzen und Wirtschaft
des Landes Baden-Württemberg



Private Kooperation zwischen Stadt, Handel und Immobilienbesitzern - insbesondere mit dem Ziel der Standortaufwertung - lohnen sich für alle Beteiligten, egal ob auf gesetzlicher Basis, oder freiwillig.

Sie lohnen sich für den Handel, weil ein attraktives Umfeld mehr Kunden anzieht.

Ebenso für die Immobilienbesitzer, weil die Aufwertung eines Quartiers auch zur Wertsteigerung bzw. Werterhaltung der Immobilien beiträgt.

Und schließlich lohnen sie sich für die Kommunen, weil diese ohne großen finanziellen Zusatzaufwand eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Stadt erfahren.

Der Handelsverband setzt sich seit jeher für vitale und attraktive Innenstädte als den klassischen Handelsstandorten und Wiege des Handels europäischer Prägung ein. Noch immer kommen die meisten Besucher überwiegend mit dem Ziel in die Innenstädte ihre Einkäufe zu erledigen und in ihrer Freizeit die zahlreichen Angebote und Shoppingevents des Cityhandels zu genießen.

Fakt ist aber auch, dass der Strukturwandel im Einzelhandel hin zu immer stärkerer Digitalisierung und/oder zu großen Einkaufszentren, Fachmärkten und Discountern seine Wirkung auch in Richtung der Städte und Gemeinden entfaltet und sich sichtbar in den Stadtbildern niederschlägt.

Den Kommunen liegt vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen viel daran, die Innenstädte und Ortszentren als Handelsstandorte attraktiv zu halten.

Die Herausforderung der Kommunen und der Gewerbetreibenden liegt also im professionellen Umgang mit diesen Rahmenbedingungen, wobei aus meiner Sicht die Aufgabe nur gemeinsam und kooperativ bewältigt werden kann.

Das von der Landesregierung auf den Weg gebrachte GQP-Gesetz bildet künftig den Grundstein und gleichzeitig den rechtlichen Rahmen für solche Kooperationen. Der vorliegende Leitfaden soll vor diesem Hintergrund einen Beitrag dazu leisten, interessierte Kommunen und alle am Prozess Beteiligten von Beginn an bei der Umsetzung von Initiativen nach GQP zu unterstützen.

Ich freue mich auf viele Projekte im Land zum Wohle unserer Händler und der Handelsstandorte in unserem schönen Einkaufsland Baden-Württemberg.

Horst Lenk

Präsident des Handelsverbandes Baden-Württemberg e.V.



1 ■ Allgemeine Informationen

1.1 EINLEITUNG

Im November 2014 hat der Landtag das Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP) beschlossen. Zum 1. Januar 2015 trat dieses Gesetz in Kraft. Bereits vor dem GQP-Gesetzgebungsverfahren haben sich viele Stimmen zu Wort gemeldet. Die baden-württembergischen Industrie- und Handelskammern haben zur inhaltlichen Erläuterung und sachgerechten Anleitung diesen Leitfaden zu allen wesentlichen Fragen zu den Inhalten des GQP in Baden-Württemberg erarbeitet.

Händler, Dienstleister, Gastronomen, Tourismusakteure und Kommunen engagieren sich für lebendige Innenstädte. Der Wettbewerb der Städte untereinander sowie der Innenstadt mit der „Grünen Wiese“ und dem Internethandel hat an Schärfe zugenommen. Trotzdem sind sich die Akteure in den Städten nicht immer einig, was zu tun ist. Manche profitieren dabei nur vom Engagement der anderen, sie sind klassische Trittbrettfahrer. Deshalb bietet es sich an, für die Attraktivität des eigenen Standorts neue Wege zu gehen.

Das Erfolgsmodell Business Improvement Districts (BIDs), das bereits in einigen Städten in Deutschland genutzt wird, kann mit dem neuen GQP auch in Baden-Württemberg angewandt werden. Es schafft die Möglichkeit, durch Eigeninitiative der Grundstückseigentümer, Hausbesitzer und Gewerbetreibenden räumlich abgegrenzte Bereiche aufzuwerten. Bereits im Jahr 2005 wurden die ersten deutschen BIDs in Hamburg gegründet.

Business Improvement Districts sind in den 70er Jahren zuerst in Toronto (Kanada) entstanden. Diese BIDs waren eine Antwort auf die im Entstehen begriffenen Einkaufszentren. Das seither erfolgreich angewandte Modell wurde dann in den 80er Jahren in den USA weiterentwickelt. Weltweit gibt es inzwischen mehr als 1.800 BID-Initiativen.

BIDs (in Baden-Württemberg wird von eigentümergeprägten Aufwertungsbereichen gesprochen) sind jedoch keine Selbstläufer, sondern haben hohe Hürden der Zustimmung durch die Beteiligten und können von einer Minderheit gestoppt werden. Sie sind ein weiteres Instrument, um aktiven Beteiligten auf rechtlicher Grundlage Eigeninitiative zu ermöglichen und das Trittbrettfahren auszuschließen. Grundsätzlich ersetzt ein BID freiwillige bestehende Initiativen nicht.

Dieser Leitfaden soll das Interesse wecken, sich intensiv mit dem Instrument BID zu beschäftigen und professionell damit umzugehen, und er soll Hilfestellung zur Umsetzung sein. Für Fragen, die über diesen Leitfaden hinausgehen, stehen Ihnen die Ansprechpartner der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg gerne zur Verfügung.



1.2 WESHALB EIN GESETZ ZUR STÄRKUNG DER QUARTIERSENTWICKLUNG DURCH PRIVATINITIATIVE?

Viele Interessensgemeinschaften, Handels- und Gewerbevereine und Stadtmarketingvereinigungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten auf freiwilliger Basis gegründet. Immer wieder erlebten die Akteure, dass die Anforderungen an Ressourcen in finanzieller oder personeller Art der Initiative ein Ende bereitet haben. Der erwünschte Erfolg bleibt aus, weil Einzelinteressen über die Gesamtinteressen gestellt werden.

DAS GQP SCHAFFT EIN NEUES INSTRUMENT

Das Landesgesetz schafft die Grundlage, auf private Initiative hin alle Akteure eines festgelegten Quartiers einzubinden. Der Verfahrensweg zur BID-Initiative wird durch das Gesetz vorgeschrieben. Das Gesetz regelt alle für eine rechtssichere Abwicklung notwendigen Punkte, zum Beispiel Grundsätze und Ziel, Aufgaben eines BIDs und Fragen wie „Wer kann Aufgabenträger sein?“, „Welche Voraussetzungen sind zur Einrichtung notwendig?“, „Wie läuft das Antragsverfahren ab?“ oder „Wie erfolgt die Umsetzung und Überwachung?“, außerdem die Abgabensatzung und -erhebung, Mittelverwendung und Laufzeit.

Das GQP hat jedoch auch rechtliche Grenzen, insbesondere durch das Zivil- und das öffentliche Recht. Greift beispielsweise eine Maßnahme in das Eigentumsrecht eines einzelnen Grundstückseigentümers ein, so muss mit ihm Einigkeit darüber erzielt werden. Ebenso sind polizeiliche und verkehrsrechtliche Vorgaben einzuhalten. Die Abstimmung der Maßnahmen mit städtebaulichen Konzepten ist Voraussetzung.

DAS GQP LEGITIMIERT PRIVATE AKTEURE

Das Gesetz ermöglicht, dass die Initiatoren nach Erfüllen der rechtlichen Vorgaben einen Antrag auf eine kommu-

nale Satzung stellen können. Die Initiatoren schaffen damit die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines eigentümergelegten Aufwertungsbereiches. Dafür sind bereits bindende Maßnahmen- und Finanzpläne für ein definiertes Vorhaben zu erstellen. Durch die festgelegte Zielsetzung und deren Finanzierung entsteht eine hohe Professionalität, es gibt Trittbrettfahrern keine Chance, und für die Aufgabenträger besteht die Chance, einen Dialog auf gleicher Augenhöhe mit den Kommunen zu führen. Damit kann das Ziel, die Interessen der Grundstückseigentümer, Hausbesitzer und Gewerbetreibenden umzusetzen, besser erreicht werden.

DAS GQP REGELT DIE KOMMUNALE SATZUNG

Das GQP ist Voraussetzung, dass eine Kommune auf Antrag von privaten Akteuren und nach Erfüllen der Quoren eine Satzung erlassen kann. Diese kommunale Satzung umfasst u.a. die Maßnahmen, die Finanzierung, die Abgabensatzung, die Laufzeit und den festgelegten Aufwertungsbereich.

Auf dieser Grundlage ist die Finanzierung gesichert, da die Kommune den BID-Beitrag von den Abgabepflichtigen einzieht. Zur Beitreibung steht der Kommune das vollständige abgabenrechtliche Instrumentarium zur Verfügung.



*BIDS STEIGERN DIE ATTRAKTIVITÄT VON INNER-
STÄDTISCHEN GESCHÄFTSQUARTIEREN UND
KÖNNEN ZU WERTERHALT UND -STEIGERUNG
DER IMMOBILIEN BEITRAGEN*



1.3 DIE IDEE DES BIDS

BIDs entstanden bereits in den frühen 70er Jahren. In Toronto (Kanada) wurde das Instrument als Antwort auf den wachsenden Wettbewerb durch neue Einkaufszentren und deren straffe Organisation und Management entwickelt. Im nächsten Schritt wurden BIDs in den USA eingeführt und weiterentwickelt.

Das erste BID in Deutschland wurde im Jahr 2005 in Hamburg eingerichtet. Seither haben weitere acht Bundesländer entsprechende länderspezifische Landesgesetze erlassen, was wiederum dafür spricht, dass BIDs einen wirkungsvollen Beitrag zur Entwicklung der Innenstädte leisten können.

WERTERHALT DURCH BIDS

Mit einem BID besteht die Möglichkeit, die Kosten vorher abgestimmter Maßnahmen in einem Bereich auf alle Haus- und Grundstücksbesitzer umzulegen. Es geht um den Werterhalt der Immobilien, ebenso sollen Trading-Down Ansätze verhindert werden. Man entwickelt gemeinsame Vorstellungen, zur Verbesserung und trägt finanziell zur Realisierung bei. Ein BID kann ein Schlüsselfaktor für die Stadtentwicklung sein.

DURCH BIDS KÖNNEN ZAHLREICHE MASSNAHMEN UMGESETZT WERDEN

Eine Vielzahl von Maßnahmen können über ein BID zur Umsetzung gelangen, zum Beispiel Baumaßnahmen, Ordnung, Sicherheit, Sauberkeit, Weihnachtsbeleuchtung, Servicemitarbeiter, Beleuchtungskonzepte, Standortmarketing, Veranstaltungen und vieles mehr. Die Grenzen der umsetzbaren Maßnahmen erreicht man dort, wo der Aufwand zur Errichtung eines BIDs größer als der Erfolg ist. Es müssen Themen gefunden werden, die für alle Beteiligten von Bedeutung sind. Das Gesetz verlangt aber auch, dass der Nutzen für die Grundstückseigentümer größer sein muss als für die Allgemeinheit.

1.4 CHANCEN VON BIDS

Manche innerstädtische Geschäftsquartiere haben in den vergangenen Jahren an Attraktivität und Anziehungskraft verloren. Damit einhergehend ist häufig ein Wertverfall der Immobilien festzustellen. Diesem Prozess können BIDs (eigentümergelegene Aufwertungsbereiche) entgegenwirken. Im Folgenden werden die Chancen dargestellt, die BIDs bieten können.

BIDS STEIGERN DIE ATTRAKTIVITÄT VON INNERSTÄDTISCHEN GESCHÄFTSQUARTIEREN UND KÖNNEN ZU WERTERHALT UND -STEIGERUNG DER IMMOBILIEN BEITRAGEN

Der verschärfte Standortwettbewerb stellt Kommunen, Immobilieneigentümer, Handelsbetriebe, Dienstleister und Gastronomen vor neue Herausforderungen. Aufgrund der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Innenstädte und Stadtteilzentren im Gesamtgefüge einer Stadt muss es Ziel sein, diese als attraktive Zentren und Wirtschaftsstandorte zu entwickeln, zu erhalten und zu stärken.

BIDs können ein erfolgversprechendes städtebauliches Instrument zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Revitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren sein und dem Stadtmarketing neue Impulse verleihen.

Ziel ist die Schaffung eines sicheren, einladenden und prosperierenden Stadtquartiers für Gewerbetreibende, Bewohner und Kunden. Die Erfahrung zeigt, dass BIDs einerseits zur Steigerung von Passantenzahl und Umsätzen führen können. Andererseits können BIDs zum Werterhalt der Immobilien und zur Steigerung des Marktwertes beitragen. Somit profitieren nicht nur die Gewerbetreibenden und Besitzer von Handelsimmobilien von den BID-Maßnahmen, sondern auch die Eigentümer von reinen Büro- und Wohnhäusern.



vorher

nachher

Neuer Wall in Hamburg: Rund sechs Millionen Euro wurden in die Umgestaltung des Straßenraumes investiert. Die Aufenthaltsqualität wurde durch die Verbreiterung der Gehwege nachhaltig verbessert. BID-Mittel werden aber auch für die mehrfach tägliche Straßenreinigung und für ständig präsenten Service- und Sicherheitspersonal aufgewendet.

Quelle: Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH, Hamburg

BIDS AKTIVIEREN PRIVATES ENGAGEMENT VOR ORT UND NUTZEN WIRTSCHAFTLICHES KNOW-HOW

Aufgrund der Vielzahl der ihnen übertragenen gesetzlichen Aufgaben und einer teils kritischen Haushaltslage sind Kommunen alleine oftmals nicht in der Lage, alle komplexen Probleme innerstädtischer Geschäftsquartiere zeitnah anzugehen und umfassende Lösungsansätze zu erarbeiten und umzusetzen. BIDs bieten den Haus- und Grundstückseigentümern sowie der örtlichen Wirtschaft die Möglichkeit, in Eigenverantwortung Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (Werterhalt und -steigerung) durchzuführen. Mit dem privaten Engagement und insbesondere der wirtschaftliche Kompetenz können ergänzende Maßnahmen erarbeitet und zeitnah umgesetzt werden. Die gemeinsam erarbeiteten und finanzierten Maßnahmen wirken zudem motivierend und stärken den Zusammenhalt im Quartier.

BID-ABGABE IST KEINE NEUE KOMMUNAL-ABGABE

Durch das Instrumentarium BID werden keine kommunalen Aufgaben auf die Eigentümer und örtliche Wirtschaft übertragen. Die Daseinsvorsorge obliegt in Baden-Württemberg nach wie vor den Städten und Kommunen. Die BID-Maßnahmen ergänzen die kommunalen Maßnahmen. Sie sind somit als Optimierungsmöglichkeiten für den Standort zu begreifen, als sogenannte „On-Top-Leistungen“.

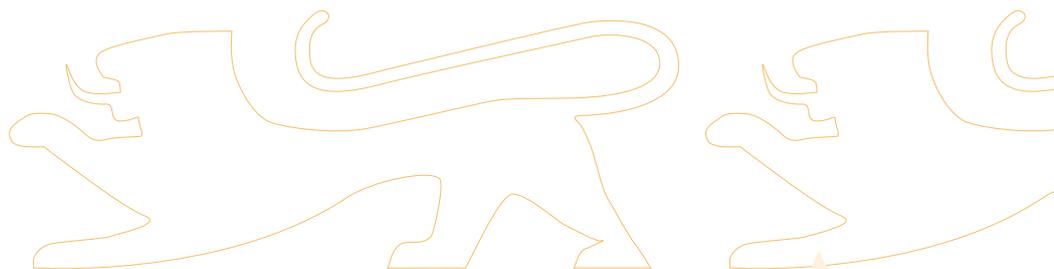
Die Initiative zur Gründung von BIDs liegt ausschließlich bei den privaten Akteuren vor Ort. Nicht die Kommune veranlasst die Einrichtung eines BIDs, sondern die privaten Akteure. Sie wollen eigenverantwortlich ihren Beitrag zum Werterhalt des Umfeldes und zur Attraktivitätssteigerung ihres Quartiers leisten und über die Maßnahmen entscheiden.

BIDS LÖSEN DAS „TRITTBRETTFAHRER-PROBLEM“

Viele freiwillige Initiativen, zum Beispiel Werbegemeinschaften, haben mit dem sogenannten „Trittbrettfahrer-Problem“ zu kämpfen. Insbesondere Filialisten beteiligen sich meist nicht an den Aktivitäten der Gewerbetreibenden. Auch die Immobilieneigentümer, wenn sie nicht gleichzeitig Gewerbetreibende sind, unterstützen die Aktivitäten zumeist nicht. Dennoch profitieren auch sie von diesen Aktivitäten und einem attraktiven Standort. Dieses „Trittbrettfahrer-Problem“ gibt es in BIDs nicht, da auf der Basis und als Ergebnis eines Meinungsbildungs- und Abstimmungsprozesses alle Grundstückseigentümer zu einer finanziellen Beteiligung an der Standortentwicklung herangezogen werden.

BIDS LÖSEN WEITERE PRIVATE UND ÖFFENTLICHE INVESTITIONEN AUS

Die Erfahrung zeigt, dass BIDs oftmals weitere öffentliche und private Investitionen auslösen. So wird bei erfolgreichen BIDs, ergänzend oder anschließend, oft in Gebäude oder in neue Bauprojekte, beispielsweise in die Infrastruktur oder den öffentlich Raum, investiert.



1.5 GRUNDLAGEN UND GRENZEN VON BIDS

Die Einrichtung und Umsetzung von BIDs ist mit vielen komplexen Fragestellungen verbunden. Auch sind vor der Initiierung grundsätzliche Aspekte zu beachten und zu prüfen. Zudem stoßen BIDs an Grenzen und sind nicht für alle Problemlagen geeignet. Im Folgenden werden die wesentlichen Gesichtspunkte hierzu aufgeführt.

ERKENNTNIS UND BETROFFENHEIT BZW. HANDLUNGSDRUCK SOWIE EINE GROSSE BEREITSCHAFT FÜR PRIVATE AUFWERTUNGSMASSNAHMEN MÜSSEN BEI DEN AKTEUREN VOR ORT VORHANDEN SEIN

Zunächst muss bei den privaten Akteuren vor Ort die Erkenntnis bzw. das Bewusstsein vorherrschen, dass private Aktivitäten notwendig sind, um das Quartier aufzuwerten. Hiervon sollte möglichst eine breite Mehrheit der im Quartier ansässigen Immobilieneigentümer und Unternehmer überzeugt sein. Frühzeitig sollten die wichtigen Akteure im Quartier, zum Beispiel der Handel, einbezogen und beteiligt werden. Auch ist es sehr hilfreich und zielführend, wenn die großen Immobilieneigentümer den BID-Gedanken frühzeitig unterstützen.

Bei den örtlichen Akteuren sollte eine große Motivation und Begeisterung vorhanden sein, Arbeitszeit und eigenes Geld zu investieren, um im eigenen Quartier etwas zu verändern. Die Erfahrung zeigt, dass eine BID-Initiative entscheidend von Personen abhängig ist, die der Initiative ein Gesicht und eine Stimme geben. Ihnen muss es gelingen, die übrigen Beteiligten zu motivieren und vom BID-Gedanken zu überzeugen. Neben der privaten Bereitschaft ist auch zwingend die Unterstützung der Politik und der kommunalen Verwaltung notwendig.

BID-MASSNAHMEN SOLLEN ZUM WERTERHALT BZW. ZUR WERTSTEIGERUNG DER IMMOBILIEN FÜHREN UND EINE POSITIVE WIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVE ERÖFFNEN

Um die Bereitschaft und Motivation der privaten Akteure zu erhöhen, sollten die BID-Massnahmen so gewählt werden, dass mit großer Wahrscheinlichkeit sowohl die Immobilienwerte als auch die Erträge der Gewerbetreibenden gesteigert werden können. Wird dies in der Anfangsphase nachvollziehbar ausgearbeitet und dargestellt, sind die notwendigen Zustimmungsquoren in der Regel leichter zu erreichen. Ein wirtschaftlicher Nutzen für den Einzelnen sollte also erkennbar sein.

BID-INITIATIVEN SIND GUT VORZUBEREITEN

Insbesondere für die Vorbereitung und die Initiierung ist grundsätzlich ausreichend Zeit einzuplanen. Den örtlichen Akteuren sollte bewusst sein, dass ein BID kein einfaches Instrument ist. Es sollte fachlich gut und fundiert vorbereitet sein, insbesondere um die rechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen und ausreichend Unterstützer zu bekommen. Ein intensiver Informations- und Diskussionsprozess mit Einbindung aller Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer ist zwingend notwendig. Insbesondere bei größeren BIDs ist es ratsam, sich professionelle Unterstützung bei der Moderation einzuholen. Hierfür sind finanzielle Mittel einzuplanen.

BID-BEREICHE SOLLTEN NICHT ZU GROSS SEIN

Bei der Abgrenzung des BID-Bereiches ist zu beachten, dass eine ähnliche Interessenslage und ein vergleichbarer Handlungsdruck vorherrschen sollten. Es muss sich, auch aus rechtlicher Sicht, um ein homogen strukturiertes Gebiet handeln. Die Erfahrung zeigt, dass bei zu großen Bereichen die Gefahr besteht, dass die Abstimmungsprozesse nur mit einem sehr hohen Aufwand zu realisieren sind. Zudem könnte bei zu großen BID-Bereichen die Akzeptanz für eine private Quartiersentwicklung schwinden.

BIDS SIND NICHT FÜR ALLE QUARTIERE UND PROBLEMLAGEN GEEIGNET

BIDs liefern keine Universallösung für alle Herausforderungen in problematischen innerstädtischen Quartieren. In der Regel sind ergänzende und unterstützende Maßnahmen der öffentlichen Hand notwendig. Um nachhaltig zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung beizutragen, sollte ein BID mit ausreichend finanziellen Mitteln ausgestattet sein. Nur so sind entsprechende Maßnahmen umsetzbar.

ROLLE DER KOMMUNE ALS PARTNER DER BID-INITIATIVE

BIDs basieren auf dem Gedanken der öffentlich-privaten Partnerschaften. Die Gemeinde übt die Aufsicht über die Quartiersgemeinschaft aus. Die Stadt bzw. die kommunale Verwaltung ist ein unentbehrlicher Partner im BID-Prozess, sowohl als Ansprechpartner wie auch als Aufsichtsbehörde. Wichtig ist deshalb, dass der Kontakt seitens der BID-Initiative zu den Vertretern der Stadt frühzeitig geknüpft wird. Der Abstimmung mit der Stadt kommt eine besondere Bedeutung zu. Mit einem Gesamtkonzept, in das sich die Aktivitäten des BIDs und der Stadt einfügen, lassen sich die Erfolgsaussichten des Quartiers deutlich verbessern.

1.6 BIDS IN DEUTSCHLAND – EIN ÜBERBLICK

Während es mehr als 1.500 BIDs in Nordamerika und Großbritannien gibt, steht in Deutschland die Entwicklung der BIDs noch am Anfang. BIDs entstanden in Deutschland als Reaktion der innerstädtischen Einkaufszonen auf die wachsende Konkurrenz durch z.B. Einkaufszentren, die durch zentrales Management mehr und mehr Marktanteile gewinnen konnten, weil sie, organisationsbedingt mit einem entsprechenden Budget ausgestattet, für eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur sowie ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb ihrer Zentren sorgen konnten. Die von den Einkaufszentren bedrohten innerstädtischen Grundstückseigentümer, die bis dahin in Verfolgung von Einzelinteressen jeweils ihr eigenes Handeln im Blick hatten, mussten die Notwendigkeit erkennen, durch partielle Bündelung ihrer Interessen und gemeinsames finanzielles Engagement die Herausforderung anzunehmen. Darin liegt die eigentliche Idee eines BIDs: Immobilien- oder Grundeigentümer einer Einkaufsstraße/-zone schließen sich, eng abgestimmt mit der Kommune, zusammen, um durch ein zentrales Management die Kundenakzeptanz für ihren Bereich zu erhöhen und damit die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Standorten zu sichern oder gar zu verbessern. Da dieser Zusammenschluss einerseits auf einer privaten Initiative beruht, andererseits jedoch den vom Gesetzgeber gesteckten Rahmen zu beachten hat und in seiner Finanzierung auf öffentliche Abgaben angewiesen ist, handelt es sich bei der Gründung eines BIDs um eine Form der Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen und der privaten Hand, also um eine öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP).

Inzwischen gelten BIDs auch in Deutschland bei vielen als zukunftssträchtiges Stadtentwicklungsinstrument. Hamburg hat hier mit dem am 1. Januar 2005 in Kraft getretenen „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ eine Vorreiterrolle übernommen. Einige andere Bundesländer wie Hessen, Bremen und Schleswig-Holstein haben bereits nachgezogen und sich dabei teils mehr, teils weniger am Hamburger Modell orientiert. Was in Hamburg vorbildlich funktioniert – die Hansestadt hat mit Stand Juli 2015 15 BIDs mit Budgetrahmen von zum Teil mehr als neun Millionen Euro – findet beispielsweise in Nordrhein-Westfalen weniger Anhänger. Von neun geplanten BID-Initiativen sind dort sechs gescheitert.

Was die einen als Instrument für die Kommunen sehen, ist für andere ein klares Instrument für die Eigentümer. Denn eigentlich soll es ja bewirken, dass Hauseigner motiviert werden, nicht nur den Wert der Immobilie an sich, sondern auch die Aufwertung des Umfeldes zu sehen. Die IHKs in Baden-Württemberg begrüßen mehrheitlich die Einrichtung von Business Improvement Districts (BIDs). Sie werden als ein erfolgversprechendes städtebauliches Instrument zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Revitalisierung von Innenstädten- und Stadtteilzentren gesehen. In nahezu allen Bundesländern gibt es mittlerweile Ansätze zur Einführung von BIDs.



*Neuer Wall in Hamburg:
Ein Teil des BID-Budgets „Neuer Wall“ in Hamburg wird für Servicepersonal eingesetzt, das z.B. die zahlreichen Pflanztröge pflegt und dafür sorgt, dass die Bürgersteige ggf. mehrfach am Tag gereinigt werden. Zusätzliches Sicherheitspersonal, das im Straßenbild sichtbar ist, soll potenzielle Diebe abschrecken. Die Servicekräfte stehen aber auch Kunden und Besuchern des Quartiers als Ansprechpartner zur Verfügung.
Quelle: Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH, Hamburg*

1.7 ÜBERSICHT DER BID-GESETZE IN DEUTSCHLAND (STAND AUGUST 2015)

BADEN-WÜRTTEMBERG

Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP), Januar 2015

BERLIN

Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften, November 2014

BREMEN

Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren, Juli 2006, Novellierung Juni 2009

HAMBURG

Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED), Januar 2005,
1. Novellierung Dezember 2007,
2. Novellierung Februar 2011,
3. Novellierung Juni 2013

HESSEN

Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE),
Januar 2006, Novellierung Oktober 2010

NORDRHEIN-WESTFALEN

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW), Juni 2008

SAARLAND

Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung, Dezember 2007

SACHSEN

Sächsisches Gesetz zur Belebung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (SächsBIDG), Juli 2012

SCHLESWIG-HOLSTEIN

Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz), Juli 2006

RHEINLAND-PFALZ

Landesgesetz über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG), August 2015



vorher

*Opernboulevard in Hamburg:
Deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität
durch Wegfall der Stellplätze am Strassenrand.
Dadurch konnte der Bereich für die Fussgänger
wesentlich verbreitert werden.*

Quelle: Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH, Hamburg



nachher

2 Das baden-württembergische ■ BID-Verfahren

Das GQP gibt den gesetzlichen Rahmen für das Verfahren von der Gründung bis zur Umsetzung eines BIDs, das in Baden-Württemberg eigentümergezogener Aufwertungsbereich heißt, vor. Das Gesetz regelt einerseits die Rechte und Pflichten der privaten Quartiersgemeinschaft, andererseits aber auch die der Kommunen. Erfüllt der Antrag der privaten Quartiersgemeinschaft alle rechtlichen Voraussetzungen, kann die Kommune den eigentümergezogenen Aufwertungsbereich durch Satzung festlegen. Der BID-Prozess lässt sich grundsätzlich in drei Phasen einteilen:



2.1 VORBEREITUNGSPHASE

Am Anfang eines jeden BID-Prozesses stehen die Idee und die Erkenntnis, etwas für die Verbesserung des eigenen Umfeldes tun zu müssen, zu wollen und zu können. Die Initiative kann sowohl von Haus- und Grundeigentümern als auch von engagierten Einzelhändlern bzw. Gewerbetreibenden in einem Quartier ausgehen. Die „Keimzelle“ der BID-Initiative entwickelt zunächst erste Ideen und Maßnahmenvorschläge, wie ihr Quartier aufgewertet werden kann. Ihre Aufgabe besteht dann darin, Betroffene im Quartier zu informieren und weitere Unterstützer zu gewinnen. Die Abfrage der Bereitschaft für Gemeinschaftsaktionen bei den potenziell Abgabepflichtigen ist in diesem Zusammenhang zu empfehlen und hilfreich für die weiteren Aktivitäten.

Wichtig sind das private Engagement und die Eigeninitiative, vor allem aber der Gemeinschaftsgedanke der Akteure sowie die breite Zustimmung zur BID-Initiative im Quartier. Ein BID funktioniert nur aus dem Quartier heraus, meist auf der Basis bereits seit langem bestehender freiwilliger Organisationen wie zum Beispiel Werbegemeinschaften. Erfahrungen zeigen, dass für die Vorbereitungsphase ausreichend Zeit einzuplanen ist. Zahlreiche Entscheidungen müssen in dieser Phase getroffen werden, die über Erfolg oder Misserfolg des BID-Prozesses entscheiden.

- Gründung einer Quartiersgemeinschaft und Festlegung einer Rechtsform
- Gebietsabgrenzung und Festlegung des eigentümergezogenen Aufwertungsbereiches
- Festlegung und Laufzeit des eigentümergezogenen Aufwertungsbereich (max. fünf Jahre)
- Erstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts
- Einigung auf einen Verteilungsmaßstab für die Abgabenerhebung
- Einholung der schriftlichen Zustimmungserklärung von mindestens 15 Prozent der Abgabepflichtigen, denen mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche gehören
- Antragstellung



GRÜNDUNG EINER QUARTIERSGEMEINSCHAFT:

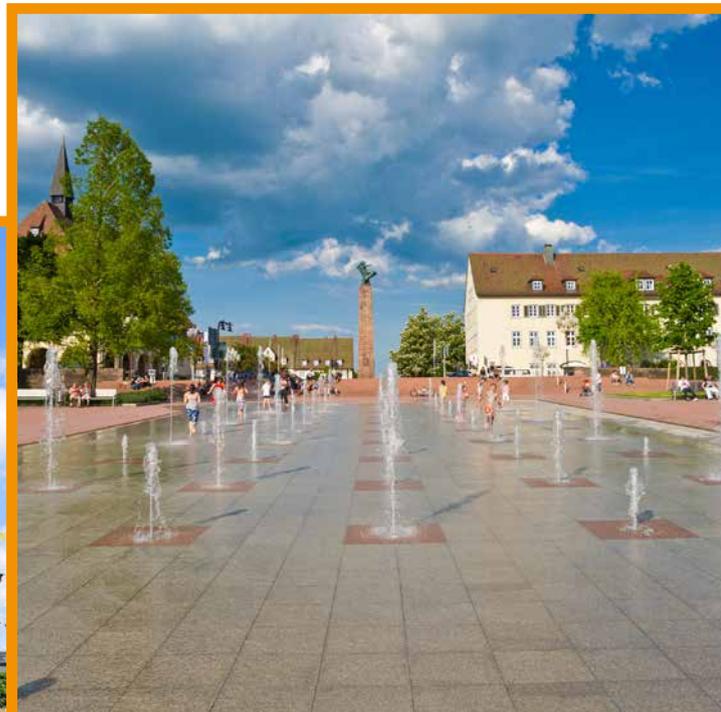
Unabhängig von der rechtlichen Organisation muss die Quartiersgemeinschaft mindestens aus sieben natürlichen oder juristischen Personen bestehen. Diese müssen entsprechend dem GQP im eigentümergeprägten Aufwertungsbereich abgabepflichtig sein (§ 2 Abs. 3 GQP). Abgabepflichtige dürfen nicht ausgeschlossen werden. Die Quartiersgemeinschaft wählt aus ihrer Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden, eine/-n Stellvertreter/-in und gibt sich eine Geschäftsordnung (§ 2 Abs. 3 GQP).

Die Quartiersgemeinschaft kann einen Aufgabenträger mit der Geschäftsführung, der Antragstellung, der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes und der Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben beauftragen. Er muss mindestens die Voraussetzungen eines Sanierungsträgers nach § 158 Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4 GQP) erfüllen.

Bei der Vorbereitung einer privaten Quartiersgemeinschaft sollte ein stetiger Dialog mit den Hauseigentümern und den Vertretern der lokalen Wirtschaft im Quartier geführt werden, um ein mehrheitliches Einvernehmen für das Projekt zu erzielen und auf Erfahrungen und Ortskenntnisse zurückgreifen zu können.

Grundsätzlich sind für die Quartiersgemeinschaft alle privat-rechtliche Organisationsformen denkbar. In Betracht kommen zum Beispiel ein eingetragener Verein, eine Genossenschaft oder auch eine GmbH. Eine Neugründung ist zwar nicht ausdrücklich vorgeschrieben, die Anforderungen des § 2 Abs. 3 GQP können jedoch mit einem bestehenden Zusammenschluss i.d.R. nicht erfüllt werden. Gewerbevereine oder Zusammenschlüsse von Immobilieneigentümern können jedoch als Aufgabenträger beauftragt werden, wenn sie die Voraussetzungen des § 158 BauGB erfüllen.





GEBIETSABGRENZUNG UND FESTSETZUNG EINES EIGENTÜMERGETRAGENEN AUFWERTUNGSBE- REICHES:

Ein eigentümergezogener Aufwertungsbereich besteht aus räumlich zusammenhängenden bebauten Grundstücken in Innenstädten, Stadtteilzentren oder sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen. In den eigentümergezogenen Aufwertungsbereich sind nur solche Grundstücke einzubeziehen, die durch die standortbezogenen Maßnahmen offensichtlich einen wirtschaftlichen Nutzen erfahren (§ 2 Abs. 1 GQP).

Bei der grundstücksgenauen Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich zu beachten, dass die dortigen Akteure eine möglichst identische Interessenslage haben. Auch sollte der gleiche Handlungsdruck vorherrschen.

MASSNAHMEN- UND FINANZIERUNGSKONZEPT:

Die Quartiersgemeinschaft ist verpflichtet, ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer von bis zu fünf Jahren auszuarbeiten. Dieses Konzept bildet die Grundlage des zu stellenden Antrags bei der Kommune (§ 3 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 GQP).

Im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sind auch die konkreten Vorteile der standortbezogenen Maßnahmen für die Grundstückseigentümer darzustellen. Darüber hinaus ist zu begründen, warum das Interesse der Quartiersgemeinschaft das Interesse der Allgemeinheit offensichtlich überwiegt (§ 3 Abs. 6 Satz 2 und 3 GQP).

Für die Akzeptanz der privaten Quartiersgemeinschaft und die standortbezogenen Maßnahmen sind hohe Überzeugungskraft und ein schlüssiges Konzept unbedingt erforderlich. Der wirtschaftliche Mehrwert, der durch die privat initiierten und zu finanzierenden Maßnahmen für das Geschäftsquartier und die Abgabepflichtigen entsteht, muss dabei deutlich werden.

Standortbezogene Maßnahmen sind alle Vorhaben, die die Attraktivität des Aufwertungsbereiches steigern. Zudem müssen sie geeignet sein, die Rahmenbedingungen für die Gemeinde und die im Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern (§ 2 Abs. 2 GQP).

BEISPIELE FÜR STANDORTBEZOGENE MASSNAHMEN:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet (zum Beispiel Blumen, Pflanzen, Weihnachtsbäume)
- Anpassung des Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum an die Ansprüche der Lage durch geeignete (Umbau-)Maßnahmen (zum Beispiel barrierefreie Zugänge, Stadtmöblierung)
- Service für Sauberkeit und Sicherheit (zum Beispiel Sicherheitsmanagement, Reinigungsarbeiten, Grünanlagenpflege, zusätzliche Gehwegreinigung etc.)
- Einheitliches Marketingkonzept
- Gemeinschaftliche Werbeaktionen
- Organisation von Veranstaltungen/Festen (zum Beispiel Weihnachtsmarkt, Einrichtung eines Marktes)
- Erarbeitung von Konzepten für die Entwicklung des Quartiers
- Beleuchtungskonzepte (zum Beispiel Weihnachtsbeleuchtung)
- Aktionen zur Beseitigung von Leerstand
- Aufbau eines gemeinsamen Internetauftritts
- Quartiersmanagement/"Kümmerer"

Bei der Erarbeitung der standortbezogenen Maßnahmen sollten möglichst frühzeitig die Ansprechpartner bei der Kommune (Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Stadtmarketing) eingebunden werden.



ANTRAGSTELLUNG:

Die Festlegung des eigentümergetragenen Aufwertungsbereiches kann nach § 3 GQP nur auf Antrag erfolgen. Der Antrag ist bei der Gemeinde zu stellen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Eine genaue räumliche Bezeichnung des vorgesehenen eigentümergetragenen Aufwertungsbereiches und die vorgesehene grundstücksgenaue Abgrenzung.
- Ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer von bis zu fünf Jahren, das die Maßnahmen in allgemeiner Form bezeichnet und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht widerspricht.
- Eine Darstellung des vorgesehenen Verteilungsmaßstabs.
- Einen Nachweis, dass mindestens 15 Prozent der im Aufwertungsbereich dem Grunde nach Abgabepflichtigen dem Antrag zugestimmt haben und die Grundstücksfläche dieser Personen mindestens 15 Prozent der Fläche des Aufwertungsbereiches umfasst. Die hierfür notwendigen Informationen sind von der Kommune bereitzustellen.

Die Gemeinde kann den Antrag auf Festlegung eines eigentümergetragenen Aufwertungsbereiches nach pflichtgemäßem Ermessen ablehnen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass nur Konzepte zum Zuge kommen, die auch mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt sind. Sie muss den Antrag zwingend ablehnen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Eine zwingende Voraussetzung für die Antragstellung ist das sogenannte Positivquorum (mindestens 15 Prozent der Abgabepflichtigen, die mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche des Aufwertungsbereiches umfassen), um Verfahren, die von vornherein keine Aussicht auf Erfolg haben, zu vermeiden. Die Einleitung eines Verfahrens macht nur Sinn, wenn es einen Kern von Aktiven am Standort gibt, der sich für das BID einsetzt. Damit ein solcher Kern von Aktiven im Antragsverfahren benannt werden kann, muss eine engagierte Arbeit im Quartier vorausgegangen sein.

vorher



nachher

*Opernboulevard in Hamburg:
Durch die Verringerung der Straßenbreite
wurden nicht nur der Gehweg deutlich breiter,
sondern auch die Fahrradfahrer sollen sich in
dieser Straße sicher fortbewegen.
Der Randstreifen, auf dem die Kunden parken
können, blieb erhalten, wobei die Anzahl der
Stellplätze reduziert worden ist.
Quelle: Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH, Hamburg*

2.2 GRÜNDUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSPHASE

ANHÖRUNGSVERFAHREN:

Hat die Quartiersgemeinschaft alle Voraussetzungen im Antragsverfahren erfüllt und die Kommune den Einklang mit den städtebaulichen Zielen überprüft, folgt die Fortsetzung des Antragsverfahrens (§ 4 Abs. 1-3 GQP). Die Kommune legt dann die vollständigen Antragsunterlagen für einen Monat öffentlich aus und macht dies mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt.

Die potenziell Abgabepflichtigen, deren Person und Anschrift sich innerhalb angemessener Frist mit vertretbarem Aufwand ermitteln lassen, 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. Ihr ist dann ein angemessener Prüfzeitraum einzuräumen. Werden die Antragsunterlagen daraufhin von der Quartiersgemeinschaft in einem wesentlichen Punkt geändert, muss das Verfahren wiederholt werden.

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. Um diese hohen rechtlichen Hürden zu nehmen, muss die Quartiersgemeinschaft ein gutes Konzept entwickeln. Meist muss mit jedem Grundstückseigentümer, der in den Aufwertungsbereich einbezogen werden soll, ein Gespräch geführt werden, um ihm zu erläutern, warum, was und wie geplant ist und wie das Vorhaben von A-Z abgewickelt werden soll.

EINRICHTUNG DES AUFWERTUNGSBEREICHES:

Nach einem positiv verlaufenen Anhörungsverfahren kann die Kommune den eigentümerge tragene Aufwertungsbereich durch Satzung festlegen. Zuvor muss die Quartiersgemeinschaft aber noch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Kommune abschließen. § 4 Abs. 4 GQP erfordert zwingend den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Quartiersgemeinschaft und der Gemeinde, bevor diese die Satzung zur Festlegung des eigentümerge tragene Aufwertungsbereichs erlässt. Darin muss sich die Quartiersgemeinschaft verpflichten, die sich aus dem GQP, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

Öffentlich-rechtliche Verträge sind rechtsverbindliche Vereinbarungen der Gemeinde mit natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts. Nach dem Wortlaut des GQP handelt es sich um städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 Baugesetzbuch. Diese sind ein praxisorientiertes und gebräuchliches Instrument, um gemeindliches Verwaltungshandeln und private Interessen im gegenseitigen Einvernehmen zu regeln.

Vertragsgegenstand ist die Umsetzung des in der Satzung festgeschriebenen Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts für den eigentümerge tragene Aufwertungsbereich. Es empfiehlt sich, die Maßnahmen aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu beschreiben und gleichzeitig vertraglich mit der Gemeinde abzusichern. Weiterer Vertragsgegenstand kann ein Lenkungsausschuss zwischen Gemeinde und Quartiersgemeinschaft sein, wenn dies für erforderlich gehalten wird.

ZUSÄTZLICH EMPFEHLEN SICH WEITERE REGELUNGEN IM ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAG:

- Die Umsetzung der Maßnahmen und deren Kontrolle
- Abgabefristen und Qualität der jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungspläne
- Das Verfahren bei Abweichung der Maßnahmen- und Finanzierungspläne vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
- Das Verfahren bei Entstehung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben
- Das Übergangsverfahren bei Ende der Geltungsdauer der Satzung, wenn ein Neuantrag für den gleichen eigentümergehaltenen Aufwertungsbereich eingereicht wird
- Fragen der Haftung
- Folgekostenregelung für Einrichtungen der Quartiersgemeinschaft nach Aufhebung der Satzung

DIE GEMEINDE ERLÄSST EINE SATZUNG NACH § 4 GOP NUR, WENN FOLGENDE VORAUSSETZUNGEN GEGEBEN SIND:

- Öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen für die Dauer von einem Monat und Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange
- Nochmalige Überprüfung der Antragsunterlagen durch die Quartiersgemeinschaft auf Basis des Anhörungsergebnisses
- Beständenes Negativquorum (Einsprüche von höchstens einem Drittel der Abgabepflichtigen)
- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Gemeinde und Quartiersgemeinschaft zu den Verpflichtungen zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts

Die formellen Anforderungen an die Satzung richten sich nach § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg. Es handelt sich um eine weisungsfreie Angelegenheit der Gemeinde. Der Gemeinderat ist frei in seiner Entscheidung, die für die Festlegung des eigentümergehaltenen Aufwertungsbereichs notwendige Satzung zu erlassen. Satzungen werden mit Mehrheit des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung beschlossen. Sie treten am Tag nach der Bekanntmachung durch die Gemeinde in Kraft, wenn kein anderer Zeitpunkt bestimmt ist. Satzungen sind der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sie sind im amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen.

vorher



nachher

*Opernboulevard in Hamburg:
Der Bereich für die Fußgänger wurde deutlich ausgeweitet. Die Pkw-Stellplätze am Straßenrand sind zugunsten der besseren Aufenthaltsqualität weggefallen. Viele Immobilienbesitzer haben im Zuge des BIDs die Fassaden ihrer Gebäude saniert, so dass der Opernboulevard insgesamt hochwertig gestaltet ist.*

Quelle: Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH, Hamburg

DAS GQP VERLANGT ALS MINDESTINHALT DER SATZUNG:

1. Die Bezeichnung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs

Das ist der Name der Quartiersgemeinschaft mit deren Adresse und dem nach außen handelnden Vorsitzenden.

2. Die räumliche Abgrenzung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs

Dies erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit durch eine Aufstellung der Flurstücknummern und eines zeichnerischen Quartiersplans. Diese können auch als Anlage zur Satzung beigefügt werden, wenn im Satzungstext darauf hingewiesen wird.

3. Die Geltungsdauer der Satzung

Diese beträgt maximal fünf Jahre (§ 3 Abs. 1 Satz 1 GQP).

4. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer der Satzung § 3 Abs. 2 GQP in allgemeiner Form

Darin werden sämtliche geplante Maßnahmen mit den geschätzten Kosten dargestellt. Dabei reicht eine allgemein verständliche Aufstellung ohne Detailangaben über Bauart, Bauausführung, genauer Lieferumfang, Farbe, Hersteller etc. Die Kostenschätzung muss realistisch sein.

5. Den Kreis der Abgabepflichtigen

Dabei reichen eine Aufstellung nach Flurstücknummern und/oder eine zeichnerische Darstellung auf einem Quartiersplan. Die Aufstellung oder der Plan weichen vom Plan nach Nr. 2 ab, wenn Grundstücke innerhalb des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs liegen, die nach § 6 GQP von der Abgabepflicht ausgenommen sind.

6. Die Ausnahmen von der Abgabepflicht (§ 6 Abs. 3 GQP)

Das sind Eigentümer in eigentümergeprägten Aufwertungsbereichen, deren Grundstücke

- wirtschaftlich nicht genutzt werden können (zum Beispiel Umspannstation),
- ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden,
- für den Abgabepflichtigen keinen offensichtlich überwiegenden Vorteil von den Maßnahmen haben können, oder
- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

7. Den Verteilungsmaßstab (§ 6 Abs. 5 GQP)

Das kann der Einheitswert des Grundstücks, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, die Grundstückslänge an der Geschäftsstraße die Nutz- oder Ladenfläche oder eine Kombination dieser fünf Möglichkeiten sein.

8. Die Zusammensetzung des Beschlussgremiums über den jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungsplan

Dies kann die Vollversammlung der Quartiersgemeinschaft oder ein von ihr eingesetztes Gremium sein (zum Beispiel Maßnahmen- und Finanzierungsausschuss, Haushaltsausschuss, erweiterter Vorstand etc.). Eine Delegation auf den Vorsitzenden oder auf den Aufgabenträger ist nicht zulässig, da nach dem Wortlaut des § 5 Abs. 1 GQP von der Quartiersgemeinschaft ein Gremium (= mehrere Personen) einzusetzen ist.

9. Die Höhe der Kostenpauschale für die Gemeinde, wenn diese erhoben wird.

Diese darf drei Prozent der Maßnahmensumme nicht überschreiten.

10. Den Verzicht auf Maßnahmen- und Finanzierungspläne, wenn von § 5 Abs. 4 GQP Gebrauch gemacht wird

Dies ist nur dann zulässig, wenn aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept die erforderlichen Grundlagen für die Erhebung der Sonderabgabe über die gesamte Laufzeit der Satzung hervorgehen.

Weitere Regelungen dürfen in der Satzung festgelegt werden. Dies können ausführliche Bestimmungen zur Gesellschaftsform der Quartiersgemeinschaft (Verein, BGB-Gesellschaft, Genossenschaft, GmbH etc.), zu den Organen der Quartiersgemeinschaft, zu den handelnden Gremien und deren Befugnissen, zur Bildung des Vorstands und zur Auflösung der Gesellschaft sein.



2.3 UMSETZUNGSPHASE

ABGABENERHEBUNG:

Zur Finanzierung der von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen standortbezogenen Maßnahmen erhebt die Kommune auf der Grundlage des Maßnahmen- und Finanzierungsplans Sonderabgaben (§ 6 GQP).

Die Kommune verschickt dazu an die Abgabepflichtigen im Quartier jährlich einen Abgabebescheid. Abgabepflichtig sind alle Eigentümer/-innen von Grundstücken bzw. die Erbbauberechtigten, soweit in der Satzung keine Ausnahmen vorgesehen sind. Für gemischt genutzte Grundstücke sind die Anteile, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, von der Abgabepflicht befreit.

Die von der Kommune eingenommenen Gelder werden dann an die Quartiersgemeinschaft zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes weitergeleitet. Die Kommune ist berechtigt, eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands einzubehalten, die drei Prozent der beantragten Maßnahmensumme nicht überschreiten darf. Dies ist in der Satzung festzulegen.

MITTELVERWENDUNG UND REALISIERUNG DER STANDORTBEZOGENEN MASSNAHMEN:

Die Quartiersgemeinschaft verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen und führt die standortbezogenen Maßnahmen des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes durch. Mehrausgaben sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Außerplanmäßige Ausgaben sind nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ent-

sprechen. Die Kommune ist über die über- und außerplanmäßigen Ausgaben zu unterrichten (§ 5 Abs. 5 GQP). Nicht verwendete Mittel sind in das nächste Wirtschaftsjahr zu übertragen. Endet die Geltungsdauer der Satzung, sind nicht verwendete Mittel den Abgabepflichtigen zu erstatten (§ 5 Abs. 6 GQP).

Die Quartiersgemeinschaft und der von ihr beauftragte Aufgabenträger haben der Kommune die ordnungs- und zweckgemäße Mittelverwendung auf Verlangen, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen (§ 7 Abs. 1 GQP).

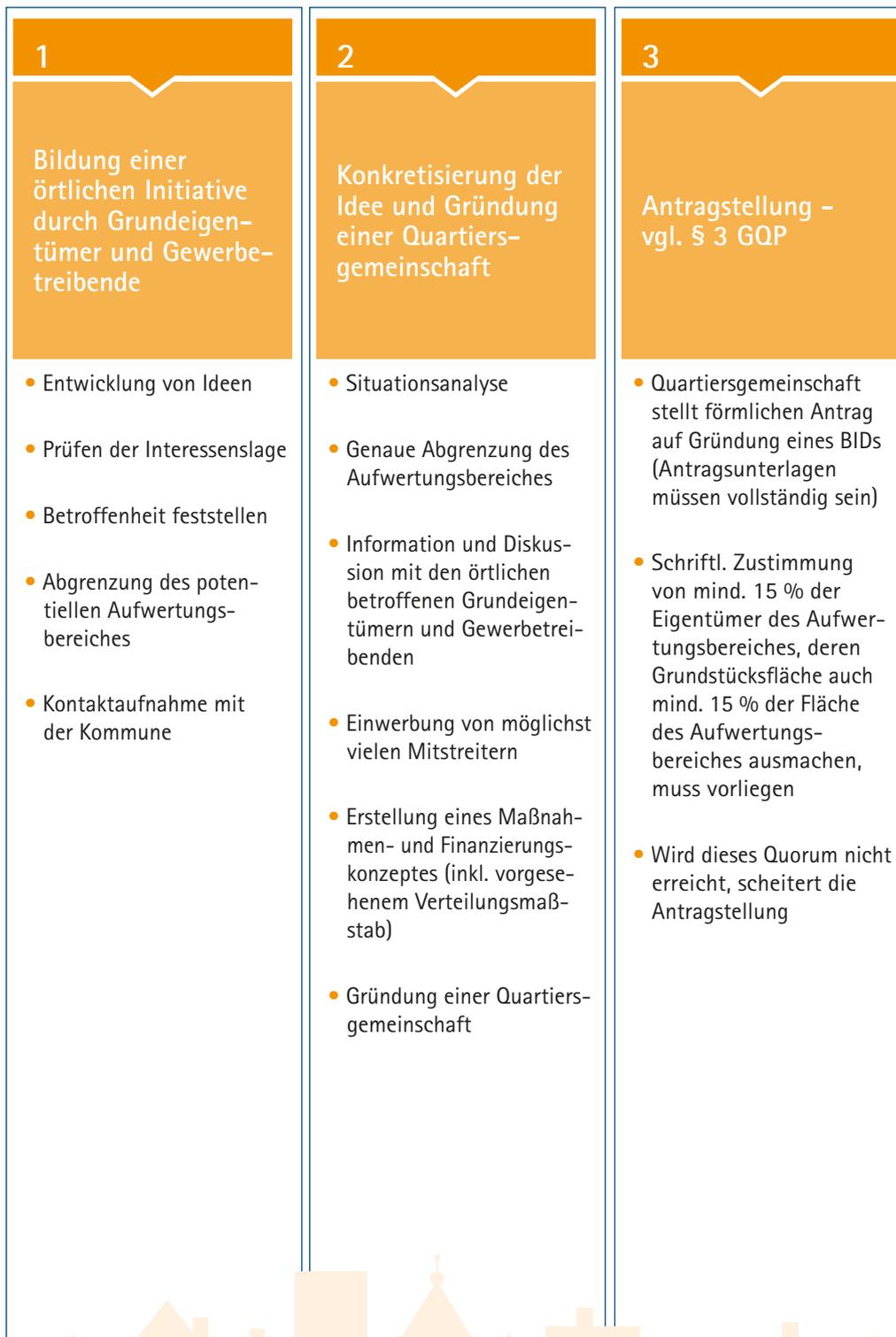
BEENDIGUNG DER QUARTIERSGEMEINSCHAFT:

Der eigentümerge tragene Aufwertungsbereich endet nach der vereinbarten Laufzeit (max. fünf Jahre). Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung. Vor Ablauf der Laufzeit sollte die Quartiersgemeinschaft jedoch den Erfolg der Maßnahmen evaluieren und überlegen, ob sie den eigentümerge tragene Aufwertungsbereich verlängern oder auslaufen lassen will. Im Falle einer weiteren Beantragung muss erneut ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet, öffentlich zur Diskussion gestellt und mit Satzungsbeschluss durch die Kommune der eigentümerge tragene Aufwertungsbereich eingerichtet werden (§ 3 Abs. 1 GQP).

VOR ABLAUF DER LAUFZEIT SOLLTE DIE QUARTIERSGEMEINSCHAFT DEN ERFOLG DER MASSNAHMEN EVALUIEREN UND ÜBERLEGEN, OB SIE DEN AUFWERTUNGSBEREICH VERLÄNGERN ODER AUSLAUFEN LASSEN WILL.

2.4 ABLAUSCHHEMA NACH DEM BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN GQP

VORBEREITUNGSPHASE



GRÜNDUNGS- UND EINRICHTUNGSPHASE

UMSETZUNGS- PHASE

4

Öffentliche Auslegung/Anhörungsverfahren – vgl. § 4 GQP

- Nach Zustimmung des Antragsverfahrens durch die Gemeinde legt diese die vollständigen Unterlagen für die Dauer eines Monats aus.
- Information aller Abgabepflichtigen und Träger öffentlicher Belange durch die Kommune
- Wenn mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen oder Abgabepflichtige, deren Grundstücksflächen insgesamt mehr als ein Drittel der Fläche des Aufwertungsgebietes umfassen, Einwendungen erheben, muss die Kommune den Antrag ablehnen

5

Einrichtung des Aufwertungsgebietes

- Quartiersgemeinschaft schließt öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Kommune ab
- Erfüllt der Antrag die rechtlichen Voraussetzungen, kann die Kommune den eigentümergeprägten Aufwertungsgebiet als Satzung für die Zeitdauer von max. fünf Jahren festlegen

6

Durchführung der Maßnahmen

- Abgabenerhebung auf Grundlage des jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungsplans durch die Kommune
- Realisierung der standortbezogenen Maßnahmen durch den Aufgabenträger
- Kommune prüft mindestens jährlich die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung

3 ■ Erfolgsfaktoren eines BID aus Sicht des Handelsverbandes Baden-Württemberg

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP) soll nicht nur die Attraktivität von Innenstädten gesteigert, sondern auch die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt verbessert werden. Danach können Gemeinden auf Initiative und Antrag einer Quartiersgemeinschaft per Satzung Aufwertungsbereiche festlegen, in denen dann in privater Verantwortung Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Quartiers ergriffen werden. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt dabei ausschließlich über eine zu diesem Zweck bei den betroffenen Grundstückseigentümern von der Kommune erhobene Sonderabgabe. Das Land erweitert damit den Instrumentenkasten für innerstädtische Akteure, die zur Aufwertung ihres Umfelds beitragen und dafür aktiv werden wollen.

Andererseits ist das GQP ein weitreichendes Instrument, denn es verleiht der Quartiersgemeinschaft die Möglichkeit, von den Grundstückseigentümern des Bereiches eine auf maximal fünf Jahre befristete Sonderabgabe zur Finanzierung der Aufwertungsmaßnahmen zu erzwingen. Das werden nicht alle Grundstückseigentümer einhellig begrüßen, weshalb ein BID immer auch eine wohlüberlegte Kommunikationsstrategie benötigt, um Gegner und Zweifler zu überzeugen. In jedem Fall braucht ein erfolgreiches BID eine gute Vorbereitung und Planung. Auch wenn die Voraussetzungen eines BID im Leitfaden bereits erläutert wurden, will der Handelsverband Hinweise und Gedankenanstöße geben, die helfen sollen, die Problematik auch aus einem anderen Blickwinkel zu betrachten.

3.1 WICHTIG ZU BEGINN: DIE RICHTIGEN MITSTREITER FINDEN

Die Erfahrung zeigt, dass die meisten BID-Initiativen schon im sogenannten Vorbereitungsstadium, noch bevor überhaupt der offizielle BID-Antrag bei der Stadt gestellt wird, scheitern. Das kann die verschiedensten Ursachen haben.

Zum einen wird häufig unterschätzt, wie viel Arbeit mit einem BID verbunden ist. Zeitintensiv ist dabei neben der konzeptionellen Planung vor allem die Überzeugungsarbeit. Für viele ist das neben dem Alltagsgeschäft kaum zu meistern, wenn die Lasten nicht auf mehrere Schultern verteilt werden. Überlegen Sie deshalb gut, wen Sie von Anfang an mit ins Boot holen. Je nach dem, aus welcher Richtung der Impuls für das BID kommt, können das andere Gewerbetreibende oder auch Grundstücks- oder Immobilieneigentümer sein. Möglicherweise kann sich auch die frühe Einbindung von Stadtmarketingverantwortlichen, Verwaltungsmitarbeitern oder fachkundigen

Personen aus Verbänden und Kammern empfehlen.

Sie kennen die Situation vor Ort, bei sich in Ihrer Kommune oder Stadt, in Ihrem Stadtquartier selbst am besten. Sie selbst kennen die maßgeblichen Akteure und wissen um Schwachstellen in Ihrem Ort. Versuchen Sie zu allererst diejenigen um sich zu scharen, die Sie am ehesten überzeugen können! Frühzeitig sollten Sie in jedem Fall die Wirtschaftsförderung der Stadt oder ähnliche Verwaltungsstellen einbeziehen. Deren Mitarbeit kann Ihnen helfen, so manche verwaltungsrechtliche Klippe zu umschiffen.



3.2 MEHR GEMEINSCHAFTSGEIST WAGEN!

Wenn Sie über ein BID nachdenken, sollten Sie sich aber auch immer vergegenwärtigen, dass Sie – gleich welche Pläne zur Aufwertung eines bestimmten Quartiers Ihnen vorschweben – dies nicht ohne die dortigen/übrigen Grundstückseigentümer durchsetzen können! Es ist der falsche Ansatz beispielsweise zu denken, dass man als Werbegemeinschaft jetzt mal versucht, all die „Trittbrettfahrer“ mit einem BID zum Mitmachen, genauer zum Mitfinanzieren zu zwingen. Sie müssen die Eigentümer oder Teile von ihnen als Partner der gemeinsamen Sache begreifen, denn letztlich brauchen Sie zur Antragstellung das positive Votum von mindestens 15 Prozent der Eigentümer bzw. der Eigentumsfläche. Es wird also ganz wesentlich sein, dass die anliegenden Gewerbetreibenden und Grundeigentümer auch hinter dem Projekt stehen. Je nachdem, wie gut Ihr Zugang zu den betroffenen Eigentümern ist, sollten Sie den Zeitpunkt für deren Ansprache wählen. So kann es ratsam sein, bestimmte Eigentümer schon in einem frühen, wenig konkreten Planungsstadium einzubeziehen. Bei anderen könnte es empfehlenswert sein, sie erst zu informieren, wenn Ihre Planungen weitgehend abgeschlossen sind. In jedem Fall werden Sie auf die Eigentümer zugehen müssen, wenn die Initiative nicht von den Eigentümern selbst, sondern möglicherweise aus einer Werbegemeinschaft heraus entsteht.

Andererseits sollten auch Immobilieneigentümer, die ein BID planen, frühzeitig auf die Gewerbetreibenden, die möglicherweise nicht Eigentümer der Immobilie sind, zugehen und deren Know-how einbinden.

In jedem Fall setzt eine wohlüberlegte Kommunikationsstrategie voraus, dass man weiß, wer ggf. einzubinden oder zu überzeugen ist. Deshalb kann der gute Draht zur Stadt Gold wert sein, denn das GQP lässt beispielsweise völlig offen, ob und ggf. ab wann der Quartiersgemeinschaft ein Anspruch auf Herausgabe der Adressdaten der Eigentümer zusteht. Diese brauchen Sie aber ganz sicher, um die Eigentümer, die Sie nicht kennen, überhaupt anzusprechen zu können.



3.3 GUT VORBEREITET IST HALB GEWONNEN! – LENKUNGSAUSSCHUSS GRÜNDEN

Eine gute und strukturierte Vorbereitung und Herangehensweise macht gerade bei einem BID vieles leichter. Deshalb erscheint die Errichtung eines Lenkungskreises, in dem sich maßgebliche Beteiligte in regelmäßigen Abständen treffen, um gemeinsam das weitere Vorgehen zu beraten und zu koordinieren, sinnvoll.

Das GQP sieht zwar die Gründung eines solchen Steuerungsgremiums zur Vorbereitung, Antragstellung und zur späteren Begleitung des BID nicht zwingend vor. Dennoch hat die Erfahrung in anderen Bundesländern gezeigt, dass ein derartiges Gremium sinnvoll ist, um ein erfolgreiches BID vorzubereiten.

Ein solcher Lenkungskreis sollte als Pflichtmitglieder Vertreter der betroffenen Grundstückseigentümer, gewerblichen Mieter und Einzelhändler haben. Darüber hinaus ist die Teilnahme von Verwaltungsvertretern, die das BID unterstützen könnten, sinnvoll. Das GQP verwendet zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe und ist deshalb auch für Experten auslegungsbedürftig. Wenn Sie Mitarbeiter der Verwaltung frühzeitig einbinden, können diese deshalb zu wichtigen Brückenbauern im BID-Verfahren werden. Bedenken Sie aber auch, dass ein BID von seiner breiten Akzeptanz lebt. Schaffen Sie deshalb frühzeitig Strukturen, um auch sonstige Interessierte und Mitarbeitswillige einzubinden.

3.4 KNOW-HOW EINKAUFEN!

Letztlich sind BID-Initiativen aber auch gescheitert, weil sie sich zu sehr mit sich selbst beschäftigt und die Hinzuziehung externen Sachverständes gescheut haben. „Teure Berater brauchen wir nicht. Das können wir selbst besser!“ mag vordergründig absolut nachvollziehbar sein, führt gerade bei den komplexen BID-Verfahren aber auch schnell mal ins Aus. Man sollte deshalb frühzeitig darüber nachdenken, ob die Hinzuziehung erfahrener „BID-Berater“ nicht doch sinnvoll und den (finanziellen) Aufwand wert ist. Vielfach wird übersehen, dass sie nicht nur helfen können, vermeidbare Fehler zu begehen. Externe genießen möglicherweise auch größeres Vertrauen als die ansässigen Akteure und können deshalb unter Umständen besonders dazu beitragen, Zweifler zu überzeugen. Nicht ohne Grund gibt es das viel zitierte Sprichwort vom Propheten, der im eigenen Lande nichts gilt.

Je komplexer und größer ein BID geplant wird, umso wichtiger erscheint am Ende die Einbindung externer Berater. Diese müssen sicher nicht bei jeder Sitzung eines Lenkungskreises dabei sein. Und letztlich lassen sich deren Kosten auch mit einem wohlüberlegten Beratungsauftrag in kalkulierbaren Grenzen halten. Sie können aber das Projekt im Anfangsstadium stützen und ihm Struktur geben und so helfen, schneller alleine zu laufen. Genau das hat auch der Gesetzgeber erkannt, denn nicht ohne Grund sieht das GQP auch „Konzepte für die Entwicklung des Aufwertungsbereiches“ als zulässige Aufwertungsmaßnahme vor.

Dennoch sollten Sie bedenken, dass diese Kosten in gleichem Maße wie sonstige Anschubkosten zwar umgelegt werden können, wenn das BID einmal wirksam beschlossen worden ist. Scheitert ein BID aber, so bleiben Sie möglicherweise auf diesen Kosten sitzen. Mit den Mitstreitern, insbesondere den Kommunen, sollte deshalb über Möglichkeiten einer Finanzierung dieses Ausfallrisikos gesprochen werden.



3.5 KLEIN ANFANGEN UND NICHT ÜBERTREIBEN

In Diskussionen mit Stadtmarketingverantwortlichen oder Werbegemeinschaften, die sich ohnehin schon für Ihre Innenstadt einsetzen, hört man häufig: „Wir errichten in unserer Innenstadt ein BID!“ Gemeint ist damit nicht selten die komplette Innenstadt. Das wäre aber viel zu groß, denn kein BID ist wirklich so weiträumig aufgestellt. Viel häufiger findet man das BID für einzelne Straßenzüge. Und das aus gutem Grund. Denn je größer der Aufwertungsbereich räumlich gezogen wird, umso unüberschaubarer werden die Eigentumsverhältnisse. Damit wird das BID von Anfang an kaum noch kontrollierbar. Je mehr Beteiligte Sie haben, umso größer kann gerade zu Beginn der Überzeugungsaufwand werden.

Sie dürfen nicht vergessen, dass Sie zu Beginn eben auch Neuland betreten und möglicherweise überrascht sein werden, was aus den unterschiedlichsten Ecken an Argumenten gegen ein BID vorgebracht wird. In anderen BIDs hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, mit (auch räumlich) kleineren Projekten zu starten und sich erst später an größere Aufgaben heranzuwagen. Ist die allgemeine Akzeptanz erst einmal geschaffen und das Vertrauen in die Akteure des Aufgabenträgers vorhanden, dann lassen sich größere oder gar teurere Projekte viel einfacher im Rahmen eines zweiten BIDs durchsetzen.

3.6 DIE RICHTIGEN MASSNAHMEN FINDEN

Eines sollte klar sein: Die Abgabe, die im Rahmen eines BIDs anfällt, ist keine versteckte Steuer oder Kommunalabgabe. Mit den Abgaben werden lediglich die Maßnahmen finanziert, die sich die Quartiersgemeinschaft selbst erdacht hat. Es findet keine Finanzierung öffentlicher Aufgaben durch zusätzliche Abgaben statt, da BIDs grundsätzlich keine Aufgaben übernehmen, die originär in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fallen. Soweit das klare Ziel. Die Realität ist bisweilen weniger klar, weshalb man genau überlegen sollte, welche Aufgaben von einem BID übernommen werden sollen. Klar scheint, dass Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge nicht übernommen werden können. Aber ist die Straßenreinigung in einem Quartier oder die Müllentsorgung nicht auch schon kommunale Daseinsvorsorge? Die Abgrenzung ist juristisch nicht eben einfach zu tref-

fen. Es sollte deshalb die Faustregel gelten: Je näher ein BID-Vorhaben an Aufgaben herankommt, die üblicherweise von Kommunen übernommen werden, umso mehr Vorsicht ist geboten. Das wünschenswerte Instrument der BIDs darf nicht dazu führen, dass sich Kommunen aus ihrer Verantwortung für die Daseinsvorsorge und die Schaffung attraktiver Innenstädte zurückziehen. Sie müssen auch in Zukunft diese Aufgabe übernehmen und dürfen sie nicht sukzessive auf die Privatgemeinschaft überwälzen.

Ebenso wenig sollte ein BID aber auch dazu missbraucht werden können, einzelnen Eigentümern Investitionen in deren Immobilien abzunehmen und deren Finanzierung zu sozialisieren.

3.7 DER RICHTIGE FINANZIERUNGSWEG – WELCHER VERTEILUNGSMASSTAB IST MÖGLICH?

Sind die zu ergreifenden Maßnahmen einmal fixiert, dann sieht das GQP für das Aufwertungsprojekt eine Reihe von zulässigen Verteilungsmaßstäben vor. Die Gemeinschaft kann also nicht nur auf den einfachsten und wohl auch am häufigsten praktizierten Verteilungsmaßstab des Einheitswertes eines Grundstücks zurückgreifen. Ebenfalls zulässige Parameter wären „die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks“, die „Grundstücksfläche“ oder aber die „Grundstücks-

länge entlang der Geschäftsstraßen“ bzw. die „Nutz- oder Ladenfläche“. Je nachdem welche konkreten Aufwertungsmaßnahmen getroffen werden sollen, und wem diese Maßnahmen am ehesten zu dienen bestimmt sind, kann auf einen anderen Maßstab als den Einheitswert abgestellt werden. Das kann im Einzelfall nicht nur eine sachgerechtere Verteilung der Lasten ergeben, sondern gut argumentiert auch dazu beitragen, Kritiker zu überzeugen und für die gemeinsame Sache zu gewinnen.

4 ■ Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Muss für die Einrichtung eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches ein Grundeigentümergelegen gegründet sein?

Ein eigentümergelegener Aufwertungsbereich kann auch ohne bestehenden Grundeigentümergelegen durchgeführt werden. Allerdings sollte schon sehr frühzeitig mit den wichtigsten Eigentümern im Quartier Kontakt aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie nicht zum Kreis der Initiatoren gehören. Die Initiative zu einem eigentümergelegenen Aufwertungsbereich kann auch von den Gewerbetreibenden eines Quartiers ausgehen. Entscheidend für den Prozess sind allerdings die Grundeigentümer oder Erbbauberechtigten.

Wer muss die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehene standortbezogenen Maßnahmen bezahlen?

Die Abgabepflicht trifft zunächst den Hauseigentümer. Ob dieser die Abgabe ganz oder teilweise an seine Mieter überwälzen kann, ist Verhandlungssache und hängt von der Gestaltung des Mietvertrags ab. In neuen Mietverträgen kann eine klare Regelung zur Abgabe aufgenommen werden.

Was passiert, wenn ein Eigentümer die Abgabe nicht zahlt?

Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches festgesetzt und von der Stadt eingezogen. Die Stadt hat zur Beitreibung der Abgabe das vollständige abgabenrechtliche Instrumentarium zur Verfügung. Sie ist zur Erlangung eines Vollstreckungstitels nicht auf ein langwieriges Zivilverfahren angewiesen.

Wie verteilen sich die Abgaben für das BID auf die Laufzeit und können standortbezogene Maßnahmen vorfinanziert werden?

Die Abgabe wird jährlich eingezogen. Die Abgabenhöhe kann so festgelegt werden, dass sie für die gesamte Laufzeit des eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches gleich hoch oder aber jährlich – je nach Maßnahmenumfang – variiert.

Da teure (Bau-)Maßnahmen zumeist am Anfang der Laufzeit eines BIDs stehen, kann eine Zwischenfinanzierung notwendig sein. Erleichtert werden die Verhandlungen mit den Banken dadurch, dass die Abgabe als öffentliche Last auf den Grundstücken liegt und von der Stadt durch Abgabenbescheid eingezogen wird.

Wer kommt für die Kosten im Vorlauf auf?

Auf dem Weg zu einem eigentümergelegenen Aufwertungsbereich können zahlreiche Planungskosten entstehen und Honorare anfallen, zum Beispiel für Architekten, Anwälte oder Gutachter. Diese Kosten können nachträglich refinanziert werden. Um die Last gleichmäßig zu verteilen, können die Initiatoren eine freiwillige Umlage unter den Grundeigentümern anregen. Die Umlage wird dann in das Finanzierungskonzept eingestellt und nach dessen Einrichtung zurückerstattet. Sollte der eigentümergelegene Aufwertungsbereich allerdings nicht zustande kommen, können die Kosten nicht refinanziert werden. Sie bleiben letztlich das Risiko der Initiatoren oder derjenigen, die sich an einer Umlage beteiligen.

Gibt es einen Höchstbetrag, den das Budget eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches nicht überschreiten darf?

Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer des eingetragenen Aufwertungsbereiches (max. fünf Jahre) zehn Prozent des Einheitswertes der Grundstücke nicht überschreiten. Somit ist auch die individuelle Belastung der Hauseigentümer für die gesamte Laufzeit des BIDs auf zehn Prozent des Einheitswertes der Immobilie begrenzt.

Können Gewerbetreibende bei der Ausgestaltung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches mitreden und mitbestimmen?

Das GQP richtet sich zunächst an die Immobilieneigentümer. Da es um die Aufwertung des geschäftlichen Umfelds geht, sollten die Gewerbetreibenden aber in die Konzeption eingebunden werden. Der Einrichtung eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches widersprechen können jedoch nur die Hauseigentümer.



Bei der Umsetzung ist auch denkbar, die Gewerbetreibenden auf freiwilliger Basis in die BID-Strukturen einzubinden (zum Beispiel Mitgliedschaft im BID-Verein oder ähnliches).

Kann die Stadt ihren Verwaltungsaufwand der Quartiersgemeinschaft in Rechnung stellen?

Ja. Die Stadt kann einen angemessenen Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand berechnen. Die Höhe der berechneten Verwaltungskosten darf maximal drei Prozent der beantragten Maßnahmensumme betragen.

Was passiert bei wesentlichen Änderungen nach Anlauf des eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches?

Grundsätzlich sind die Maßnahmen so durchzuführen, wie sie im Maßnahmenkonzept eingereicht worden sind. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die einer behördlichen Zustimmung oder Genehmigung bedürfen.

Sollen Änderungen vorgenommen werden, kommt es auf ihre Erheblichkeit an. Diese ist im Einzelfall zu beurteilen und ergibt sich aus Konzeptrichtung, Budgetvolumen, Laufzeit des BID und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit der Maßnahmen. Unwesentliche Änderungen dürfen ohne weiteres vorgenommen werden. Wenn eine nicht unerhebliche Änderung vorgesehen ist, so ist diese bekanntzugeben. Die Grundeigentümer können der Änderung dann einen Monat lang widersprechen. Widersprechen mehr als ein Drittel der Eigentümer oder verweigert die Stadtverwaltung ihre notwendige Zustimmung, kann die Änderung nicht durchgeführt werden. Durch Änderungen eingesparte Gelder sind nach Ablauf des BIDs zurückzuzahlen.

Was passiert mit zu viel erhobenen Abgaben und nicht benötigten Reserven?

Bei der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes nicht benötigte Mittel sind nach Ablauf der Laufzeit an die Abgabepflichtigen zurückzuzahlen. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit kann die Quartiersgemeinschaft diese Mittel auf den neuen eigentümergelegenen Aufwertungs-

bereich übertragen, wenn sich das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht grundlegend geändert hat.

Wo liegen die rechtlichen Grenzen für die Maßnahmen eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches?

Die Grenze ziehen hier die allgemeinen Gesetze, insbesondere das Zivil- und das öffentliche Recht. Soll eine Maßnahme in das Eigentumsrecht eines einzelnen Grundeigentümers eingreifen (zum Beispiel Anbringung von Lampen oder Schildern an der Fassade), so muss mit ihm darüber Einigkeit erzielt werden. Vorschriften des Bau-, Polizei- und Verkehrsrechts sind ebenfalls zu beachten. Die geplanten Maßnahmen (zum Beispiel das Aufstellen von Straßenmöbeln) sind darüber hinaus in die übergeordneten städtebaulichen Konzepte einzupassen.

Wo liegen die inhaltlichen Grenzen für die Maßnahmen eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereiches?

Grundsätzlich können alle Maßnahmen ausgewählt werden, die die Attraktivität eines Aufwertungsbereiches für Kunden, Besucher und Bewohner erhöhen und die Rahmenbedingungen der ansässigen Einzelhändler und Dienstleister verbessern. Für reine Wohngebiete kommen BIDs daher nicht in Betracht. Die private Quartiersentwicklung eröffnet Privaten neue Möglichkeiten, im öffentlichen Raum aktiv zu werden. Dies ist nur im Einvernehmen mit der öffentlichen Hand möglich. Planungen anderer Privater oder der öffentlichen Hand im Rahmen ihrer Planungshoheit können mit einem eigentümergelegenen Aufwertungsbereich nicht beeinflusst werden.

Werden durch die private Quartiersentwicklung Aufgaben der Stadt finanziert?

Nein. Die Gefahr ist zwar vorhanden, dass die privaten BID-Gelder an die Stelle der öffentlichen Investitionen treten. Bei eigentümergeprägten Aufwertungsbereichen geht es jedoch um das Besondere, die On-top-Leistungen, die von der Stadt nicht zu leisten wären, die jedoch zu einer besonderen Qualität des Quartiers führen. Der Aufgabenklärung zwischen Stadt und Quartiersgemeinschaft kommt eine große Bedeutung zu.

Kann die Aufwertung eines Quartiers nicht auch durch eine freiwillige Interessengemeinschaft erreicht werden?

Eine freiwillige Lösung über eine Interessengemeinschaft ist immer dann die bessere Lösung, wenn das Ziel der nachhaltigen Aufwertung des Gebiets erreicht werden kann. Das förmliche Verfahren hin zu einem eigentümergeprägten Aufwertungsbereich bindet Kräfte, die bei einer freiwilligen Initiative anders eingesetzt werden können. Leider hat jedoch die Praxis gezeigt, dass freiwillige Zusammenschlüsse nur selten die nötige Schlagkraft entwickeln. In freiwilligen Gemeinschaften (zum Beispiel Gewerbevereinen) ist meist nur ein kleiner Teil der Betroffenen organisiert. Geringe Leistungsfähigkeit, mangelnde Professionalität und nicht zuletzt die Trittbrettfahrerproblematik führen bei diesen Initiativen oft zu einem hohen Maß an Demotivation. Private Quartiersentwicklungen auf gesetzlicher Basis können dazu beitragen, diesen Teufelskreis zu durchbrechen.

Gibt es Ausnahmen von der Abgabepflicht?

Ja. Grundstückseigentümer sind von der Abgabepflicht ganz zu befreien, wenn das Grundstück wirtschaftlich nicht genutzt werden kann, die Nutzung des Grundstücks ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird oder das Grundstück ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Auch unverhältnismäßige Härten oder die nachweisliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz können zu einer Befreiung von der Abgabepflicht führen.

Wird privat genutztes Wohneigentum in die Abgabenerhebung einbezogen?

Das GQP will zur Steigerung der Funktionsfähigkeit eines Quartiers beitragen. Es kommt daher für Wohngebiete nicht in Betracht. Soweit Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt werden, sind sie entsprechend dem Anteil ihrer Wohnnutzung von der Abgabe nicht umfasst. Sollte auf einem Grundstück neben gewerblicher Nutzung auch Wohnraum vorhanden sein, besteht auch in einem solchen Fall grundsätzlich Abgabepflicht. Die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Anteile werden hierbei jedoch nicht berücksichtigt.

GQP-ANSPRECHPARTNER IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Ansprechpartner im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg:

Wolfgang Stehmer
Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (MFW) Referat Städtebauliche Erneuerung

Theodor-Heuss-Str. 4
70174 Stuttgart
Telefon: +49 (711) 123-2698
Fax: +49 (711) 123-2474
E-Mail: Wolfgang.Stehmer@mfw.bwl.de

Ansprechpartner im Handelsverband Baden-Württemberg e.V.

Swen Rubel
Handelsverband Nordbaden e.V.
Geschäftsführer

O 6,7, 68161 Mannheim
Telefon: +49 (621) 20909
Fax: +49 (621) 154498
E-Mail: ma@einzelhandel.de

KONTAKTDATEN DER IHK-GQP-ANSPRECHPARTNER IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Industrie- und Handelskammer

Bodensee-Oberschwaben

Bernhard Nattermann
Lindenstr. 2
88250 Weingarten
Federführung Handel
E-Mail: nattermann@weingarten.ihk.de
Tel.: 0751 409-171

Bezirkskammer Böblingen der

IHK Region Stuttgart

Martin Eisenmann
Steinbeisstr. 11
71034 Böblingen
E-Mail: martin.eisenmann@stuttgart.ihk.de
Tel.: 07031 6201-8249

Industrie- und Handelskammer

Rhein-Neckar

Petra Emmerich
Stephan Häger
L1, 2
68161 Mannheim
E-Mail: petra.emmerich@rhein-neckar.ihk24.de
Tel.: 0621 1709-160
E-Mail: stephan.haeger@rhein-neckar.ihk24.de
Tel.: 0621 1709-192

Industrie- und Handelskammer

Heilbronn-Franken

Herbert Feiler
Ferdinand-Braun-Str. 20
74074 Heilbronn
E-Mail: herbert.feiler@heilbronn.ihk.de
Tel.: 07131 9677-128

Industrie- und Handelskammer

Reutlingen

Karin Goldstein
Hindenburgstr. 54
72762 Reutlingen
E-Mail: goldstein@reutlingen.ihk.de
Tel.: 07121 201-125

Industrie- und Handelskammer

Südlicher Oberrhein

Thomas Kaiser
Lotzbeckstr. 31
77933 Lahr
E-Mail: thomas.kaiser@freiburg.ihk.de
Tel.: 07821 2703-640

Industrie- und Handelskammer

Karlsruhe

Nicolas Schruff
Lammstr. 13 -17
76133 Karlsruhe
E-Mail: nicolas.schruff@karlsruhe.ihk.de
Tel.: 0721 174-161

Industrie- und Handelskammer

Hochrhein-Bodensee

Bertram Paganini
Schützenstr. 8
78462 Konstanz
E-Mail: bertram.paganini@konstanz.ihk.de
Tel.: 07531 2860-130

Industrie- und Handelskammer

Ostwürttemberg

Alexander Paluch
Ludwig-Erhard-Str. 1
89520 Heidenheim
E-Mail: paluch@ostwuerttemberg.ihk.de
Tel.: 07321 324-179

Industrie- und Handelskammer

Ulm

Josef Röhl
Olgastr. 95 -101
89073 Ulm
E-Mail: roell@ulm.ihk.de
Tel.: 0731 173-117

Industrie- und Handelskammer

Schwarzwald-Baar-Heuberg

Barbara Sand
Romäusring 4
78050 Villingen-Schwenningen
E-Mail: sand@vs.ihk.de
Tel.: 07721 922-167

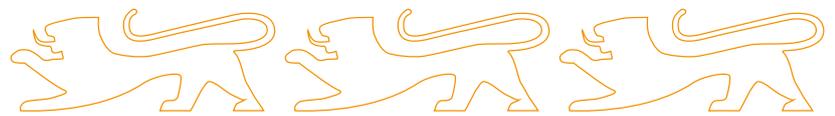
Industrie- und Handelskammer

Nordschwarzwald

Hubert Spannagel
Dr.-Brandenburg-Str. 6
75173 Pforzheim
E-Mail: spannagel@pforzheim.ihk.de
Tel.: 07231 201-105

A

Anlage:
Gesetz zur Stärkung der Quartiers-
entwicklung durch Privatinitiative (GQP)



Landtag von Baden-Württemberg**Drucksache 15/ 6180****15. Wahlperiode****Gesetzesbeschluss****des Landtags****Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)**

Der Landtag hat am 26. November 2014 das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Zweck des Gesetzes

Dieses Gesetz ermöglicht in Ausgestaltung des § 171f des Baugesetzbuchs (BauGB) den Gemeinden die Festlegung von eigentümergeprägten Aufwertungsbereichen. In festgelegten Aufwertungsbereichen können zur Steigerung der Funktionsfähigkeit des Quartiers in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts zur Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren und von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Die Quartiersgemeinschaften übernehmen keine gesetzlichen Aufgaben der Gemeinden.

§ 2

Begriffe

(1) Ein eigentümergeprägter Aufwertungsbereich besteht aus räumlich zusammenhängenden bebauten Grundstücken in Innenstädten, Stadtteilzentren oder sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen, innerhalb deren die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden standortbezogene Maßnahmen sowohl investiver als auch nicht investiver Art durchführen. Dabei sind nur solche Grundstücke in den eigentümergeprägten Aufwertungsbereich einzubeziehen, deren wirtschaftliche Attraktivität durch die konkreten standortbezogenen Maßnahmen so verbessert wird, dass der zu erwartende Lagevorteil für die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer den Nutzen der Maßnahme für die Allgemeinheit offensichtlich überwiegt. Die nach einem festgelegten Verfahren be-

stimmten Maßnahmen werden ganz oder teilweise über eine Sonderabgabe finanziert. Soweit Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt werden, sind sie entsprechend dem Anteil ihrer Wohnnutzung von der Sonderabgabe nicht umfasst.

(2) Standortbezogene Maßnahmen sind alle Vorhaben, die die Attraktivität des Aufwertungsbereichs steigern und geeignet sind, die Rahmenbedingungen für die Gemeinde und die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern. Hierzu können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung des Aufwertungsbereichs ausgearbeitet,
2. Dienstleistungen erbracht,
3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,
4. Grundstücke bewirtschaftet,
5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,
6. Veranstaltungen organisiert,
7. mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen

werden.

(3) Eine Quartiersgemeinschaft ist unabhängig von ihrer rechtlichen Organisation ein freiwilliger Zusammenschluss von mindestens sieben natürlichen oder juristischen Personen, die im eigentümergeprägten Aufwertungsbereich nach § 6 abgabepflichtig sind. Die Mitwirkung abgabepflichtiger Personen in diesem Zusammenschluss kann in der Regel nicht verweigert werden. Die Quartiersgemeinschaft wählt aus ihrer Mitte mit Mehrheit eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden und eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter, die nach außen einzeln vertretungsberechtigt sind. Die Quartiersgemeinschaft gibt sich eine Geschäftsordnung. Beschlüsse werden mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit die Geschäftsordnung keine andere Mehrheit vorschreibt.

(4) Die Quartiersgemeinschaft kann einen Aufgabenträger mit der Geschäftsführung, der Antragstellung bei der

Ausgegeben: 28. 11. 2014

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Gemeinde, der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts und der Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben der Quartiersgemeinschaft beauftragen. Dieser muss mindestens die Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger nach § 158 BauGB erfüllen.

§ 3

Antragsverfahren

(1) Die Gemeinden können auf Antrag einer Quartiersgemeinschaft durch Satzung eigentümergelegene Aufwertungsbereiche für die Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren festlegen. Die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie die erstmalige Festlegung eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs möglich. Mit Ablauf der Geltungsdauer der Satzung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jeden eigentümergelegenen Aufwertungsbereich in einem von der Quartiersgemeinschaft festgelegten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

(3) Der Antrag ist bei der Gemeinde zu stellen, in deren Gebiet die Grundstücke des beantragten eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs liegen.

(4) Die Quartiersgemeinschaft hat Anspruch darauf, dass ihr die Gemeinde die bekannten Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise der Erbbauberechtigten der im eigentümergelegenen Aufwertungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Werte für die Abgabenerhebung nach § 6 mitteilt, soweit die Angaben für die Abgabenerhebung erforderlich sind.

(5) Zur Antragstellung ist die Quartiersgemeinschaft oder deren Aufgabenträger nur berechtigt, wenn die schriftliche Zustimmung von mindestens 15 vom Hundert der im Aufwertungsbereich dem Grunde nach Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 vorliegt und die diesen Personen zugeordnete Grundstücksfläche mindestens 15 vom Hundert der Fläche des Aufwertungsbereichs umfasst. Zustimmungserklärungen von natürlichen oder juristischen Personen, die Mit- oder Teileigentümer an einem Grundstück sind, zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend ihrem Mit- oder Teileigentumsanteil. Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind alle im Grundbuch eingetragenen Flächen, sowie dienende Grundstücke nach § 3 Absatz 4 der Grundbuchordnung in der Fassung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), auch wenn sie nicht in einem besonderen Grundbuchblatt geführt werden. Ausgenommen sind Grundstücke, die ausschließlich dem Gemeinbedarf oder kirchlichen Zwecken dienen, Schulen sowie die öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Die Erbbauberechtigten sind den Grundstückseigentümern

gleichgestellt, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(6) Dem Antrag sind beizufügen:

1. Eine genaue räumliche Bezeichnung des vorgesehenen eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs und die vorgesehene grundstücksgenaue Abgrenzung,
2. ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer von bis zu fünf Jahren, das die Maßnahmen in allgemeiner Form bezeichnet und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht widerspricht,
3. eine Darstellung des vorgesehenen Verteilungsmaßstabs (§ 6 Absatz 5),
4. ein Nachweis, dass mindestens 15 vom Hundert der im Aufwertungsbereich dem Grunde nach Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 dem Antrag zugestimmt haben und die Grundstücksfläche dieser Personen mindestens 15 vom Hundert der Fläche des Aufwertungsbereichs umfasst.

Im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nach Nummer 2 sind die konkreten Vorteile der standortbezogenen Maßnahmen für die Grundstückseigentümer innerhalb des vorgesehenen Aufwertungsbereichs nachvollziehbar darzustellen. Daneben ist zu begründen, warum das Interesse der Quartiersgemeinschaft das Interesse der Allgemeinheit an den standortbezogenen Maßnahmen offensichtlich überwiegen wird.

(7) Die Gemeinde lehnt den Antrag ab, wenn

1. die Voraussetzungen der Absätze 5 und 6 nicht erfüllt sind, oder der von der Quartiersgemeinschaft beauftragte Aufgabenträger den Voraussetzungen nach § 2 Absatz 4 Satz 2 nicht genügt,
2. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt ist oder
3. öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigt würden.

Im Übrigen entscheidet die Gemeinde über die Fortsetzung des Antragsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen.

§ 4

Festlegung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs

(1) Entscheidet sich die Gemeinde nach § 3 Absatz 7 Satz 2 für eine Fortsetzung des Antragsverfahrens, legt sie die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus und macht dies mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass bis eine Woche

nach Abschluss der Auslegung bei der Gemeinde von jedermann Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können und die dem Grunde nach Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 das Recht haben, bei der Gemeinde Einwendungen gegen die Festlegung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs vorzubringen. Die Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 und die Träger öffentlicher Belange sind von der Gemeinde schriftlich über die Auslegung zu informieren.

(2) Nach Ablauf des Verfahrens nach Absatz 1 sind der Quartiersgemeinschaft die eingegangenen Anregungen und Bedenken, die Einwendungen der Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 und die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange zu übermitteln. Werden die Antragsunterlagen von der Quartiersgemeinschaft daraufhin in einem wesentlichen Punkt geändert, ist das Verfahren nach Absatz 1 zu wiederholen.

(3) Erheben mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 oder Abgabepflichtige, deren Grundstücksflächen insgesamt mehr als ein Drittel der Fläche des Aufwertungsbereichs umfassen, Einwendungen gegen die Festlegung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs, ist der Antrag von der Gemeinde abzulehnen, wenn die Abgabepflichtigen nicht erklären, eine Einwendung nicht mehr geltend zu machen. Die Frist zur Erklärung, dass eine Einwendung nicht mehr geltend gemacht wird, endet zwei Monate nach dem Ende der öffentlichen Auslegung. Die Frist wird durch den Zugang der Erklärungen bei der Gemeinde oder bei der Quartiersgemeinschaft gewahrt. Die Entscheidung über die Ablehnung soll von der Gemeinde binnen eines Zeitraums von drei Monaten nach Ende der öffentlichen Auslegung getroffen werden.

(4) Erfüllt der Antrag die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 bis 3, kann die Gemeinde den eigentümergeprägten Aufwertungsbereich durch Satzung festlegen, wenn sich die Quartiersgemeinschaft zuvor in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet hat, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Soweit einzelne vorgesehene Maßnahmen Folgekosten verursachen können, die über die Geltungsdauer der Satzung hinaus wirksam werden, muss der öffentlich-rechtliche Vertrag auch eine Vereinbarung zu ihrer Übernahme nach Außerkrafttreten der Satzung beinhalten.

(5) Die Satzung muss mindestens enthalten:

1. Die Bezeichnung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs,
2. die räumliche Abgrenzung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs,
3. die Geltungsdauer der Satzung,
4. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer der Satzung in allgemeiner Form,

5. den Kreis der Abgabepflichtigen,

6. die Ausnahmen von der Abgabepflicht nach § 6 Absatz 3,

7. den Verteilungsmaßstab (§ 6 Absatz 5) und

8. die Zusammensetzung des Beschlussgremiums über den jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungsplan.

Beabsichtigt die Gemeinde eine Kostenpauschale für ihren Verwaltungsaufwand einzubehalten (§ 6 Absatz 6), ist auch deren Höhe in der Satzung festzulegen. Die allgemeinen Anforderungen an die Satzung richten sich nach § 4 der Gemeindeordnung. Sie ist öffentlich bekannt zu machen.

§ 5

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

(1) Die Quartiersgemeinschaft setzt das der Festlegung des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs zu Grunde liegende Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu stellt sie vor Beginn eines Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan auf, der für das folgende Haushaltsjahr sämtliche standortbezogenen Maßnahmen und die dafür veranschlagten Ausgaben enthält. Daraus muss auch erkennbar sein, wie diese sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ableiten und welche Ausgaben für die einzelnen Maßnahmen bereits angefallen sind. Die Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 sind bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungsplans zu informieren. Ihnen ist elektronisch oder schriftlich Einsicht in den Maßnahmen- und Finanzierungsplan zu geben.

(2) Der Maßnahmen- und Finanzierungsplan ist der Gemeinde vorzulegen. Weicht der Maßnahmen- und Finanzierungsplan vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erheblich ab und ist die Abweichung begründet, weist die Gemeinde die Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 darauf hin, dass diese innerhalb eines Monats ab Zugang des Hinweises der Gemeinde berechtigt sind, den abweichenden Maßnahmen- und Finanzierungsplan abzulehnen.

(3) Der Maßnahmen- und Finanzierungsplan ist Grundlage für die Abgabenerhebung nach § 6, wenn dieser die Vorgaben des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts einhält oder aus begründeten Fällen nur unerheblich davon abweicht und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht widerspricht. Weicht der Maßnahmen- und Finanzierungsplan in begründeten Fällen erheblich von den Vorgaben des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ab und haben nicht mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 innerhalb der Frist nach Absatz 2 Satz 2 die Ablehnung erklärt, kann die Gemeinde diesen ebenfalls als Grundlage für die Abgabenerhebung anerkennen. Erfüllt der Maßnahmen- und Finanzie-

rungsplan diese Anforderungen nicht, kann er von der Quartiersgemeinschaft angepasst und erneut nach Absatz 2 vorgelegt werden.

(4) Alternativ kann die Satzung nach § 4 Absatz 5 auch festlegen, dass auf die Aufstellung der jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungspläne verzichtet wird, wenn aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept die erforderlichen Grundlagen für die Erhebung der Sonderabgabe über die gesamte Laufzeit der Satzung hervorgehen. Die Sonderabgabe wird dann von der Gemeinde jährlich in gleichen Raten erhoben.

(5) Bei der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungsplans ist auf den jeweiligen Ansatz der Ausgaben für die einzelnen standortbezogenen Maßnahmen zu achten. Überplanmäßige Ausgaben sind in begründeten Einzelfällen nur zulässig, wenn sie den Ansatz nicht mehr als um 20 vom Hundert überschreiten und das Gesamtbudget nicht überschritten wird. Außerplanmäßige Ausgaben sind nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entsprechen. Über- und außerplanmäßige Ausgaben sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

(6) Nicht verwendete Mittel sind in das nächste Wirtschaftsjahr zu übertragen. Endet die Geltungsdauer der Satzung, sind nicht verwendete Mittel den Abgabepflichtigen zu erstatten. Bei Verlängerung der Geltungsdauer nach § 3 Absatz 1 Satz 2 kann die Quartiersgemeinschaft die Mittel auf den neuen eigentümergehaltenen Aufwertungsbereich übertragen, wenn sich das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht grundlegend geändert hat.

§ 6

Abgabenerhebung

(1) Zur Finanzierung der von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen standortbezogenen Maßnahmen erhebt die Gemeinde auf der Grundlage eines Maßnahmen- und Finanzierungsplans Sonderabgaben. § 2 Absatz 1 Satz 2, § 3 und § 4 des Kommunalabgabengesetzes sind anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichenden Regelungen vorschreibt.

(2) Abgabepflichtig sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken nach § 3 Absatz 5 Satz 3 und 4 innerhalb des eigentümergehaltenen Aufwertungsbereichs. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(3) In der Satzung sind Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen, wenn

1. Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
2. die Nutzung von Grundstücken ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird,

3. Grundstücke einbezogen werden, aus denen die oder der Abgabepflichtige nach Absatz 2 keinen offensichtlich überwiegenden Vorteil von den Maßnahmen haben kann oder

4. Grundstücke ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für gemischt genutzte Grundstücke gilt Satz 1 Nummer 4 für die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Anteile entsprechend.

(4) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige auf Antrag ganz oder teilweise von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

(5) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes,
2. die Art und das Maß der baulichen oder 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 zehn vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten.

(6) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal drei vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.

(7) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Quartiersgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale nach Absatz 6 zu. Die Gemeinde dokumentiert das der Quartiersgemeinschaft zustehende Aufkommen aus der Abgabe in einer dem Haushaltsplan beigelegten Anlage. Die Quartiersgemeinschaft hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten standortbezogenen Maßnahmen zu verwenden.

(8) Die Abgabe ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall von Absatz 2 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

§ 7

Aufsicht

(1) Die Quartiersgemeinschaft und der von ihr beauftragte Aufgabenträger haben der Gemeinde die ordnungs- und zweckgemäße Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(2) Wird festgestellt, dass die Quartiersgemeinschaft gegen das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, den Maßnahmen- und Finanzierungsplan, die Satzung oder den öffentlich-rechtlichen Vertrag trotz Mahnung verstößt, ist die Gemeinde berechtigt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu kündigen und die Satzung aufzuheben.

(3) Die Haftung der Gemeinde für eine Verletzung ihrer Aufsichtspflicht ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

(4) Das Rechnungsprüfungsamt der Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Mittelverwendung der Quartiersgemeinschaft und des beauftragten Aufgabenträgers zu prüfen. Der Prüfbericht wird der Gemeinde und der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden der Quartiersgemeinschaft übergeben und erforderlichenfalls erläutert.

§ 8

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.





Die Industrie- und Handelskammern
in Baden-Württemberg