

LEITFADEN

**ZUM BERLINER GESETZ ZUR
EINFÜHRUNG VON IMMOBILIEN-
UND STANDORTGEMEIN-
SCHAFTEN (BIG)**

CDU

FRAKTION
BERLIN

INHALT

Vorwort.....	2
1. Vom BID zur ISG.....	3
2. Grundlegendes zur ISG.....	4
<i>Private Initiative.....</i>	<i>4</i>
<i>Keine öffentlichen Aufgaben.....</i>	<i>4</i>
<i>ISG sind auf längere Zeiträume angelegt.....</i>	<i>5</i>
<i>Kein Allheilmittel.....</i>	<i>5</i>
3. Wie gründet sich eine ISG?	6
3.1 <i>Idee.....</i>	<i>6</i>
3.2 <i>Akzeptanz.....</i>	<i>7</i>
3.3 <i>Kommunikation – Der Erörterungstermin.....</i>	<i>8</i>
3.4 <i>Antrag.....</i>	<i>8</i>
3.5 <i>Auslegungsverfahren.....</i>	<i>9</i>
3.6 <i>Einrichtung der ISG, Erhebung der Abgabe.....</i>	<i>9</i>
3.7 <i>Die ISG mit Leben füllen – Beteiligung vor Ort.....</i>	<i>9</i>
4. Einzelheiten zum Verfahren	10
4.1 <i>Vorbereitung der ISG.....</i>	<i>10</i>
4.2 <i>Antragstellung / Auslegungsverfahren.....</i>	<i>12</i>
4.3 <i>Einrichtung und Beendigung der ISG.....</i>	<i>14</i>
4.4 <i>Abgabenerhebung / Mittelverwendung.....</i>	<i>14</i>
4.5 <i>Umsetzung der Maßnahmen / Überwachung.....</i>	<i>17</i>
4.6 <i>Auslaufen der ISG.....</i>	<i>19</i>
5. Beispiele für eingerichtete ISG in Deutschland	20
Anhang.....	21
<i>Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – BIG)</i>	<i>21</i>

Vorwort

Neue Impulse für die gewachsenen Zentren Berlins

Mit dem Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften hat das Abgeordnetenhaus im Oktober 2014 die gesetzlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) geschaffen.

Die ursprüngliche Idee der ISG stammt aus Nordamerika. Bereits 1970 wurde in Toronto der erste „business improvement district“ (BID) errichtet. Dort schlossen sich die Grundstückseigentümer zusammen, um ihren Einzelhandelsstandort aufzuwerten und trafen entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt Toronto. In den USA existieren in nahezu jeder der 50 größten Städte BID, allein in New York sind es ca. 70.

Auch unser Gesetz soll dazu dienen, dass Eigentümer und Geschäftsleute in Eigenverantwortung und mit eigenen finanziellen Mitteln Ideen zur Verbesserung ihres Standortes verwirklichen können. Sie erhalten damit die Möglichkeit, sich zusammenzuschließen und Maßnahmen zur Stärkung und Aufwertung ihres geschäftlichen Umfeldes gemeinsam festzulegen und zu finanzieren. Die Initiative zur Gründung einer ISG geht von einer privaten Initiative aus, die öffentliche Hand wirkt mit.

In diesem Ratgeber finden Sie die gesetzlichen Grundlagen sowie die Idee und das Modell von Immobilien- und Standortgemeinschaften beschrieben. Sie erhalten praktische Hinweise sowie wichtige Informationen zur Umsetzung. Die erfolgreiche Gründung einer ISG setzt eine umfassende Kenntnis dieses Verfahrens voraus.

Ein besonderer Dank gilt den vielen beteiligten Institutionen, Interessengemeinschaften sowie den Berlinerinnen und Berlinern, die das Gesetzgebungsverfahren intensiv begleitet haben. Sie alle haben dazu beigetragen, dass nun auch Berlin diese Möglichkeit erhält, Standorte in Eigeninitiative aufzuwerten.



Florian Graf, MdA
Fraktionsvorsitzender



Stefan Evers, MdA
Stadtentwicklungspolitischer Sprecher

1. Vom BID zur ISG

Die ISG ist die Berliner Umsetzung des weltweiten Erfolgsmodells des sogenannten BID (business improvement district).

In über 1.800 BIDs weltweit werden durch Engagement und Eigeninitiative von Hauseigentümern und Gewerbetreibenden (meist innerstädtische) Bereiche aufgewertet. Gemeinsam werden Aktivitäten zur Verbesserung des eigenen Umfeldes entwickelt, finanziert und umgesetzt. Das besondere an einem BID im Vergleich zu herkömmlichen Initiativen ist, dass alle Betroffenen in einem Quartier eingebunden werden; sogenannte „Trittbrettfahrer“ haben das Nachsehen. Basis hierfür ist eine breite Zustimmung und ein formales Verfahren mit klaren rechtlichen Voraussetzungen.

In Deutschland hat die Freie und Hansestadt Hamburg als erstes Bundesland zum 01.01.2005 mit dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren die Grundlage für die Einrichtung von BIDs in Deutschland geschaffen.

Die Berliner CDU-Fraktion hat zwar bereits im Jahr 2004 einen entsprechenden Gesetzesentwurf in das Parlament eingebracht, ist jedoch an der damaligen Regierung gescheitert.

Nach Hamburg haben in der Folge auch andere Bundesländer vergleichbare gesetzliche Regelungen eingeführt:

- Hessen: Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (2005)
- Bremen: Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (2006)
- Schleswig-Holstein: Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (2006)
- Saarland: Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistungen (2007)
- Nordrhein-Westfalen: Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (2008)

- Sachsen: Sächsisches Gesetz zur Belebung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (2012)

2. Grundlegendes zur ISG

Private Initiative

Die Herausforderungen für Gewerbetreibende in den historisch gewachsenen Berliner Zentren werden immer größer.

Herkömmliche Zusammenschlüsse (Arbeitsgemeinschaften, Interessengemeinschaften u.ä.) stoßen dabei schnell an ihre Grenzen, insbesondere finanzieller Natur. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) sollen dazu dienen, dass Grundeigentümer sich in Eigenverantwortung und mit eigenen finanziellen Mitteln für die nachhaltige Verbesserung der Situation in ihrem Umfeld einbringen können. Die Initiative zur Gründung einer ISG geht von privatem Engagement aus, die öffentliche Hand wirkt mit. Es handelt sich also um eine Form der öffentlich-privaten-Partnerschaft (public-private partnership).

Die Finanzierung der mit einer ISG angestrebten Maßnahmen erfolgt durch Abgaben aller in dem jeweiligen Bereich angesiedelten Grundeigentümer, "Trittbrettfahrer" gibt es im Bereich einer ISG nicht.

Keine öffentlichen Aufgaben

Die Abgabe, die im Rahmen einer BID anfällt, ist keine versteckte Steuer oder Kommunalabgabe. Mit den Abgaben werden lediglich die Maßnahmen finanziert, die im Rahmen der ISG durchgeführt werden sollen. Es findet keine Finanzierung öffentlicher Aufgaben durch zusätzliche Abgaben statt, da die ISG grundsätzlich keine Aufgaben übernehmen, die originär in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fallen.

Die Grundstückseigentümer sind selbstverständlich nicht nur in die Finanzierung eingebunden, sondern auch eng in die Einrichtung der ISG. Im Vorfeld der Gründung einer ISG findet ein öffentlicher Erörterungstermin statt, zu dem alle Grundstückseigentümer eingeladen werden. Zudem kann der Startschuss zur Gründung einer ISG nur mit Zustimmung des weit überwiegenden Teils der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgen. Findet

also eine angedachte Maßnahme zur Standortverbesserung nicht die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer, kann die angestrebte ISG nicht gegründet werden - damit entfällt dann auch die Abgabepflicht der Eigentümer.

ISG sind auf längere Zeiträume angelegt

Im Gegensatz zu den meisten klassischen Handlungsfeldern von Gewerbevereinen und Werbegemeinschaften sind ISG in der Regel langfristig angelegt. Die Investitionsstrategie, die ein Grundeigentümer durch den Erwerb und Erhalt seiner Immobilie verfolgt, ist in der Regel ja auch auf ein längeres Zeitfenster ausgerichtet. Hier spielen die Interessen der Beteiligten sich in die Hände.

Eine erfolgreiche ISG ist zudem oft die Grundlage für weitere Investitionen – sowohl privater Natur als auch der öffentlichen Hand.

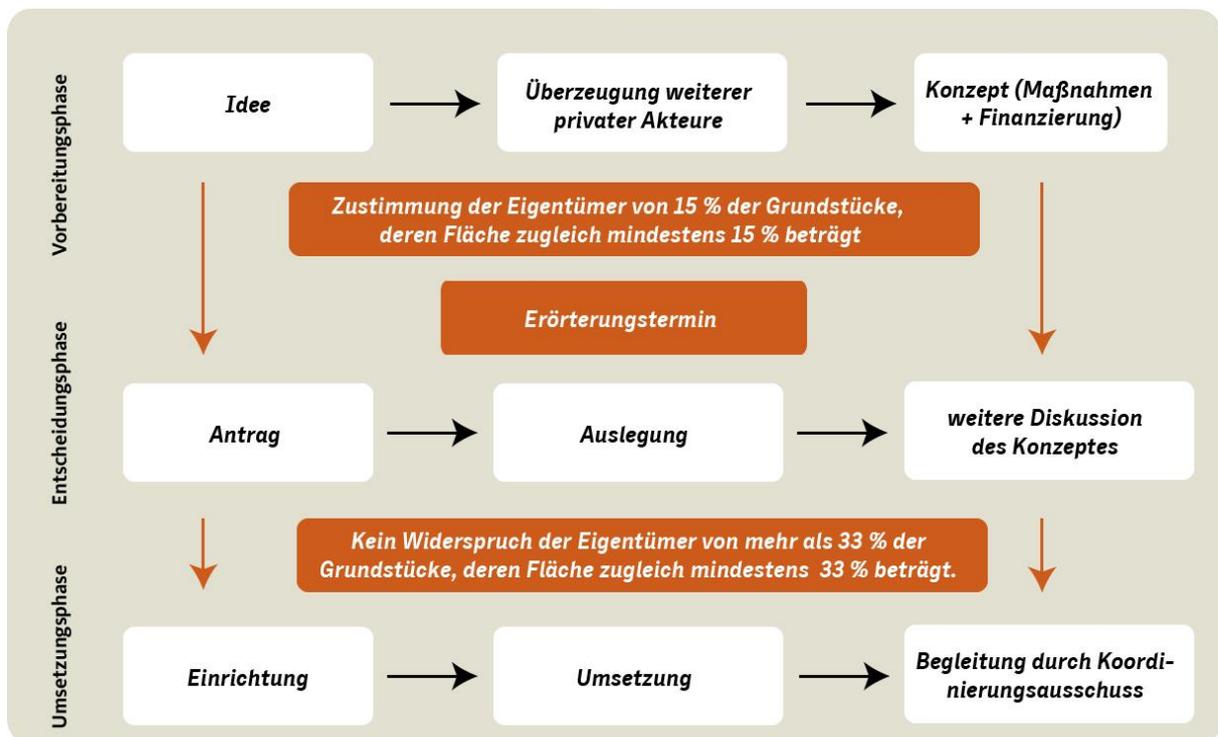
Kein Allheilmittel

Die ISG ist kein Allheilmittel. Nicht alle Probleme einer Geschäftsstraße können durch eine ISG beseitigt werden. Jedoch ist eine ISG eine sinnvolle Ergänzung für bereits existierende Instrumente zur Stabilisierung von Einzelhandelszentren (wie zum Beispiel den Mitteln aus der Städtebauförderung des Bundes, die auch zur Revitalisierung von Einkaufsstraßen eingesetzt werden können). ISG sind in ihren Möglichkeiten sehr flexibel, aber schon aufgrund des damit einhergehenden organisatorischen Aufwands können sie nicht die passende Lösung für jedes Problem sein.

3. Wie gründet sich eine ISG?

Die Einrichtung einer ISG ist in verschiedene Abschnitte eingeteilt.

1. Idee: Private Initiative setzt sich Ziele zur Aufwertung eines Gebietes
2. Akzeptanz: Die Initiatoren werben um die Zustimmung der Grundstückseigentümer
3. Kommunikation: Der Erörterungstermin
4. Antrag: Antragstellung zur Einrichtung der ISG und Entscheidung des Bezirksamts
5. Auslegungsverfahren: Einbeziehung und Entscheidung aller betroffenen Hauseigentümer
6. Einrichtung der ISG und Erhebung der Abgaben



3.1 Idee

Die Grundlage für den Start jeder ISG ist zunächst private Initiative (in der Regel das Engagement der Gewerbetreibenden an einem Standort). Dabei werden Maßnahmen entwickelt, die die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbezentrums erhöhen und damit auch seine Wettbewerbsfähigkeit steigern können.

Die Maßnahmen selbst können sehr unterschiedlich sein, sie haben jedoch alle etwas gemeinsam. Sie sollen dazu dienen, dass sich ein klar definiertes Gebiet nach außen als attraktiver und einheitlich auftretender Standort mit eigener Identität darstellen möchte.

Hier einige Beispiele, wie Maßnahmen im Rahmen einer ISG aussehen können:

- Bau- oder Verkehrsmaßnahmen:
 1. Gehwegpflasterungen
 2. Beleuchtung
 3. Begrünung
 4. Saisonale Dekoration
 5. Verschönerung der Fassaden
- Marketing:
 1. Entwicklung einer einheitlichen Marketingstrategie
 2. Koordinierte Öffentlichkeitsarbeit
 3. Gemeinsame Veranstaltung von Events, Festen
 4. Akquisition neuer Gewerbemieter
- Dienstleistung/Unterhaltung:
 - Gemeinsamer Einkauf von Dienstleistungen
 - Pflege der Begrünung
 - "Lotsen", die sich beispielsweise um Besucher kümmern

3.2 Akzeptanz

Nachdem eine Idee entwickelt wurde, mit der die Initiatoren einer ISG ihren Standort weiterentwickeln möchten, müssen im nächsten Schritt die Grundeigentümer für die Maßnahmen gewonnen werden.

Die Erfahrung aus den in Deutschland bisher gegründeten BIDs zeigt, dass es ganz wesentlich darauf ankommt, dass die anliegenden Gewerbetreibenden und Grundeigentümer auch hinter dem Projekt stehen. Entweder haben die Initiatoren bereits bei der Erarbeitung ihrer Idee mit den Beteiligten vor Ort eng zusammengearbeitet oder sie gehen nach der Konkretisierung ihrer Vorstellungen und Ideen auf die Anlieger zu.

Denn um das Verfahren für die Einrichtung einer ISG in Gang zu bringen, ist es erforderlich, dass eine bestimmte Anzahl von Grundeigentümern dem Vorhaben zustimmt.

Die Akzeptanz der Grundeigentümer (die häufig auch mit den Gewerbetreibenden identisch ist), ist also die wichtigste Voraussetzung, um eine ISG einzurichten.

3.3 Kommunikation – Der Erörterungstermin

Nachdem die Initiatoren ausreichend Unterstützung mobilisiert und auch jemanden gefunden haben, der die Maßnahmen für sie durchführt (den sogenannten Aufgabenträger), führen sie mit Hilfe des zuständigen Bezirksamtes einen sogenannten Erörterungstermin durch.

Diese Regelung ist eine Besonderheit und findet sich derzeit nur in den Berliner Regelungen zu BID wieder. Der Erörterungstermin, zu dem öffentlich eingeladen wird, soll dazu dienen, dass sich die Initiatoren mit allen Betroffenen im Einzugsgebiet einer geplanten ISG auseinandersetzen und ihr Konzept diskutieren. Dabei können durchaus noch Änderungen oder Anpassungen erfolgen oder auch das Konzept einer ISG vollständig verworfen werden, weil die Beteiligten zu der Auffassung kommen, dass die von ihnen gewünschten Maßnahmen auf andere Art und Weise besser umgesetzt werden können.

Der Erörterungstermin dient also dazu, dass Konzept der Initiatoren breit zu diskutieren und sorgt für eine hohe Transparenz.

3.4 Antrag

Sobald die Initiatoren die notwendige Anzahl an Grundeigentümern hinter sich und den Erörterungstermin durchgeführt haben, können sie den Antrag auf Einrichtung der ISG beim zuständigen Bezirksamt stellen.

Dieses prüft die Antragsunterlagen und leitet bei einem positiven Ergebnis das Auslegungsverfahren ein.

3.5 Auslegungsverfahren

Für die Dauer eines Monats werden die Antragsunterlagen öffentlich ausgelegt, sowohl in Papierform als auch im Internet. Die betroffenen Grundstückseigentümer werden von der Auslegung benachrichtigt und haben die Möglichkeit, der Einrichtung der ISG zu widersprechen.

Während der Auslegungszeit können auch die zuständigen Bezirksverordnetenversammlungen eine Stellungnahme zu der beantragten ISG abgeben.

3.6 Einrichtung der ISG, Erhebung der Abgabe

Sofern sich die Betroffenen für die Einrichtung der ISG entscheiden, wird diese dann (per Rechtsverordnung) eingerichtet.

In der Folge werden dann von den betroffenen Grundeigentümern Abgaben erhoben, die sich aus den geplanten Maßnahmen und den Grundstückswerten ergeben.

Die Abgaben werden an den Aufgabenträger weitergegeben, dieser finanziert damit die geplanten Maßnahmen. Die Beaufsichtigung des Aufgabenträgers erfolgt dabei durch das zuständige Bezirksamt. Sollten zum Ende ihrer Laufzeit die Gelder der ISG nicht vollständig verbraucht worden sein, werden die Überschüsse an die Abgabenschuldigen anteilig ausgeschüttet.

3.7 Die ISG mit Leben füllen – Beteiligung vor Ort

Während der Laufzeit der ISG werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt. Der Aufgabenträger wird dabei vom sogenannten Koordinierungsausschuss beraten und unterstützt. In diesem Gremium finden sich Vertreter der Grundeigentümer, Gewerbetreibenden, Freiberufler und der Anwohner aus dem Gebiet der ISG zusammen. Die IHK, das Bezirksamt und der Senat können ebenfalls ihre Sachkenntnis einbringen und beratend im Ausschuss tätig sein.

4. Einzelheiten zum Verfahren

In den folgenden Absätzen wird das Verfahren zur Gründung einer ISG etwas detaillierter und unter Verweis auf die jeweiligen Passagen des Gesetzes dargestellt.

4.1 Vorbereitung der ISG

Welche Maßnahmen sind im Rahmen einer ISG zulässig?

Zulässig sind Maßnahmen, die die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbebezentrums erhöhen können.

Gemäß § 2 II BIG können hierfür insbesondere

- Konzepte für die Entwicklung eines Standorts ausgearbeitet,
- Dienstleistungen erbracht,
- in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,
- Grundstücke bewirtschaftet,
- gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,
- Veranstaltungen organisiert,
- kulturelle und touristische Einrichtungen gestärkt,
- mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen und
- Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.

Die Aufzählung im Gesetz ist nicht abschließend. Möglich sind beispielsweise auch ökologische Maßnahmen, sofern sie den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Einer ISG sollen aber keine Aufgaben übertragen werden, die originär Aufgaben der öffentlichen Hand sind, wie zum Beispiel die Grundinstandsetzung von Straßen und Plätzen.

Welche Aufgaben haben die Initiatoren einer ISG?

Die Aufgabe der Initiatoren ist zunächst, sich zu organisieren, möglichst viele Partner zu gewinnen, sich Gedanken über ein Konzept und die Größe des Innovationsbereiches zu machen, die Grundstückseigentümer für sich zu gewinnen und einen Aufgabenträger (§ 4 BIG) zu finden, der die Maßnahmen verantwortlich umsetzt.

Die Notwendigkeit eines Aufgabenträgers ergibt sich aus dem Gesetz (§ 4 I BIG). Eine ISG hat keine eigene Rechtspersönlichkeit und bedient sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben eines sogenannten Aufgabenträgers. Ob es sich hierbei um eine natürliche oder juristische Person handelt - oder welcher Rechtsform sich der Aufgabenträger bedient - , hängt von den jeweiligen Anforderungen und Präferenzen ab.

Der Aufgabenträger muss im weiteren Verfahren seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirk verpflichten, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

Was ist bei der Vorbereitung eines Antrags formal zu beachten?

Wichtigste formale Voraussetzung für die Antragstellung zur Gründung einer ISG ist die nach § 6 III BIG erforderliche Zustimmung der Grundeigentümer (mindestens 15% der Anzahl der Grundstücke; die auch mindestens 15% der Fläche entsprechen).

Sofern diese Zustimmung vorliegt, wendet sich der Aufgabenträger an das zuständige Bezirksamt und weist nach, dass die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümer vorliegt. Das Bezirksamt wird ihm dann zur Durchführung eines öffentlichen Erörterungstermines (nach § 6 II, III BIG) die Grundstückseigentümer mitteilen, welche dem Bezirksamt bekannt sind, oder sich innerhalb einer angemessenen Frist von ihm ermitteln lassen.

4.2 Antragstellung / Auslegungsverfahren

Wer ist zur Antragstellung berechtigt?

Nach der Durchführung des öffentlichen Erörterungstermines und mit dem erforderlichen Quorum der Grundeigentümer ist der Aufgabenträger nach § 6 II BIG legitimiert, einen Antrag auf Einrichtung einer ISG beim zuständigen Bezirksamt zu stellen (die behördlichen Zuständigkeiten sind in § 3 BIG geregelt).

Ein zur Antragstellung berechtigter Aufgabenträger erhält vom Bezirksamt nach § 6 VI BIG die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind und der voraussichtliche Mittelwert nach § 8 IV S. 3 BIG mitgeteilt wird.

Was ist bei der Antragstellung zu beachten?

Das BIG stellt in § 6 V konkrete Anforderungen an die Antragstellung.

Erforderlich ist eine Darstellung der Gebietsabgrenzung der ISG sowie ein vom Aufgabenträger unterschriebener Entwurf des öffentlich rechtlichen Vertrages, in dem der Aufgabenträger sich verpflichtet, die sich aus dem BIG und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

Zusätzlich ist das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Laufzeit der Rechtsverordnung einzureichen, welches nach § 3 III BIG zumindest für das erste Wirtschaftsjahr einen konkreten Wirtschaftsplan zu beinhalten hat.

Ein Bericht über den Erörterungstermin ist ebenfalls der Antragstellung beizufügen, ebenso wie die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 8 III BIG und des Mittelwerts nach § 8 IV S. 3 BIG.

Welche Ablehnungsgründe sind denkbar?

§ 6 VII BIG regelt die "erste Hürde", die im Antragsverfahren zu nehmen ist.

Der Aufgabenträger, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und die Inanspruchnahme Dritter werden vom Bezirksamt geprüft.

Erfüllt der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht (beispielsweise die steuerliche Zuverlässigkeit) oder ist das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 BIG oder einer Zielsetzung nach § 2 BIG geeignet, so ist der Antrag auf Einrichtung einer ISG abzulehnen.

Ebenso wird ein Antrag abgelehnt, wenn er Rechte Dritter oder öffentliche Belange unverhältnismäßig beeinträchtigt oder die Abgabenverpflichteten unverhältnismäßig belastet.

Welche Hürden sind bei der öffentlichen Auslegung zu nehmen?

Erweisen sich das Konzept als tragbar und der Aufgabenträger als zuverlässig, legt das Bezirksamt nach § 6 VIII BIG die Antragsunterlagen öffentlich aus. Die Auslegung erfolgt für die Dauer eines Monats und findet sowohl physisch als auch über das Internet statt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die entsprechende Internetadresse sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu geben.

Die betroffenen Grundstückseigentümer und die einschlägigen Träger öffentlicher Belange sind vom Aufgabenträger von der Auslegung zu benachrichtigen. Hierzu erhalten sie analog dem Verfahren zum Erörterungstermin vom zuständigen Bezirksamt die entsprechenden Namen und Anschriften.

Sofern mehr als ein Drittel der Grundstückseigentümer oder die Eigentümer von mehr als einem Drittel der Grundstücksflächen im Bereich der ISG der Einrichtung einer ISG in der ausgelegten Form nicht zustimmen, wird der Antrag auf Einrichtung einer ISG abgelehnt.

Die betroffenen Grundstückseigentümer sollen durch das Auslegungsverfahren die Möglichkeit erhalten, sich über die umfangreichen Antragsunterlagen ein weitgehendes Bild über das Konzept der ISG zu machen und dann zu entscheiden.

Wie werden die Bezirksverordnetenversammlungen eingebunden?

Aufgrund der möglichen wirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung einer ISG für den jeweiligen Bezirk haben betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen

(BVV) im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit, eine eigene Stellungnahme zur Gründung der ISG abgeben. Sofern verschiedenen Bezirke betroffen sein sollten, hat jede BVV die Möglichkeit zur Stellungnahme.

4.3 Einrichtung und Beendigung der ISG

Was passiert nach Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen?

Wird der Einrichtung der ISG nicht mit der erforderlichen Mehrheit widersprochen, leitet das zuständige Bezirksamt die Antragsunterlagen mit einer eigenen Stellungnahme und gegebenenfalls mit den Stellungnahmen einer oder mehrerer Bezirksverordnetenversammlungen an die zuständige Senatsverwaltung weiter. Auf Grundlage dieser Unterlagen entscheidet dann der Senat über die Einrichtung der ISG.

Wann endet eine ISG?

Zu beachten ist, dass eine ISG nicht auf eine unbefristete Laufzeit ausgerichtet ist. Da sie häufig an konkrete Ziele gebunden ist, entfällt nach Erreichen ihrer Ziele bzw. nach der Durchführung der geplanten Maßnahmen naturgemäß die Grundlage der eingerichteten ISG. Sie endet entweder nach der vorgesehenen Laufzeit oder spätestens nach fünf Jahren (§ 10 I BIG). Danach können alle Beteiligten im vorab festgelegten Verfahren eine neue ISG – auch mit den gleichen Ziele und Maßnahmen – auf den Weg bringen.

4.4 Abgabenerhebung / Mittelverwendung

Wie sind die Abgaben für eine ISG begründet?

Im Gegenzug zu den durch eine ISG zu erwartenden Wertsteigerungen der jeweiligen Quartiere sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Abgabe an die ISG/Aufgabenträger zu entrichten. Die Höhe der Gesamtabgabe orientiert sich an dem im Konzept niedergelegten Finanzbedarf der Maßnahmen und berechnet sich nach dem festgestellten Einheitswert der jeweiligen Grundstücke.

Wie werden die Abgaben berechnet?

Der Wortlaut des § 8 II BIG regelt die Gesamtsumme der Abgaben:

"Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Der Gesamtaufwand kann neben den Kosten für die von der Immobilien- und Standortgemeinschaft durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch eine Reserve sowie ein angemessenes Honorar für den Aufgabenträger umfassen. Die in die Reserve einzustellenden Mittel dienen insbesondere dem Ausgleich nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen für Maßnahmen, die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept enthalten sind, sowie der Deckung von Einnahmeausfällen, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen entstehen."

Die Berechnung der Abgabe für den einzelnen Grundbesitzer erfolgt nach folgendem Schema:

- a) Zunächst wird die Summe der Maßnahmenkosten (inklusive Reserven und dem Honorar für den Aufgabenträger) gebildet. Als Beispiel wird hier ein Betrag von EUR 2.500.000,00 angenommen.
- b) Die Summe der Einheitswerte der in einer ISG gelegenen und abgabepflichtigen Grundstücke wird gebildet, wobei sich die Einheitswerte aus dem Bewertungsgesetz ergeben. Die Beispielsumme soll hier EUR 35.000.000,00 betragen.
- c) Es wird der Hebesatz nach § 8 III S. 2 gebildet. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus der Summe der Maßnahmenkosten und der Gesamtsumme der Einheitswerte. Das Ergebnis im vorliegenden Beispiel beträgt somit 0,07143.
- d) Der Einheitswert des einzelnen betroffenen Grundstückes wird mit dem Hebesatz multipliziert. Bei einem Grundstück mit einem Einheitswert von EUR 50.000,00 beträgt die Abgabe somit EUR 3.571,50 für die gesamte Laufzeit der ISG.

Das Beispiel noch einmal mit Operanden:

- a) Gesamtkosten der ISG = EUR 2.500.000,00
- b) Summe der Einheitswerte = EUR 35.000.000,00
- c) Gesamtkosten / Summe der Einheitswerte = Hebesatz

$$500.000,00 / 35.000.000,00 = 0,07143$$

d) Hebesatz x Einheitswert = Abgabe pro Grundstück

$$0,07143 \times \text{EUR } 50.000,00 = \text{EUR } 3.571,50$$

Die Abgabe wird nach § 8 VIII für die Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig. Im vorliegenden Beispiel wären also bei einer auf 5 Jahre angelegten ISG jährlich rund EUR 700,00 durch den Grundstückseigentümer zu zahlen.

Gibt es Ausnahmeregelungen zur Abgabepflicht?

Zum einen ist im BIG eine Kappungsgrenze vorgesehen (§8 IV BIG). Diese Regelung soll verhindern, dass Eigentümer besonders großer oder dicht bebauter Grundstücke entsprechend ihren vergleichsweise hohen Einheitswerten überproportional hohe Abgaben leisten müssten.

Zudem können Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreit werden, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde. Dies soll verhindern, dass Grundstückseigentümer, die aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes gar nicht oder nur in geringem Maße einen Vorteil aus den Maßnahmen der ISG ziehen können, belastet werden.

Liegenschaften, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und öffentlichen Aufgaben dienen (beispielsweise Schulen, Bezirksämter u.a.), sind von der Abgabe befreit, da diese im Gegensatz zu den privaten Eigentümern keinen Vorteil aus der Wertsteigerung ziehen können (§ 8 I S. 3 BIG).

Können die Abgaben auf Mieter umgelegt werden?

Eine Umlage der ISG-Beiträge auf Wohnungsmieter ist mit dem derzeit geltenden Mietrecht nicht vereinbar. Die Umlage auf Gewerbemieter ist, wenn im bestehenden Mietvertrag nicht ausdrücklich vorgesehen, ebenfalls nicht möglich.

Wie werden die Mittel einer ISG verwendet?

Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgesondert von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist (§ 9 III BIG).

Ein Teil des Abgabenaufkommens (ein Prozent jedoch maximal EUR 20.000,00) steht zur Deckung der Verwaltungskosten dem jeweiligen Bezirk zu.

4.5 Umsetzung der Maßnahmen / Überwachung

Wozu dient der Koordinierungsausschuss?

Ein Koordinierungsausschuss nach § 5 BIG unterstützt den Aufgabenträger beratend und koordinierend und wird in Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung beteiligt. Durch den Koordinierungsausschuss soll sichergestellt werden, dass die im Bereich der ISG Betroffenen an den Entscheidungen des Aufgabenträgers mitwirken können.

Der Koordinierungsausschuss besteht aus Vertretern der betroffenen Grundeigentümer, Gewerbetreibenden und Freiberufler und gegebenenfalls Vertretern der Anwohnerschaft. Der jeweils zuständige Berliner Bezirk sowie die Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) stellen beratende Mitglieder. Der Senat des Landes Berlin kann ein beratendes Mitglied in den Koordinierungsausschuss entsenden. Beschlüsse werden auf Grundlage einer im Ausschuss abzustimmenden Geschäftsordnung gefasst.

Der Aufgabenträger ist verpflichtet, Einzelheiten zum Koordinierungsausschuss im öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bezirk nach § 4 II S. 2 BIG zu regeln.

Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen – und Finanzierungskonzept in Abstimmung mit dem Koordinierungsausschuss um (§ 7 I BIG).

Wie wird der Aufgabenträger überwacht?

Bei der Umsetzung des Maßnahmen – und Finanzierungskonzeptes wird der Aufgabenträger vom zuständigen Bezirksamt überwacht (§ 7 BIG).

Das Bezirksamt hat hierbei einerseits die Aufgabe, die vom Aufgabenträger zu erstellenden Wirtschaftspläne daraufhin zu prüfen, ob sie mit dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept übereinstimmen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Maßnahmen- und Finanzierungsplan anzupassen (das Verfahren ist ähnlich wie das Auslegungsverfahren geregelt). Sofern eine Anpassung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes nicht möglich sein sollte, ist der Wirtschaftsplan an das ursprüngliche Konzept anzupassen.

Andererseits überwacht das Bezirksamt die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers, insbesondere hinsichtlich der Erfüllung des öffentlich rechtlichen Vertrages, den er mit dem Bezirksamt zur Erfüllung seiner Aufgaben geschlossen hat.

Der Aufgabenträger hat dem Bezirksamt zum Abschluss eines jeden Geschäftsjahres einen Rechenschaftsbericht vorzulegen. Dieser wird vom Bezirksamt geprüft und gemeinsam mit dem Prüfungsergebnis im Internet veröffentlicht.

Das soll sicherstellen, dass nicht nur das Einrichtungsverfahren der ISG, sondern auch die laufende Geschäftsführung des Aufgabenträgers mit dem notwendigen Maß an Transparenz für alle Betroffenen erfolgt.

Sofern das Bezirksamt bei der Überwachung Beschlüsse oder Handlungen des Aufgabenträgers beanstandet und diesen nicht abgeholfen wird, kann der Aufgabenträger abberufen und der öffentlich-rechtliche Vertrag einseitig seitens des Bezirksamtes gekündigt werden.

In diesem Fall nimmt das Bezirksamt die Aufgaben des Aufgabenträgers selbst wahr, entweder bis ein neuer Aufgabenträger gefunden wird oder die Rechtsverordnung zur Einrichtung der ISG aufgehoben wird oder ausläuft.

Unabhängig von den Überwachungsaufgaben des Bezirksamtes können natürlich auch die privaten Initiatoren der ISG mit dem Aufgabenträger Regelungen treffen, die es ihnen ermöglichen, dessen Aufgaben zu überwachen.

4.6 Auslaufen der ISG

Was passiert nach der Beendigung einer ISG?

Wie bereits unter 3. dargestellt, ist eine ISG nicht auf eine unbefristete Laufzeit ausgerichtet. Da sie häufig an konkrete Ziele gebunden ist, entfällt nach Erreichen dieser Ziele die Grundlage der vereinbarten ISG. Sie endet entweder nach der vorgesehenen Laufzeit oder spätestens nach fünf Jahren (§ 10 I BIG). Danach können alle Beteiligten im vorab festgelegten Verfahren eine neue ISG – auch unter Fortführung der gleichen Ziele und Aufgabenfestsetzungen – gründen.

Wie werden überschüssige Mittel verwendet?

Vom Aufgabenträger nicht verwendete Mittel werden an die Erhebungsbehörde zurückgezahlt und dann anteilig den ursprünglichen Abgabepflichtigen erstattet.

5. Beispiele für eingerichtete ISG in Deutschland

Abschließend sei beispielhaft auf einige Standortgemeinschaften hingewiesen, die bereits in Deutschland realisiert wurden. Weitere Einzelheiten finden sich unter den jeweils angegebenen Links:

- Hamburg, Neuer Wall - erster innerstädtischer BID Deutschlands
www.bid-neuerwall.de
- Hamburg, Wandsbek - Neugestaltung des Wandsbeker Zentrums
www.bid-wandsbek.de
- Giessen - Umgestaltung einiger Quartiere (Seltersweg, Marktviertel, Katharinenviertel, Theaterpark, Marktquartier)
<http://www.giessen-entdecken.de>
- Bremen, Ansgarikirchhof – Stärkung des Standortes
<http://www.ansgari-bid.de>

Anhang

Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften

(Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – BIG)

(beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 16.10.2014)

§ 1 Grundsatz

(1) Mit diesem Gesetz wird angestrebt, zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren zu stärken und zu entwickeln.

(2) Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Immobilien- und Standortgemeinschaften festzulegen, in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümer ergriffen werden können.

§ 2 Ziele und Aufgaben

(1) Ziel der Schaffung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrums für Kunden, Besucher und Bewohner zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern, um die jeweiligen Standorte zu stärken.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung eines Standorts 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. kulturelle und touristische Einrichtungen gestärkt,
8. mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen und
9. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jede Immobilien- und Standortgemeinschaft in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept enthält einen vorläufigen Wirtschaftsplan, der mindestens das erste Wirtschaftsjahr vollständig darstellt.

(4) Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept soll grundsätzlich keine Leistungen beinhalten, die originär in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fallen. Insbesondere die Finanzierung privater Sicherheitskräfte ist ausgeschlossen.

§ 3 Zuständigkeiten, Einrichtung, Ausführungsvorschriften

(1) Zuständig im Sinne dieses Gesetzes ist das Bezirksamt, in dessen Gebiet sich die Immobilien- und Standortgemeinschaft befindet. Sofern sich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft über Bezirksgrenzen hinweg erstreckt, treffen die betroffenen Bezirksamter eine einvernehmliche Regelung.

(2) Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nach § 1 Absatz 2 einzurichten. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Gesamtaufwand nach § 8 Absatz 2 festzulegen.

(3) Erhebungsbehörde im Sinne des § 8 ist ein von der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung zu bestimmendes Finanzamt.

(4) Näheres zur Anwendung dieses Gesetzes regeln von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung zu erlassende Ausführungsvorschriften.

§ 4 Aufgabenträger

(1) Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihre Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen.

(2) Der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erwartenden Einnahmen seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Er muss seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirk verpflichten, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(3) Bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sind die von der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft betroffenen Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.

(4) Der Aufgabenträger kann sich bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritter bedienen.

§ 5 Koordinierungsausschuss

(1) Um die Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer sowie der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ansässigen Gewerbetreibenden und Freiberufler an den Entscheidungen des Aufgabenträgers sicherzustellen, setzt der Aufgabenträger einen Koordinierungsausschuss ein, der während der Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft den Aufgabenträger beratend und koordinierend unterstützt und in Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung beteiligt wird. Einzelheiten zum Koordinierungsausschuss sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 4 Absatz 2 Satz 2 zu regeln.

(2) Der Koordinierungsausschuss besteht aus Vertretern der betroffenen Grundeigentümer, Gewerbetreibenden und Freiberufler und gegebenenfalls Vertretern der Anwohnerschaft. Der jeweils zuständige Berliner Bezirk sowie die Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) stellen beratende Mitglieder. Der Senat des Landes Berlin kann ein beratendes

Mitglied in den Koordinierungsausschuss entsenden. Beschlüsse werden auf Grundlage einer im Ausschuss abzustimmenden Geschäftsordnung gefasst. Alle Entscheidungen werden unverzüglich schriftlich dokumentiert. Jedes Mitglied des Koordinierungsausschusses erhält eine Kopie der Niederschrift.

§ 6 Antragstellung

(1) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist bei dem zuständigen Bezirksamt zu stellen. Bis zur Weiterleitung der Antragsunterlagen nach § 6 Absatz 11 kann die zuständige Bezirksverordnetenversammlung eine eigene Stellungnahme zu der Immobilien- und Standortgemeinschaft abgeben. Sofern sich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft über Bezirksgrenzen hinweg erstreckt, steht die Möglichkeit der Stellungnahme allen betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen offen.

(2) Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der Eigentümer von 15 vom Hundert der Anzahl der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke nachweisen kann, deren von der Immobilien- und Standortgemeinschaft erfasste Fläche zugleich mindestens 15 vom Hundert der Gesamtgrundstücksfläche beträgt und einen Erörterungstermin nach Absatz 3 durchgeführt hat. Zustimmungserklärungen von natürlichen oder juristischen Personen, die Mit- oder Teileigentümer an einem Grundstück sind, zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend dem Mit- oder Teileigentumsanteil.

(3) Zur Durchführung eines öffentlichen Erörterungstermins hat der Aufgabenträger gegenüber dem zuständigen Bezirksamt nachzuweisen, dass die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer nach Absatz 2 vorliegt. Die Grundstückseigentümer im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft, deren Person und Anschrift sich innerhalb angemessener Frist mit vertretbarem Aufwand durch das zuständige Bezirksamt ermitteln lassen sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sind vom Aufgabenträger über den beabsichtigten Antrag zu informieren und zum Erörterungstermin einzuladen. Die Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer und der betroffenen Träger nach Satz 2 werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck vom zuständigen Bezirksamt mitgeteilt. Der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Einladungen zu füh-

ren. Die Einladung hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen und ist zusätzlich auf ortsübliche Weise öffentlich bekannt zu machen.

(4) Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind die Erbbauberechtigten, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(5) Mit der Antragstellung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Laufzeit der Verordnung im Sinne des § 10 Absatz 1, die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 8 Absatz 3 und des Mittelwerts nach § 8 Absatz 4 Satz 3, ein vom Aufgabenträger unterschriebener Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 4 Absatz 2 sowie ein Bericht über den Erörterungstermin nach Absatz 3 vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

(6) Dem nach Absatz 2 zur Antragstellung berechtigten Aufgabenträger werden vom zuständigen Bezirksamt die Anschriften der Grundstückseigentümer nach Absatz 3 Satz 2 sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind, und der voraussichtliche Mittelwert nach § 8 Absatz 4 Satz 3 mitgeteilt.

(7) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft wird abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt oder wenn die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 geeignet ist, öffentliche Belange oder Rechte Dritter unverhältnismäßig zu beeinträchtigen oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(8) Wird der Antrag nicht nach Absatz 7 abgelehnt, legt das zuständige Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 5 Satz 2 sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungszeit Anregungen vorgebracht werden können und die Eigentümer der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstü-

cke das Recht zur Erklärung haben, der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen. Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift vom zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 ermittelt wurden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sind vom Aufgabenträger von der Auslegung zu benachrichtigen. Die nach Absatz 3 Satz 2 ermittelten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck vom zuständigen Bezirksamt mitgeteilt. Der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Benachrichtigungen zu führen.

(9) Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, wird das Verfahren gemäß Absatz 8 wiederholt.

(10) Erklären die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksflächen bis zum Ende der Auslegungsfrist, dass sie der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in der gemäß Absatz 7 ausgelegten Form nicht zustimmen, ist der Antrag vom zuständigen Bezirksamt abzulehnen. Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Frist zur Rücknahme der Erklärung, der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen, endet zwei Monate ab dem ersten Tag nach dem Ende der öffentlichen Auslegung. Die Entscheidung über die Ablehnung soll vom zuständigen Bezirksamt binnen eines Zeitraumes von drei Monaten ab dem ersten Tag nach Ende der öffentlichen Auslegung getroffen werden.

(11) Der Aufgabenträger darf die ihm bekannt gemachten Daten nur für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.

(12) Wird der Antrag nicht nach Absatz 10 abgelehnt, leitet das zuständige Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung, einer eigenen Stellungnahme sowie den seitens der Bezirksverordnetenversammlungen vorliegenden Stellungnahmen an die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung weiter.

Auf dieser Grundlage entscheidet der Senat über die Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft gemäß § 3 Absatz 2.

§ 7 Umsetzung und Überwachung

(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Abstimmung mit dem Koordinierungsausschuss um. Hierzu erstellt er im dritten Quartal oder nach Absprache mit dem zuständigen Bezirksamt zu einem anderen Zeitpunkt jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan für das Folgejahr, den er dem zuständigen Bezirksamt vorlegt und unter einer allgemein zugänglichen Internetadresse bekannt macht.

(2) Stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass ein Wirtschaftsplan mehr als nur unwesentlich von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes abweicht, so ist für ein entsprechend angepasstes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept das Verfahren gemäß § 6 Absatz 8 zu wiederholen. Geben die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksflächen eine Erklärung nach § 6 Absatz 10 Satz 1 ab oder stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass von dem ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aus anderen Gründen nicht abgewichen werden darf, ist der Wirtschaftsplan an das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen. § 6 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Das zuständige Bezirksamt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Es übt insbesondere die Aufsicht darüber aus, dass der Aufgabenträger bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben in Übereinstimmung mit dem gemäß § 6 Absatz 5 abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept handelt. Im Rahmen seiner Zuständigkeiten nach Satz 1 und 2 kann das Bezirksamt jederzeit Akten und sonstige Unterlagen, die die Wahrnehmung der Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft betreffen, einsehen sowie mündlichen und schriftlichen Bericht vom Aufgabenträger anfordern. Am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres legt der Aufgabenträger dem zuständigen Bezirksamt einen Rechenschaftsbericht über seine Tätigkeit vor. Dieser ist vom zuständigen Bezirksamt zu prüfen und zusammen mit dem Ergebnis der Prüfung allgemein zugänglich im Internet zu veröffentlichen. Beschlüsse

und Handlungen des Aufgabenträgers, die sich nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung halten, können beanstandet werden.

(4) Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann das zuständige Bezirksamt den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. In diesem Fall nimmt das zuständige Bezirksamt die Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 selbst wahr. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 6 Absätze 2,8 und 10 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird.

Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten der Immobilien- und Standortgemeinschaft dem zuständigen Bezirksamt oder auf dessen Verlangen dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

§ 8 Abgabenerhebung

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft entsteht, werden bei den Eigentümern der im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke Abgaben erhoben. Das für die Einheitswertfeststellung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten. Von der Abgabepflicht sind Liegenschaften befreit, die sich im Eigentum eines Bundeslandes oder der Bundesrepublik Deutschland befinden und in ihrer Nutzung dauerhaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

(2) Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Der Gesamtaufwand kann neben den Kosten für die von der Immobilien- und Standortgemeinschaft durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch eine Reserve sowie ein angemessenes Honorar für den Aufgabenträger umfassen. Die in die Reserve einzustellenden Mittel dienen insbesondere dem Ausgleich nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen für Maßnahmen, die im Maßnahmen- und Finanzie-

rungskonzept enthalten sind, sowie der Deckung von Einnahmeausfällen, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen entstehen.

(3) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 231), zuletzt geändert am 26. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1809), festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 2 berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwand und der Summe der Einheitswerte der die Abgabepflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch zehn vom Hundert nicht übersteigen.

(4) Maßgeblich für die Berechnung der Abgabe ist der Einheitswert, der am 1. Januar des Jahres, in dem der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gestellt worden ist, wirksam ist. Der das Zweifache des Mittelwerts nach Satz 3 übersteigende Teil des Einheitswerts geht in die Abgabeberechnung abweichend von Satz 1 nicht in voller Höhe ein, sondern bezüglich seines

1. das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 60 vom Hundert;
2. das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 40 vom Hundert;
3. das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 20 vom Hundert.

Der Mittelwert entspricht dem Quotienten aus der Summe aller im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft festgestellten Einheitswerte nach Satz 1 und der Anzahl der zur Immobilien- und Standortgemeinschaft gehörenden Grundstücke. Soweit für ein Grundstück ein Einheitswert nicht festgestellt ist, ist für dieses Grundstück ein rechnerischer Wert zu ermitteln, der der Abgabeberechnung an Stelle eines festgestellten Einheitswerts zugrunde zu legen ist. Der rechnerische Wert wird gebildet, indem der Quotient aus der Summe der festgestellten Einheitswerte der im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke und der Summe ihrer Flächen mit der Fläche des betroffenen Grundstücks multipliziert wird. Liegt ein Grundstück nur mit einem Teil innerhalb der Grenzen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft, so ist der hierauf

entfallende Einheitswert nur mit dem Anteil einzubeziehen, der dem Anteil des im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksteils entspricht. Sind für ein Grundstück im Sinne des § 6 Absatz 4 mehrere Einheitswerte festgestellt, so ist der Abgabeberechnung deren Summe zugrunde zu legen. Soweit nur ein Teil eines festgestellten Einheitswerts auf ein Grundstück entfällt, ist dieser Teil der Abgabeberechnung zugrunde zu legen.

(5) Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Verordnung für die jeweilige Immobilien- und Standortgemeinschaft. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers abgabepflichtig. Wurde für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks ein Einheitswert gebildet, ist dieser dem für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts gebildeten Einheitswert hinzuzurechnen. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner.

(6) Die Erhebungsbehörde kann Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreien, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

(7) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

(8) Die Abgaben nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen als öffentliche Last auf den im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücken und, solange ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

(9) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabenbescheid haben keine aufschiebende Wirkung. Im Übrigen gelten die Regelungen der §§ 80 ff. VwGO.

(10) Eine Umlage der Abgabe auf Mieter von Wohnraum ist gemäß § 2 Betriebskostenverordnung ausgeschlossen.

§ 9 Mittelverwendung

(1) Das auf der Grundlage bestandskräftiger Bescheide erhobene Abgabenaufkommen steht dem jeweiligen Aufgabenträger abzüglich der Verwaltungskosten zu. Ein Betrag in Höhe von einem Prozent des Abgabenaufkommens - maximal jedoch EUR 20.000,00 - steht zur Deckung des Verwaltungsaufwandes dem zuständigen Bezirk zu. Tritt die Bestandskraft eines Bescheides nach Satz 1 erst nach Außerkrafttreten der Verordnung nach § 3 ein, steht das Abgabenaufkommen dem Aufgabenträger nur insoweit zu, als er zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, zu deren Erfüllung die auf der Grundlage dieser Bescheide erhobenen Abgaben benötigt werden.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgesondert von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

(4) Nicht verwendete Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der Verordnung an die Erhebungsbehörde zurückzuzahlen. Diese zahlt den eingegangenen Betrag an die Abgabenschuldigen zurück. Die Höhe des an jeden Abgabenschuldigen zurückzuzahlenden Betrages ergibt sich aus dem Verhältnis seiner Abgabe zur Summe aller Abgaben.

§ 10 Laufzeit

(1) Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

(2) Mit dem Außerkrafttreten der Verordnung endet das Recht zur Abgabefestsetzung.

(3) Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft möglich.

§ 11 Evaluation

Dieses Gesetz wird erstmalig nach einer Laufzeit von fünf Jahren überprüft. Die Evaluation liegt im Aufgabenbereich der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung.

§ 12 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

