

Business Improvement Districts

BID - Innovationsbereiche

- Neue Ansätze in der Politik für Innenstädte
- Nach kontroverser Diskussion inzwischen ein breit unterstütztes Modell
- Freiwillige Modelle (zuerst Nordrhein-Westfalen)
- Seit 1.1.2005 Gesetz in Hamburg
- Inzwischen haben weitere Länder entsprechende Gesetze oder bereiten sie vor
- Bei den IHK's gibt es Zustimmung oder Zurückhaltung
- Zurückhaltung z.B. in Bayern

Worum geht es?

- Neue Ansätze in der Politik für Innenstädte
- „Innovationsbereiche“
- Ein neuer Bereich für Öffentlich-Private-Partnerschaft
- PPP
- ÖPP

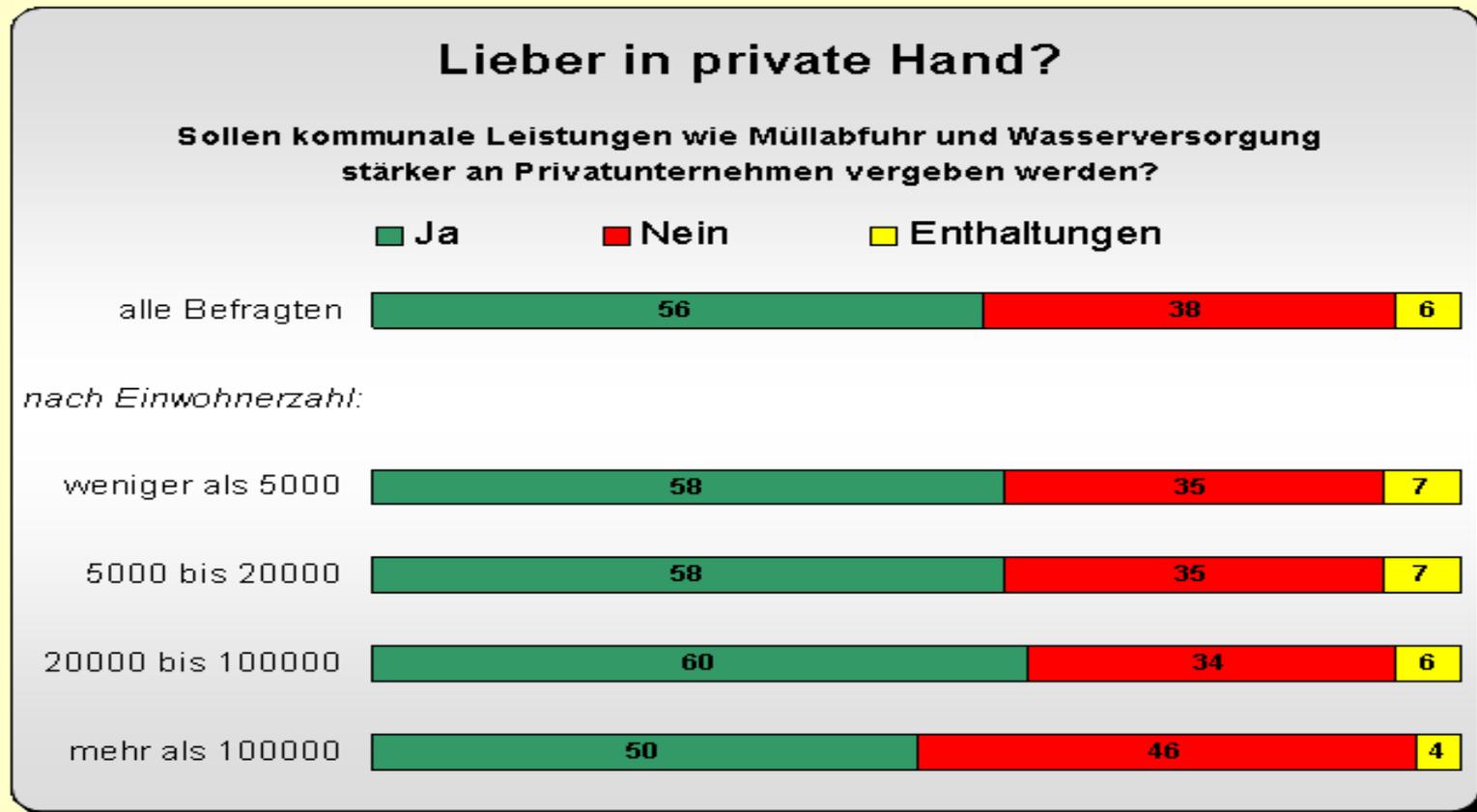
I. Rahmenbedingungen in den Kommunen - Beigeordneter Portz, DStGB

- 1. Komm. Finanzdefizit 2004: Ca. 8,5 Mrd. €**
 - **Gemeinden mit HSK (NRW: ca. 180 v. 396)**
 - **Kommunaler Investitionsrückgang seit 1992: 10 Mrd. €**
 - **Steigerung bei Sozialausgaben in 10 Jahren: 30 %**
 - **Difu: 686 Mrd. € kommunale Investitionen bis 2009**
- 2. Demografie / Bevölkerungsrückgang: (Bonn – Halle/S.)**
- 3. Herausforderung: „Soziale Stadt“**
- 4. Personalabbau in Kommunen**
- 5. EU-Ebene: Wettbewerb und Liberalisierung**

II. Folgen in Kommunen

- 1. Verfall / Schließung von Infrastruktur**
- 2. Gestalten ohne Finanzen**
- 3. Aufgabenkritik in Kommunen: Notwendigkeit eigener Aufgabendurchführung?**
- 4. Folge ist Privatisierungsdruck:**
 - beim Staat: Telekom, Post, Bahn
 - bei Kommunen: Abfall, Strom, Wohnungen
- 5. Zukunft: ÖPNV, Wasserversorgung?**

IV. Kommunale oder private Aufgabendurchführung?



V. Stadtentwicklung: Kooperation/ Privatisierung

- 1. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**
- 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)**
- 3. Stadtumbau: Konfliktlösung durch Kooperation**
- 4. BauGB- Bürgerbeteiligung/ Baugenehmigungen**
- 5. Innenstadtstärkung etc.: Kooperation von Kommune und Handel**
- 6. Business Improvement District (BID)?**
- 7. Zunahme von PPP/ÖPP (Schulsanierungen etc.)**
- 8. Ziel: Nutzung verschiedener Ressourcen**

Business Improvement Districts

- Was ist das?
- Woher kommt das?
- USA
- UK
- Erste Ansätze in D

Überblick in aller Kürze

Aufgaben

- Zentrenkonzepte
- Gemeinschaftliche Werbung
- Einzelne Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Berechtigten
- Gemeinschaftliche Werbung
- Stellungnahmen bei Anhörungen
- Sicherheit? (so in den USA)

Struktur - Finanzierung

- Aufgabenträger von den Eigentümern benannt
- Finanzierung über eine erhöhte Grundsteuer
- Aufgabenträger kann Antrag auf Beauftragung stellen, wenn 15 % der Grundeigentümer dies unterstützen
- Bemessung nach Einheitswerten
- Keine Beauftragung, wenn 30 % der Grundeigentümer widersprechen

Das Hamburger Beispiel

Das Hessische Beispiel

- Weitgehende Übereinstimmung
- Im folgenden Hamburg, soweit nicht Hessen vermerkt wird

**Hamburg:
Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und
Dienstleistungszentren
vom 28. Dezember 2004**

- HmbGVBl. 2004, S. 525

Hessen:
Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen
Geschäftsquartieren vom 21. Dezember 2005

- **GVB1. Hessen I S. 867**

Schleswig-Holstein

- Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen vom 13. Juli 2006
- GVBl.Schleswig-Holstein vom 27.Juli 2006, S. 158

HH: Das Anliegen (§ 1 Satz 1)

- Mit diesem Gesetz wird angestrebt, zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren zu stärken und zu entwickeln.

„Innovationsbereiche“ (§ 1 Satz 2)

- Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen,
- auf Antrag Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Innovationsbereiche) festzulegen, in denen
- in eigener Organisation und Finanzverantwortung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergriffen werden können.

Ziele und Aufgaben

(§ 2 Abs. 1)

- Ziel der Schaffung eines Innovationsbereichs ist es,
- die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- für Kunden, Besucher und Bewohner zu erhöhen und
- die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verbessern,
- um die jeweiligen Standorte zu stärken.

Aufgabe eines Innovationsbereichs

(§ 2 Abs.2)

- **Aufgabe eines Innovationsbereichs ist es, Maßnahmen selbst zu ergreifen oder anzuregen, die geeignet sind, die in Absatz 1 genannten Ziele zu verwirklichen.**
- **Hierzu können insbesondere**
- **1. Konzepte für die Entwicklung des Zentrums 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 und**
- **8. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.**

Hessen

- Darüber hinaus
- 9. Leerstandsmanagement betreiben
- 10. Erhalt und Erweiterung des Branchenmixes fördern
- Keine hoheitlichen Tätigkeiten

Maßnahme- und Finanzierungskonzept (§ 2 Abs. 3)

- Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jeden Innovationsbereich in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

Einrichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (§ 3 Abs. 1)

- Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers
- durch Rechtsverordnung
- Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren einzurichten,
- wenn der Aufgabenträger sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet hat, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

Hessen § 3:

- Die Gemeinde wird ermächtigt, auf Antrag eines , Vorhabenträgers
- Durch Satzung
- räumlich zusammenhängende, genau bezeichnete Bereiche
- einzurichten

Inhalt der Rechtsverordnung (§ 3 Abs. 2)

- In der Rechtsverordnung sind neben der Gebietsabgrenzung
- die Ziele und Maßnahmen des Innovationsbereichs (§ 2),
- der Aufgabenträger (§ 4) und
- der Hebesatz (§ 7 Absatz 1)
- festzulegen.

Aufgabenträger (§ 4)

- **(1) Ein Innovationsbereich hat keine eigene Rechtspersönlichkeit.**
- **Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen.**
- **Aufgabenträger kann jede Person sein, die Mitglied der Handelskammer Hamburg ist**
- **oder sich freiwillig der Aufsicht durch die Handelskammer Hamburg nach § 6 Absatz 3 unterwirft.**
- **(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,**
- **und seine steuerliche Zuverlässigkeit durch eine**
- **Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes darlegen.**
- **(3) Der Aufgabenträger kann die Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritten übertragen.**

Wer kann Aufgabenträger werden? (§ 5)

- Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt,
- wenn er die Zustimmung der Eigentümer von 15 vom Hundert der Anzahl der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke nachweisen kann,
- deren vom Innovationsbereich erfasste Fläche zugleich mindestens 15 vom Hundert der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

Inhalt des Antrags (§ 5 Abs. 3)

- Mit der Antragstellung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer vorzulegen.
- Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

Informationsanspruch des Antragstellers (§ 5 Abs. 4)

- Ein nach Absatz 1 zur Antragstellung berechtigter Aufgabenträger hat Anspruch darauf, dass ihm von dem zuständigen Finanzamt
- die Gesamthöhe der für die im vorgesehenen Bereich belegenen Grundstücke festgesetzten Einheitswerte und
- von der Aufsichtsbehörde die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer mitgeteilt werden.
- 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.

Ablehnung eines Antrags (§ 5 Abs. 5)

- **Der Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs wird von der Aufsichtsbehörde abgelehnt,**
- **wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt,**
- **oder wenn das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 nicht geeignet ist,**
- **öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigen**
- **oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.**

Weiteres Verfahren (§ 5 Abs. 6)

- Wird der Antrag nicht nach Absatz 5 abgelehnt, legt die Aufsichtsbehörde die vollständigen Antragsunterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich aus.
- Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 3 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 Innovationsbereich belegenen Grundstücke das Recht haben, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen.
- Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift der Aufsichtsbehörde bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sollen vom Aufgabenträger von der Auslegung benachrichtigt werden.
- Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck von der Aufsichtsbehörde bekannt gegeben.
- Die Aufsichtsbehörde kann einen Erörterungstermin unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer und derer, die Stellungnahmen abgegeben haben, durchführen.

Widerspruch von Eigentümern (§ 5 Abs. 8)

- **Widersprechen die Eigentümer**
- **von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke**
- **oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen**
- **der Einrichtung eines Innovationsbereichs und werden diese Einsprüche im Rahmen des Anhörverfahrens nicht zurückgenommen oder auf andere Weise erledigt,**
- **ist der Antrag von der Aufsichtsbehörde abzulehnen.**

Umsetzung und Überwachung (§ 6)

- (1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um.
- Hierzu stellt er im dritten Quartal jedes Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan für das Folgejahr auf, den er der Aufsichtsbehörde vorlegt und unter einer mindestens den Beitragspflichtigen zugänglichen Internetadresse bekannt macht.
- Bei der Aufstellung des Plans sind die im Innovationsbereich betroffenen Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbebetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.

Abweichungen vom Plan (§ 6 Abs. 2)

- (2) Weicht ein Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts nicht nur unerheblich ab,
- ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer berechtigt sind, diesem Plan innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe zu widersprechen.
- Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen
- oder versagt der Senat seine Zustimmung zur Abweichung,
- ist der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

Überwachung durch die IHK (§ 6 Abs. 3)

- **(3) Die Handelskammer Hamburg überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers.**
- **Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Handelskammer den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen.**
- **In diesem Fall nimmt die Handelskammer die Aufgaben des Innovationsbereichs bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 wahr.**
- **Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten des Innovationsbereichs dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.**

Hessen: § 6 Abs. 3

- Überwachung durch die Gemeinde
- Die Gemeinde kann sich zur Unterstützung der Kontrolle
- Einer sachverständigen Person oder Stelle bedienen.
- Die Geschäftsführung hat die „rechtlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Führung eines durchschnittlichen Unternehmens zu erfüllen.“

Abgabenerhebung (§ 7)

- **(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsbereichs entsteht,**
- **werden von der Erhebungsbehörde Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke erhoben,**
- **durch die der entstehende Aufwand einschließlich eines angemessenen Gewinns für den Aufgabenträger gedeckt wird.**
- **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 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3794, 3807), festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. 3**
- **Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Satz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch zehn vom Hundert nicht überschreiten.**
- **Das für die Grundsteuererhebung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.**

Hessen zusätzlich (§ 7 Abs.2)

- Soweit für ein Grundstück der Einheitswert nicht festgestellt ist,
- Ist der Berechnung der Abgabenhöhe statt des Einheitswerts
- das Produkt aus dem Mittelwert der im Innovationsbereich je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und des jeweiligen Grundstücks zugrunde zu legen.

Befreiung von der Abgabe (§ 7 Abs. 4)

- (4) 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.

Öffentliche Last (§ 7 Abs. 6)

- (6) Die Abgaben nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen
- ruhen auf im Innovationsbereich belegenen Grundstücken
- als öffentliche Last und,
- solange das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

Mittelverwendung (§ 8)

- Mit Ausnahme eines Pauschalbetrages für den Verwaltungsaufwand, der bei der Freien und Hansestadt Hamburg verbleibt,
- steht das Abgabenaufkommen dem jeweiligen Aufgabenträger zu.
- Der Senat wird ermächtigt, die Höhe dieses Pauschalbetrages durch Rechtsverordnung festzulegen.

Die Mittel erhält der Aufgabenträger (§ 8 Abs. 3)

- Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgedondert von seinen eigenen Mitteln und
- verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke des Innovationsbereichs.
- Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

Laufzeit (§ 9)

- Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrer Verkündung außer Kraft.
- Mit der Geltungsdauer der Verordnung endet das Recht zur Abgabenerhebung.
- Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung eines Innovationsbereichs möglich

Wie geht es weiter?

- Das Hamburger Konzept wirft eine Reihe von Rechtsfragen auf
- Ein Rechtsgutachten liegt vor
- Können Zwangsgemeinschaften gegründet werden?
- Können öffentliche Aufgaben privatisiert werden?
- Können die Abgaben an „Private“ zur Aufgabenerfüllung übertragen werden?
- Man wartet auf die erste Abgabenerhebung
- Und auf den „Musterprozess“

Auch im Stadtumbau

- Die Wohnungswirtschaft hält eine Übertragung des BID-Ansatzes
- auf Wohnviertel für denkbar
- Und schlägt das vor
- für die Gebiete des Stadtumbaus und
- der Sozialen Stadt

BID – auch eine neue Aufgaben für Trägerunternehmen?

- Eine „neutrale“ Instanz
- Also kein Mit-Bewerber bei Investitionen
- Mediation
- Quartiersmanagement
- Sachverwalter aller Interessen

„Freiwillige Stadterneuerung“?

- Nach dem Modell der freiwilligen Umlegung?
- Die freiwillige Stadterneuerung
- Mit der Gemeinde als Teilnehmer
- „BID-Gemeinschaft“
- Beauftragung des Trägers durch die BID-Gemeinschaft

Beispiel - Stadtumbauvertrag

- § 171 c BauGB 2004
- Rückbaukonzepte in kooperativen Absprachen der Wohnungsunternehmen und der Stadt
- Siehe Modell „freiwillige Umlegung“

Mainstream I

- Gesamtkonzepte als Grundlage der lokalen Stadtentwicklungspolitik
- Stadtumbau
- Innenstadt
- Soziale Stadt

Mainstream II

- „bottom up“ – also:
- Übernahme von Gemeinwesenenaufgaben durch die „Betroffenen“
- Die Zivilgesellschaft tritt hervor
- Soziale Stadt
- Stadtumbauverträge
- „BID“

Novelle BauGB 2007

12.11.2006

www.krautzberger.info

Neu:
Zweites Buch des BauGB
Fünfter Teil. Private Initiativen

- **§ 171 f**
- **Private Initiativen zur Stadtentwicklung,
Landesrecht**

§ 171 f BauGB

Teil 1

- Nach Maßgabe des Landesrechts können
- Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch
- Gebiete festgelegt werden,
- in denen in privater Verantwortung
- standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden,

§ 171 f BauGB

Teil 2

- die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts
- der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte,
- Stadtteilzentren,
- Wohnquartiere und
- Gewerbezentren
- sowie von sonstigen für die städtebauliche
- Entwicklung bedeutsamen Bereichen
- dienen.

§ 171 f BauGB

Teil 3

- Zur Finanzierung der Maßnahmen und
- gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können
- durch Landesrecht
- Regelungen
- getroffen werden.

Geltung auch für bereits für am 1.1.2007 bereits bestehende Regelungen

- **§ 246 Abs. 3 BauGB:**
- „§ 171f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden,
- die vor dem 1. Januar 2007
- in Kraft getreten sind.“