

Kleine Anfrage

des Abg. Claus Schmiedel SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft

**Erfahrungen anderer Bundesländer mit landesgesetzlichen
Regelungen für Business Improvement Districts**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Ist ihr bekannt, in welchen Bundesländern es mittlerweile landesgesetzliche Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts gibt und welche Bundesländer beabsichtigen nach ihrer Kenntnis derzeit, entsprechende landesgesetzliche Regelungen auf den Weg zu bringen?
2. Was sind nach ihrer Kenntnis die wesentlichen Ausgestaltungsmerkmale und Regelungsinhalte der bereits existierenden landesgesetzlichen Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts?
3. Welche Gemeinsamkeiten und welche Unterschiede weisen nach ihrer Kenntnis die bereits vorhandenen landesgesetzlichen Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts auf?
4. Ist ihr bekannt, ob in den Bundesländern, die bereits sogenannte Business Improvement Districts umgesetzt haben, diese Maßnahmen durch finanzielle Mittel der öffentlichen Hand unterstützt wurden und wenn ja, in welchem Umfang?
5. Welche Erfahrungen haben nach Kenntnis der Landesregierung die Bundesländer, die bereits über landesgesetzliche Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts verfügen, bisher gemacht und welche Gesetzesänderungen werden ggf. aufgrund dessen angestrebt?

01. 08. 2012

Schmiedel SPD

Begründung

Urban Improvement Districts sind Gebiete, die aufgrund privater Initiativen und unter Beteiligung der Betroffenen vor Ort von den Gemeinden rechtlich festgelegt werden, damit die Grundstückseigentümer mit eigenen finanziellen Mitteln und in eigener Verantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier durchführen können. Die bekannteste Form von Urban Improvement Districts sind sogenannte Business Improvement Districts zur eigentümerorganisierten und -finanzierten Aufwertung von Laden- und Geschäftsstraßen bzw. Kerngebieten. Business Improvement Districts wurden in nordamerikanischen Innenstädten als Reaktion auf die wachsende Konkurrenz durch Einkaufszentren entwickelt. Aufgrund ihres Erfolgs in Nordamerika gelten sie auch in Deutschland als zukunfts-trächtiges Stadtentwicklungskonzept. Erste Business Improvement Districts wurden u. a. bereits in Hamburg erfolgreich umgesetzt und können auch einen Orientierungsrahmen für Baden-Württemberg bieten.

Antwort

Mit Schreiben vom 20. August 2012 Nr. 92-2520.0/345 beantwortet das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorab:

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft verwendet den Begriff „Urban Improvement District“ (UID) als zusammenfassende Beschreibung für alle Arten eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung. Ein Business Improvement District (BID) steht für die Aufwertung von Laden- und Geschäftsstraßen bzw. Kerngebieten, ein Housing Improvement District (HID) für die Aufwertung von reinen und allgemeinen Wohngebieten und ein Neighbourhood Improvement District (NID) für die Aufwertung von Mischgebieten. Da die Bundesländer mit landesgesetzlichen Regelungen keine klaren Unterscheidungen dazu machen, wird der Begriff UID verwendet, auch wenn die überwiegende Mehrzahl der bisher festgesetzten Gebiete als reine oder überwiegende BIDs eingerichtet wurden.

1. Ist ihr bekannt, in welchen Bundesländern es mittlerweile landesgesetzliche Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts gibt und welche Bundesländer beabsichtigen nach ihrer Kenntnis derzeit, entsprechende landesgesetzliche Regelungen auf den Weg zu bringen?

Zu 1.:

In Deutschland haben derzeit sieben Länder von der Ermächtigung des § 171 f BauGB Gebrauch gemacht und landesgesetzliche Regelungen zu eigentümerfinanzierten Quartiersentwicklungen getroffen:

- *Hamburg:* Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) vom 28. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Februar 2011,
- *Hessen:* Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom 21. Dezember 2005, geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2010,
- *Bremen:* Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 18. Juli 2006, geändert durch Gesetz vom 9. Juni 2009,
- *Schleswig-Holstein:* Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) vom 13. Juli 2006,

- *Saarland*: Gesetz Nr. 1630 zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung (BIDG) vom 26. September 2007,
- *Nordrhein-Westfalen*: Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008,
- *Sachsen*: Sächsisches Gesetz zur Belegung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (SächsBIDG) vom 12. Juli 2012.

Andere Länder planen derzeit keine UID- bzw. BID-Gesetze. In Bayern, Berlin, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz gibt es seit 2006 einzelne freiwillige Interessen- und Standortgemeinschaften, die teilweise auch als Modellprojekte gefördert wurden. Diese Länder sehen derzeit keinen Bedarf für landesgesetzliche Regelungen eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung.

2. *Was sind nach ihrer Kenntnis die wesentlichen Ausgestaltungsmerkmale und Regelungsinhalte der bereits existierenden landesgesetzlichen Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts?*

Zu 2.:

Die wesentlichen Ausgestaltungsmerkmale und Regelungsinhalte der UID-Gesetze sind:

1. Beschreibung der Gesetzesziele und Aufgaben des UID (Maßnahmen)
 2. Die Ermächtigung zur Einrichtung des UID an die Gemeinde (Satzungsermächtigung, Voraussetzungen dazu, z. B. öffentlich-rechtlicher Vertrag, grundsätzliche Benennung der Beteiligten und deren Pflichten)
 3. Die Voraussetzungen einer Aufgabenträgerschaft für ein UID (Rechtsnatur des Innovationsbereichs, Eigenschaften des Aufgabenträgers, Übertragung der Geschäfte auf Dritte, Einrichtung eines Standortausschusses)
 4. Das Verfahren der Antragstellung (Definition der betroffenen Grundstücke, Voraussetzungen zur Antragstellung, eventuell Positivquorum, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und dessen Änderung, Bekanntmachung, Datenverwendung, Ablehnungsgründe, Rechtsanspruch, öffentliche Auslegung, Erörterungstermin, Negativquorum, Entscheidung der Gemeinde)
 5. Die Umsetzung und Überwachung eines UID (Wirtschaftspläne, Beteiligung der Betroffenen, Abweichungen vom Wirtschaftsplan, Kontrolle, Haftung, Aufsicht über den Aufgabenträger)
 6. Die Kriterien der Abgabenerhebung (Abgabenschuldner, Abgabebemessungsgrundlagen, Hebesatz, Höchstgrenzen, Ausnahmen von der Abgabepflicht, Befreiungen, freiwillige Mitglieder, Dauer der Abgabe, öffentliche Last des Grundstücks)
 7. Die Mittelverwendung (Verwaltungskosten, Leistungsbescheide, Nachweis der zweckmäßigen Mittelverwendung, Dokumentationspflicht, Jahresabschluss, Rückgabe nicht verwendeter Mittel)
 8. Die Laufzeit der Satzungen (Höchstdauer der Satzungen, Verlängerung)
 9. Das Inkrafttreten des Gesetzes (Übergangsvorschriften, Inkrafttreten und Außerkrafttreten)
3. *Welche Gemeinsamkeiten und welche Unterschiede weisen nach ihrer Kenntnis die bereits vorhandenen landesgesetzlichen Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts auf?*

Zu 3.:

Das hamburgische Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED), das 2005 in Kraft trat, nahm eine bundesweite Vorreiterrolle ein. Es diente für die sechs weiteren Landesgesetze als Muster.

In den Zielen und Aufgaben der Gesetze wird einerseits die Förderung der Wirtschaft, insbesondere in der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hervorgehoben (Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein), andererseits die Stärkung der Standortqualität und Attraktivität der Innenstädte (Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen).

In allen Ländern werden die Gemeinden (in Stadtstaaten der Senat) ermächtigt, durch Satzung UID-Gebiete einzurichten. In der Satzung wird die Gebietsabgrenzung festgelegt, die Ziele und Maßnahmen beschrieben, der Aufgabenträger bestimmt, die Mittelaufbringung und die Mittelvergabe geregelt.

Aufgabenträger sind Personen, die von den Grundstückseigentümern beauftragt werden, sowie persönlich und finanziell zuverlässig sind. In allen Ländern kann die Geschäftsführung an Dritte weitergegeben werden. In Bremen wird gesetzlich ein Standortausschuss zur Unterstützung des Aufgabenträgers empfohlen.

In allen Bundesländern ist der Aufgabenträger auch der Antragsteller für ein UID. In Hamburg, Bremen, Hessen, Sachsen und im Saarland muss er zur Antragstellung von 15 % der Anzahl der Grundstückseigentümer dazu legitimiert sein (Positivquorum).

Wird ein Antrag eingereicht, sind nach allen Ländergesetzen die Gemeinden zur Unterrichtung der Grundeigentümer im Gebiet, der Träger öffentlicher Belange und der interessierten Öffentlichkeit (Internet) verpflichtet. Dazu wurden von fünf Ländern Regelungen zur Datenverwendung getroffen (Datenschutz). Ein Rechtsanspruch auf Erlass der beantragten Satzung besteht in keinem Bundesland.

Beabsichtigt die Gemeinde, die Satzung zu erlassen, ist der Antrag mit allen Unterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In den Bundesländern Bremen, Hessen und Saarland weist das Gesetz darauf hin, dass von der Gemeinde ein Erörterungstermin durchgeführt werden kann.

In allen Ländergesetzen wird ein Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer eingeräumt. Dieses liegt in den Ländern Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein und Saarland bei einem Drittel und in den Ländern Hessen, Sachsen und Nordrhein-Westfalen bei 25 % der Grundstücksflächen. Kommt dieses Negativquorum zustande, darf die Satzung nicht erlassen werden.

Die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts obliegt regelmäßig dem Aufgabenträger. Dabei werden sehr unterschiedliche Regelungen getroffen, wie mit Abweichungen vom Wirtschaftsplan umgegangen wird. Die Kontrolle liegt in den Stadtstaaten bei der jeweiligen Handelskammer, in den Flächenländern bei den Standortkommunen.

In allen Ländergesetzen werden die Gemeinden ermächtigt, Abgaben zu erheben. Abgabepflichtig sind die Grundstückseigentümer im abgegrenzten UID-Gebiet. Bemessungsgrundlagen sind bisher in fünf Bundesländern die Einheitswerte der Grundstücke, teilweise mit Kappungsgrenzen bei hohen Einheitswerten. In Nordrhein-Westfalen und in Sachsen kann die Gemeinde in den Satzungen die Bemessungsgrundlagen bestimmen. Neben dem Einheitswert des Grundstücks kann dabei auch die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücke, die Grundstücksflächen oder die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage einzeln oder in Kombination als Bemessungsgrundlage gewählt werden.

In den Satzungen werden Eigentümer von Grundstücken

- die dem Gemeinbedarf dienen,
- keine bauliche Nutzung haben,
- wirtschaftlich nicht nutzbar sind oder
- keinen erkennbaren Vorteil bieten,

von der Abgabe befreit. Zur Diskussion steht in einem Bundesland mit einem reinen BID-Gebiet, auch Grundstücke von der Abgabe zu befreien, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

Die Gemeinden erheben zur Abdeckung ihres Verwaltungsaufwandes eine Kostenpauschale, die entweder pauschal nach Erfahrungswerten festgesetzt wird, oder max. 3 % der beantragten Maßnahmesumme nicht überschreitet.

Nicht verwendete Mittel werden entweder jährlich oder nach Ende der Laufzeit der Satzung den Abgabepflichtigen zurückerstattet.

Die Satzungen treten in allen Ländern nach 5 Jahren automatisch außer Kraft. Verlängerungen sind möglich.

4. Ist ihr bekannt, ob in den Bundesländern, die bereits sogenannte Business Improvement Districts umgesetzt haben, diese Maßnahmen durch finanzielle Mittel der öffentlichen Hand unterstützt wurden und wenn ja, in welchem Umfang?

Zu 4.:

Grundsätzlich werden UID-Gebiete von den Ländern und Kommunen finanziell nicht gefördert. In Bremen und Nordrhein-Westfalen wurden für jeweils ein Gebiet einmalige Landesfinanzhilfen in geringer Höhe zur Anschubfinanzierung eingesetzt. Im Saarland wurden ebenfalls zur Anschubfinanzierung Planungskosten vom Land übernommen. In der Stadt Hamburg wird eine Bündelung von städtebaulichen Strukturmaßnahmen, die in dem abgegrenzten Gebiet ohnehin notwendig wären, angestrebt. In Hessen und Nordrhein-Westfalen erfolgen Verknüpfungen mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

5. Welche Erfahrungen haben nach Kenntnis der Landesregierung die Bundesländer, die bereits über landesgesetzliche Regelungen für sogenannte Business Improvement Districts verfügen, bisher gemacht und welche Gesetzesänderungen werden ggf. aufgrund dessen angestrebt?

Zu 5.:

Die Stadt Hamburg wertet die Einrichtung ihrer UIDs als vollen Erfolg. Es wurden in hohem Umfang private Mittel für die Stabilisierung öffentlicher Infrastruktur aufgebracht. Besonders wichtig ist auch, dass die Eigentümer ein verstärktes Verantwortungsgefühl für ihr Gebiet entwickeln. Das zeigt sich vor allem im Umgang mit Baustellen, gemeinsamen Aktionen und der Werbung für das Gebiet. Vom Landesgesetzgeber wird aktuell eine Gesetzesänderung vorbereitet. Dabei geht es um die Frage, in welchem Umfang große Grundstücksbesitzer in einem BID-Gebiet mit den Gesamtkosten belastet werden. Bisher gab es in Hamburg eine Kappungsgrenze, die bei einem gerichtlichen Verfahren beanstandet worden ist. Daneben sollen im Gesetz die Nebenflächen von Grundstücken genauer abgegrenzt werden.

Auch in Nordrhein-Westfalen ist die Stabilisierung der öffentlichen Infrastruktur im festgesetzten UID-Gebiet festzustellen. Allerdings ist im Land bisher nur ein UID eingerichtet worden. In den Ländern Bremen, Hessen und in Schleswig-Holstein gibt es ebenfalls überwiegend gute Erfahrungen mit den UIDs, die sich in der Stärkung des Einzelhandels ausdrückt. Die Anzahl der beschlossenen UIDs ist allerdings auch dort noch sehr gering. Der Fokus der Maßnahmen in den UIDs liegt vor allem auf der Organisation und Durchführung von Marketingaktionen und Veranstaltungen. Im Land Sachsen gibt es noch keine Erfahrungen mit UID-Gebieten. Das Sächsische BID-Gesetz gilt erst seit 12. August 2012.

In Vertretung

Rust

Staatssekretär