

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Immobilien- und Standortgemeinschaften dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten können. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen mit der Abgabe belastet werden, da diese von den Maßnahmen grundsätzlich begünstigt werden. Die gewachsenen urbanen Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sollen auch zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gestärkt werden. Durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften sollen die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums erhöht und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Betriebe verbessert werden.

Für die Gemeinden bietet sich die Chance, durch Immobilien- und Standortgemeinschaften verstärkt privates Engagement für Ziele der Stadtentwicklung zu mobilisieren. Durch eine gesetzliche Regelung wird ein Rechtsrahmen für verstärktes privates Engagement geschaffen. Eine gesetzliche Regelung schafft Planungssicherheit für die privaten Initiativen; weiterhin können durch eine gesetzliche Regelung die Privaten eingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren.

Zahlreiche Geschäftsbereiche in unseren Innenstädten leiden unter Wettbewerbsnachteilen gegenüber Ansiedlungen auf der Grünen Wiese und zunehmend auch gegenüber professionell geführten Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft. Die sichtbaren Folgen sind zunehmende Leerstände und Vernachlässigung des öffentlichen Raumes, bauliche Mängel und Qualitätsverluste im Angebot. Hier wurde in den vergangenen Jahren vielfach versucht, durch private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Grundeigentümern vor Ort in Anlehnung an die im kanadischen und US-amerikanischen Raum praktizierten Business Improvement Districts eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung dieser traditionellen Geschäftslagen zu erreichen. In Nordrhein-Westfalen wurden in 22 Modellvorhaben zu Immobilien-

und Standortgemeinschaften vielfältige Erfahrungen durch freiwillige Zusammenschlüsse privater Akteure in innerstädtischen Geschäftsbereichen gesammelt. Diese sollen auch weiterhin ermöglicht und unterstützt werden. Die Modellvorhaben haben aber auch gezeigt, dass diese freiwilligen Zusammenschlüsse häufig an organisatorische und finanzielle Grenzen stoßen, die eine erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erheblich erschweren können. Innenstadtinitiativen werden bisher überwiegend von den ortsansässigen Gewerbetreibenden initiiert und aktiv begleitet. Die freiwillige Einbeziehung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern war bisher nur in geringem Umfang möglich; dieses Problem hemmte das private Engagement auch derer, die grundsätzlich bereit gewesen wären, sich zu engagieren. Durch eine gesetzliche Regelung können alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren. Sie bietet den Vorteil einer finanziellen Absicherung der beabsichtigten Maßnahmen und Planungssicherheit für den Zeitraum der Initiative. Mit der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Bund den Ländern eine kompetenzabsichernde Regelung (§ 171 f BauGB) für private Initiativen zur Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Diese soll mit dem vorliegenden Gesetz aufgegriffen und den Betroffenen vor Ort die Möglichkeit eröffnet werden, in eigener Organisation und weitgehender Finanzverantwortung Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung ihres Quartiers zu ergreifen. Dabei wird von der bundesrechtlichen Ermächtigungsnorm nur im Hinblick auf die Gebietskulisse von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren Gebrauch gemacht. Die in privater Verantwortung durchgeführten Maßnahmen sollen in Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand erfolgen und in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt und umgesetzt werden. Neben der verpflichtenden finanziellen Beteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und Erbbauberechtigten soll auch die Einbeziehung privater Dritter ermöglicht werden. Die Gemeinde kann von den Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten im Satzungsgebiet eine Sonderabgabe erheben, mit der die Maßnahmen finanziert werden. Lediglich eine Kostenpauschale aus dem Abgabenaufkommen verbleibt zur Deckung des Kostenaufwands bei der Gemeinde.

In den vorliegenden Gesetzesentwurf, der räumlich auf innerstädtische Geschäftslagen begrenzt ist, sind die Erfahrungen mit den 22 Modellvorhaben für Immobilien- und Standortgemeinschaften eingeflossen.

B. Die Vorschriften im Einzelnen

Zu § 1

Zu § 1 Absatz 1

Die Vorschrift ermöglicht es der Gemeinde, auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung räumlich abgegrenzte Gebiete mit dem Ziel der Verbesserung und Stärkung der Gebiete in funktionaler und gestalterischer Hinsicht festzulegen. Den Immobilien- und Standortgemeinschaften wird durch den Erlass einer Satzung ein verbindlicher Rechtsrahmen für die Erfüllung und Finanzierung der von ihr vorgesehenen Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Immobilien- und Standortgemeinschaften sind private Initiativen, die unabhängig zu öffentlichen städtebaulichen Maßnahmen wie vor allem solchen des besonderen Städtebaurechts und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde lokales Engagement für Ziele der Stadtentwicklung mobilisieren und bündeln sollen und die von ihr vorgesehenen Maßnahmen in privater Verantwortung durchführen. Da sie auf möglichst hohe Akzeptanz der Betroffenen im Gebiet und Unterstützung der Akteure vor Ort angewiesen sind, sollten sie vor allem aufgrund einer Initiative aus dem Kreis der Betroffenen eingerichtet werden. Die räumliche Abgrenzung der Immobilien- und Standortgemeinschaften sollte sich am lokalen Bezug orientieren und durch eher kleinräumige Abgrenzungen, wie Straßenzüge oder kleinere Quartiere die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und Umsetzung und Effektivität der beschlossenen Maßnahmen erleichtern.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaften übernehmen nicht die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde sondern sie können durch standortbezogene Maßnahmen die gemeindlichen Aufgaben ergänzen. Die von den Immobilien- und Standortgemeinschaften durchzuführenden standortbezogenen Maßnahmen sind vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, baulich-gestalterische Verbesserungen durch ein gemeinsames Werbekonzept und Werbegestaltung, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagement,

Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten etc. sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines „Wir-Gefühls“ durch gemeinsames Marketing und lokale Events. Die Maßnahmen müssen in einem Konzept verbindlich dargelegt werden (§ 3 Abs. 1 und 7) und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen. Voraussetzung ist somit eine enge inhaltliche Abstimmung und Koordination mit der Gemeinde. Mit dieser städtebaulichen Abstimmungspflicht soll zum einen sichergestellt werden, dass die Maßnahmen nicht zur Verdrängung und Verlagerung von Missständen in andere Gebiete führen. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass der Charakter des öffentlichen Raums gewahrt bleibt und dieser für alle Bürger zu nutzen ist. Die Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Konzepte, die städtebauliche Einbindung der Maßnahmen sowie die inhaltliche Abstimmung mit der Gemeinde als Interessenvertretung der öffentlichen Belange, mit den Bürgern und mit den Trägern öffentlicher Belange sind daher im Satzungsverfahren vorgesehen. Der Umfang der Maßnahmen sollte sich an der zeitlichen Begrenzung der Initiativen auf höchstens 5 Jahre orientieren (§ 5) und in diesem Zeitrahmen durchführbar sein.

Die Festlegung von Gebieten für Immobilien- und Standortgemeinschaften ist auf die spezielle Gebietskulisse von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren begrenzt. Für diese Bereiche liegen Erfahrungen aus dem Modellprojekt des Landes NRW für insgesamt 22 Immobilien- und Standortgemeinschaften in innerstädtischen Geschäftsbereichen vor, die in das vorliegende Gesetz eingeflossen sind. Die Konkretisierung und Anwendung im Einzelnen, d. h. die Anpassung an die örtlichen Problemlagen und die Entwicklung von sachgerechten Lösungsstrategien, soll den privaten Initiativen und der Gemeinde überlassen bleiben. Die konzeptionelle Vorbereitung einschließlich ihrer städtebaulichen Einbindung, die Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Konzepte sowie die Durchführung von Maßnahmen erfolgt somit durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften in Abstimmung mit der Gemeinde.

Zu § 1 Absatz 2

Mit Absatz 2 wird klargestellt, dass es keinen Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gibt. Die Entscheidung über den

Erlass einer entsprechenden Satzung liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Satzungshoheit der Gemeinde steht kein subjektiv-öffentliches Recht der Immobilien- und Standortgemeinschaft gegenüber. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet werden.

Zu § 2

Zu § 2 Absatz 1

Nach den Erfahrungen in Nordrhein-Westfalen mit den 22 Modellvorhaben haben sich die Immobilien- und Standortgemeinschaften überwiegend in der Form eines Vereins organisiert und die Durchführung der Maßnahmen Dritten übertragen. Diese Erfahrungen sind Grundlage für die gesetzliche Regelung, nach der die Aufgabewahrnehmung durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit erfolgen soll.

Voraussetzung für ein Satzungsverfahren ist die Gründung einer entsprechenden Immobilien- und Standortgemeinschaft, die die Voraussetzungen des Absatz 1 erfüllt: Die Initiative muss sich auf ein räumlich abgegrenztes Gebiet beziehen. Sie muss im Rechtsverkehr auftreten können und sich daher eine für sie geltende Rechtsform geben. Sie muss weiterhin die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ermöglichen.

Die Rechtsfähigkeit einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist erforderlich, um die Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft wahrzunehmen, wie z.B. Stellung des Antrags, Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Gemeinde, Finanzverwaltung, Durchführung von Maßnahmen, die Beauftragung von Dritten usw. Die Wahl der Rechtsform wird freigestellt; diese orientiert sich an den konkreten Zielen und Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Neben einem Verein kämen beispielsweise auch eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) in Betracht.

Die Erfahrung mit den Modellversuchen in Nordrhein-Westfalen hat gezeigt, dass die Gewerbetreibenden häufig einen engeren lokalen Bezug als z.B. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufweisen und viele Akteure und Ideen bei privaten Initiativen zur Quartiersverbesserung aus ihrem Personenkreis stammen. Ihre Kenntnis der örtlichen Problemlagen und ihr Engagement sollen in die Immobilien- und Standortgemeinschaft eingebracht werden können. Umfang und Art der Beteiligung sind im Rahmen der Rechtsform zu regeln. Hier sollten auch nähere Bestimmungen zu Rechten und Pflichten (z.B. finanzielle Beteiligung, Stimmrecht, Kündigungsrecht) festgelegt werden.

Zu § 2 Absatz 2

In Absatz 2 wird der Begriff des Grundstückes im Sinne dieses Gesetzes definiert. Die Herausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen ist dem Umstand geschuldet, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Flächen durch die beabsichtigten Aufwertungsstrategien keinen wirtschaftlichen Vorteil erzielen. Die Erhebung einer Abgabe für diese Flächen ist somit nicht gerechtfertigt.

Zu § 2 Absatz 3

Die Beauftragung eines Aufgabenträgers ist nicht verpflichtend und steht im Ermessen der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Erfahrungen aus den Modellversuchen in Nordrhein-Westfalen haben gezeigt, dass zumindest die teilweise Übertragung von Aufgaben auf Dritte hilfreich sein kann. Insbesondere in der Phase der Konzeptentwicklung können professionelle Begleitung und die Einbringung von Erfahrungen aus anderen Immobilien- und Standortgemeinschaften sinnvoll sein. Dies kann auch dazu dienen, ansonsten langwierige Diskussionsprozesse fachlich zu unterstützen und zielorientiert einem im Rahmen der begrenzten finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten umsetzbaren Ergebnis zuzuführen. Für die Durchführung zahlreicher standortbezogener Maßnahmen, wie beispielsweise bauliche Gestaltungsmaßnahmen, wird i. d. R. die Beauftragung von Dritten erforderlich sein.

Zu § 3

Zu § 3 Abs. 1

Voraussetzung für die Einleitung eines Satzungsverfahrens ist ein schriftlicher Antrag der Immobilien- und Standortgemeinschaft bei der Gemeinde. Absatz 1 bestimmt, dass mit dem Antrag ein Vorschlag für die Abgrenzung des Gebiets mit Begründung sowie der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen sind. Die Antragsunterlagen sollen der Gemeinde ermöglichen, sachgerecht über die Einleitung des Satzungsverfahrens entscheiden zu können. Die Gemeinde entscheidet auf der Grundlage der Antragsunterlagen über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen. In § 1 Abs. 2 ist klargestellt, dass auf Erlass der Satzung und somit auch auf die Einleitung des Satzungsverfahrens kein Rechtsanspruch besteht. Beurteilungskriterien für die Gemeinde ergeben sich dabei insbesondere aus der Aufgabe und den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB). Weiterhin hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Immobilien- und Standortgemeinschaft die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 erfüllt und ob der Entwurf des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts den Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 entspricht.

Zu § 3 Absatz 2

Hat sich die Gemeinde für die Einleitung des Satzungsverfahrens entschieden, so hat sie alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der in dem vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke als potentielle Abgabepflichtige schriftlich über die Einleitung des Satzungsverfahrens und die vorgesehene Gebietsabgrenzung zu unterrichten. Dabei hat sie insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung zu informieren. Für die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten muss erkennbar sein, welche überschlüssigen finanziellen Belastungen für die einzelnen Abgabepflichtigen entstehen.

Zu § 3 Absatz 3

Die Ziele und Maßnahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft können nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie durch eine möglichst hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft vor Ort unterstützt werden. Deshalb wird den betroffenen abgabepflichtigen Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Widerspruchs eingeräumt. Die unterrichteten Personen können innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde der beabsichtigten Satzung widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Diese Regelung korrespondiert mit der Regelung zur Abgabepflichtigkeit nach § 4 Abs. 3 Satz 2. Die Erbbauberechtigten sollen anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt (aber auch zur Abgabe verpflichtet) sein, weil sie als Eigentümerinnen und Eigentümer der sich auf den Grundstücken befindenden Gebäude von der Stärkung des Gebiets direkt profitieren.

Voraussetzung für die Zulässigkeit zum Erlass einer Satzung ist, dass eine Ablehnungsquote von 25 vom Hundert nicht überschritten wird. Der Erlass einer Satzung ist nicht zulässig, wenn mehr als 25 vom Hundert der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als 25 vom Hundert der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen widersprechen. Durch die Quote von 25 vom Hundert und den Bezug der Ablehnungsquote auf die Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigten einerseits oder die Grundstücksflächen andererseits ist – unabhängig von der Eigentümerstruktur bzw. der Zahl und der Größe der Grundstücke vor Ort – eine hohe Akzeptanz sichergestellt.

Zu § 3 Absatz 4

Nach den Erfahrungen in Nordrhein-Westfalen betreffen die von den Immobilien- und Standortgemeinschaften vorgesehenen Maßnahmen überwiegend den öffentlichen Raum. Durch die nach Absatz 4 erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gewährleistet werden, dass die Interessen der Bürger und die öffentlichen Belange berücksichtigt werden und der Charakter des öffentlichen Raums gewahrt bleibt.

Für die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung wird eine bestimmte Form nicht vorgeschrieben. Dies bleibt der Gemeinde überlassen, die hierzu auf ihre Erfahrungen und die bewährten Beteiligungsformen zum Beispiel aus den Verfahren der gemeindlichen Bauleitplanung zurückgreifen kann.

Wegen des Sachzusammenhangs mit der Einzelhandelsnutzung wird es regelmäßig fachlich geboten sein, außerhalb der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusätzlich die Einzelhandelsverbände zu beteiligen.

Zu § 3 Absatz 5

Absatz 5 sieht vor, dass bei einer Änderung wesentlicher Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen ist. Dies ist im Hinblick auf die finanzielle Belastung der Abgabepflichtigen und ihr Widerspruchsrecht nach Absatz 3 sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Zu § 3 Absatz 6

Eine weitere Voraussetzung für den Satzungsbeschluss nach Absatz 7 ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Gemeinde. In dem Vertrag muss sich die Immobilien- und Standortgemeinschaft verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Neben diesen vorgeschriebenen Anforderungen, die mindestens vertraglich abgesichert werden müssen, sind weitere vertragliche Vereinbarungen möglich und in der Regel auch geboten (z. B. Folgekostenvereinbarung nach Beendigung der Immobilien- und Standortgemeinschaft, eventuell erforderliche Eigentumsübergänge, Beteiligungs- und Koordinierungsmodalitäten zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Gemeinde, Rechtsfolgen bei Vertragsverletzungen, Haftung).

Zu § 3 Absatz 7

Absatz 7 regelt den Satzungsbeschluss der Gemeinde über die Festlegung eines räumlich abgegrenzten Gebietes einer Immobilien- und Standortgemeinschaft und die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses als rechtliche Voraussetzung für die Abgabenerhebung. Nach § 5 Abs. 1 tritt die Satzung mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Sofern eine kürzere Geltungsdauer als 5 Jahre beabsichtigt ist, ist dieses in der Satzung festzulegen.

Freiwillige Zusammenschlüsse zu Immobilien- und Standortgemeinschaften sind auch weiterhin möglich; sie bieten aber nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Erhebung von Abgaben nach diesem Gesetz.

Zu § 4

Zu § 4 Abs. 1

Die Festsetzung und Erhebung der Abgabe zur Finanzierung von Maßnahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft erfolgt durch Satzung der Gemeinde. Voraussetzung für eine derartige Satzung ist eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Das vorliegende Gesetz schafft eine spezielle Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung einer Sonderabgabe durch die Gemeinde.

Die Verfahrensbestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sollen auch für die Erhebung der Abgabe nach diesem Gesetz Anwendung finden.

Zu § 4 Abs. 2

Die Satzung muss den Kreis der Abgabepflichtigen, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit angeben (§ 2 Abs. 1 Satz 2 KAG). Daneben muss die Satzung mindestens auch den Geltungsbereich und die Geltungsdauer der Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3), die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1), die Immobilien-

und Standortgemeinschaft (§ 2), die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und die Mittelverwendung (Absatz 8) festlegen.

Zu § 4 Abs. 3

Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig. Diese Regelung korrespondiert mit der Regelung zum Widerspruchsrecht nach § 3 Abs. 3.

Die vorgenannten Abgabepflichtigen stellen den Personenkreis dar, dem nach dem Gesetzeszweck grundsätzlich Vorteile aus der Maßnahme geboten werden. Im Hinblick auf den mit den Maßnahmen verfolgten Zweck der städtebaulichen Aufwertung der betroffenen Bereiche werden sie begünstigt. Als Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigte ist ihnen ein objektives Interesse an der Werterhaltung und –steigerung ihres Eigentums und damit an der Qualität ihres innerstädtischen Quartiers gemeinsam. Mit diesem Interesse korrespondierend partizipieren sie langfristig von den mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abzustimmenden Maßnahmen, unabhängig davon, ob sie ihr Eigentum selbst nutzen oder ob sie es vermietet oder verpachtet haben. Sie stehen dem verfolgten Sachzweck der Sonderabgabe damit näher als die Allgemeinheit.

Zu § 4 Abs. 4

Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht für die Fallgestaltungen vorzusehen, in denen durch die Maßnahmen keine Vorteile erreicht werden. Es ist nicht sachgerecht, wenn sich die Abgabepflicht auf diese Fälle erstreckt.

Zu § 4 Abs. 5

Die Vorschrift schafft eine weitere Befreiungsmöglichkeit (neben § 4 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 5 lit. a) Kommunalabgabengesetz NRW und § 227 Abgaben-

ordnung) für die Fälle, in denen die Abgabepflicht eine unverhältnismäßige Härte bedeuten würde. Eine unverhältnismäßige Härte kann in den persönlichen Verhältnissen der Abgabepflichtigen begründet sein (z. B. unverhältnismäßige Belastung), wie auch durch sachliche Umstände (z. B. keine Vorteile durch die Maßnahme). Die Vorschrift bietet – im Gegensatz zur Ausnahme nach Abs. 4 – die Möglichkeit, solche Einzelfälle noch nachträglich nach Erlass der Satzung zu berücksichtigen, insbesondere weil diese nicht vorhersehbar waren.

Zu § 4 Abs. 6

Die Festlegung des Verteilungsmaßstabes für die Abgabenerhebung bleibt der Gemeinde im Rahmen ihrer Satzungsgewalt überlassen. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind der Einheitswert des Grundstücks, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks, die Grundstücksflächen und die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage. Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

Nach Satz 4 ist die Höhe der Abgabe begrenzt; sie darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Diese Begrenzung der finanziellen Belastung der Abgabepflichtigen soll angesichts der bestehenden Abgabenbelastung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch Grundsteuer, Beiträge und Gebühren die finanzielle Belastung in einem angemessenen Rahmen halten; sie entspricht der Zielsetzung des Gesetzes und der Zweckbestimmung der standortbezogenen Maßnahmen, die Aufgaben der Gemeinde lediglich zu ergänzen.

Satz 5 enthält die ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung für die Übermittlung der erforderlichen Daten zur Berechnung der Abgabenhöchstgrenze und für die Abgabenerhebung durch das zuständige Finanzamt an die Gemeinde.

Zu § 4 Abs. 7

Der Personal- und Sachaufwand, der der Gemeinde durch die Begleitung des Verfahrens, den Erlass der Satzungen, die Berechnung und Einziehung der Abgabe so-

wie die Überwachung der Maßnahmen entsteht, soll durch eine Kostenpauschale gedeckt werden, die der Gemeinde aus dem Abgabenaufkommen zusteht. Es ist sachgerecht, wenn die Abgabepflichtigen, die durch die Maßnahmen begünstigt werden, diesen Aufwand tragen müssen.

Zu § 4 Abs. 8

Das Aufkommen aus der Abgabe steht mit Ausnahme der Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu. Die Auszahlung erfolgt durch die Gemeinde auf der Grundlage eines Bescheides. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, durch die die zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird. Das Aufkommen aus der Abgabe ist ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen. Diese Regelung ermöglicht eine flexible und sachgerechte Handhabung durch die Gemeinde. Weitere Regelungen können in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 3 Abs. 6 festgelegt werden.

Zu § 4 Abs. 9

Die während der Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht verbrauchten Mittel sind der Gemeinde zu übertragen. Diese zahlt sie an die Abgabepflichtigen zurück.

Zu § 5

Zu § 5 Absatz 1

Sofern die Satzung keine kürzere Geltungsdauer festgelegt hat, tritt sie spätestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Erfahrungen aus den Modellprojekten haben gezeigt, dass die Befristung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auf

einen Zeitraum von maximal fünf Jahren sinnvoll ist. Die Befristung fördert die zeitliche Begrenzung der konzeptionellen Phase und die Orientierung der Immobilien- und Standortgemeinschaft an der konkreten Umsetzung von Maßnahmen zur Attraktivierung der Quartiere. Es dürfte auch sehr schwierig sein, die erforderliche Akzeptanz und das erforderliche Engagement möglichst vieler Beteiligter vor Ort als grundlegende Voraussetzung für den Erfolg einer Immobilien- und Standortgemeinschaft über einen längeren Zeitraum zu erreichen.

Mit dem Außerkrafttreten der Satzung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

Zu § 5 Absatz 2

Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich. Dies gilt auch für wiederholte Verlängerungen. Ebenso wie beim erstmaligen Erlass sollte bei der Verlängerung der Satzung die Laufzeit festgelegt werden, sofern diese nicht automatisch nach fünf Jahren außer Kraft treten soll.

Zu § 6

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes und die Berichtspflicht der Landesregierung. Durch die Berichtspflicht zum 31. Dezember 2011 wird dem Befristungserfordernis entsprochen.