

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren

Die Bürgerschaft hat am 28. Dezember 2004 das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) beschlossen. Das Gesetz ist am 1. Januar 2005 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz ist in Hamburg die Einrichtung von Business Improvement Districts (BID) – im Gesetz Innovationsbereiche genannt – ermöglicht worden. BIDs sind klar begrenzte Geschäftsgebiete (Business Districts), in denen auf Veranlassung der Betroffenen in einem festgelegten Zeitraum (maximal 5 Jahre) in Eigenorganisation Maßnahmen zur Quartiersaufwertung (Improvement) durchgeführt werden. Finanziert werden BIDs durch eine kommunale Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer zu leisten haben.

Mit dem GSED hat die Freie und Hansestadt Hamburg als erstes Bundesland die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von BIDs erfolgreich geschaffen. Damit nimmt Hamburg eine Vorreiterstellung in Deutschland ein. Mittlerweile haben auch andere Bundesländer vergleichbare Gesetze erlassen oder bereiten entsprechende Gesetze vor:

- Hessen: Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom 21. Dezember 2005;
- Bremen: Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 13. Juli 2006;
- Schleswig-Holstein: Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom 13. Juli 2006;

– Nordrhein-Westfalen: Entwurf für ein Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW);

– Saarland: Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistung (BIDG).

Diskussionen über eine mögliche BID-Gesetzgebung finden zurzeit in Niedersachsen und in Sachsen statt. In Niedersachsen hat das Kabinett beschlossen, das Gesetz vorzuschlagen. Grundlage all dieser Gesetze bzw. Gesetzesvorhaben ist mit einigen geringen Abweichungen immer das Hamburger GSED. Darüber hinaus hat der Bund – auch auf Initiative Hamburgs – im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Wirkung vom 1. Januar 2007 den Ländern ermöglicht, nicht nur für Dienstleistungs- und Einzelhandelszentren, sondern auch für andere Gebiete entsprechende Gesetze zu erlassen (§ 171 f BauGB). Die BSU bereitet zurzeit für Hamburg ein Gesetz zur Einführung des Modells für Wohngebiete vor. Dieses soll noch in dieser Legislaturperiode der Bürgerschaft zugeleitet werden.

Hamburg hat mit der City ohne die Nahversorgungszentren insgesamt 31 Zentren. In 14 dieser Zentren und in zwei Nahversorgungszentren gibt es bereits BID-Aktivitäten: Zwei Innovationsbereiche, das BID Sachsentor und das BID Neuer Wall, sind im Sommer 2005 durch Rechtsverordnung eingerichtet worden. Darüber hinaus haben sich für den Wandsbeker Markt, die Lüneburger Straße, Rissen, die Alte Holstenstraße (Bergedorf) und die Osterstraße BID-Initiativen zusammengefunden, die sich in der Phase der konkreten Vorbereitung befinden. Die Vorbereitungen von BIDs für den Steindamm, die Mönckebergstraße und für das Zentrum Ochsenzoll befinden sich in

der Anfangsphase. Außerdem werden ergebnisoffene Diskussionen über die Einrichtung eines BID für die Colonaden, für Eppendorf, Neugraben-Fischbek, Rahlstedt, Sasel, Volksdorf und den Eidelstedter Platz geführt. Dies zeigt, wie schnell die Neueinführung des Modells BID in den Quartieren verankert worden ist. Dabei wird und soll in einem nicht unerheblichen Maß in den Zentren investiert werden. Neben den über 6 Mio. Euro für den Neuen Wall und das Sachsentor ist im Rahmen der in Vorbereitung und Anfangsphase befindlichen BIDs vorsichtig geschätzt mit weiteren 6 Mio. Euro zu rechnen. Gleichzeitig hat sich durch die verschiedenen BID-Initiativen ein für die jeweiligen Zentren positiv wirkendes Netzwerk der Beteiligten ergeben. Angesichts dieser Aktivitäten wird die Hamburger BID-Initiative auch auf lokaler Ebene durchweg als Erfolg angesehen.

Auch wenn sich das GSED als Konzept sehr gut bewährt hat, hat sich in der Praxis an einigen wenigen Stellen Veränderungsbedarf gezeigt. Dies betrifft insbesondere die Abgabenhöhe in besonderen Einzelfällen und die Einführung von Innovationsbereichen für Gewerbezentren. Mit der angestrebten Gesetzesänderung könnten zukünftig überdurchschnittlich hohe Abgabenlasten für einzelne Grundeigentümer auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Außerdem könnten nach den Innovationsbereichen für Zentren- und Dienstleistungsstandorte und den in der Gesetzgebung befindlichen Innovationsquartieren für Wohngebiete Innovationsbereiche für Gewerbegebiete eingeführt werden. Zusätzlich wird zur Verfahrenserleichterung vorgesehen, den voraussichtlichen Hebesatz zur Festlegung der zu leistenden Abgabe bereits in den Antragsunterlagen zu nennen. Alle Änderungen sollen nur für neue Innovationsbereiche gelten. Diese Änderungen sollen mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vorgenommen werden. Im Folgenden wird zum besseren Verständnis der jeweilige Paragraph des GSED und nicht der des Änderungsgesetzes genannt.

2. Begrenzung der Abgabenhöhe für überdurchschnittlich große Grundstücke

In der Anwendung des GSED hat sich gezeigt, dass Eigentümer von sehr großen, tiefen oder mit einem Hochhaus bebauten Grundstücken überproportional hohe Abgaben leisten müssen, da die Bemessung der Abgabe an den Einheitswert der Grundstücke/Bebauung geknüpft ist. Während etwa der Neue Wall eine sehr homogene Struktur mit Blick auf die Grundstücksgröße und Grundstücksausnutzungen aufweist, sind z. B. am Wandsbeker Markt, im Bereich der Lüneburger Straße oder in Rissen extreme Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße, der Bebauung und der Wertigkeit der Gebäudesubstanz festzustellen. Bei diesen ausgesprochen heterogenen Binnenstrukturen in potenziellen BIDs besteht die Gefahr, dass die Einrichtung eines Innovationsbereichs schon auf Grund eines einzigen Grundeigentümers an der Sperrminorität gemäß § 5 Absatz 8 GSED scheitert, obwohl eine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung und Mitfinanzierung besteht. Die Grundeigentümer dieser überdurchschnittlich großen und werthaltigen Grundstücke müssen sehr hohe Abgaben zahlen, die in einigen Fällen im Bereich eines Viertels der gesamten Maßnahmensumme eines BID liegen können. Eine derartig hohe Abgabe ist in der Regel auch dann nicht rentierbar für den betroffenen Grundeigentümer, wenn sich der Innovationsbereich als überdurchschnittlich erfolgreich erweist. Die BID-Initiativen in Wandsbek, Harburg und eventuell auch

in Rissen sind hierdurch gefährdet. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wurde deshalb gerade auch von den Eigentümern kleinerer Grundstücke gebeten zu prüfen, ob eine Kostenbegrenzung für überdurchschnittlich große Grundstücke in das GSED aufgenommen werden könnte. Die rechtliche Prüfung unter Einbeziehung privater BID-Akteure hat ergeben, dass das GSED angepasst werden soll.

Es ist angemessen, den Beitragsanstieg nur innerhalb einer bestimmten Bandbreite von der Höhe des Einheitswertes abhängig zu machen. Das Dreifache des durchschnittlichen Einheitswertes kann in der Praxis als sinnvolle Grenzlinie dienen. Anhand des Beispiels Wandsbek Markt ist gemeinsam mit den privaten Akteuren diese Lösung durchgerechnet worden. Eine derartige Anpassung des GSED trägt auch den Grundsätzen des GSED Rechnung, dass Minderheitsbelange – in diesem Fall die der Eigentümer überdurchschnittlich großer Grundstücke – geschützt werden sollen. Damit verringert sich die Gefahr, dass in Zukunft diese Grundeigentümer auf Grund einer zu hohen Abgabenbelastung eine BID-Initiative blockieren.

3. Angabe des Hebesatzes in den Antragsunterlagen

Das BID-Verfahren sieht vor, dass nach Festlegung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts die BID-Akteure einen Aufgabenträger bestimmen, der dieses Konzept als Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs beim Bezirksamt einreicht. Das Bezirksamt legt diesen Antrag aus, und alle Grundeigentümer haben während der Auslegung die Möglichkeit, dem Antrag und somit der Einrichtung des BID zu widersprechen. Der endgültige Hebesatz, der die jeweilige Höhe der zu leistenden Abgabe bestimmt, wird nach § 3 Absatz 2 GSED durch den Senat festgelegt und ist nicht Teil der Antragsunterlagen. Jedoch hat sich in der Praxis gezeigt, dass insbesondere die Grundeigentümer, die nicht aktiv an der Vorbereitung eines BID beteiligt waren, Schwierigkeiten hatten, während der öffentlichen Auslegung der Antragsunterlagen die voraussichtliche individuelle Abgabenhöhe zu bestimmen. Die Angabe des voraussichtlichen Hebesatzes bereits in den Antragsunterlagen ermöglicht den betroffenen Grundstückseigentümern, frühzeitig die voraussichtliche Abgabenhöhe zu errechnen.

4. Einführung von Innovationsbereichen für Gewerbegebiete

4.1 Innovationsbereiche für Gewerbegebiete

Gewerbegebiete sind zunächst nicht in das GSED aufgenommen worden. Es sollte abgewartet werden, ob die Einführung des Modells BID für die Entwicklung der Zentren förderlich ist. Nachdem allgemein die BID-Einführung als Erfolg bewertet wird und beabsichtigt ist, das Prinzip der BIDs auch auf Wohngebiete zu übertragen, soll auch für Gewerbegebiete diese Möglichkeit der Standortaufwertung angeboten werden. Im Gegensatz zu den Wohngebieten, die eine besondere Gesetzgebung erfordern, lassen sich die Regelungen für die Gewerbezentren einfach im GSED aufnehmen, indem der Begriff der Gewerbezentren in die jeweiligen Vorschriften aufgenommen wird. Sinnvolle Maßnahmen können in Gewerbegebieten insbesondere ein gemeinsam organisierter Wachdienst oder gemeinsame Logistikeinrichtungen sein. Auch wenn es derzeit noch keine konkrete Initiative gibt, soll das BID-Prinzip auch für Grundeigentümer in Gewerbezentren bereitgestellt werden.

4.2 Kosten

4.2.1 Finanzielle Abwicklung

Die für die BID-Abwicklung bestehenden Titel (Einnahmetitel 06.0.6610.382.01, Ausgabebetitel 06.0.6610.982.01) lassen auf Grund ihrer Zweckbestimmung die angestrebte Ausweitung auf Gewerbegebiete nicht zu. Für die einzuziehende Abgabe und zur Auskehrung dieser an die Aufgabenträger sollen im Einzelplan 6 mit der Einrichtung des ersten Innovationsbereichs für Gewerbezentren ein neuer Einnahmetitel sowie ein korrespondierender Ausgabebetitel eingerichtet werden. Die Verwaltungspauschale soll dann im Einzelplan 9.2 bei einem neu einzurichtenden Einnahmetitel vereinnahmt werden.

4.2.2 Personalkosten

Der bei der Einrichtung der Innovationsbereiche für Gewerbezentren und der entsprechenden Abgabenerhebung entstehende Verwaltungsaufwand soll zum Teil durch eine Verwaltungspauschale ausgeglichen werden, deren Höhe in der jeweiligen Rechtsverordnung zur Einrichtung der Innovationsbereiche unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Abgabepflichtigen festgelegt wird.

Der mit der Vorbereitung und Betreuung von BIDs verbundene Arbeitsaufwand für die Freie und Hansestadt Hamburg ist anhand von vier Pilotprojekten über zwei Jahre untersucht worden. Auf Grund der schmalen Datenbasis soll die Evaluierung über den Verwaltungsaufwand aller laufenden und in Vorbereitung befindlichen (ab Bildung einer Steuerungsgruppe) Projekte für zwei weitere Jahre fortgeführt und dem Senat danach erneut berichtet werden. Für diesen Zeitraum wird an der bisherigen Regelung zu Erhebung der Verwaltungspauschale von 1 % der Maßnahmensumme, jedoch maximal 20.000 Euro, festgehalten.

Der Personalaufwand zur künftigen Beratung und Abwicklung des jeweiligen Innovationsbereichs für Gewerbezentren soll deshalb im Rahmen des bestehenden Personalbudgets aufgefangen werden. Bereits heute sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bezirksverwaltung mit der Betreuung von Gewerbezentren und Gewerbebetrieben beauftragt. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorbereitung und Betreuung von diesem Personenkreis geleistet werden kann.

4.2.3 Abgaben für städtische Liegenschaften

Eine Belastung des Haushaltes kann sich ergeben, wenn Liegenschaften der Freien und Hansestadt Hamburg in einem Innovationsbereich belegen sind. Da für öffentliche Gebäude kein Einheitswert festgelegt ist, sind für diese städtischen Liegenschaften statt des Einheitswertes das Produkt aus dem Mittelwert der im Innovationsbereich je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und der Fläche des jeweiligen Grundstücks für die Abgabe zugrunde zu legen. Eine Befreiung von der Abgabepflicht sieht das GSED allerdings in bestimmten Ausnahmefällen vor.

4.2.4 Haushaltsrisiken

Bei der Vorlage des Entwurfs des GSED waren die Risiken für den öffentlichen Haushalt für den Fall beschrieben worden, dass das Gesetz für nichtig erklärt werden sollte (Drucksache 18/960 unter 7.4). Nach den vorliegenden Erfahrungen seit In-Kraft-Treten des Gesetzes besteht kein Anlass zur Annahme, dass sich diese Risiken erhöht

haben. Gegen die Abgabenerhebung auf Grund der bisher eingerichteten Innovationsbereiche Sachsentor und Neuer Wall ist jeweils eine Klage beim Verwaltungsgericht anhängig. Mündliche Verhandlungen zu den Klagen haben bisher nicht stattgefunden.

Die hier vorgesehenen Änderungen des Gesetzes begründen keine zusätzlichen Risiken für die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes. Die Erweiterung auf Gewerbegebiete verfolgt die gleiche Zielsetzung wie das GSED im Übrigen. Die Systematik des Gesetzes beim Verfahren zur Einrichtung von Innovationsbereichen und bei der Abgabenerhebung wird nicht verändert. Die Begrenzung der Abgabenerhebung für besonders große Grundstücke trägt dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung. Sofern durch die Abgabebegrenzung andere Grundeigentümer stärker belastet werden und sich erfolgreich hiergegen durchsetzen sollten, hätte dies lediglich eine Neuberechnung der Abgaben, nicht jedoch deren völligen Ausfall zur Folge. Die Angaben zum voraussichtlichen Hebesatz in den auszulegenden Unterlagen stärken die Rechte der Beteiligten.

5. Finanzierung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)

Aus den Erfahrungen mit den BIDs hat sich ergeben, dass sich Geschäftsbanken bisher sehr verhalten gegenüber Finanzierungen dieses in Deutschland noch neuen Modells gezeigt haben. Daher soll die WK mit der Durchführung von Zwischenfinanzierungen in der Vorbereitungsphase und Maßnahmenfinanzierungen bei der Realisierung von Innovationsquartieren nach dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen sowie von Innovationsbereichen nach dem GSED beauftragt werden.

Während die Maßnahmenfinanzierung haushaltsneutral erfolgen soll, besteht ein geringes bis mittleres Ausfallrisiko des Haushalts bei der Verbürgung von ggf. erforderlich werdenden Zwischenfinanzierungen durch die WK. Dem liegt Folgendes zugrunde: In der Vorbereitungsphase können Planungskosten entstehen, die mangels Kreditbereitschaft von Geschäftsbanken unter Umständen von der WK über Kredite an den Aufgabenträger beziehungsweise an die private Initiative zwischenfinanziert werden. Da in diesem Zeitraum keinerlei Sicherheit besteht, ob das Innovationsquartier/der Innovationsbereich eingerichtet und die Planungskosten im Rahmen der übrigen Maßnahme verrechnet werden können, besteht ein Ausfallrisiko, welches durch eine Bürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg abgedeckt werden soll. Hierzu ist die Regelung im Haushaltsbeschluss 2007/2008 in Artikel 2 c Nr. 10 Übernahme von Sicherheitsleistungen zugunsten der WK, wie im Folgenden kursiv dargestellt, inhaltlich zu erweitern: „Zugunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt im Haushaltsjahr 2007 und im Haushaltsjahr 2008 jeweils bis zur Höhe von insgesamt 20 Mio. Euro zur Absicherung ausgeliehener Wohnungsbauförderungsmitel bei besonderen Wohnbauförderungsmaßnahmen sowie zur Absicherung von zur Zwischenfinanzierung der Planungskosten in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren nach dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen und von Innovationsbereichen nach dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) ausgeliehenen Mitteln. Die Ermächtigungen der Haushaltsbeschlüsse 2004 bis 2006 gelten weiter, soweit in diesen Jahren in Aussicht gestellte Sicherheitsleistungen vertraglich noch nicht übernommen worden sind.“

Vergleiche auch die Drucksache über das „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“. Da nicht klar ist, welche Drucksache zuerst beschlossen wird und Bezüge zu beiden Drucksachen bestehen, findet sich das identische Petitum in beiden Drucksachen.

6. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. das anliegende Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren beschließen.
2. die Regelung in Artikel 2 c Nr. 10 des Haushaltsbeschlusses 2007/2008 Übernahme von Sicherheitsleistungen zu Gunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, wie im Folgenden kursiv dargestellt,

inhaltlich erweitern: „Zugunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt im Haushaltsjahr 2007 und im Haushaltsjahr 2008 jeweils bis zur Höhe von insgesamt 20 Mio. Euro zur Absicherung ausgeliehener Wohnungsbauförderungsmittel bei besonderen Wohnbauförderungsmaßnahmen sowie zur Absicherung von zur Zwischenfinanzierung der Planungskosten in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren nach dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen und von Innovationsbereichen nach dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) ausgetheilten Mitteln. Die Ermächtigungen der Haushaltsbeschlüsse 2004 bis 2006 gelten weiter, soweit in diesen Jahren in Aussicht gestellte Sicherheitsleistungen vertraglich noch nicht übernommen worden sind.“

Anlage

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren Vom

§ 1

Das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. S. 525) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - 2.1 In Satz 1 werden die Wörter „und Dienstleistungszentren“ ersetzt durch die Textstelle „, Dienstleistungs- und Gewerbezentren“.
 - 2.2 Satz 2 erhält folgende Fassung:
„Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (Innovationsbereiche) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ergriffen werden können.“
3. In § 2 Absatz 1 werden die Wörter „und Dienstleistungszentrums“ durch die Textstelle „, Dienstleistungs- und Ge-

werbezentrums“ und die Wörter „und Dienstleistungsbetriebe“ durch die Textstelle „, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe“ ersetzt.

4. § 3 wird wie folgt geändert:
 - 4.1 In Absatz 1 werden die Wörter „und Dienstleistungszentren“ ersetzt durch die Textstelle „, Dienstleistungs- und Gewerbezentren“.
 - 4.2 In Absatz 2 wird die Textstelle „(§ 4) und“ durch die Textstelle „(§ 4),“ ersetzt und hinter der Textstelle „(§ 7 Absatz 1)“ die Textstelle „und der Mittelwert (§ 7 Absatz 2)“ eingefügt.
5. § 5 wird wie folgt geändert:
 - 5.1 In Absatz 3 Satz 1 wird hinter dem Wort „Geltungsdauer“ die Textstelle „sowie die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 7 Absatz 1 und des Mittelwertes nach § 7 Absatz 2“ eingefügt.
 - 5.2 Absatz 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:
„Ein nach Absatz 1 zur Antragstellung berechtigter Aufgabenträger hat Anspruch darauf, dass ihm von der Aufsichtsbehörde die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer sowie von dem für die Einheitswertfeststellung zuständigen Finanzamt die Gesamthöhe der für

die im vorgesehenen Bereich belegenen Grundstücke festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind, und der Mittelwert nach § 7 Absatz 2 mitgeteilt werden.“

6. § 7 wird wie folgt geändert:

6.1 Hinter Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:

„(2) Übersteigt der Einheitswert eines Grundstücks den Mittelwert der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mehr als das Dreifache, ist bei der Berechnung der Abgabenhöhe nach Absatz 1 anstelle des tatsächlichen Einheitswertes eines Grundstücks der dreifache Mittelwert anzusetzen. Der Mittelwert errechnet sich aus der Division der Summe aller im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Innovationsbereich zu veranlagenden Grundstücke.“

6.2 Die bisherigen Absätze 2 bis 5 werden Absätze 3 bis 6.

6.3 Im neuen Absatz 3 wird hinter der Textstelle „Abgabenhöhe nach Absatz 1“ die Textstelle „und des Mittelwertes nach Absatz 2“ eingefügt.

6.4 Hinter dem neuen Absatz 6 wird folgender Absatz 7 eingefügt:

„(7) Beitragspflichtig 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 beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.“

6.5 Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 8 und erhält folgende Fassung:

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

§ 2

Für Innovationsbereiche, die vor dem 30. Juli 2007 eingerichtet wurden, gilt das bisherige Recht fort.

Begründung

Allgemeines

Das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren hat Maßstäbe in Deutschland gesetzt. Hamburg hat als erstes Bundesland privaten Grundeigentümern die Möglichkeit verschafft, sich in Eigeninitiative und eigener Organisation sowie eigener Finanzverantwortung für ihr Quartier zu engagieren. Dabei übernimmt die Stadt den Einzug der zur Finanzierung erforderlichen Mittel in Gestalt einer Abgabe. Die Innovationsbereiche Sachsentor im Bezirk Bergedorf und Neuer Wall im Bezirk Hamburg-Mitte haben deutlich gemacht, in welchem hohen Maße die privaten Grundstückseigentümer bereit sind, sich für ihr Quartier zu engagieren, wenn gewährleistet ist, dass auch den Nachbarn eine vergleichbare Belastung trifft. Dem hamburgischen Entwurf haben sich andere Bundesländer angeschlossen. Hessen und Bremen haben annähernd gleichlautende Gesetze beschlossen. Schleswig-Holstein hat ein ähnliches, wenn auch in einigen Punkten abweichendes Regelungskonzept gewählt. Im Saarland befindet sich ein ähnlicher, wenn auch im Einzelnen abweichender Entwurf in der parlamentarischen Beratung. Der Deutsche Bundestag hat das hamburgische Gesetz zum Anlass genommen, durch Einfügung der neuen Vorschrift des § 171 f in das Baugesetzbuch solche privaten Initiativen zur Stadtentwicklung auch außerhalb des Bereichs der reinen Wirtschaftsförderung zuzulassen.

Auch wenn sich das hamburgische Regelungskonzept gut bewährt hat, hat sich in der Praxis an einigen wenigen Stellen Veränderungsbedarf gezeigt. Dies betrifft insbesondere die

Abgabenbemessung und die Ausdehnung des Konzeptes auf Gewerbegebiete.

Einzelbegründungen

Zu § 1:

Zu 1.–4.1:

Mit dem Gesetzentwurf soll ermöglicht werden, dass künftig auch in Gewerbezentren Innovationsbereiche eingerichtet werden. Sinnvolle Maßnahmen können in Gewerbegebieten insbesondere ein gemeinsam organisierter Wachdienst oder gemeinsame Logistikeinrichtungen sein. Dies soll in der Überschrift und in den einzelnen Vorschriften berücksichtigt werden. Die Kurzbezeichnung GSED hat sich in der Praxis eingebürgert und soll der Überschrift daher hinzugefügt werden.

Zu 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2:

Die Vorschriften dienen der Deckelung der Abgabenhöhe.

Gegenwärtig steigt das Abgabenaufkommen linear mit dem Einheitswert des Grundstücks. Dies hat sich in Quartieren mit sehr stark von einander abweichenden Einheitswerten als Problem erwiesen. Schwierigkeiten entstehen dann, wenn ein Grundstück auf Grund seiner außergewöhnlichen Größe oder außergewöhnlichen Bebauungsdichte aus dem umgebenden Rahmen deutlich heraus fällt. Dies ist z.B. der Fall bei großflächigen Einzelhandelszentren innerhalb einer im Übrigen kleinteiligen Grundstücksstruktur. Andere Beispiele, in denen es zu solchen Ausreißern kommt, sind mit Hochhäusern

bebaute Grundstücke innerhalb von im Übrigen zwei- bis dreigeschossig bebauten Grundstücken. Solche herausragenden Grundstücksgrößen oder Bebauungsdichten führen dazu, dass derjenige Anteil am gesamten Finanzierungsvolumen, der nach dem Einheitswert auf das sehr große oder sehr dicht bebaute Grundstück entfällt, nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu dem Nutzen steht, den das Grundstück im Verhältnis zu den anderen im Gebiet belegenen Grundstücken durch die Einrichtung des Innovationsbereichs erfährt.

Vor diesem Hintergrund ist es angemessen, den Beitragsanstieg nur innerhalb einer bestimmten Bandbreite von der Höhe des Einheitswertes abhängig zu machen. Das Dreifache des durchschnittlichen Einheitswertes der einzelnen Grundstücke (6.1) kann in der Praxis als sinnvolle Grenzlinie dienen.

Zu 5.

In der Folge der neuen Deckelung wird die Mitteilungspflicht der für die Einheitswertfestsetzung zuständigen Finanzämter gegenüber dem Aufgabenträger erweitert (Nr. 5.2), ohne dass hierdurch das Steuergeheimnis verletzt würde.

Bereits in den Antragsunterlagen soll künftig der voraussichtliche Hebesatz und der für die Deckelung maßgebliche

Mittelwert benannt werden (5.1). Dies ermöglicht den betroffenen Grundstückseigentümern, bereits in der Auslegungsphase die voraussichtliche Abgabenhöhe zu errechnen.

Zu 6.2:

Die Regelung erfolgt in Anlehnung an § 134 Absatz 1 Baugesetzbuch, um Unklarheiten im Hinblick auf die Person des Beitragspflichtigen zu verhindern und eindeutige Haftungsabgrenzungen bei einer Mehrheit von Eigentümern eines Grundstücks zu schaffen. Mehrere Bruchteileigentümer eines Grundstücks (z. B. die Mitglieder einer Erbengemeinschaft) haften als Gesamtschuldner. Mitglieder einer Wohnungs- oder Teileigentümergeinschaft haften dagegen nur mit ihrem Anteil am Miteigentum.

Zu 6.3:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu § 2:

Die Änderungen sollen nur für neue Innovationsbereiche gelten.