

Bericht zum Antragsverfahren zur erneuten Einrichtung des Innovationsbereiches „Marktquartier“

Mit dem Antrag vom 01.05.2016 hat der Verein „Marktquartier e.V.“ die Verlängerung bzw. erneute Einrichtung des Innovationsbereichs Marktquartier initiiert. Im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) hat die Universitätsstadt Gießen – federführend durch das Stadtvermessungsamt – den vorliegenden Antrag geprüft. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

1. Ziele und Maßnahmen

Die im Handlungskonzept definierten Ziele sind aus § 1 und 2 INGE abgeleitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bewegen sich innerhalb des von § 2 (2) INGE gesetzten Rahmens. Unzulässige Aufgaben (rein hoheitliche Tätigkeiten sowie kommunale Daseinsvorsorge) sind nicht darunter.

2. Einrichtung

Die Universitätsstadt Gießen kann den Innovationsbereich nach § 3 (1) INGE nur unter bestimmten Bedingungen beschließen:

- Die Bereiche müssen räumlich zusammenhängend und genau bezeichnet sein. Dies ist der Fall.
- Der Aufgabenträger muss sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts verpflichten. Dieser Vertrag ist vor dem Beschluss über die Satzung abzuschließen.

Die formalen Anforderungen des § 3 (2) INGE an die Satzung (Festlegung der Ziele und Maßnahmen, der Aufgabenträger, des Hebesatzes und der Mittelverwendung) sind erfüllt.

3. Aufgabenträger

Nach § 4 (2) INGE muss der Aufgabenträger persönlich und finanziell zuverlässig sein, um seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Der Verein „Marktquartier e.V.“ wird von Personen getragen, die als alt eingesessene Grundeigentümer und Handelstreibende im Marktquartier ihren Lebensmittelpunkt haben. Aus den Erkenntnissen der ersten Laufzeit sind keine – insbesondere keine negativen – Sachverhalte rechtlicher oder finanzieller Art zu ermitteln, die diesen Verein für die Funktion als Aufgabenträger ungeeignet erscheinen lassen. Der vertretungsberechtigte Vorstand begründet nach Leumund und auf Grund der Situation der eigenen Unternehmungen die berechnete Erwartung an eine ordnungsgemäße

Aufgabenerfüllung eines Aufgabenträgers. Die bisherige Zusammenarbeit ergab keinerlei Grund zur Beanstandung.

4. Antragstellung

Laut § 5 (1) INGE ist ein Aufgabenträger zur Antragstellung nur berechtigt, wenn er die Zustimmung von mindestens 15% der Grundeigentümer findet. Gleichzeitig müssen deren Grundstücke zusammen 15% der Innovationsbereichsfläche ausmachen.

Vor und mit der Antragstellung am 2. Mai 2016 wurden der Stadt Unterstützerunterschriften übergeben. Die Auswertung im Stadtvermessungsamt ergab folgende Zustimmungquoten:

Anzahl der Grundstücke Unterstützer			
(absolut)		Beanstandung (absolut)	relativ
33	38%	12	14 %

Fläche der Grundstücke Unterstützer			
Fläche m ² (absolut)	relativ	davon formell ohne Beanstandung m ² (absolut)	relativ
11.705	47,1 %	7.393	30 %

Damit waren die Voraussetzungen für die Offenlegung des Antrages erfüllt.

Zur „Gültigkeit“ der Unterstützungsunterschriften sei folgendes klargestellt. Häufig mussten Unterlagen nachgefordert werden, in der Regel Unterschriften von Miteigentümern bzw. der Nachweis für Vertretungsvollmachten von Gesellschaften. Nach Überschreiten der Mindestanzahl entfiel die Notwendigkeit, diese Unterlagen für weitere Zustimmungserklärungen nachzureichen bzw. nachzufordern. Daher können keinerlei Schlüsse aus der „Ungültigkeit“ dieser Unterstützungsunterschriften gezogen werden; nur zum Zeitpunkt der Bewertung waren sie schlicht unvollständig und damit nicht berücksichtigungsfähig.

Der Antrag enthielt neben der Darstellung der Gebietsabgrenzung auch das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer. Weiterhin wurde das Konzept unter der Adresse

www.marktquartier.de/offenlegung

im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Damit wurde die Anforderung des § 5 (3) INGE erfüllt.

Der umfassendste Prüfauftrag ergibt sich aus § 5 (5) INGE. Die Stadt hatte zu prüfen

a) ob der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen erfüllen kann,

- b) ob das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze und Ziele geeignet ist,
- c) ob öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigt werden,
- d) ob die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belastet werden.

Zu a) Kompetenz der Aufgabenträger:

Die Stadt hat hierzu die Satzung des Vereins sowie die Eintragung ins Vereinsregister geprüft. Es wurde daraus kein Grund ersichtlich, an der Kompetenz der lokalen Initiatoren zu zweifeln. Darüber hinaus haben die Akteure in den letzten Jahren gezeigt, dass sie geeignet sind.

Zu b) Eignung der Konzepte:

Wie oben dargelegt, erfüllt das Konzept alle formalen Kriterien. Zur Einschätzung, ob sie zur Verwirklichung der Grundsätze und Ziele des Gesetzes geeignet sind, kann auf die Erfolge der ersten beiden Laufzeiten verwiesen werden.

Größe und Finanzvolumen des BIDs :

BID	Anzahl Grundstücke	Fläche m ²	Finanzvolumen €
Marktquartier	87	24.826	260.500,00

Zur Frage der Abgrenzung gehört die Zuordnung oder Nicht-Zuordnung von Grundstücken zu BIDs, mit erheblichen Auswirkungen auf die Verteilung von Lasten und Nutzen. Die Grenze ist naturgemäß fließend, muss aber für INGE geometrisch eindeutig gezogen werden. Diese diffizile Aufgabe ist von den Aufgabenträgern in zahlreichen Vorgesprächen mit Grundeigentümern gelöst worden.

Hierbei war es in insgesamt 4 Fällen erforderlich Grundstücke zwischen zwei BIDs zu teilen. Das Gesetz sieht diese Möglichkeit in § 7 (3) INGE ausdrücklich vor. Die Aufteilung erfolgte in allen Fällen durch Absprachen zwischen Aufgabenträgern und betroffenen Grundeigentümern.

Zu c) Öffentliche Belange und Rechte Dritter:

Dass öffentliche Belange von den Maßnahmen tangiert werden, ist unvermeidlich. Eine Beeinträchtigung dieser Belange wird nach dem Ergebnis des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange jedoch nicht gesehen. Durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, wird ein Konflikt ausgeschlossen.

Die Rechte Dritter, etwa der Gewerbe- und Wohnungsmieter, werden durch den geplanten Innovationsbereich unmittelbar nicht betroffen. Die vertragliche Gestaltung im Binnenverhältnis zwischen Grundeigentümern und Mietern (etwa durch Umlage der Kosten) ist freigestellt und nicht Gegenstand der Prüfung.

Zu d) Belastung der Abgabepflichtigen:

Die Abgabenhöhe wird nach § 7 INGE durch das Produkt aus Hebesatz und Einheitswert des Grundstücks ermittelt. Unter bestimmten Voraussetzungen werden bei besonders hohen Einheitswerten die Abgaben reduziert. Danach wird das finanzielle Gesamtvolumen des BIDs aus der Summe aller Einheitswerte, multipliziert mit dem Hebesatz unter Berücksichtigung der Degression errechnet.

BID	Finanzvolumen	Summe der Einheitswerte €	Hebesatz %
Marktquartier	260.500,00	9,894 Mio. €	3,1

Die finanzielle Belastung der Grundeigentümer ist unterschiedlich, bewegt sich aber in dem von INGE in § 7 (1) INGE gewährten Rahmen (maximal 10%). Zentrale Einflussgröße und Stellschraube für den Hebesatz ist letztlich der Kostenplan des Handlungskonzeptes.

Der Aufgabenträger „Marktquartier e.V.“ hat die Verwaltungspauschale nicht besonders berücksichtigt. Sie wird deshalb zum Kostenrahmen addiert. Die Ausfallquote wird auf 10 % der Abgaben geschätzt.

Im Zusammenhang der Beitragserhebung hat die Verwaltung außerdem empfohlen, mögliche Ausfälle bei den Beitragzahlungen (z. B. wegen Befreiungen oder Widersprüchen) zu berücksichtigen. Dem wurde vom Verein aber nicht gefolgt.

Eine unverhältnismäßige Belastung der Abgabepflichtigen wird durch die Ausgestaltung der Hebesätze nicht gesehen, zumal im Satzungsvollzug nach § 7 (4) INGE noch in berechtigten Einzelfällen eine Befreiung möglich ist.

5. Offenlegung

Da die Anträge nicht nach § 5 (5) INGE von der Universitätsstadt Gießen abgelehnt wurden, wurden sie nach Magistratsbeschluss gemäß § 5 (6) öffentlich ausgelegt. Dies fand im Zeitraum vom 22.08.2016 bis 22.09.2016 im Vermessungsamt, Berliner Platz 1, Raum 02-193 statt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse waren in der Gießener Tagespresse am 12. August 2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Während der Auslegungszeit konnten Anregungen vorgebracht werden und die Eigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke hatten das Recht, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen.

Während der Offenlegung gingen bei der Stadt keine Widersprüche ein.

Im Ergebnis der Offenlegung ist festzuhalten, dass keine Widersprüche erhoben wurden. Die nach § 5 (8) INGE erforderliche Ablehnungsquote von 25% - nach der Anzahl oder der Fläche – ist nicht erreicht. Ein Erörterungstermin erübrigt sich damit.

Der Aufgabenträger hat sein Handlungskonzept nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert. Deshalb sind die Beteiligungsverfahren abgeschlossen. Anhörungen sollen nach § 5 (7) INGE nicht durchgeführt werden.

6. Satzung

Um das Verfahren für die Betroffenen besonders transparent zu machen, legte die Stadt parallel zur Offenlegung auch den entsprechenden Satzungsentwurf offen. Damit war für die Grundeigentümer die Abgabenhöhe zu erkennen. Auf Wunsch hätten die legitimierten Grundeigentümer während der Offenlegung ihre zu erwartende Abgabenhöhe erfragen können. Auf den Entwurfscharakter der Satzungen wurde besonders hingewiesen.

Die Satzung ist inhaltlich so gefasst, dass sie einerseits die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, andererseits den Aufgabenträger aber nur im absolut erforderlichen Umfang einschränkt. Bundesweit liegen noch keine ausreichenden Erkenntnisse bzw. Erfahrungswerte aus gerichtlichen Überprüfungen vor. Nach Hamburg war Hessen das erste flächenhafte Bundesland, welches ein entsprechendes Gesetz erlassen hat. Mustersatzungen in Hessen gibt es immer noch nicht.

In der Satzung ist nach § 8 (1) INGE eine Verwaltungsgebühr als „angemessener Pauschalbetrag“ festzusetzen. Was als „angemessen“ anzusehen ist, legt § 9 (2) KAG fest. Danach ist bei der Gebührenermittlung der Verwaltungsaufwand und das Interesse der Gebührenpflichtigen entscheidend. Als Aufwendungen der Verwaltung fallen an:

A: Vorarbeiten, einmalig für alle Innovationsbereiche:

1. Erarbeitung der spezifischen und gesetzlichen Festlegungen

B. Individuell für jedes BID:

1. Beratung der Aufgabenträger
2. Aufbereitung der erforderlichen Daten
3. Prüfung der Anträge
4. Offenlegung der Anträge
5. Durchführung des Verfahrens zum Satzungsbeschluss
6. Überwachung der Aufgabenträger
7. Kosten für Veröffentlichungen
8. Erstellung und Versand der Gebührenbescheide
9. Haushaltstechnische Abwicklung

Die Vorarbeiten haben ca. 30 Stunden beansprucht. Nach den Kosteneinheiten des Landes (1,47 € / min.) fallen damit ca. 2.640,00 € an. Der individuelle Kostenanteil pro Innovationsbereich sollte nach Aufwand und dem Interesse der Gebührenpflichtigen bemessen werden. Als gemeinsamer Indikator ist der vorgesehene Kostenumfang der Maßnahme geeignet. Vorsichtig geschätzt werden dabei mindestens 100 Stunden anfallen. Verteilt auf den gesamten Kostenumsatz bedeutet dies etwa einen Anteil von ca. 1,25 % des geplanten Umsatzvolumens.

Die bei der Stadt verbleibende Verwaltungspauschale beläuft sich danach auf insgesamt 5.750,00 € für den Innovationsbereich Marktquartier und die gesamte Laufzeit (5 Jahre).

7. Öffentlich-rechtliche Verträge

Vor dem Satzungsbeschluss muss sich der Aufgabenträger in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Gemeinde verpflichten, die sich aus INGE ergebenden Verpflichtungen (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept), Ziele, Aufgaben und Verantwortlichkeiten umzusetzen. Dieser Vertrag wurde als Geschäft der laufenden Verwaltung nach Magistratsbeschluss von den Vertragspartnern bereits zur ersten Laufzeit unterzeichnet und von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

Der Vertrag ist weiterhin gültig.