

17. Wahlperiode

## **Antrag**

der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU

### **Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften  
(Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – BIG)  
vom ....**

#### **§ 1 Grundsatz**

- (1) Mit diesem Gesetz wird angestrebt, zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren zu stärken und zu entwickeln.
- (2) Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Immobilien- und Standortgemeinschaften festzulegen, in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümer ergriffen werden können.

#### **§ 2 Ziele und Aufgaben**

- (1) Ziel der Schaffung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum für Kunden, Besucher und Bewohner zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich

niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern, um die jeweiligen Standorte zu stärken.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung eines Standorts 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. kulturelle und touristische Einrichtungen gestärkt,
8. mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen und
9. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jede Immobilien- und Standortgemeinschaft in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept enthält einen vorläufigen Wirtschaftsplan.

(4) Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept soll grundsätzlich keine Leistungen beinhalten, die originär in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fallen.

### **§ 3 Einrichtung**

(1) Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nach § 1 Absatz 2 einzurichten.

(2) In der Rechtsverordnung nach Absatz 1 sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Gesamtaufwand nach § 8 Absatz 2 festzulegen.

### **§ 4 Aufgabenträger**

(1) Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihre Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen.

(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. Er muss seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirk verpflichten, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(3) Bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sind die von der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft betroffenen Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.

(4) Der Aufgabenträger kann sich bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritter bedienen.

### **§ 5 Lenkungsausschuss**

(1) Um die Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer sowie der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ansässigen Gewerbetreibenden und Freiberufler an den Entscheidungen des Aufgabenträgers sicherzustellen, setzt der Aufgabenträger einen Lenkungsausschuss ein, der während der Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft den Aufgabenträger beratend und koordinierend unterstützt und in Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung beteiligt wird. Einzelheiten zum Lenkungsausschuss sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 4 Absatz 2 Satz 2 zu regeln.

(2) Der Lenkungsausschuss besteht aus Vertretern der betroffenen Grundeigentümer, Gewerbetreibenden und Freiberufler. Der jeweils zuständige Berliner Bezirk sowie die Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) stellen beratende Mitglieder. Der Senat des Landes Berlin kann ein beratendes Mitglied in den Lenkungsausschuss entsenden. Beschlüsse werden auf Grundlage einer im Ausschuss abzustimmenden Geschäftsordnung gefasst. Alle Entscheidungen werden unverzüglich schriftlich dokumentiert. Jedes Mitglied des Lenkungsausschusses erhält eine Kopie der Niederschrift.

### **§ 6 Antragstellung**

(1) Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der Eigentümer von 15 vom Hundert der Anzahl der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke nachweisen kann, deren von der Immobilien- und Standortgemeinschaft erfasste Fläche zugleich mindestens 15 vom Hundert der Gesamtgrundstücksfläche beträgt und einen Erörterungstermin nach Absatz 2 durchgeführt hat. Zustimmungserklärungen von natürlichen oder juristischen Personen, die Mit- oder Teileigentümer an einem Grundstück sind, zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend dem Mit- oder Teileigentumsanteil.

(2) Zur Durchführung eines öffentlichen Erörterungstermins hat der Aufgabenträger gegenüber dem zuständigen Bezirksamt nachzuweisen, dass die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer nach Absatz 1 vorliegt. Die Grundstückseigentümer im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft, deren Person und Anschrift dem zuständigen Bezirksamt bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sind vom Aufgabenträger über den beabsichtigten Antrag zu informieren und zum Erörterungstermin einzuladen. Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck vom zuständigen Bezirksamt mitgeteilt. Der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Einladungen zu führen. Die Einladung hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen und ist zusätzlich auf ortsübliche Weise öffentlich bekannt zu machen.

(3) Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind die Erbbauberechtigten, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(4) Mit der Antragstellung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Laufzeit der Verordnung im Sinne des § 10 Absatz 1, die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 8 Absatz 3 und des Mittelwerts

nach § 8 Absatz 4 Satz 3, ein vom Aufgabenträger unterschriebener Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 4 Absatz 2 sowie ein Bericht über den Erörterungstermin nach Absatz 2 vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

(5) Dem nach Absatz 1 zur Antragstellung berechtigten Aufgabenträger werden vom zuständigen Bezirksamt die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind, und der voraussichtliche Mittelwert nach § 8 Absatz 4 Satz 3 mitgeteilt.

(6) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft wird abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt oder wenn die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 geeignet ist, öffentliche Belange oder Rechte Dritter unverhältnismäßig zu beeinträchtigen oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(7) Wird der Antrag nicht nach Absatz 6 abgelehnt, legt das zuständige Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 4 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 Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke das Recht zur Erklärung haben, der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen. Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift dem zuständigen Bezirksamt bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sind vom Aufgabenträger von der Auslegung zu benachrichtigen. Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck vom zuständigen Bezirksamt mitgeteilt. Der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Benachrichtigungen zu führen.

(8) Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, wird das Verfahren gemäß Absatz 6 7 wiederholt.

(9) Erklären die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksflächen bis zum Ende der Auslegungsfrist, dass sie der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in der gemäß Absatz 7 ausgelegten Form nicht zustimmen, ist der Antrag vom zuständigen Bezirksamt abzulehnen. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Die Frist zur Rücknahme der Erklärung, der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen, endet zwei Monate ab dem ersten Tag nach dem Ende der öffentlichen Auslegung. Die Entscheidung über die Ablehnung soll vom zuständigen Bezirksamt binnen eines Zeitraumes von drei Monaten ab dem ersten Tag nach Ende der öffentlichen Auslegung getroffen werden.

(10) 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.

## **§ 7 Umsetzung und Überwachung**

(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss um. Hierzu erstellt er im dritten Quartal oder nach Absprache mit dem zuständigen Bezirksamt zu einem anderen Zeitpunkt jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan für das Folgejahr, den er dem zuständigen Bezirksamt vorlegt und unter einer allgemein zugänglichen Internetadresse bekannt macht.

(2) Stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass ein Wirtschaftsplan mehr als nur unwesentlich von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes abweicht, so ist für ein entsprechend angepasstes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept das Verfahren gemäß § 6 Absatz 7 zu wiederholen. Geben die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksflächen eine Erklärung nach § 6 Absatz 9 Satz 1 ab oder stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass von dem ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aus anderen Gründen nicht abgewichen werden darf, ist der Wirtschaftsplan an das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen. § 6 Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Das zuständige Bezirksamt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Es übt insbesondere die Aufsicht darüber aus, dass der Aufgabenträger bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben in Übereinstimmung mit dem gemäß § 6 Absatz 4 abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept handelt. Im Rahmen seiner Zuständigkeiten nach Satz 1 und 2 kann das Bezirksamt jederzeit Akten und sonstige Unterlagen, die die Wahrnehmung der Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft betreffen, einsehen sowie mündlichen und schriftlichen Bericht vom Aufgabenträger anfordern. Am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres legt der Aufgabenträger dem zuständigen Bezirksamt einen Rechenschaftsbericht über seine Tätigkeit vor. Dieser ist vom zuständigen Bezirksamt zu prüfen und zusammen mit dem Ergebnis der Prüfung allgemein zugänglich im Internet zu veröffentlichen. Beschlüsse und Handlungen des Aufgabenträgers, die sich nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung halten, können beanstandet werden.

(4) Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann das zuständige Bezirksamt den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. In diesem Fall nimmt das zuständige Bezirksamt die Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 selbst wahr. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 6 Absätze 1, 7 und 9 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird. Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten der Immobilien- und Standortgemeinschaft dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

## **§ 8 Abgabenerhebung**

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft entsteht, werden bei den Eigentümern der im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke Abgaben erhoben. Das für

die Einheitswertfeststellung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten. Von der Abgabepflicht sind Liegenschaften befreit, die sich im Eigentum eines Bundeslandes oder der Bundesrepublik Deutschland befinden und in ihrer Nutzung dauerhaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

(2) Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Der Gesamtaufwand kann neben den Kosten für die von der Immobilien- und Standortgemeinschaft durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch eine Reserve sowie einen angemessenes Honorar für den Aufgabenträger umfassen. Die in die Reserve einzustellenden Mittel dienen insbesondere dem Ausgleich nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen für Maßnahmen, die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept enthalten sind, sowie der Deckung von Einnahmeausfällen, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen entstehen.

(3) 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 26. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1809), festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 2 berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwand und der Summe der Einheitswerte der die Abgabepflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch zehn vom Hundert nicht übersteigen.

(4) Maßgeblich für die Berechnung der Abgabe ist der Einheitswert, der am 1. Januar des Jahres, in dem der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gestellt worden ist, wirksam ist. Der das Zweifache des Mittelwerts nach Satz 3 übersteigende Teil des Einheitswerts geht in die Abgabeberechnung abweichend von Satz 1 nicht in voller Höhe ein, sondern bezüglich seines

1. das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 60 vom Hundert;
2. das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 40 vom Hundert;
3. das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 20 vom Hundert.

Der Mittelwert entspricht dem Quotienten aus der Summe aller im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft festgestellten Einheitswerte nach Satz 1 und der Anzahl der zur Immobilien- und Standortgemeinschaft gehörenden Grundstücke. Soweit für ein Grundstück ein Einheitswert nicht festgestellt ist, ist für dieses Grundstück ein rechnerischer Wert zu ermitteln, der der Abgabeberechnung an Stelle eines festgestellten Einheitswerts zugrunde zu legen ist. Der rechnerische Wert wird gebildet, indem der Quotient aus der Summe der festgestellten Einheitswerte der im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke und der Summe ihrer Flächen mit der Fläche des betroffenen Grundstücks multipliziert wird. Liegt ein Grundstück nur mit einem Teil innerhalb der Grenzen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft, so ist der hierauf entfallende Einheitswert nur mit dem Anteil einzubeziehen, der dem Anteil des im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksteils entspricht. Sind für ein Grundstück im Sinne des § 6 Absatz 3 mehrere Einheitswerte festgestellt, so ist der Abgabeberechnung deren Summe zugrunde zu legen. Soweit nur ein Teil eines festgestellten Einheitswerts auf ein Grundstück entfällt, ist dieser Teil der Abgabeberechnung zugrunde zu legen.

(5) Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Verordnung für die jeweilige Immobilien- und Standortgemeinschaft. Abgabepflichtig 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 abgabepflichtig. Wurde für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks ein Einheitswert gebildet, ist dieser dem für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts gebildeten Einheitswert hinzuzurechnen. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner.

(6) 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.

(7) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

(8) Die Abgaben nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen als öffentliche Last auf den im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücken und, solange ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

(9) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabenbescheid haben keine aufschiebende Wirkung. Im Übrigen gelten die Regelungen der §§ 80 ff. VwGO.

(10) Eine Umlage der Abgabe auf Mieter von Wohnraum ist gemäß § 2 Betriebskostenverordnung ausgeschlossen.

## **§ 9 Mittelverwendung**

(1) Das auf der Grundlage bestandskräftiger Bescheide erhobene Abgabenaufkommen steht dem jeweiligen Aufgabenträger abzüglich der Verwaltungskosten zu. Ein Betrag in Höhe von einem Prozent des Abgabenaufkommens - maximal jedoch EUR 20.000,00 - steht zur Deckung des Verwaltungsaufwandes dem zuständigen Bezirk zu. Tritt die Bestandskraft eines Bescheides nach Satz 1 erst nach Außerkräfttreten der Verordnung nach § 3 ein, steht das Abgabenaufkommen dem Aufgabenträger nur insoweit zu, als er zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, zu deren Erfüllung die auf der Grundlage dieser Bescheide erhobenen Abgaben benötigt werden.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgesondert von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

(4) Nicht verwendete Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen hat der Aufgabenträger nach Außerkräfttreten der Verordnung an die Erhebungsbehörde zurückzuzahlen. Diese zahlt den eingegangenen Betrag an die Abgabepflichtigen zurück. Die Höhe des an jeden

Abgabepflichtigen zurückzuzahlenden Betrages ergibt sich aus dem Verhältnis seiner Abgabe zur Summe aller Abgaben.

### **§ 10 Laufzeit**

- (1) Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.
- (2) Mit dem Außerkrafttreten der Verordnung endet das Recht zur Abgabefestsetzung.
- (3) Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft möglich.

### **§ 11 Evaluation**

Dieses Gesetz wird erstmalig nach einer Laufzeit von fünf Jahren überprüft. Die Evaluation liegt im Aufgabenbereich der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung.

### **§ 12 Einschränkung des Grundrechts auf Eigentum**

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht auf Eigentum (Artikel 14 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft

### ***Begründung:***

#### **Einleitung:**

Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe als zentrale Versorgungsbereiche in historisch gewachsenen Zentren Berlins leiden gegenüber professionell und zentral verwalteten Einkaufszentren unter Wettbewerbsnachteilen. Während in einem zentral verwalteten Einkaufszentrum Möglichkeiten bestehen, das Erscheinungsbild zu vereinheitlichen, eine Vermarktung gebündelt stattfindet und die angesiedelten Betriebe gefördert werden können, stehen den Betrieben in den historisch gewachsenen Zentren derartige Möglichkeiten häufig nicht zur Verfügung.

Freiwillige Initiativen stoßen schnell an ihre Grenzen, insbesondere finanzieller Natur. Daher ist mit einem entsprechenden Instrumentarium entgegen zu wirken, um diese strukturellen Defizite auszugleichen.

Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) sollen dazu dienen, dass die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetreibenden sowie die Grundeigentümer in Eigenverantwortung und mit eigenen finanziellen Mitteln am jeweiligen Standort Verbesserungen der Situation der angesiedelten Gewerbebetreibenden vornehmen können. Die ISG sollen als eine weitere



Möglichkeit dort zum Einsatz kommen, wo andere Instrumente nicht greifen oder die dort Handelnden in dieser Form sich auf freiwilliger Basis selbst organisieren wollen.

Bei der ISG handelt es sich um eine Form der öffentlich-privaten-Partnerschaft (*public-private partnership*). Die auf Antrag per Rechtsverordnung einzurichtenden Gemeinschaften verpflichten sich, innerhalb ihres Wirkungsbereiches, Aufgaben wahrzunehmen, welche der Stärkung des jeweiligen Bereiches dienen. Die Finanzierung erfolgt durch Abgaben aller in dem jeweiligen Bereich angesiedelten Grundeigentümer.

Die ursprüngliche Idee der ISG stammt aus Nordamerika, wo sich bereits 1970 in Toronto der erste *business improvement district* (BID) gründete und die sich seither an vielen Orten der USA und Kanadas sehr erfolgreich weiterentwickelten.

In der Bundesrepublik Deutschland haben mehrere Bundesländer - darunter auch die Stadtstaaten Bremen und Hamburg - vergleichbare gesetzliche Regelungen eingeführt und so eine Reihe von erfolgreichen Standortgemeinschaften ermöglicht:

- Bremen: Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (2006)
- Hamburg :Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (2008)
- Hessen: Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (2005)
- Nordrhein-Westfalen: Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (2008)
- Saarland: Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistungen (2007)
- Sachsen Sächsisches Gesetz zur Belegung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (2012)
- Schleswig-Holstein: Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (2006)

### **Zu den einzelnen Regelungen:**

#### **Zu § 1**

Ziel der ISG ist es Gewerbetreibenden und Grundeigentümern ein weiteres Instrument an die Hand zu geben, um in Selbstorganisation ihr Geschäftsumfeld eigenverantwortlich aufzuwerten und vielleicht sogar wiederzubeleben.

Als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum im Sinne dieses Gesetz sind insbesondere sogenannte zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind (so OVG NW, 7. Senat, zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

#### **Zu § 2**

Diese Regelung formuliert die Ziele und Aufgaben einer ISG, in Absatz 2 werden beispielhaft und nicht abschließend Maßnahmen formuliert, welche zur Erreichung der angestrebten Ziele führen können. Einer ISG sollen dabei keine Aufgaben übertragen werden, die originär

Aufgaben der öffentlichen Hand sind wie zum Beispiel die Grundinstandsetzung von Straßen und Plätzen.

§2 dient überwiegend der Verdeutlichung dahingehend, auf welche Art von Maßnahmen das Gesetz abzielt und stellt klar, dass originäre Aufgaben der öffentlichen Hand auch solche bleiben und nicht von einer ISG übernommen werden sollen.

### **Zu § 3**

Die zu gründende ISG wird auf Antrag durch Rechtsverordnung des Senates eingerichtet.

Bei der Einrichtung der ISG durch Rechtsverordnung ergibt sich ein entsprechender Ermessensspielraum zugunsten des Senats.

### **Zu § 4**

Eine ISG hat keine eigene Rechtspersönlichkeit, sie ist nicht als öffentlich-rechtliche Körperschaft organisiert. Die Aufgaben einer ISG werden vom Aufgabenträger wahrgenommen. Die Zuverlässigkeit und insbesondere finanzielle Leistungsfähigkeit des Aufgabenträgers ist nachzuweisen, eine entsprechende Bindung an seine Aufgabe erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Der Aufgabenträger ist verpflichtet alle beteiligten Akteure in geeigneter Weise zu beteiligen und transparent zu handeln.

Die Einrichtung im Rahmen einer Rechtsverordnung. In den Regelungen anderer Bundesländer wird es teilweise der ISG überlassen, eine eigene Rechtsform zu finden (beispielsweise die einer GmbH). Die Einrichtung per Rechtsverordnung und die Abstimmung auf den Aufgabenträger stellt sicher, dass die ISG nicht eine für ihre Aufgabenstellung ungünstige Rechtsform wählt und Prozesse beschleunigt werden.

### **Zu § 5**

Die Mitwirkung der Grundeigentümer sowie der ansässigen Betriebe erfolgt durch die Installation eines Lenkungsausschusses, in dem der zuständige Bezirk und die Berliner IHK beratende Mitglieder stellen.

Der Senat kann ein beratendes Mitglied entsenden.

Beschlüsse werden im Rahmen einer Geschäftsordnung getroffen, die sich der Ausschuss selbst aufgibt, es erfolgt eine schriftliche Dokumentation.

### **Zu § 6**

Um die Einrichtung einer ISG (durch den Aufgabenträger) beantragen zu können, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Die Zustimmung von 15% der im Bereich der ISG gelegenen Grundstückseigentümer (die zugleich mindestens 15% der Fläche der in der ISG befindlichen Grundstücke entsprechen)
- Durchführung eines bekannt gemachten Informationstermins
- Gleichzeitig mit der Antragstellung sind folgende Unterlagen vorzulegen:
  1. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
  1. Mitteilung der voraussichtlich Höhe der Hebesätze nach § 8 III und des Mittelwertes nach §8 IV S. 3

1. Entwurf des öffentlich rechtlichen Vertrages nach § 4 II
1. Bericht über den Informationstermin nach §6 I

Ferner sind die Antragsunterlagen vom Antragsteller im Internet allgemein zugänglich zu machen.

Zusätzlich hat der Antragsteller einen öffentlichen Erörterungstermin durchzuführen und dies gegenüber dem zuständigen Bezirksamt nachzuweisen.

Der Antragsteller hat gegenüber dem Bezirksamt Anspruch auf die aufgeführten und zur Erfüllung seiner Aufgabe sowie der Antragstellung notwendigen Unterlagen (die zu vernichten sind, sobald sie nicht mehr notwendig sind).

Sofern eine Genehmigung zur Errichtung der ISG erfolgt, werden die vollständigen Antragsunterlagen ausgelegt sowie die Internetadresse, unter welcher der Antragsteller die Antragsunterlagen veröffentlicht hat, bekannt gegeben. Ferner erfolgt eine Benachrichtigung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Sofern mehr als ein Drittel der betroffenen Grundstückseigentümer oder die Eigentümer von mehr als einem Drittel der betroffenen Fläche, dass sie der Einrichtung einer ISG nicht zustimmen, so ist der Antrag abzulehnen.

Entsprechende Fristen zur Auslegung und zur Möglichkeit der Nichtzustimmung sind in §6 geregelt.

Dieses Verfahren ermöglicht – insbesondere durch die Veröffentlichung im Internet und den im Vorfeld durchzuführenden Erörterungstermin – eine hohe Transparenz. Die unterschiedlichen Anforderungen bezüglich der Antragsbefugnis (15%) und der Ablehnung (ein Drittel) dienen einem erleichterten Antragsverfahren. Die betroffenen Grundstückseigentümer sollen die Möglichkeit erhalten, sich über die umfangreichen Antragsunterlagen ein weitgehendes Bild über das Konzept der ISG zu machen und dann zu entscheiden. Eine höhere Schranke bei der Antragstellungsbefugnis wäre hierfür kontraproduktiv.

### **Zu § 7**

In Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss setzt der Auftraggeber das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu ist jährlich ein Wirtschaftsplan zu erstellen, dem zuständigen Bezirksamt vorzulegen und im Internet zu veröffentlichen.

Bei wesentlichen Abweichungen zwischen dem Wirtschaftsplan und den bei Antragstellung gemachten Angaben ist das Verfahren der Antragstellung für ein entsprechend angepasstes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Teilen zu wiederholen. Es gilt wiederum ein Quorum von einem Drittel der Eigentümer bzw. den Eigentümern eines Drittels der Fläche der ISG.

### **Zu § 8**

Erhebungsbehörde ist ein von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bestimmendes Finanzamt.

Im Gegenzug zu den durch eine ISG zu erwartenden Wertsteigerungen der jeweiligen Quartiere sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Abgabe an die ISG/Aufgabenträger zu entrichten. Die Höhe der Gesamtabgabe orientiert sich an dem im

Konzept niedergelegten Finanzbedarf der Maßnahmen und berechnet sich nach dem festgestellten Einheitswert der jeweiligen Grundstücke.

Von der Abgabe befreit sind Liegenschaften, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und öffentlichen Aufgaben dienen (beispielsweise Schulen, Bezirksämter u.a.), da diese im Gegensatz zu den privaten Eigentümern keinen Vorteil aus der Wertsteigerung ziehen können.

Eine Umlage der ISG-Beiträge auf Wohnungsmieter ist mit dem Mietrecht nicht vereinbar. Die Umlage auf Gewerbemieter ist, wenn im bestehenden Mietvertrag nicht ausdrücklich vorgesehen, ebenfalls nicht möglich.

#### **Zu § 9**

§ 9 regelt die Verwendung der erhobenen Mittel. Zur Deckung des Verwaltungsaufwandes steht dem zuständigen Bezirk ein Prozent des Abgabeaufkommens, maximal jedoch 20.000 Euro, zu. Ebenso hat der Aufgabenträger sicherzustellen, dass die erhobenen Mittel gesondert gebucht und ausgewiesen werden und er als guter Treuhänder dafür Rechnung trägt.

#### **Zu § 10**

ISGs sind nicht auf eine unbefristete Laufzeit ausgerichtet. Da sie häufig an konkrete Ziele gebunden sind, entfällt nach Erreichen dieser Ziele die Grundlage der vereinbarten ISG. Sie endet entweder nach der vorgesehenen Laufzeit oder spätestens nach fünf Jahren. Danach können alle Beteiligten im vorab festgelegten Verfahren eine neue ISG – auch unter Fortführung der gleichen Ziele und Aufgabenfestsetzungen – gründen.

#### **Zu § 11**

Das vorliegende Gesetz soll erstmalig nach fünf Jahren evaluiert werden und gegebenenfalls angepasst werden.

Berlin, 9. April 2014

Saleh Zimmermann  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion der SPD

Graf Evers Melzer  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion der CDU