

Gesetzesbeschluss

des Landtags

Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)

Der Landtag hat am 26. November 2014 das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Zweck des Gesetzes

Dieses Gesetz ermöglicht in Ausgestaltung des § 171f des Baugesetzbuchs (BauGB) den Gemeinden die Festlegung von eigentümergeprägten Aufwertungsbereichen. In festgelegten Aufwertungsbereichen können zur Steigerung der Funktionsfähigkeit des Quartiers in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts zur Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren und von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Die Quartiersgemeinschaften übernehmen keine gesetzlichen Aufgaben der Gemeinden.

§ 2

Begriffe

(1) Ein eigentümergeprägter Aufwertungsbereich besteht aus räumlich zusammenhängenden bebauten Grundstücken in Innenstädten, Stadtteilzentren oder sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen, innerhalb deren die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden standortbezogene Maßnahmen sowohl investiver als auch nicht investiver Art durchführen. Dabei sind nur solche Grundstücke in den eigentümergeprägten Aufwertungsbereich einzubeziehen, deren wirtschaftliche Attraktivität durch die konkreten standortbezogenen Maßnahmen so verbessert wird, dass der zu erwartende Lagevorteil für die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer den Nutzen der Maßnahme für die Allgemeinheit offensichtlich überwiegt. Die nach einem festgelegten Verfahren be-

stimmten Maßnahmen werden ganz oder teilweise über eine Sonderabgabe finanziert. Soweit Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt werden, sind sie entsprechend dem Anteil ihrer Wohnnutzung von der Sonderabgabe nicht umfasst.

(2) Standortbezogene Maßnahmen sind alle Vorhaben, die die Attraktivität des Aufwertungsbereichs steigern und geeignet sind, die Rahmenbedingungen für die Gemeinde und die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern. Hierzu können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung des Aufwertungsbereichs 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. mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen

werden.

(3) Eine Quartiersgemeinschaft ist unabhängig von ihrer rechtlichen Organisation ein freiwilliger Zusammenschluss von mindestens sieben natürlichen oder juristischen Personen, die im eigentümergeprägten Aufwertungsbereich nach § 6 abgabepflichtig sind. Die Mitwirkung abgabepflichtiger Personen in diesem Zusammenschluss kann in der Regel nicht verweigert werden. Die Quartiersgemeinschaft wählt aus ihrer Mitte mit Mehrheit eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden und eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter, die nach außen einzeln vertretungsberechtigt sind. Die Quartiersgemeinschaft gibt sich eine Geschäftsordnung. Beschlüsse werden mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit die Geschäftsordnung keine andere Mehrheit vorschreibt.

(4) Die Quartiersgemeinschaft kann einen Aufgabenträger mit der Geschäftsführung, der Antragstellung bei der

Gemeinde, der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts und der Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben der Quartiersgemeinschaft beauftragen. Dieser muss mindestens die Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger nach § 158 BauGB erfüllen.

§ 3

Antragsverfahren

(1) Die Gemeinden können auf Antrag einer Quartiersgemeinschaft durch Satzung eigentümergelegene Aufwertungsbereiche für die Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren festlegen. Die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie die erstmalige Festlegung eines eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs möglich. Mit Ablauf der Geltungsdauer der Satzung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jeden eigentümergelegenen Aufwertungsbereich in einem von der Quartiersgemeinschaft festgelegten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

(3) Der Antrag ist bei der Gemeinde zu stellen, in deren Gebiet die Grundstücke des beantragten eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs liegen.

(4) Die Quartiersgemeinschaft hat Anspruch darauf, dass ihr die Gemeinde die bekannten Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise der Erbbauberechtigten der im eigentümergelegenen Aufwertungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Werte für die Abgabenerhebung nach § 6 mitteilt, soweit die Angaben für die Abgabenerhebung erforderlich sind.

(5) Zur Antragstellung ist die Quartiersgemeinschaft oder deren Aufgabenträger nur berechtigt, wenn die schriftliche Zustimmung von mindestens 15 vom Hundert der im Aufwertungsbereich dem Grunde nach Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 vorliegt und die diesen Personen zugeordnete Grundstücksfläche mindestens 15 vom Hundert der Fläche des Aufwertungsbereichs umfasst. Zustimmungserklärungen von natürlichen oder juristischen Personen, die Mit- oder Teileigentümer an einem Grundstück sind, zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend ihrem Mit- oder Teileigentumsanteil. Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind alle im Grundbuch eingetragenen Flächen, sowie dienende Grundstücke nach § 3 Absatz 4 der Grundbuchordnung in der Fassung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), auch wenn sie nicht in einem besonderen Grundbuchblatt geführt werden. Ausgenommen sind Grundstücke, die ausschließlich dem Gemeinbedarf oder kirchlichen Zwecken dienen, Schulen sowie die öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Die Erbbauberechtigten sind den Grundstückseigentümern

gleichgestellt, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(6) Dem Antrag sind beizufügen:

1. Eine genaue räumliche Bezeichnung des vorgesehenen eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs und die vorgesehene grundstücksgenaue Abgrenzung,
2. ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer von bis zu fünf Jahren, das die Maßnahmen in allgemeiner Form bezeichnet und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht widerspricht,
3. eine Darstellung des vorgesehenen Verteilungsmaßstabs (§ 6 Absatz 5),
4. ein Nachweis, dass mindestens 15 vom Hundert der im Aufwertungsbereich dem Grunde nach Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 dem Antrag zugestimmt haben und die Grundstücksfläche dieser Personen mindestens 15 vom Hundert der Fläche des Aufwertungsbereichs umfasst.

Im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nach Nummer 2 sind die konkreten Vorteile der standortbezogenen Maßnahmen für die Grundstückseigentümer innerhalb des vorgesehenen Aufwertungsbereichs nachvollziehbar darzustellen. Daneben ist zu begründen, warum das Interesse der Quartiersgemeinschaft das Interesse der Allgemeinheit an den standortbezogenen Maßnahmen offensichtlich überwiegen wird.

(7) Die Gemeinde lehnt den Antrag ab, wenn

1. die Voraussetzungen der Absätze 5 und 6 nicht erfüllt sind, oder der von der Quartiersgemeinschaft beauftragte Aufgabenträger den Voraussetzungen nach § 2 Absatz 4 Satz 2 nicht genügt,
2. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt ist oder
3. öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigt würden.

Im Übrigen entscheidet die Gemeinde über die Fortsetzung des Antragsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen.

§ 4

Festlegung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs

(1) Entscheidet sich die Gemeinde nach § 3 Absatz 7 Satz 2 für eine Fortsetzung des Antragsverfahrens, legt sie die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus und macht dies mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass bis eine Woche

nach Abschluss der Auslegung bei der Gemeinde von jedermann Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können und die dem Grunde nach Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 das Recht haben, bei der Gemeinde Einwendungen gegen die Festlegung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs vorzubringen. Die Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 und die Träger öffentlicher Belange sind von der Gemeinde schriftlich über die Auslegung zu informieren.

(2) Nach Ablauf des Verfahrens nach Absatz 1 sind der Quartiersgemeinschaft die eingegangenen Anregungen und Bedenken, die Einwendungen der Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 und die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange zu übermitteln. Werden die Antragsunterlagen von der Quartiersgemeinschaft daraufhin in einem wesentlichen Punkt geändert, ist das Verfahren nach Absatz 1 zu wiederholen.

(3) Erheben mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 oder Abgabepflichtige, deren Grundstücksflächen insgesamt mehr als ein Drittel der Fläche des Aufwertungsbereichs umfassen, Einwendungen gegen die Festlegung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs, ist der Antrag von der Gemeinde abzulehnen, wenn die Abgabepflichtigen nicht erklären, eine Einwendung nicht mehr geltend zu machen. Die Frist zur Erklärung, dass eine Einwendung nicht mehr geltend gemacht wird, endet zwei Monate nach dem Ende der öffentlichen Auslegung. Die Frist wird durch den Zugang der Erklärungen bei der Gemeinde oder bei der Quartiersgemeinschaft gewahrt. Die Entscheidung über die Ablehnung soll von der Gemeinde binnen eines Zeitraums von drei Monaten nach Ende der öffentlichen Auslegung getroffen werden.

(4) Erfüllt der Antrag die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 bis 3, kann die Gemeinde den eigentümergelegenen Aufwertungsbereich durch Satzung festlegen, wenn sich die Quartiersgemeinschaft zuvor in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet hat, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Soweit einzelne vorgesehene Maßnahmen Folgekosten verursachen können, die über die Geltungsdauer der Satzung hinaus wirksam werden, muss der öffentlich-rechtliche Vertrag auch eine Vereinbarung zu ihrer Übernahme nach Außerkrafttreten der Satzung beinhalten.

(5) Die Satzung muss mindestens enthalten:

1. Die Bezeichnung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs,
2. die räumliche Abgrenzung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs,
3. die Geltungsdauer der Satzung,
4. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer der Satzung in allgemeiner Form,

5. den Kreis der Abgabepflichtigen,

6. die Ausnahmen von der Abgabepflicht nach § 6 Absatz 3,

7. den Verteilungsmaßstab (§ 6 Absatz 5) und

8. die Zusammensetzung des Beschlussgremiums über den jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungsplan.

Beabsichtigt die Gemeinde eine Kostenpauschale für ihren Verwaltungsaufwand einzubehalten (§ 6 Absatz 6), ist auch deren Höhe in der Satzung festzulegen. Die allgemeinen Anforderungen an die Satzung richten sich nach § 4 der Gemeindeordnung. Sie ist öffentlich bekannt zu machen.

§ 5

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

(1) Die Quartiersgemeinschaft setzt das der Festlegung des eigentümergelegenen Aufwertungsbereichs zu Grunde liegende Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu stellt sie vor Beginn eines Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan auf, der für das folgende Haushaltsjahr sämtliche standortbezogenen Maßnahmen und die dafür veranschlagten Ausgaben enthält. Daraus muss auch erkennbar sein, wie diese sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ableiten und welche Ausgaben für die einzelnen Maßnahmen bereits angefallen sind. Die Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 sind bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungsplans zu informieren. Ihnen ist elektronisch oder schriftlich Einsicht in den Maßnahmen- und Finanzierungsplan zu geben.

(2) Der Maßnahmen- und Finanzierungsplan ist der Gemeinde vorzulegen. Weicht der Maßnahmen- und Finanzierungsplan vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erheblich ab und ist die Abweichung begründet, weist die Gemeinde die Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 darauf hin, dass diese innerhalb eines Monats ab Zugang des Hinweises der Gemeinde berechtigt sind, den abweichenden Maßnahmen- und Finanzierungsplan abzulehnen.

(3) Der Maßnahmen- und Finanzierungsplan ist Grundlage für die Abgabenerhebung nach § 6, wenn dieser die Vorgaben des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts einhält oder aus begründeten Fällen nur unerheblich davon abweicht und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht widerspricht. Weicht der Maßnahmen- und Finanzierungsplan in begründeten Fällen erheblich von den Vorgaben des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ab und haben nicht mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen nach § 6 Absatz 2 innerhalb der Frist nach Absatz 2 Satz 2 die Ablehnung erklärt, kann die Gemeinde diesen ebenfalls als Grundlage für die Abgabenerhebung anerkennen. Erfüllt der Maßnahmen- und Finanzie-

rungsplan diese Anforderungen nicht, kann er von der Quartiersgemeinschaft angepasst und erneut nach Absatz 2 vorgelegt werden.

(4) Alternativ kann die Satzung nach § 4 Absatz 5 auch festlegen, dass auf die Aufstellung der jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungspläne verzichtet wird, wenn aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept die erforderlichen Grundlagen für die Erhebung der Sonderabgabe über die gesamte Laufzeit der Satzung hervorgehen. Die Sonderabgabe wird dann von der Gemeinde jährlich in gleichen Raten erhoben.

(5) Bei der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungsplans ist auf den jeweiligen Ansatz der Ausgaben für die einzelnen standortbezogenen Maßnahmen zu achten. Überplanmäßige Ausgaben sind in begründeten Einzelfällen nur zulässig, wenn sie den Ansatz nicht mehr als um 20 vom Hundert überschreiten und das Gesamtbudget nicht überschritten wird. Außerplanmäßige Ausgaben sind nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entsprechen. Über- und außerplanmäßige Ausgaben sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

(6) Nicht verwendete Mittel sind in das nächste Wirtschaftsjahr zu übertragen. Endet die Geltungsdauer der Satzung, sind nicht verwendete Mittel den Abgabepflichtigen zu erstatten. Bei Verlängerung der Geltungsdauer nach § 3 Absatz 1 Satz 2 kann die Quartiersgemeinschaft die Mittel auf den neuen eigentümergetragenen Aufwertungsbereich übertragen, wenn sich das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht grundlegend geändert hat.

§ 6

Abgabenerhebung

(1) Zur Finanzierung der von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen standortbezogenen Maßnahmen erhebt die Gemeinde auf der Grundlage eines Maßnahmen- und Finanzierungsplans Sonderabgaben. § 2 Absatz 1 Satz 2, § 3 und § 4 des Kommunalabgabengesetzes sind anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichenden Regelungen vorschreibt.

(2) Abgabepflichtig sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken nach § 3 Absatz 5 Satz 3 und 4 innerhalb des eigentümergetragenen Aufwertungsbereichs. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(3) In der Satzung sind Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen, wenn

1. Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
2. die Nutzung von Grundstücken ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird,

3. Grundstücke einbezogen werden, aus denen die oder der Abgabepflichtige nach Absatz 2 keinen offensichtlich überwiegenden Vorteil von den Maßnahmen haben kann oder

4. Grundstücke ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für gemischt genutzte Grundstücke gilt Satz 1 Nummer 4 für die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Anteile entsprechend.

(4) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige auf Antrag ganz oder teilweise von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

(5) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes,
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks,
3. die Grundstücksfläche,
4. die Grundstückslänge entlang der Geschäftsstraßen,
5. die Nutz- oder Ladenfläche.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt zehn vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten.

(6) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal drei vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.

(7) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Quartiersgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale nach Absatz 6 zu. Die Gemeinde dokumentiert das der Quartiersgemeinschaft zustehende Aufkommen aus der Abgabe in einer dem Haushaltsplan beigelegten Anlage. Die Quartiersgemeinschaft hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten standortbezogenen Maßnahmen zu verwenden.

(8) Die Abgabe ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall von Absatz 2 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

§ 7

Aufsicht

(1) Die Quartiersgemeinschaft und der von ihr beauftragte Aufgabenträger haben der Gemeinde die ordnungs- und zweckgemäße Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(2) Wird festgestellt, dass die Quartiersgemeinschaft gegen das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, den Maßnahmen- und Finanzierungsplan, die Satzung oder den öffentlich-rechtlichen Vertrag trotz Mahnung verstößt, ist die Gemeinde berechtigt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu kündigen und die Satzung aufzuheben.

(3) Die Haftung der Gemeinde für eine Verletzung ihrer Aufsichtspflicht ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

(4) Das Rechnungsprüfungsamt der Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Mittelverwendung der Quartiersgemeinschaft und des beauftragten Aufgabenträgers zu prüfen. Der Prüfbericht wird der Gemeinde und der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden der Quartiersgemeinschaft übergeben und erforderlichenfalls erläutert.

§ 8

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.