

PACT-Initiativen in Schleswig-Holstein

Praxistipps und Informationen für die Arbeit mit dem neuen

Stadtentwicklungsinstrument in Schleswig-Holstein

Herausgeber:

IHK Schleswig-Holstein
Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern zu Flensburg, zu Kiel
und zu Lübeck
Bergstraße 2, Haus der Wirtschaft, 24103 Kiel
Telefon: (0431) 5194-235
Telefax: (0431) 5194-535
E-Mail: ihk@kiel.ihk.de
<http://www.ihk-schleswig-holstein.de>

Ansprechpartner:

IHK Flensburg: Service-Center
Telefon: (0461) 806-806
Telefax: (0461) 806-9806
E-Mail: service@flensburg.ihk.de

IHK zu Kiel: Michael Zeinert
Telefon: (0431) 5194-206
Telefax: (0431) 5194-565
E-Mail: zeinert@kiel.ihk.de

IHK zu Lübeck: Bernd Horst
Telefon: (0451) 6006-173
Telefax: (0451) 6006-4173
E-Mail: horst@ihk-luebeck.de

Stand: Juli 2007

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
I. PACT im Überblick	5
1. Gründungsphase	7
1.1 Bedeutung der Eigeninitiative	8
1.2 Zentrale Stellung der Lenkungsgruppe	9
1.3 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.....	11
2. Einrichtungsphase	12
3. Umsetzungsphase.....	15
4. Häufig gestellte Fragen	17
II. Anhang.....	20
1. Weitere Informationsquellen	20
2. PACT-Gesetz.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: PACT-Gesetz im Überblick	5
Abbildung 2: Grundstruktur des PACT-Gesetzes	6
Abbildung 3: Aufgaben und Funktionen der PACT Akteure	7
Abbildung 4: PACT-Akteure und deren (Rechts-) beziehungen	9
Abbildung 5: PACT-Finanzierungskreislauf	13

Vorbemerkung

Am 27. Juli 2006 trat das Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) mit der Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt des Landes Schleswig-Holstein (S.158) in Kraft.

Hauptanliegen des PACT-Gesetzes ist es, durch Stärkung der Eigeninitiative der lokalen Wirtschaft, der Grundeigentümer sowie der kommunalen Selbstverwaltung, Stadtquartiere aufzuwerten und dabei jene konzeptionell und finanziell zu beteiligen, die davon unmittelbar profitieren. Das PACT-Gesetz stellt dabei einen verbindlichen Rahmen zur Verfügung, der es den leistungsbereiten Initiatoren ermöglicht, selbst Ziele und Maßnahmen für das eigene Quartier zu erarbeiten und umzusetzen. Zentraler Unterschied gegenüber bisherigen Stadtmarketinginitiativen ist die neu gewonnene Möglichkeit, eine selbst initiierte Interessengemeinschaft zu einer verbindlichen Kooperation auszubauen, die an dem Ziel der Standortverbesserung gemeinsam arbeitet. Kern des PACT-Gesetzes ist die neu geschaffene Möglichkeit, Kosten für Aufwertungsmaßnahmen in zuvor festgelegten Bereichen, auf alle Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümergehen sowie Erbauberechtigten der im festgelegten Bereich gelegenen Grundstücke zu übertragen. Seien es die Erneuerung der Straßenmöblierung, die Kosten für die alljährliche Weihnachtsbeleuchtung oder die Ausgaben für ein gemeinsames Marketing, Belastungen können durch die Einrichtung eines PACT-Bereiches auf all diejenigen umgelegt werden, die einen Nutzen aus derartigen Investitionen ziehen. So genannte Trittbrettfahrer können durch die Einrichtung eines PACT-Bereiches zur Beteiligung an Instandsetzungs- oder Marketingmaßnahmen verpflichtet werden. Zudem spendet die Einrichtung eines PACT-Bereiches zusätzliche Finanzierungssicherheit für größere Investitionen in das bauliche Umfeld der Quartiere.

Mit diesem Ziel verkörpert die PACT-Gesetzgebung eine Umsetzung des aus Nordamerika stammenden Konzeptes der Business Improvement Districts (BID). BIDs sind Gemeinschaften von Geschäftsleuten und Grundstückseigentümern eines abgegrenzten Gebietes innerhalb einer Stadt, die sich in Eigeninitiative zusammenschließen. Ziel ist es, während eines befristeten Zeitraumes (meist 5 Jahre) die Standortqualität durch den Einsatz privat erbrachter Gelder zu verbessern.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich in den USA das Instrument des »Business Improvement District« zu einer der erfolgreichsten Methoden zur Revitalisierung und Stärkung innerstädtischer Geschäftsbereiche entwickelt. In den 70er Jahren wurden diese auf Initiative von Gewerbetreibenden als Antwort auf bestehende bzw. im Entstehen begriffene Einkaufszentren zunächst in Kanada gegründet. Das hierbei entwickelte und seitdem erfolgreich angewandte Modell, das sich aus den Elementen Eigeninitiative, Selbstverpflichtung und Public-Private-Partnership zusammensetzt, wurde in den USA in den 80er Jahren weiterentwickelt und durch Landes- und Gemeindegesetze rechtlich verankert. Mehr als 1.200 solcher BIDs wurden seitdem als klar definierte und abgegrenzte innerstädtische Entwicklungsgebiete in nordamerikanischen Städten auf Initiative von Geschäftsleuten und Laden- und Immobilienbesitzern mit Erfolg installiert. Inzwischen findet man ähnliche Modelle auch in anderen Ländern wie Australien, Neuseeland, Südafrika oder auch Österreich.

Dieses Konzept der BIDs steht in Form der PACTs auch in Schleswig-Holstein zur Verfügung und schafft dadurch die rechtlichen Grundlagen und einen sicheren finanziellen Rahmen für private Initiativen zur Attraktivierung innerstädtischer Quartiere.

In dieser Broschüre erfahren sie mehr über die Vorgehensweisen und Verfahrensabläufe eines PACT, um sich mit den Chancen dieses neuen Instrumentes besser vertraut machen zu können und in die offene Diskussion als gut informierte Partner mit einsteigen zu können. Sie werden schnell feststellen, dass sich durch PACT viele Möglichkeiten für ihr Eigentum, ihr Quartier oder ihre Stadt ergeben, die es in Zukunft zu nutzen gilt. In der Konkurrenz mit anderen Wettbewerbern bietet PACT ihnen ein flexibles Instrument um ihre Ideen und ihr Engagement in die Praxis umzusetzen. Mit den Industrie- und Handelskammern in Flensburg, Kiel und Lübeck stehen ihnen dabei Partner zur Seite, die sich seit dem Beginn der Diskussion über die Einführung der BID-Ideen in Deutschland intensiv für dieses Instrument eingesetzt haben. Wir glauben fest an die Möglichkeiten und wollen sie deshalb im Folgenden umfangreich über die schleswig-holsteinische Variante der BIDs informieren.

I. PACT im Überblick

Auf den folgenden Seiten finden sie detaillierte Darstellungen zur Gründung, Einrichtung und Umsetzung eines PACT. Eine Beantwortung bislang häufig gestellter Fragen finden sie unter dem Punkt FAQ. Abschließend stehen ihnen im Anhang Hinweise zur weiteren Information zur Verfügung, die sich auf hilfreiche Internetseiten und weiterführende Literatur beziehen. Zudem finden sie das PACT-Gesetz im Anhang.

Zunächst wird der Verfahrensablauf eines PACT in seinen Grundzügen dargestellt. Dadurch wird ein erster Eindruck über das PACT-Instrumentarium und die beteiligten Akteure vermittelt. Da der Ablauf zur Gründung einer PACT-Initiative nicht rechtlich geregelt ist, sei an dieser Stelle angemerkt, dass in der Gründungsphase auch andere Wege als der Beschriebene zielführend sein können.

Im »Idealfall« geht das Interesse zur Gründung eines PACT-Bereiches von einer oder mehreren Privatperson(en) aus, die ein vordringliches Bedürfnis zur Lösung lokaler Probleme sehen. Diese private Personengruppe besteht z.B. aus Grundeigentümern, Gewerbetreibenden oder Freiberuflern. Einer Initiierung durch institutionelle Akteure wie z.B. die Stadt oder Verbände steht grundsätzlich nichts entgegen. Es sollte jedoch bedacht werden, dass es gerade das private Interesse ist, das sich in einer PACT-Initiative widerspiegeln soll. Bei allen Bemühungen seitens der institutionellen Vertreter sollte dies stets beachtet werden.

Nachdem ein Interesse zur Bildung einer PACT-Initiative bekundet und Mitstreiter für die Gründung gefunden sind, wird eine Lenkungsgruppe gebildet. Hier werden Ziele und Maßnahmen entwickelt und die weitere Vorgehensweise abgesprochen. Neben der Erarbeitung eines ersten Maßnahmen- und Finanzierungsplans unterbreitet die Lenkungsgruppe einen Vorschlag zur Gebietsabgrenzung des PACT-Bereichs. In allen Schritten der Gründungsphase ist auf eine angemessene Beteiligung und Information der Betroffenen Wert zu legen.



Abbildung 1: PACT-Gesetz im Überblick

Im Gegensatz zur Gründungsphase macht das PACT-Gesetz zur Einrichtungsphase verbindliche Vorgaben. Hier muss die Stadtvertretung zunächst über die Gebietsabgrenzung

einen Beschluss fassen. Anschließend kann von den im PACT-Gebiet ansässigen Eigentümern ein Aufgabenträger legitimiert werden, dem die Aufgabe zukommt, einen Antrag auf Erlass einer PACT-Satzung bei der Stadt zu stellen. Dieser sollte den Maßnahmen- und Finanzierungsplan, Ziele, einen Nachweis der Zuverlässigkeit sowie der Leistungsfähigkeit enthalten.

Durch diese Schritte sind die Voraussetzungen für das Beteiligungsverfahren erfüllt und die Eigentümer können über die Zukunft der PACT-Initiative entscheiden. Bei positivem Votum wird die Kommune dazu berechtigt, mit Hilfe des Erlasses einer Satzung, für den PACT-Bereich die Abgabe zwecks Finanzierung der geplanten Maßnahmen durchzuführen. Über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährleistet die Gemeinde eine zuverlässige Umsetzung durch den Aufgabenträger.

Obwohl ein PACT auf dem Engagement der Privatpersonen basiert, kommt der Stadt eine bedeutende Rolle zu. Da sie nicht grundsätzlich zum Erlass einer Satzung verpflichtet ist, muss sie mit dem geplanten Vorhaben einverstanden sein. Anderweitig droht dem PACT-Prozess eine unkooperative Haltung seitens der Stadt, die den gesamten Prozess zum Scheitern bringen kann.

Die Geltungsdauer einer PACT-Satzung ist auf fünf Jahre beschränkt. Einer Fortschreibung steht dies keineswegs entgegen. Im Gegenteil - es ermöglicht den Eigentümern, den Erfolg der PACT-Zusammenarbeit kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls Veränderungen vorzunehmen. Für eine längere Laufzeit wird von den beteiligten Akteuren lediglich eine erneute Zustimmung zum PACT verlangt. Damit wird dem Grundsatz der Selbstorganisation konsequent Rechnung getragen.

Grundstruktur des PACT-Gesetzes Schleswig-Holstein



Quelle: Städteverband SH, Heft 14

Abbildung 2: Grundstruktur des PACT-Gesetzes

Nachdem abschließend in Abbildung 2 die Grundstruktur des PACT-Gesetzes auf der Basis des gesetzlichen Wortlautes nochmals zusammengefasst wurde, folgt im nächsten Kapitel eine detaillierte Beschreibung der Gründungsphase eines PACT.

1. Gründungsphase

Wie vorab bereits erwähnt, ist die Gründungsphase rechtlich keinen festen Regeln unterworfen. Deshalb steht den Akteuren eine vielfältige Auswahl von Möglichkeiten zur Verfügung, um das Ziel der Einrichtung eines PACT zu erreichen. Für die Realisierung eines PACTs bedarf es deshalb einiger Kenntnisse über die Funktionsweise und Bedeutung bestimmter Gremien und Verhaltensweisen. Die folgende Abbildung zeigt einen Überblick über bedeutende Aufgaben und Funktionen der PACT-Akteure.

Wichtige Aufgaben/Funktionen der PACT Akteure

Lenkungsgruppe	Grundeigentümer (ggf. Gewerbebetriebe)	Aufgabenträger	Stadt
<ul style="list-style-type: none"> - Konzeption - Koordination - Steuerung - Information - Kontrolle 	<ul style="list-style-type: none"> - Benennung des Aufgabenträgers - Übertragung des Rechts zur Antragstellung/ Durchführung der geplanten Maßnahmen - Widerspruchsrecht gegenüber dem Antrag - Abgabepflicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Antragstellung (einschl. Nachweis der Zuverlässigkeit und finanziellen Leistungsfähigkeit) - öffentl.-rechtl. Vertrag mit der Stadt - Durchführung der Maßnahmen - Empfänger des Aufgabenaufkommens - Rechnungslegung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtungsbeschluss der Stadtvertretung (Ermessen) - Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach Antragsstellung - öffentl.-rechtl. Vertrag mit dem Aufgabenträger - Satzungsbeschluss (Ermessen)

Quelle: Städteverband SH, Heft 14

Abbildung 3: Aufgaben und Funktionen der PACT- Akteure

Neben dieser Auflistung der diversen Aufgaben der PACT-Akteure, wird in den folgenden Unterpunkten detailliert auf die Voraussetzung zur Einrichtung eines PACT eingegangen. Neben der privaten Eigeninitiative bilden die Arbeit der Lenkungsgruppe sowie die kommunikative Herangehensweise zentrale Säulen im PACT-Prozess. Aus diesem Grund sollen sie genauer erläutert werden. Die Rolle dieser drei Grundvoraussetzungen sollte von möglichst vielen Beteiligten verinnerlicht werden.

1.1 Bedeutung der Eigeninitiative

Ein PACT basiert auf dem privaten Engagement lokaler Interessenvertreter. Sinn und Zweck des PACT-Gesetzes ist es, privaten Initiativen zur Standortaufwertung ein Mittel für die effektive Arbeit zur Verfügung zu stellen. Es geht weniger um die Beteiligung privater Akteure an öffentlichen Planungen, als viel mehr um die Möglichkeit, nachhaltige Ziel-Mittelbeziehungen durch private Initiativen erarbeiten und unter zur Hilfenahme des PACT Instrumentariums umsetzen zu können. Dieser Weg verspricht jedoch nur dann Erfolg, wenn in einem kooperativen und transparenten Verfahren Ziele mit der Kommune rückgekoppelt werden. Die Kommune stellt in der öffentlich-privaten Partnerschaft als satzungsbefugtes Beschlussgremium gemäß § 1 Satz 1 PACT-Gesetz den Einrichtungsbeschluss zur verbindlichen Zusammenarbeit zur Verfügung. Zu diesem Schritt ist Sie jedoch gesetzlich nicht verpflichtet und sollte somit möglichst früh bei etwaigen Planungen informiert und beteiligt werden.

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit liegt in der Bereitschaft der lokalen Akteure, die eigenen Probleme und Anliegen weitestgehend selbstständig zu lösen. Institutionelle Hilfestellung bieten auf diesem Wege neben der IHK auch Stadtmarketing-initiativen oder Ansprechpartner der jeweiligen Kommune vor Ort. Festzuhalten bleibt, dass ein starker Verbund von Gewerbetreibenden, Grundstückseigentümern und weiteren Akteuren, die sich der Chancen durch das PACT-Gesetz bewusst sind, eine einmalige Chance zur Realisierung eigener Ideen und Entwürfe an die Hand bekommen haben. Chancen gehen nie verloren. Wer Chancen nicht selbst ausnutzt, muss zusehen, wie sie ein Konkurrent ergreift.

Bereits umgesetzte BID-Vorhaben in der Hansestadt Hamburg zeigen eindrucksvoll, wie kreative Ideen in einem konstruktiven Prozess auch in Deutschland zu einer partnerschaftlichen Standortverbesserung führen können.

1.2 Zentrale Stellung der Lenkungsgruppe

Das PACT-Gesetz setzt für eine PACT-Initiative in § 1 Abs. 1 Satz 1 einen Beschluss der Gemeindevertretung über einen abgegrenzten PACT-Bereich voraus und bestimmt dann in § 1 Abs. 1 Satz 2, dass sich in den von der Gemeinde festgelegten Bereichen private Partnerschaften zur Attraktivierung der Bereiche oder von Teilbereichen bilden können. Dieser Wortlaut könnte zur Annahme führen, dass das Entstehen eines PACT mit dem Beschluss der Gemeindevertretung beginnen würde. Dies entspräche jedoch weder der Intention des Gesetzgebers, noch würde das Gesetz so einen Teil zur Beseitigung der Probleme in deutschen Innenstädten beitragen.

Ist es doch gerade private Initiative, die durch das PACT Gesetz gefordert wie gefördert wird. Ein beispielhafter Start in eine PACT-Initiative beginnt deshalb mit einer von privaten Eigentümern ausgehenden Initialzündung. Initiatoren organisieren sich zunächst informell, um ein PACT vorzubereiten. Sie informieren sich über mögliche Partner und Mitstreiter für ihr Vorhaben. Die aus dieser Übereinkunft resultierende Gruppe der besonders Engagierten, bildet die Lenkungsgruppe, der die Aufgabe zukommt, einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan auszuarbeiten. Dieser Plan bildet die Grundlage des vom Aufgabenträger zu stellenden Antrags bei der Kommune. Daran wird deutlich, welche zentrale Rolle der rechtlich nicht weiter definierten und informell arbeitenden Lenkungsgruppe zukommt. Wie in Abbildung 4 zu sehen, bestehen Rechtsbeziehungen auf Basis des PACT-Gesetzes im Wesentlichen nur zwischen dem Aufgabenträger und der Gemeinde (öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. § 2 Abs. 3 PACT- Gesetz, PACT-Satzung, § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, Abs. 6 PACT-Gesetz) sowie zwischen Grundeigentümern/ Erbbauberechtigten und Gemeinde (Beteiligungsrecht, § 3 Abs. 4 PACT-Satzung, Abgabepflicht, § 3 Abs. 2 PACT-Gesetz).

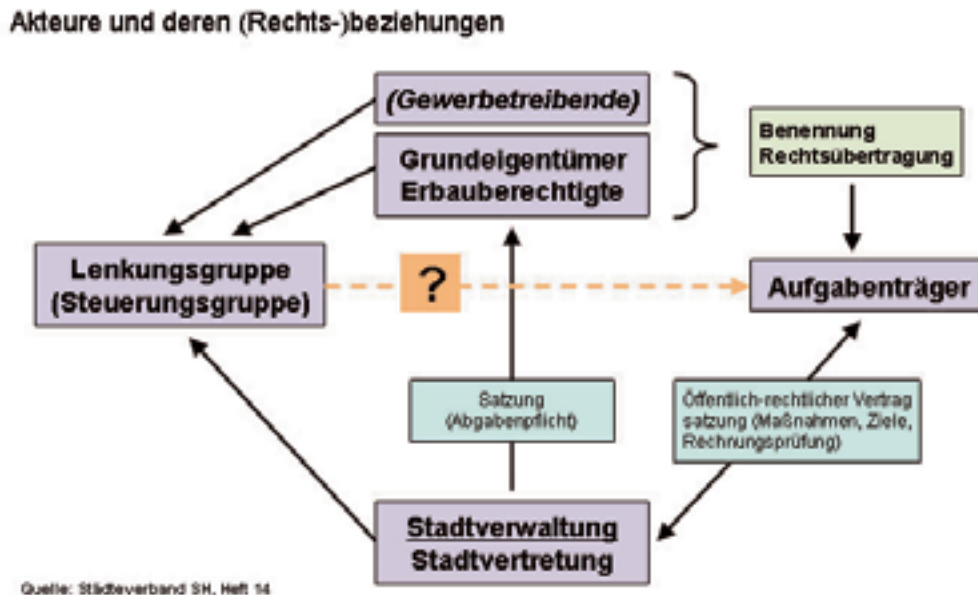


Abbildung 4: PACT- Akteure und deren (Rechts-) beziehungen

Die herausragende Bedeutung der Lenkungsgruppe im Geflecht der beteiligten PACT-Akteure wird durch weitere, sehr vielfältige Aufgaben untermauert. Er ist nicht nur hauptverantwortlich für die Erarbeitung von Ideen, Konzepten und Finanzierungsplänen. Er muss zudem die Interessen aller Akteure rechtzeitig identifizieren, koordinieren und moderieren. Um dem vielfältigen Aufgabenspektrum der Lenkungsgruppe gerecht zu werden,

sollte auf eine möglichst heterogene Mitgliederauswahl wert gelegt werden. Auch dem Ziel einer möglichst engen Zusammenarbeit mit der Stadt sollte in Form einer Einbindung kommunaler Akteure in die Arbeit der Lenkungsgruppe Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend lassen sich die Funktionen der Lenkungsgruppe wie folgt benennen:

Konzeption: Die Lenkungsgruppe leistet die wesentlichen Vorarbeiten für die Antragsstellung, indem sie einen (groben) Maßnahmen- und Finanzierungsplan einschließlich der Gebietsabgrenzung erarbeitet, der zu einem späteren Zeitpunkt mit dem noch auszuwählenden Aufgabenträger rückgekoppelt werden muss,

Koordination: Die Lenkungsgruppe identifiziert, koordiniert und moderiert die Interessenlagen der unterschiedlichen Akteure und steht als Ansprechpartner für Probleme zur Verfügung,

Steuerung: Die Lenkungsgruppe wird an dem Gesamtprozess beteiligt und erhält die Möglichkeit situationsbezogen den Willen der privaten Partnerschaft zu formulieren,

Information: Die Lenkungsgruppe sorgt für eine frühzeitige, transparente und umfassende Vermittlung aller Informationen für die Betroffenen eines PACT- Bereiches,

Kontrolle: Die Lenkungsgruppe erhält frühzeitig alle steuerungsrelevanten Informationen und kann zuständig sein für die Erfolgsmessung der durchgeführten Maßnahmen (Quelle: Städteverband Schleswig-Holstein).

In wie weit für dieses umfassende Aufgabenspektrum professionelle Hilfe, beispielsweise seitens externer Moderatoren oder Berater, in Anspruch genommen werden muss, sollte von Fall zu Fall genauestens analysiert werden. Denn nicht nur die private Partnerschaft innerhalb des Quartiers, sondern auch die öffentlich-private Partnerschaft mit den Akteuren der Kommune erzeugt einen großen Abstimmungsbedarf. Dabei kann fachliche Unterstützung durch qualifizierte Berater ohne negative Vorbelastung aus vergangenen Grabenkämpfen gerade bei konfliktreichen Themen der Stadtentwicklung ein Kompetenzgerangel vermeiden helfen und dadurch eine professionellere Herangehensweise ermöglichen.

1.3 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Informationen über den Verlauf eines PACTs sind für alle Beteiligten von größter Bedeutung. Nur durch eine umfangreiche Informationspolitik lassen sich Unklarheiten beseitigen und Missverständnisse aus der Welt räumen. Darum sollte bereits zu Beginn der Gründungsphase Arbeit in die Information potentieller Partner auf dem Wege zum PACT investiert werden. Wenn Beteiligte über die positiven Intentionen informiert sind, fühlen sie sich nicht übergangen. Möglichkeiten der Beteiligung sollten allen Interessierten zu stehen, um eine möglichst breite Basis der Zusammenarbeit zu gewährleisten. Den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten sollte als Finanziers jedoch eine herausragende Bedeutung zukommen.

Für die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit eines PACT lassen sich zwei Zielrichtungen unterscheiden.

Zum einen müssen über Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit die Betroffenen im Quartier selbst informiert werden. Ihnen ist eine sehr umfangreiche Informationspalette anzubieten, die sowohl über den Stand des Verfahrens als auch über Absichten und Perspektiven der Zusammenarbeit informiert. Transparenz und Kommunikation können als vorsorgende Mittel für eine Zustimmung aller Beteiligten zu den von der Lenkungsgruppe ausgearbeiteten Zielen und Maßnahmen gesehen werden. Im Gründungsprozess muss über den intensiven Kontakt zu den später abstimmungspflichtigen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten eine möglichst große Akzeptanz der ausgearbeiteten Ziele und Maßnahmen hergestellt werden. Eine 100%ige Interessenübereinstimmung wird bei einer großen Anzahl Beteiligter nicht immer vorliegen, gemeinsamer Konsens sollte aber trotzdem Ziel einer PACT-Initiative sein. Eine starke Gemeinschaft lokaler Interessen gepaart mit einer gewissen Euphorie für die neuen Möglichkeiten muss erzeugt werden. Kooperatives und kommunikatives Miteinander bietet hierfür die größten Chancen.

Da die Zusammenarbeit im PACT darauf abzielt, die wirtschaftliche Situation im Quartier nachhaltig zu verbessern, muss neben der Information aller Beteiligten eine öffentlichkeitswirksame Marketingstrategie ausgearbeitet werden. Von Beginn an sollten PACT Initiativen Wert auf eine positive Berichterstattung über die »neue« Initiative im Quartier legen. Diese unterstützt das positive Image der Geschäftslage in der Öffentlichkeit und trägt, gepaart mit sichtbaren Veränderungen im Umfeld, zu einer Imageverbesserung bei. Ein Blick auf die professionellen Marketingmaßnahmen der Shoppingcenter zeigt, dass durch eine kollektiv finanzierte Werbung ein Center in seiner Gesamtheit Aufmerksamkeit erlangt, von der letztlich alle Gewerbetreibenden innerhalb des Centers profitieren können. Ein ganzes Quartier kann in den Medien ebenso erfolgreich für sich werben. Anzeigen in regionalen und lokalen Zeitungen sind ebenso denkbar, wie Werbung im regionalen und lokalen Radio. Effektive Mittel stellen z.B. Quartierszeitungen als Beilage im Wochenblatt oder einer regionalen Zeitung dar. All dies erregt Aufmerksamkeit und erzeugt Kundenbindung.

In einigen Geschäftsquartieren kann es jedoch von Vorteil sein, auf eine öffentlichkeitswirksame Außendarstellung zu verzichten, um nicht nach Außen hin zu dokumentieren, dass es notwendig ist, das Quartier durch ein PACT aufzuwerten.

Nach der Beschreibung der Gründungsphase folgt nun eine Erläuterung der Einrichtungsphase, die im Gegensatz zur Gründungsphase rechtlich durch das PACT-Gesetz reglementiert ist.

2. Einrichtungsphase

Gemäß § 1 Satz 1 PACT-Gesetz kann die Gemeinde zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen, insbesondere auf private Initiative hin, durch Beschluss der Gemeindevertretung bestimmte abgegrenzte Bereiche ihrer gewachsenen, städtebaulich integrierten City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereiche festlegen. Innerhalb dieser gemeindlich festgelegten Bereiche können die Privaten konkrete Maßnahmen zur Stärkung des Bereichs oder von Teilbereichen durchführen und hierzu mittels eines Aufgabenträgers (§ 2) den Erlass einer PACT-Satzung beantragen. Durch Erlass der Satzung gemäß § 3 wird ein PACT-Bereich endgültig festgelegt (vgl. § 3 Abs. 1).

Bei dem Beschluss der Gemeindevertretung handelt es sich um einen Beschluss nach § 39 Gemeindeordnung (GO) über eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe im Sinne von § 2 Abs. 1 GO, der mit Stimmenmehrheit gefasst wird. Durch den Einrichtungsbeschluss beginnt das Verfahren (Quelle: Städteverband Schleswig-Holstein).

Wenn eine private Initiative einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan inklusive einer Gebietsabgrenzung vorlegt, ist die Gemeinde laut PACT-Gesetz nicht zur Beschlussfassung verpflichtet. Die Entscheidung über die Festlegung eines PACT-Bereichs liegt im Ermessen der Gemeinde. Durch die nötige Beschlussfassung seitens der Kommune wird bekundet, dass an der Erfüllung der Aufgabe und der Durchführung des Verfahrens ein öffentliches Interesse besteht. Somit wird der Allgemeinwohlbezug hergestellt.

Der Beschluss durch die Gemeindevertretung bedarf einer sorgfältigen Vorbereitung der beteiligten Akteure, da sowohl über die möglichst zusammenhängende Gebietskulisse flurstücksgenau entschieden, als auch der Kreis der Abgabepflichtigen damit konkret benannt wird. So sollte beispielsweise vorab daran gedacht werden, den Bereich so abzugrenzen, dass es im späteren Beteiligungsverfahren nicht zu einer negativen Überraschung durch mangelnde Unterstützung seitens betroffener Grundstückseigentümer kommt.

Nach § 2 Abs. 1 PACT-Gesetz sind die Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigten der im festgelegten Bereich gelegenen Grundstücke nach der Gebietsabgrenzung durch die Kommune in der Lage, zunächst einen Aufgabenträger zu benennen, um diesem im Anschluss das Recht zur Antragsstellung und Durchführung der geplanten Maßnahmen zu übertragen.

Bei der Benennung des Aufgabenträgers kommt der Lenkungsgruppe eine besondere Funktion zu. Die Lenkungsgruppe muss in Hinblick auf das spätere Beteiligungsverfahren eine überwiegende Zustimmung für die Auswahl und Benennung **eines** Aufgabenträgers organisieren. Ziel muss ein transparenter, demokratischer Benennungs- und diskriminierungsfreier Auswahlprozess sein, der insbesondere der Kommune keinen Anlass zu einer negativen Abwägung innerhalb ihrer späteren Ermessensentscheidung über die Antragsstellung geben sollte.

Nach der Auswahl eines Aufgabenträgers kommt diesem eine tragende Rolle in der Vorbereitungs- und Umsetzungsphase zu. Da die Rechtsform des Aufgabenträgers nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, bieten sich Verein, Personen- oder Kapitalgesellschaften sowie natürliche Personen an. Die Gemeinde darf nicht als Aufgabenträger fungieren, da es ihr untersagt ist, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit sich selbst abzuschließen. Einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung am Aufgabenträger steht jedoch nichts entgegen.

Da für den Erlass einer PACT-Satzung ein begründeter Antrag des Aufgabenträgers bei der Gemeinde vorausgesetzt wird, sollte ein Aufgabenträger möglichst frühzeitig ausgewählt werden. Er ist es, der bei der Antragsstellung ein qualifiziertes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die vorgesehene Geltungsdauer vorzulegen hat, und sollte sich deshalb mit dem Plangebiet vorab intensiv auseinandergesetzt haben. Eine enge Zusammenarbeit mit den im Lenkungsausschuss organisierten Grundstückseigentümern wird für ein abgestimmtes Konzept zwingend vorausgesetzt.

Es existieren keine gesetzlich festgelegten Antragsinhalte, oder Vorgaben für den Aufbau eines vom Aufgabenträger zu stellenden Antrages. Da dem zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 4 PACT-Gesetz allerdings die Unterrichtung über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung zugrunde liegen muss, sind der Maßnahmen- und Finanzierungsplan neben dem Nachweis der Zuverlässigkeit und finanziellen Leistungsfähigkeit die Mindestbestandteile eines Antrages. Ein beispielhafter Antrag könnte wie folgt gegliedert werden:

- Ausgangslage
 - Antrag auf Einrichtung eines PACT
 - Ziele der Initiative
 - Maßnahmen und Finanzierungskonzept
 - Maßnahmen und Budget für die Laufzeit des PACT
 - Verteilung des Budgets auf die Laufzeit des PACT
 - Umsetzung der geplanten Maßnahmen
 - Gestaltung der vertraglichen Regelungen
 - Zeitplan
 - Gebietsgrenzen
- Anlagen
- Darstellung der Benennung und Auswahl des Aufgabenträgers
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes des Aufgabenträgers

(Quelle: Städteverband Schleswig-Holstein)

Die zusammenfassende Darstellung der gesamten Initiative in Form des Antrags, kann zum Anlass genommen werden, die öffentlichkeitswirksame Kampagne für das betreffende Quartier zu starten.

In wie weit diese Informationen im Internet zur Verfügung gestellt werden, bleibt im PACT-Gesetz offen. In Schleswig-Holstein besteht im Gegensatz zu Hamburg keine verpflichtende Regelung.

Nachdem die Kommune einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Aufgabenträger abgeschlossen hat, ist sie in der Lage, eine Satzung zur Abgabenerhebung zu erlassen. Dadurch, dass der Aufgabenträger vor dem Erlass der Abgabensatzung auf die Inhalte der Satzung verpflichtet wird, kann gewährleistet werden, dass er bei einer positiven Entscheidung der Kommune über den eingerichteten Antrag, seinen Aufgaben auch vertragsgemäß nachkommt. Der Vertrag dient der Bindung des Aufgabenträgers an die Einhaltung und Umsetzung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Ziele und Verpflichtungen. In einem solchen Vertrag sind nach dem Willen des Gesetzgebers, neben der Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde (§ 1 Abs.1 Satz 3 PACT- Gesetz),

- Aufgaben und Pflichten des Aufgabenträgers sowie der öffentlichen Hand,
- Regelungen zur Haftung,

- Verantwortlichkeit für etwaige dauerhaft errichtete bauliche Anlagen nach Ablauf der Geltungsdauer der PACT- Satzung,
- Zusammenarbeit zwischen Aufgabenträger und Gemeinde,

festzulegen.

Nachdem eine verbindliche Zusammenarbeit in der Einrichtungsphase generiert worden ist, folgt die Realisierung der gesetzten Ziele in der Umsetzungsphase. Diese wird im anschließenden Kapitel erläutert.

3. Umsetzungsphase

Durch den beschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag ist der Aufgabenträger dazu verpflichtet worden, nach Beschluss der PACT-Satzung mit der vertragsgemäßen Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungsplanes zu beginnen.

Um den Umsetzungsprozess möglichst nah zu begleiten, können sich die neben dem Aufgabenträger beteiligten PACT-Akteure für die Dauer der Maßnahmen in einer Art Bauausschuss organisieren. Dieses Gremium ermöglicht es den Adressaten der Maßnahmen, an einer möglichst zielgenauen Umsetzung mitzuwirken. Hier kann über den Ablauf der Maßnahmenumsetzung, Details der Ausführungen oder evtl. Abweichungen von Entwürfen bei Bedarf mit entschieden werden.

Dem Aufgabenträger stehen zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen die ihm von der Stadt zur Verfügung gestellten Mittel zu. Dieses Budget geht aus der von der Stadt eingezogenen PACT-Abgabe der Eigentümer hervor und wird anschließend an den Aufgabenträger weitergeleitet.

Finanzierungskreislauf innerhalb eines PACT

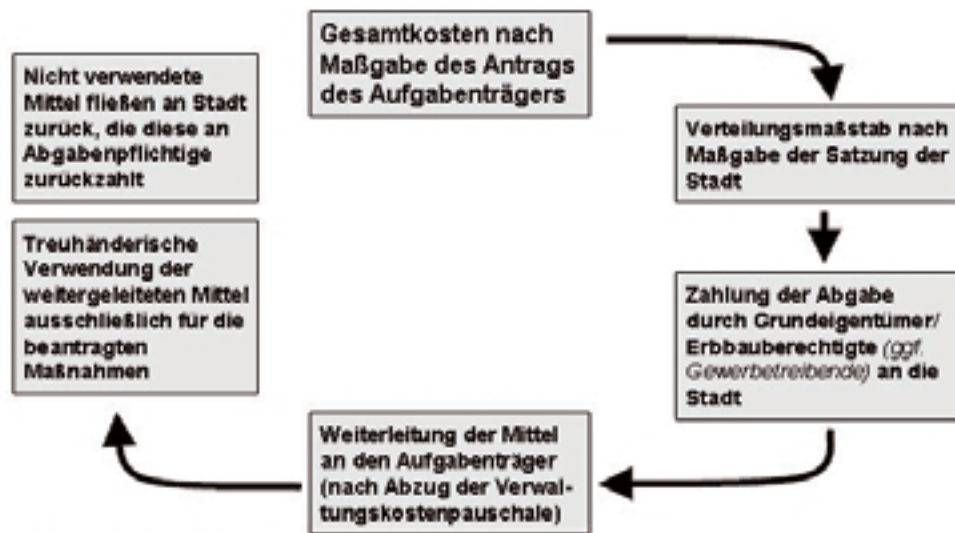


Abbildung 5: PACT- Finanzierungskreislauf

Der Aufgabenträger darf die ihm zukommenden PACT-Mittel lediglich treuhänderisch für die geplanten Maßnahmen verwenden. Er muss gegenüber der Stadt sowie den betroffenen Grundstückseigentümern sicherstellen, dass eine Aufrechnung mit Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Aufgabe als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

Der Aufgabenträger ist dazu verpflichtet, der Kommune die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten und zudem auf Anfrage, mindestens aber jährlich über die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung zu informieren. Nicht in Anspruch genommene Mittel erstattet der Aufgabenträger nach abgeschlossener Kostenfeststellung der Kommune, die die Mittel an die Abgabepflichtigen rückerstattet.

Um dem Aufgabenträger die finanziellen Möglichkeiten zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen zukommen zu lassen, erhebt die Kommune von den Eigentümern der im Gel-

tungsbereich des PACT gelegenen Grundstücke die PACT-Abgabe. Dazu versendet sie Zahlungsbescheide an alle betroffenen Eigentümer. Sollte es bei der Erhebung der Abgabe durch die Stadt zu Unregelmäßigkeiten kommen, führt die Kommune evtl. eintretende Rechtsstreitigkeiten.

Die Auszahlung der erhobenen Abgabe an den Aufgabenträger kann auf Basis eines zwischen Stadt, Aufgabenträger und Lenkungsgruppe abgestimmten Finanzierungsplans erfolgen. Dieser sollte sich am Planungs-, Umsetzungs- und Baufortschritt orientieren. Verankert im öffentlich-rechtlichen Vertrag, kann dem Aufgabenträger eine Vertragsstrafe auferlegt werden, wenn dieser den geforderten Termin zur Beendigung der vereinbarten Arbeiten nicht fristgemäß nachkommt.

Abschließend wird im nächsten Kapitel auf Fragen eingegangen, die sich in der bisherigen Praxisarbeit beim Thema PACT ergeben haben. Noch immer fehlen den strittigen Punkten zum überwiegenden Teil die klärenden Rechtssprechungen, die eine Diskussion, beispielsweise über die mögliche Gebietskulisse abschließend klären würden. Hinweise und Perspektiven zeichnen sich jedoch bereits ab und sind deshalb erwähnenswert.

4. Häufig gestellte Fragen

Welche Maßstäbe kommen zur Berechnung der PACT-Abgabe in Betracht?

Über den Abgabenmaßstab wird das Kriterium zur sachgemäßen Erhebung der PACT-Abgabe definiert. Die Auswahl des Abgabenmaßstabes liegt in der Hand des Satzungsberechtigten und damit bei der Kommune. Der gerichtlichen Überprüfung entzogen ist dabei die Frage, ob sich der Satzungsberechtigte für den jeweils zweckmäßigsten, vernünftigsten oder wahrscheinlichsten Maßstab entschieden hat. Bei den sehr heterogenen PACT-Maßnahmen, zu deren Gunsten die Abgabe erhoben wird, ist die genaue Bestimmung von Vorteilen ohnehin nur sehr ungenau zu ermessen. Zudem würde der Versuch einer genaueren Folgenabschätzung in vielen Fällen zu unangemessenem Aufwand führen.

Letztlich dürfte dem Gesetzgeber eine Verteilungsregelung genügen, die erhebliche, hinreichend abgrenzbare Unterschiede in typischen Fallgruppen angemessen, vorteilsgerecht und zugleich in der Weise erfasst, dass das Heranziehungsverfahren praktikabel und überschaubar bleibt.

Da das PACT-Gesetz völlig offen lässt, für welche Art von Maßnahmen die Abgabenlast eingesetzt wird, gilt es im Hinblick auf mögliche juristische Auseinandersetzungen den Ermessensspielraum des Satzungsgebers im Anwendungsbereich des PACT-Gesetzes zu betonen. Das PACT-Gesetz enthält keinerlei Vorgabe, die besagen würde, dass sich die Maßstabsregelung am Umfang des Vorteils zu orientieren habe. Dies führt zu einem erhöhten Ermessensspielraum des Satzungsgebers bei der Auswahl des Berechnungsmaßstabs.

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers gehören zu den in Betracht kommenden Maßstäben:

- Einheitswerte,
- Gewerbefläche,
- Schaufensterfrontlänge oder Fläche,

oder

- Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks,
- Umsatz,
- Grundstücksfläche oder die Grundstücksbreite.

Die Möglichkeiten zur Berechnung der PACT- Abgabe sind damit sehr vielfältig. Eine sich daraus ergebende Gefahr liegt in der Diskussion über mögliche Abgabenmaßstäbe während der Initiierungsphase eines PACT begründet. In den Sitzungen kann es zu zähen Auseinandersetzungen bezüglich des »gerechtesten« Abgabenmaßstabes kommen, die dem gewünschten kooperativen Prozess entgegenstehen. Darum sollte möglichst frühzeitig ein Abgabenmaßstab ausgewählt werden, der den Anforderungen der PACT-Akteure und ihren Zielen entspricht.

Sind Gewerbetreibende in die Gruppe der PACT-Abgabepflichtigen mit ein-zubeziehen?

Auf diese Frage kann keine allgemein gültige Antwort gegeben werden. Die Entscheidung über die Gruppe der PACT-Abgabepflichtigen liegt, eingeschränkt durch das PACT- Gesetz, bei der satzungsbefugten Kommune. Laut § 3 Abs. 2 Satz 1 PACT- Gesetz sind alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im festgelegten Bereich gelegenen Grundstücke abgabepflichtig. Ebenfalls Abgabepflichtig werden die Gewerbetreibenden, wenn die Gemeinde durch Beschluss nach § 1 Abs. 1 PACT- Gesetz bestimmt, dass die Gewerbetreibenden neben den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten berechtigt sind, gemäß § 2 Abs. 1 PACT-Gesetz den Aufgabenträger zu bestimmen.

Entgegen älterer Regierungsentwürfe, in denen auch die Gewerbetreibenden im Regelfall in die Abgabepflicht mit einbezogen werden sollten, bildet diese Konstellation im gültigen PACT- Gesetz eine Ausnahme.

Prinzipiell ermöglicht die rechtliche Konstellation dem Satzungsgeber und damit der Kommune, einen weiten Ermessensspielraum bei der Auswahl der PACT-Abgabepflichtigen. Eine Grenze erfährt dieser Spielraum dadurch, dass der Satzungsgeber keine Personengruppen in die Abgabepflicht mit einbeziehen darf, die keine Vorteile durch die anvisierten Maßnahmen erfahren. Die Notwendigkeit eines Mehrwerts bzw. Vorteils für die Abgabepflichtigen resultiert aus der Einordnung der PACT-Abgabe als Sonderabgabe. Laut Bundesverfassungsgericht dürfen nur Personengruppen durch eine Sonderabgabe belastet werden, denen durch die Abgabenverwendung ein spezifischer Gruppennutzen zugute kommt.

Rechtlich spricht damit nichts gegen die Einbeziehung der Gewerbetreibenden. Ein zentrales Argument gegen die Einbeziehung der Gewerbetreibenden in die PACT-Abgabe ist die Möglichkeit, die einer erhöhten Fluktuation unterliegende Gruppe über andere Wege indirekt an den Kosten des PACT zu beteiligen. An dieser Stelle sei einerseits die rechtlich noch nicht vollends geklärte Möglichkeit der Abwälzung von Kosten der PACT-Abgabe auf die Mieter der im abgegrenzten Bereich gelegenen Grundstücke erwähnt. Hier besteht nach einer Klärung der Rechtslage gegebenenfalls die Möglichkeit, die Kosten der Sonderabgabe als laufende öffentliche Last zu qualifizieren und sie damit zu den Betriebskosten zählen zu können. Diese juristische Fragestellung gilt es in Zukunft zu beantworten. Eine derzeit bereits sichere Möglichkeit zur Einbeziehung der Gewerbetreibenden bzw. Mieter der Immobilien im PACT- Bereich bietet der Abschluss neuer Mietverträge. Diese sollten durch eine Attraktivierung der jeweiligen Lage höher ausfallen und dadurch Mieter indirekt an den Kosten der PACT- Maßnahmen beteiligen.

Damit wäre eine Beteiligung der Gewerbetreibenden an den Kosten der PACT-Maßnahmen ohne formale Aufnahme in die Liste der PACT-Abgabepflichtigen erreicht.

Welche Einschränkungen gehen für die Lage bzw. den Standort eines PACT-Bereiches aus dem PACT-Gesetz hervor?

Mit der Formulierung »Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen« entsteht zunächst der Eindruck, als ob es durch den Titel des Gesetzes zu einer Einschränkung der Gebietskulisse kommen würde. Es wird der Anschein erweckt, als ob Bereiche »außerhalb« der City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereiche grundsätzlich von einer möglichen PACT- Umsetzung ausgeschlossen seien.

Da die Begriffe City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereich allerdings nicht hinreichend definiert sind, bilden sie keine überprüfbare Basis, auf Grund derer sich eine andersartige Gebietskulisse grundsätzlich von einer PACT-Umsetzung ausschließen ließe. So kann sich der Begriff Citybereich beispielsweise sowohl auf die Innenstadt, als auch auf das gesamte Stadtgebiet beziehen. Auch die parzellenscharfe Abgrenzung eines Dienstleistungs- oder auch eines Tourismusbereiches wird im Zweifel sehr schwer fallen bzw. sogar unmöglich sein. Einer juristischen Überprüfung würde eine derart plakative Abgrenzung nicht standhalten.

Deshalb steht PACT grundsätzlich nicht nur in Innenstädten zur Verfügung, sondern könnte beispielsweise auch in einer Fachmarkttagglomeration umgesetzt werden. Einer solchen Initiative steht somit der gesetzliche Wortlaut nicht direkt entgegen.

Es sei an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass sich die privaten PACT-Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der jeweiligen Kommune auseinandersetzen sollten. Die Kommune muss schließlich mit Hilfe ihrer Satzungshoheit der PACT-Initiative Legitimation und Arbeitsfähigkeit verleihen. Die Frage des Ausschlusses möglicher Gebiete für eine PACT-Umsetzung kann deshalb nur die Stadt als satzungsbefugter Akteur im PACT-Prozess beantworten. Nur die Kommune entscheidet, welche PACT-Initiative sie für legitim erachtet und erhält dabei durch das PACT-Gesetz und seine unscharfen Formulierungen Rückendeckung.

II. Anhang

1. Weiterführende Informationsquellen

Das PACT-Gesetz – Leitfaden für die Gründung, Einrichtung und Umsetzung einer Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen, Heft 14 der Schriftenreihe des Städteverbandes Schleswig-Holstein.

In dieser ausführlichen Analyse des PACT-Gesetzes finden Sie auf über 100 Seiten eine sehr detaillierte Beschreibung der einzelnen PACT-Phasen. Es werden viele z. T. sehr spezielle Fragen dezidiert beantwortet und zudem Vorschläge für die Ausgestaltung der unterschiedlichen Anträge und Vereinbarungen gemacht. Weitere Praxistipps aus anderen BID-Initiativen stehen ergänzend zur Verfügung.

PACT-Bereich der IHK Schleswig-Holstein Homepage

www.ihk-schleswig-holstein.de/produktmarken/standortpolitik/stadtentwicklung/bid_pact

Auf den Seiten der IHK Schleswig-Holstein finden Sie weiterführendes Material zum Thema PACT. Neben Veranstaltungshinweisen, einer Übersicht zum Stand in anderen Bundesländern, ausführlicheren Umsetzungshinweisen und beispielhaften PACT-Unterlagen, finden sie hier eine Auflistung aller schleswig-holsteinischen PACT-Initiativen. Der Auflistung folgt eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Eigenheiten, die Aufschluss über die PACT-Initiative gibt.

Mit weiteren Literaturhinweisen und Downloads bietet Ihnen die Homepage ein reichhaltiges Angebot zum Thema BID / PACT, mit dessen Hilfe Sie sich sehr umfangreich informieren können.

Ratgeber Business Improvement District (BID)

Die Behörde für Stadtplanung und Umwelt der Hansestadt Hamburg hat in dem Ratgeber zum Thema BID eine Sammlung von Informationen zusammengestellt, die einen umfassenden Überblick über das Thema BID gibt. Da PACT in direktem Zusammenhang mit dem Thema BID zu sehen ist, finden Sie in der Broschüre viele Infos, die auch für die Arbeit mit dem schleswig-holsteinischen PACT Modell von Bedeutung sind.

Diese Broschüre steht Ihnen zum Download auf den oben genannten Seiten der IHK Schleswig-Holstein im Bereich Hintergrundinformationen zur Verfügung.

Business Improvement Districts zur Stärkung von Geschäftszentren – Erfolgsaussichten der Hamburger Pilotprojekte am Neuen Wall und in der Bergedorfer Innenstadt

Die am Institut für Geographie in Hamburg eingereichte Diplomarbeit von Nahne Ingwersen beschäftigt sich intensiv mit den Möglichkeiten und Erfolgsaussichten von BIDs in Geschäftszentren.

Genau wie der Ratgeber Business Improvement District der Behörde für Stadtplanung und Umwelt, liegt diese Arbeit auf der PACT Homepage der IHK Schleswig-Holstein zum Download bereit.

2. Das PACT- Gesetz

**Gesetz
über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von
City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen
(PACT-Gesetz)**

Vom 13. Juli 2006

Fundstelle: GVOBl. 2006, S. 158

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

(1) Zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen kann die Gemeinde, insbesondere auf private Initiative hin, durch Beschluss der Gemeindevertretung bestimmte abgegrenzte Bereiche ihrer gewachsenen, städtebaulich integrierten City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereiche festlegen. In diesen können sich private Partnerschaften zur Attraktivierung der Bereiche oder von Teilbereichen bilden. Sie entwickeln Maßnahmen zur Stärkung des Bereiches oder des Teilbereiches. Dabei sollen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde unterstützt werden.

(2) Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

§ 2

(1) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigte der im festgelegten Bereich gelegenen Grundstücke benennen eine Aufgabenträgerin oder einen Aufgabenträger und übertragen ihr oder ihm das Recht zur Antragstellung und Durchführung der geplanten Maßnahmen.

Durch Beschluss nach § 1 Abs. 1 kann die Gemeinde bestimmen, dass Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer, Erbbauberechtigte und Gewerbetreibende die Rechte nach Satz 1 gemeinsam ausüben können. Freiberuflerinnen und Freiberufler, Gewerbetreibende im Falle des Satzes 1 sowie Dritte können sich an den geplanten Maßnahmen beteiligen.

(2) Als Grundstücke gelten alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen.

(3) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger muss bei der Antragstellung ihre oder seine Zuverlässigkeit und ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichten, die sich aus diesem Gesetz und der Satzung nach § 3 ergebenden Ziele und Verpflichtungen umzusetzen.

(4) Die Gemeinde unterrichtet alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer, Erbbauberechtigten und Gewerbetreibenden nach Absatz 1 Satz 1 oder 2 schriftlich über den Antrag, insbesondere die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung. Die unterrichteten Personen können dem Antrag innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde widersprechen. Wenn mehr als ein Drittel der unterrichteten Personen widersprochen haben, darf die Satzung nicht erlassen werden. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigte können je Grundstück, Gewerbetreibende je Betrieb, nur eine Stimme abgeben.

(5) Die Gemeinde soll die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise beteiligen.

(6) Auf Erlass der Satzung besteht kein Anspruch.

§ 3

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen erhebt die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe. §§ 2 sowie 11 bis 18 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend. Die Satzung muss neben den in § 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch

1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer,
2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),
3. die Bestimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers (§ 2 Abs. 1),

4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 6 Satz 1) und
 5. die Mittelverwendung (Absatz 6 Satz 2 und 3)
- festlegen.

(2) Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigte nach § 2 Abs. 1 Satz 1 . Soweit die Rechte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, den Erbbauberechtigten und den Gewerbetreibenden gemeinsam ausgeübt werden, sind auch die Gewerbetreibenden abgabepflichtig.

(3) Die Gemeinde kann in der Satzung

1. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigte, wenn das Grundstück baulich nicht genutzt werden kann oder die Nutzung ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
 2. Gewerbetreibende, die aufgrund der Lage ihres Betriebsstandortes oder der Art des Gewerbes erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können,
- von der Abgabepflicht ausnehmen.

(4) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

(5) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Legt die Gemeinde bei der Abgabebemessung den Einheitswert zugrunde, übermittelt das für die Grundsteuererhebung zuständige Finanzamt auf Ersuchen der Gemeinde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(6) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger abzüglich einer Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Verwaltungsaufwandes zu. Sie oder er hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgesondert von ihren oder seinen eigenen Mitteln treuhänderisch ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden und sicher zu stellen, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus der Tätigkeit als Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger folgen, ausgeschlossen ist. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(7) Die Gemeinde muss die Sonderabgabe in einer dem Haushaltsplan beigefügten Anlage dokumentieren.

(8) Nicht verwendete Mittel hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger der Gemeinde zu erstatten. Diese zahlt sie an die Abgabepflichtigen zurück.

§ 4

Die Satzung tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Eine Verlängerung oder Änderung der Satzung ist innerhalb der fünf Jahre unter den gleichen Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

§ 5

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel, 13. Juli 2006

Peter Harry Carstensen
Ministerpräsident

Dr. Ralf Stegner
Innenminister