

## Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Verwaltungsausschuss**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)</b>
Bezug:	Antrag 537/2008
Anlagen: 1	GQP-Gesetzestext

---

### Bericht:

#### 1. Anlass / Problemstellung

Die Stadtverwaltung wurde mit Antrag 537/2008 gebeten, zu prüfen, ob in Tübingen die Einrichtung eines „BID“ (Business Improvement District) möglich ist. Ziel eines BID ist die Stärkung und Attraktivierung von Bereichen der Innenstädte oder Stadtteilzentren. Die Idee des BID stammt aus Nordamerika und war eine Reaktion auf die rasante Entwicklung von Einkaufszentren außerhalb der Kernstädte. Als Mieter in einem Einkaufscenter ist man verpflichtet, der jeweiligen Werbegemeinschaft des Centers beizutreten und sich an den Kosten von Marketingmaßnahmen zu beteiligen. Diese können über das Center-Management aufeinander abgestimmt werden und eine größere Wirkung entfalten.

Auch in Tübingen ist das Phänomen zu beobachten, dass Stadtmarketingmaßnahmen, v.a. Innenstadtfesten und –märkten, vom Handel- und Gewerbeverein Tübingen e.V. (HGV) oder anderen Zusammenschlüssen Gewerbetreibender organisiert und finanziert werden. Diese Maßnahmen ziehen kaufkräftiges Publikum an und beleben die Innenstadt. Von den Maßnahmen profitieren allerdings weit mehr Einzelhändler und Gastronomen in der Innenstadt als sich direkt an den Kosten beteiligen.

Mitte der 2000er Jahre entstanden das erste BID-Gesetz und die ersten BIDs in Deutschland, und zwar in Hamburg. Bis vor kurzem gab es in Baden-Württemberg noch keine gesetzliche Grundlage zur Einrichtung eines BID. Inzwischen wurde in Baden-Württemberg das „Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)“ beschlossen, mit dem die Einrichtung so genannter Aufwertungsbereiche ähnlich einem BID ab sofort ermöglicht wird.

## 2. Sachstand

Im November 2014 hat der Landtag von Baden-Württemberg das „Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)“ verabschiedet. Das Gesetz ist zum 01.01.2015 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz ist es fortan möglich, dass privat initiierte Quartiersgemeinschaften in Kooperation mit der Kommune über eine Satzung und Sonderabgaben standortbezogene Maßnahmen in einem festgelegten eigentümergeprägten Aufwertungsbereich durchführen, die der Sicherung des Standorts und dem Werterhalt von überwiegend gewerblich genutzten Immobilien vornehmlich in Innenstadt oder Stadtteilzentrum dienen.

Um einen eigentümergeprägten Aufwertungsbereich festzulegen, ist es zunächst erforderlich, eine sogenannte Quartiersgemeinschaft zu bilden, die aus mindestens sieben Immobileneigentümern des Aufwertungsbereiches besteht. Diese Quartiersgemeinschaft kann bei der Kommune die Einrichtung eines eigentümergeprägten Aufwertungsbereiches beantragen. Dafür ist es erforderlich, dass mindestens 15% der Anzahl der betroffenen Grundstückseigentümer, die insgesamt über 15% der Fläche des Aufwertungsbereiches besitzen, ihre Zustimmung zum Antrag schriftlich erteilt haben. Dem Antrag ist ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Geltungsdauer des Aufwertungsbereiches von bis zu fünf Jahren beizufügen, in dem die standortbezogenen Maßnahmen sowie deren Finanzierung nachvollziehbar dargelegt werden.

Standortbezogene Maßnahmen können umfassen:

- Konzepte für die Entwicklung des Aufwertungsbereichs
- erbrachte Dienstleistungen
- Baumaßnahmen an den entsprechenden Immobilien
- Bewirtschaftung von Grundstücken
- Gemeinschaftliche Werbemaßnahmen
- Veranstaltungen
- mit öffentlichen Stellen oder ansässigen Betrieben zu treffende Vereinbarungen.

Die Maßnahmen müssen zur Attraktivitätssteigerung des Aufwertungsbereiches oder zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Unternehmen in diesem Bereich beitragen. Es dürfen jedoch keine hoheitlichen Aufgaben der Kommune übernommen werden.

Nach Erhalt des Antrags hat die Kommune zu prüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde konform sind und ob alle formalen Kriterien erfüllt sind. Wenn dem so ist und die Kommune dem Antrag zustimmt, ist dieser einen Monat lang öffentlich auszulegen. In dieser Zeit haben die übrigen Grundstückseigentümer des Aufwertungsbereiches die Möglichkeit, Einwendungen vorzubringen. Wenn in dieser Zeit mehr als ein Drittel der Eigentümer bzw. Eigentümer, deren Grundstücksflächen mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des Aufwertungsbereichs umfassen, Einwendungen geltend machen, ist der Antrag von der Kommune abzulehnen.

Wenn dieses Quorum jedoch nicht erfüllt wird und sich die Quartiersgemeinschaft in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Einhaltung der Vorgaben und des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes verpflichtet, legt die Kommune per Satzung den Aufwertungsbereich fest. Auf Grundlage dieser Satzung und des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes erhebt die Kommune von allen Grundstückseigentümern (Ausnahmen: s. Anlage §6, Abs. 3 u. 4) im Aufwertungsbereich Abgaben zur Finanzierung der Maßnahmen. Somit werden alle wesentlichen, direkten Nutznießer der Aufwertungsmaßnahmen an den Kosten beteiligt.

Die Geltungsdauer für einen Aufwertungsbereich und dessen Satzung ist auf maximal 5 Jahren festgelegt, kann aber verlängert werden. Die Quartiersgemeinschaft kann zur Erledigung organisatorischer, administrativer und inhaltlicher Aufgaben einen Aufgabenträger einschalten. Der Aufgabenträger muss die Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger nach § 158 BauGB erfüllen.

Da das Gesetz zum 01.01.2015 in Kraft getreten ist, ist das Einreichen von Anträgen auf Einrichtung eines Aufwertungsbereiches theoretisch ab sofort möglich. Aus Erfahrungsberichten anderer Bundesländer, in denen es bereits ein „BID-Gesetz“ gibt, wird jedoch deutlich, dass es einer Vorlaufzeit von mindestens ein bis zwei Jahren bedarf, bis sich eine entsprechende Quartiersgemeinschaft gefunden hat und ein Antrag inklusive Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgearbeitet ist.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Wirtschaftsförderung hält die Möglichkeiten, die durch dieses neue Gesetz entstehen, für einige Bereiche des Stadtgebietes, insbesondere für die Innenstadt, für sehr interessant. Da jedoch die Initiative zur Einrichtung eines Aufwertungsbereiches von einer bestimmten Anzahl an Immobilieneigentümern getragen und forciert werden muss, gilt es zunächst, die Grundstückseigentümer in der Tübinger Innenstadt über dieses neue Gesetz und seine Möglichkeiten zu informieren.

Das GQP-Gesetz kommt bei erfolgreicher Anwendung zwei Akteurskreisen direkt zu Gute. Zum einen können die Immobilieneigentümer in den entsprechenden Gebieten profitieren, weil der Wert ihrer Immobilien durch die Stabilisierung oder gar Steigerung der Attraktivität des Aufwertungsbereiches erhalten bleibt bei gleichzeitig breiter Verteilung der Kosten. Zum anderen profitieren die dort ansässigen Gewerbetreibenden, die evtl. nur Mieter sind. Demzufolge sollten beide Kreise gleichermaßen angesprochen werden.

Um eine möglichst breite Basis zu erreichen, plant die WIT in Kooperation mit dem HGV eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema GQP-Gesetz in Tübingen im ersten Halbjahr 2015. Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister sowie Immobilieneigentümer im Bereich der Innenstadt sollen dazu direkt eingeladen werden. Die WIT bietet sich auch als erster Ansprechpartner seitens der Stadtverwaltung für Interessenten zur Bildung einer Quartiersgemeinschaft an. Für die dauerhafte Betreuung einer Quartiersgemeinschaft kommt allerdings nur ein Sanierungsträger in Frage.

### 4. Lösungsvarianten

Es wird keine Initiative zur Information der entsprechenden Zielgruppen ergriffen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Zunächst keine. Für den Verwaltungsaufwand, der bei der Stadt für die Einrichtung und Überprüfung eines Aufwertungsbereiches anfällt, kann eine Kostenpauschale erhoben und einbehalten werden. Die Kostenpauschale darf 3% der beantragten Maßnahmensumme nicht überschreiten. Die Stadt kann an Kosten für Maßnahmen in einem Aufwertungsbereich nur beteiligt werden, wenn sie Eigentümerin einer Immobilie, die wirtschaftlich genutzt werden kann und nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, im Aufwertungsbereich ist.

6. Anlagen