



HESSISCHER LANDTAG

11. 05. 2010

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 10. Mai 2010 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 10. Mai 2010 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vertreten.

A. Problem

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom 21.12.2005 (GVBl. I S. 867) ist befristet und tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2010 außer Kraft.

Nach dem Kabinettsbeschluss betreffend die Grundsätze zur Überprüfung und zur Verlängerung der Geltungsdauer befristeter Rechtsvorschriften vom 7. Mai 2007 sind alle befristeten Gesetze vor Ablauf ihrer Geltungsdauer durch die Ressorts zu evaluieren. Die Evaluierung ist abgeschlossen. Die überwiegende Mehrheit der angehörten Verbände und Fachkreise bewertet das Gesetz im Grundsatz positiv und hat sich dafür ausgesprochen, die Geltungsdauer von INGE zu verlängern. Die Ergebnisse der Evaluierung sind in den beigefügten Gesetzentwurf eingeflossen. Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde weitgehend Rechnung getragen.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren wird die Geltungsdauer des Gesetzes um weitere fünf Jahre verlängert. Darüber hinaus werden einige wenige Regelungen angepasst, die bei der praktischen Umsetzung des Gesetzes zu Problemen geführt haben und das Zustandekommen eines Innovationsbereiches erschweren können.

C. Befristung

Nach dem Kabinettsbeschluss vom 16. Oktober 2001 ist das Gesetz auf fünf Jahre zu befristen.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Mehraufwendungen

Für das Land entstehen keine Kosten. Soweit den Kommunen Kosten entstehen, können diese nach § 8 Abs. 1 geltend gemacht werden.

F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung
von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)**

Vom

Artikel 1

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren vom 21. Dezember 2005 (GVBl. I S. 867) wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Die Gemeinde teilt dem Aufgabenträger die ihr vorliegenden Daten zur Gesamthöhe der Einheitswerte im geplanten Innovationsbereich und die ihr bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer mit, wenn das berechtigte Interesse für die Einrichtung eines Innovationsbereiches durch ein erstes Maßnahmenkonzept dargelegt wird."
 - b) In Abs. 8 wird das Wort "Aufsichtsbehörde" durch "Gemeinde" ersetzt.
2. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 wird die Angabe "20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3794, 3807)" durch "24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)" ersetzt.
 - bb) Folgender Satz wird angefügt:

"Übersteigt der Einheitswert eines Grundstücks den Mittelwert der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mindestens das Doppelte, reduziert sich der Hebesatz

 1. für den das Doppelte bis zum Fünffachen des Mittelwertes der Einheitswerte übersteigenden Teil um 50 vom Hundert,
 2. für den das Fünffache bis zum Zehnfachen des Mittelwertes der Einheitswerte übersteigenden Teil um 75 vom Hundert,
 3. für den das Zehnfache des Mittelwertes der Einheitswerte übersteigenden Teil um 90 vom Hundert."
 - b) Abs. 4 erhält folgende Fassung:

"(4) Die Gemeinde kann Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht ganz oder teilweise befreien, wenn

 1. eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist oder die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte darstellt oder die wirtschaftliche Existenz des Abgabepflichtigen nachweislich gefährdet ist oder
 2. wenn das Grundstück ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Für gemischt genutzte Grundstücke gilt Satz 1 Nr. 2 für die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Anteile entsprechend."
 - c) Dem Abs. 5 werden folgende Sätze angefügt:

"Für die Festsetzung der Abgabe nach Abs. 1 und 2 sind jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung nach § 3 oder der Verlängerung der Laufzeit einer Satzung nach § 9 Abs. 3 vor-

liegenden Verhältnisse maßgebend. Ändert sich während der Geltungsdauer der Satzung der Einheitswert, wirkt sich dies nicht auf die Höhe der Abgabe aus."

3. In § 10 Abs. 2 Satz 1 wird die Zahl "2010" durch "2015" ersetzt.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Zu Art. 1 Nr. 1 a

Die erste Phase auf dem Weg zur Einrichtung eines Innovationsbereiches ist komplex und arbeitsaufwendig. Für die Initiatoren sind die Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel und die zweckmäßige räumliche Abgrenzung des möglichen Innovationsbereiches eine der wichtigsten Vorfragen. Von der Gesamthöhe der Einheitswerte der im vorgesehenen Bereich gelegenen Grundstücke hängt es ab, wie viele Mittel dem Aufgabenträger voraussichtlich zur Verfügung stehen werden und welche Maßnahmen durchgeführt werden können. Praktische Erfahrungen auch in Hessen haben gezeigt, dass die möglichst frühe Einbindung der Hauseigentümer für die Akzeptanz eines geplanten Innovationsbereiches und damit für das Erreichen des Einstiegsquorums von hoher Bedeutung ist. Dies setzt die Kenntnis der Adressen der Grundstückseigentümer voraus.

Die festgesetzten Einheitswerte und die Anschriften der Grundstückseigentümer sind bei der Gemeinde vorhanden. Daher hat bereits nach der jetzigen Regelung ein Aufgabenträger vor Stellung des Antrags auf Einrichtung des Innovationsbereichs einen Anspruch darauf, dass ihm die Gemeinde diese Daten mitteilt. Dieser Anspruch besteht jedoch erst dann, wenn das Quorum nach § 5 Abs. 1 erfüllt ist, also die Zustimmung der Eigentümer vorliegt, was in manchen Fällen zu spät ist und in der Vergangenheit mit zum Scheitern einer Initiative zur Einrichtung eines Innovationsbereiches beigetragen hat.

Es ist daher sinnvoll, dass der Aufgabenträger die Daten bereits zu einem früheren Zeitpunkt erhält. Andererseits ist die Weitergabe der Daten erst zu rechtfertigen, wenn der Aufgabenträger sich ernsthaft um die Einrichtung eines Innovationsbereiches bemüht. Davon ist auszugehen, sobald der Gemeinde ein erstes Maßnahmenkonzept vorgelegt wird.

Zu Art. 1 Nr. 1 b

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung.

Zu Art. 1 Nr. 2 a Doppelbuchstabe aa

Aktualisierung des Zitates des Gesetzes.

Zu Art. 1 Nr. 2 a Doppelbuchstabe bb

Zwar ist die Höhe der Abgabe für den einzelnen Eigentümer auf 10 Prozent der Einheitswertsumme begrenzt. Das Gesetz enthält bisher jedoch keine Regelung für die Fälle, in denen die Eigentümer großer Grundstücke oder einzelner Grundstücke mit einem besonders hohen Einheitswert im Vergleich zu anderen Eigentümern sehr hoch belastet würden.

Für diese Fälle enthält das in der Hansestadt Hamburg geltende Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) eine Kappungsgrenze, die bei dem maximal Dreifachen des durchschnittlichen Einheitswertes liegt. Die hier unterbreitete Regelung basiert auf einem entsprechenden Vorschlag des Magistrats der Stadt Gießen, der in Hessen über weitreichende Erfahrungen mit der Umsetzung des Gesetzes und Einrichtung von Innovationsbereichen verfügt. Sie ist differenzierter als die Hamburger Regelung und führt damit zu einer gerechteren Einzelfallberücksichtigung.

Für den Fall, dass ein Grundstück nach § 7 Abs. 3 zu mehreren Innovationsbereichen gehört oder nur mit einem Teil innerhalb eines Innovationsbereiches liegt, ist die Reduzierung des Hebesatzes jeweils bezogen auf die Fläche vorzunehmen, die zu dem jeweiligen Innovationsbereich gehört.

Zu Art. 1 Nr. 2 b

Nach der jetzigen Vorschrift ist eine Befreiung möglich, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist oder die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte darstellt oder die wirtschaftliche Existenz des Abgabepflichtigen nachweislich gefährdet ist. Eine unverhältnismäßige Härte kann insbesondere vorliegen, wenn der Abgabepflichtige erkennbar keinen Vorteil von den vorgesehenen Maßnahmen des Innovationsbereichs hat. Da auch Wohnungseigentümer von der durch einen Innovationsbereich mit bewirkten Aufwertung des Quartiers profitieren können und die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken grundsätzlich möglich ist, kommt eine Befreiung nur ausnahmsweise in Betracht.

Praktische Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass Wohneigentümer häufig wenig Interesse an den geplanten Maßnahmen haben und oft nicht bereit sind, selbst geringe Abgaben zu zahlen. Dies hat in der Vergangenheit mit zum Scheitern von Initiativen zur Einrichtung eines Innovationsbereiches beigetragen. In Anlehnung an das Saarländische Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung (BIDG) soll deshalb eine Möglichkeit geschaffen werden, dass die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen einzelnen Grundstückseigentümern mit ausschließlicher oder teilweiser Wohnnutzung die Abgabenschuld ganz oder teilweise erlässt. Bei der Ausübung des Ermessens hat die Gemeinde insbesondere zu berücksichtigen, ob und wie weit Wohneigentümer durch die Einrichtung des geplanten Innovationsbereiches Vorteile zu erwarten haben. Dabei ist es auch möglich, vorab eine Gruppe von Wohneigentümern mit gleicher Interessenlage von der Abgabepflicht auszunehmen, sofern der Gemeinde die entscheidungserheblichen Tatsachen bereits bekannt sind. Dies ist häufig bereits vor der Offenlage nach § 5 Abs. 6 möglich, da das Projekt der Gemeinde dann in seinen wesentlichen Zügen bekannt ist, ihr insbesondere das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer vorliegt und damit auch die Vorteile für die Wohneigentümer abgeschätzt werden können.

In welcher Höhe die Gemeinde den Grundstückseigentümern mit ausschließlicher oder teilweiser Wohnnutzung die Abgabenschuld erlässt, liegt in ihrem Ermessen und wird in der Vorschrift nicht näher konkretisiert. Der sachgerechte Anteil lässt sich vorab abstrakt-generell insbesondere bei Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie gemischt genutzten Grundstücken nur schwer festlegen. Bei Eigentumswohnungen kann die Abgrenzung des Teileigentums vom Wohnungseigentum und Gemeinschaftseigentum Probleme bereiten. Es ist von Quartier zu Quartier unterschiedlich, ob es sachgerecht ist, gemischt genutzte Grundstücke nach Geschossen oder nach Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten oder nach Nutzflächenanteilen aufzuteilen. Die Einheitswerte für Wohnen und Gewerbe werden verschieden berechnet, sodass eine Trennung der zu befreienden von den nicht zu befreienden Anteilen nach Einheitswertanteilen im Einzelfall nicht angemessen sein kann.

Zu Art. 1 Nr. 2 c

Nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes können in bestimmten Fällen die Einheitswerte rückwirkend während der Geltungsdauer eines Innovationsbereichs verändert und neu festgelegt werden. Dies kann sich auf die Abgabepflicht des einzelnen Grundstückseigentümers auswirken und eine Neuberechnung des Bescheides, verbunden mit Nachzahlungen oder Gutschriften, erfordern. Außerdem kann dies zu einer Reduzierung der Gesamtsumme des Abgabeaufkommens führen mit der Folge, dass einige vorgesehene Maßnahmen des Innovationsbereichs nicht oder nicht vollständig realisiert werden können.

Zur besseren Planbarkeit für den Aufgabenträger und die betroffenen Grundstückseigentümer soll die Abgabe nach den Verhältnissen, die zum Zeitpunkt der Gründung des Innovationsbereichs (Inkrafttreten der Satzung) vorliegen, berechnet und für die Laufzeit der Satzung festgeschrieben werden. Bei einer Verlängerung einer Satzung gilt Gleiches; hier kommt es auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Verlängerung der Satzung an.

Zu Art. 1 Nr. 3

Die Geltungsdauer des Gesetzes wird angepasst.

Zu Art. 2

Der Artikel regelt das Inkrafttreten.

Wiesbaden, 10. Mai 2010

Der Hessische Ministerpräsident

Koch

Der Hessische Minister für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung

Posch