



# HESSISCHER LANDTAG

26. 10. 2020

Plenum

## Gesetzentwurf

### Landesregierung

#### Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 23. Oktober 2020 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 19. Oktober 2020 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vertreten.

#### A. Problem

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom 21. Dezember 2005 (GVBl. I S. 867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430), bietet die Grundlage für Einzelhändler und Hauseigentümer, Bereiche in Stadtzentren und Stadtteilzentren zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (sog. „Business Improvement Districts“ -BID- bzw. im Gesetz „Innovationsbereiche“ genannt) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung für einen begrenzten Zeitraum Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergriffen werden können. Ziel ist die Schaffung eines sicheren, einladenden und prosperierenden Stadtquartiers für Gewerbetreibende, Bewohner und Kunden. Individuelle Projekte und Maßnahmen des Innovationsbereichs werden örtlich festgelegt. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Straßenraums, Ladenleerstandsmanagement, Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und -gestaltung, Quartiersmarketing, die Durchführung von Events sowie Sicherheit und Sauberkeit.

Das Gesetz war befristet und wäre mit Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft getreten. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Geltungsdauer im Art. 13 des Vierzehnten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 verlängert.

#### B. Lösung

Mit dem Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren wird die Geltungsdauer des Gesetzes um sieben Jahre verlängert. Darüber hinaus werden einige Klarstellungen vorgenommen sowie Regelungen angepasst, die bei der praktischen Umsetzung des Gesetzes zu Problemen führten und das Zustandekommen eines Innovationsbereiches erschwerten.

Bei einem im September 2019 mit Vertretern der Verbände sowie einzelner Kommunen mit bereits eingerichteten Innovationsbereichen durchgeführten Hearing im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) wurde das Gesetz im Grundsatz positiv bewertet. Alle Teilnehmer haben eine Verlängerung des Gesetzes befürwortet und einige wenige Änderungsvorschläge gemacht, auf deren Grundlage ein Gesetzesentwurf erstellt wurde. Diese breite Zustimmung spiegelte sich auch in der durchgeführten Verbändeanhörung wider.

Der Gesetzentwurf sieht insbesondere folgende Änderungen vor: die Aufnahme einer speziellen Regelung für die Bewertung der Stimmen im Falle von Wohnungs-, Mit- oder Teileigentum bei den Zustimmung- und Ablehnungsquoten, die Anhebung der Ablehnungsquoten auf 33 Prozent, eine Klarstellung, wonach auch eine Reserve beispielsweise für unvorhergesehene Kostensteigerungen zum Gesamtaufwand eines Innovationsbereichs zählen kann sowie die Verlängerung der höchstmöglichen Laufzeit der Satzung über den Innovationsbereich von fünf auf acht Jahre.

**C. Befristung**

Nach dem mit Kabinettsbeschluss vom 11. Dezember 2017 eingeführten Leitfaden für das Vorschriften-Controlling, veröffentlicht im Staatsanzeiger vom 1. Januar 2018, ist das Gesetz auf sieben Jahre zu befristen. Die einjährige Verlängerung durch das Vierzehnte Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften wird auf die sieben Jahre angerechnet.

**D. Alternativen**

Keine.

**E. Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesetzesänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den Landeshaushalt, da die Maßnahmen des Innovationsbereichs von den abgabepflichtigen Eigentümern finanziert werden.

## 1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr				
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren				
Laufend ab Haushaltsjahr				

## 2. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanz- und Entwicklungsplanung

Keine

## 3. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Soweit den Kommunen Kosten entstehen, können diese nach § 8 Abs.1 INGE geltend gemacht werden.

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

Keine.

**G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen**

Das Gesetz/die Verordnung wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft.

Es bestand kein Änderungsbedarf.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Zweites Gesetz  
zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren**

Vom

**Artikel 1<sup>1</sup>**

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren vom 21. Dezember 2005 (GVBl. I S. 867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430), wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:
  - a) Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung von mindestens 15 Prozent der Eigentümerinnen oder Eigentümer der im beantragten Gebiet des Innovationsbereichs gelegenen Grundstücke, die zugleich mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche des beantragten Gebiets des Innovationsbereichs umfassen, nachweisen kann.“
  - b) Abs. 2 Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Besteht an einem Grundstück im beantragten Gebiet des Innovationsbereichs Wohnungs-, Mit- oder Teileigentum, sind dessen Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Berechnung nach Abs. 1 entsprechend ihrem Wohnungs-, Mit- oder Teileigentumsanteil zu berücksichtigen. Ist ein Grundstück im beantragten Gebiet des Innovationsbereichs mit einem Erbbaurecht belastet, gelten die Erbbauberechtigten als zustimmungsberechtigte Eigentümerinnen und Eigentümer im Sinne des Abs. 1.“
  - c) Abs. 6 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Satz 1 werden die Wörter „auf die Dauer eines Monats“ durch „mindestens 30 Tage“ ersetzt.
    - bb) In Satz 2 wird nach dem Wort „vorher“ das Wort „ortsüblich“ eingefügt.
  - d) In Abs. 7 wird das Wort „gemäß“ durch „nach“ ersetzt.
  - e) Abs. 8 wird wie folgt geändert:
    - aa) Die Angabe „25 vom Hundert“ wird jeweils durch „33 Prozent“ ersetzt.
    - bb) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„Abs. 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“
2. § 6 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
  - a) In Satz 2 wird die Angabe „25 vom Hundert“ jeweils durch „33 Prozent“ ersetzt.
  - b) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Abs. 3 Satz 2 bis 6 sowie des § 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.“
3. § 7 wird wie folgt geändert:
  - a) Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsbereichs entsteht, werden von der Gemeinde Abgaben bei den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke erhoben, durch die der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesene Gesamtaufwand gedeckt wird. Der Gesamtaufwand kann neben den Kosten für die im Innovationsbereich durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch eine Reserve sowie einen angemessenen Gewinn für den Aufgabenträger umfassen. Die Mittel, die als Reserve kalkuliert werden, dienen insbesondere dem Ausgleich unvorhersehbarer Kostensteigerungen für Maßnahmen, die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bereits enthalten sind, sowie der Deckung von Einnahmeausfällen beispielsweise durch die nicht oder nicht fristgerechte Zahlung der Abgabepflichtigen. Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451), festgestellten

<sup>1</sup> Ändert FFN 50-41

Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Satz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der abgabepflichtigen Grundstücke, darf jedoch zehn Prozent nicht überschreiten. 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 Prozent,
  2. für den das Fünffache bis zum Zehnfachen des Mittelwertes der Einheitswerte übersteigenden Teil um 75 Prozent,
  3. für den das Zehnfache des Mittelwertes der Einheitswerte übersteigenden Teil um 90 Prozent.“
- b) In Abs. 5 Satz 4 werden nach dem Wort „Fassung“ die Wörter „der Bekanntmachung“ und nach der Angabe „(GVBl. S. 134)“ ein Komma und die Angabe „zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247),“ eingefügt.
4. § 9 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 wird das Wort „fünf“ durch „acht“ ersetzt.
  - b) In Abs. 2 wird nach dem Wort „Mit“ das Wort „Ablauf“ eingefügt.
5. In § 10 Abs. 2 Satz 1 wird die Angabe „2021“ durch „2027“ ersetzt.

## **Artikel 2**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

**Begründung:**

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) ist seit 2005 die Grundlage für Einzelhändler und Hauseigentümer, Bereiche in Stadtzentren und Stadtteilzentren zur Stärkung von Innovationsbereichen „Business Improvement Districts (BID)“ festzulegen.

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren, das gemäß § 10 mit Ablauf des 31. Dezember 2020 bzw. nach Verlängerung um ein Jahr im diesjährigen Sammelgesetz am 31. Dezember 2021 außer Kraft tritt, wird bis zum 31. Dezember 2027 verlängert.

Die betroffenen Verbände, einschl. der kommunalen Spitzenverbände, hatten Gelegenheit, sich zu der beabsichtigten Verlängerung des Gesetzes und etwaigem Änderungsbedarf zu äußern. Soweit sie sich geäußert haben, wurde die Verlängerung uneingeschränkt begrüßt.

Neben den redaktionellen Änderungen und Klarstellungen wurde eine Anhebung des Ablehnungsquorums, eine Ergänzung zum Wohnungseigentum sowie eine Regelung zur Reserve aufgenommen (siehe hierzu die Begründung).

**Zu Art.1 Nr. 1 a)**

Redaktionelle Anpassung.

**Zu Art. 1 Nr. 1 b)**

Bisher war gesetzlich nicht geregelt, wie in den Fällen zu verfahren ist, wenn an einem im Innovationsbereich gelegenen Grundstück Wohnungs-, Mit- oder Teileigentum besteht. Die Praxis in Hessen war unterschiedlich. Teilweise wurde die Meinung vertreten, dass nur die Eigentümergemeinschaft als solche dem Antrag des Aufgabenträgers auf Einrichtung des Innovationsbereichs nach § 5 Abs. 1 Satz 1 zustimmen bzw. der Einrichtung eines Innovationsbereiches nach § 5 Abs. 8 Satz 1 widersprechen kann. Teilweise wurde auch davon ausgegangen, insbesondere in Folge eines Urteils des Verwaltungsgerichts Saarlouis vom 20.3.2015, Az. 3 K 1865/13, zu einer der hessischen Regelung entsprechenden Bestimmung, dass es auf die Zustimmungserklärung bzw. den Widerspruch eines jeden einzelnen Wohnungs-, Mit- und Teileigentümers ankommt und dieser bei der Berechnung der jeweiligen Quoren entsprechend dem jeweiligen Wohnungs-, Mit- und Teileigentumsanteil zählt.

Die Neuregelung lehnt sich an die saarländische Regelung im Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung (BIDG) vom 18. Januar 2017 an. Sie stellt klar, dass auf die Zustimmungserklärung bzw. den Widerspruch eines jeden einzelnen Wohnungs-, Teil- oder Miteigentümers abgestellt und diese bei der Berechnung der jeweiligen Quoren entsprechend dem jeweiligen Anteil an dem Grundstück berücksichtigt werden.

**Zu Art. 1 Nr. 1 c)**

Anpassung an die gesetzlichen Formulierungen im Baugesetzbuch.

**Zu Art. 1 Nr. 1 d)**

Redaktionelle Anpassung.

**Zu Art. 1 Nr. 1 e) aa)**

Nach der jetzigen Vorschrift liegt das Ablehnungsquorum bei 25 Prozent. Vergleichbare Gesetze in anderen Bundesländern haben bereits ein Ablehnungsquorum von 33 Prozent. Im Rahmen der Gesetzesüberarbeitung wurden andere Bundesländer zu ihren gesetzlichen Regelungen und den damit einhergehenden Erfahrungen befragt. Die Rückmeldungen ergaben, dass kein Änderungsbedarf bezüglich der 33 Prozent gesehen wird. Auch die hessenweiten Erfahrungen haben gezeigt, dass mehr Business Improvement Districts (BIDs) zustande gekommen wären, wenn das Ablehnungsquorum höher gewesen wäre. In der Praxis lagen die Ablehnungsquoren häufig bei 26 bis 27 Prozent. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass zu Beginn eines Verfahrens die Skepsis gegenüber neuen BIDs immer größer ist und die Akzeptanz im Erarbeitungsprozess deutlich steigt. Aus diesem Grund wird das Ablehnungsquorum in Hessen ebenfalls auf 33 Prozent angehoben.

**Zu Art. 1 Nr. 1 e) bb)**

Es handelt sich um eine Klarstellung.

**Zu Art. 1 Nr. 2 a)**

Wenn ein Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts nicht nur unerheblich abweicht, können die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer diesem Plan innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe widersprechen. Entsprechend der neuen Regelung zum Ablehnungsquorum in § 5 Abs. 8 wird auch das Widerspruchsquorum auf 33 Prozent angehoben, damit die Quoren einheitlich sind.

**Zu Art. 1 Nr. 2 b)**

Es handelt sich um eine Klarstellung.

**Zu Art. 1 Nr. 3 a)**

Bislang erhielt der Gesetzestext nur die Aussage, dass die Gemeinde Abgaben erheben kann, die den Gesamtaufwand des Innovationsbereichs sowie einen angemessenen Gewinn für den Aufgabenträger berücksichtigen sollen. Die praktischen Erfahrungen haben gezeigt, dass bei der Berechnung Unsicherheit darüber besteht, ob unter den Gesamtaufwand eines Innovationsbereichs auch eine Reserve zu fassen ist. Bei der Umsetzung der BIDs hat sich mehrfach gezeigt, dass unvorhersehbare Kostensteigerungen, Einnahmeausfälle oder Ertragsverringerungen aufgrund von Abgabenbefreiungen nach § 7 Abs. 4 auftreten können. Die Ergänzung und Definition einer Reserve dient daher der Klarstellung bei der Berechnung der Abgabe.

Die übrigen Änderungen sind redaktionelle Anpassungen, die der Klarstellung und besseren Verständlichkeit dienen.

**Zu Art. 1 Nr. 3 b)**

Redaktionelle Anpassung.

**Zu Art. 1 Nr. 4 a)**

Da die Erfahrungen in der Praxis gezeigt haben, dass die Umsetzungen der Satzungen innerhalb von fünf Jahren oftmals knapp bemessen sind, wird die Laufzeit der Satzungen nach § 3 des Gesetzes angepasst. Eine Verlängerung der Laufzeit auf acht Jahre scheint aus den Erfahrungen der Praxis angemessen zu sein.

**Zu Art. 1 Nr. 4 b)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung.

**Zu Art. 1 Nr. 5**

Das Gesetz besteht seit 2005. Bislang war es jeweils auf fünf Jahre befristet. Der neue, am 11. Dezember 2017 von der Landesregierung beschlossene und am 1. Januar 2018 in Kraft getretene Leitfaden für das Vorschriften-Controlling sieht jedoch nun eine Befristung von sieben Jahren vor.

**Zu Art. 2**

Der Artikel regelt das Inkrafttreten des Änderungsgesetzes.

Wiesbaden, 23. Oktober 2020

Der Hessische Ministerpräsident  
**Volker Bouffier**

Der Hessische Minister für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen  
**Tarek Al-Wazir**