

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Informations- und Diskussionsveranstaltung
„Entwicklung Innenstadt Süd-Ost“
am 27.11.2008
im Forum der Stadtparkasse Düsseldorf

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gliederung

- Einführung
- Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
- Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Einführung
 - Lösungsansatz BID
 - Entwicklung in Deutschland
 - ISGs in NRW, Ziele und Voraussetzungen

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Einführung
 - 22 Modellprojekte für ISGs in NRW, Förderung durch das Land
 - Evaluierung im Jahre 2006
 - Forderung der Verbände nach gesetzlicher Regelung

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Einführung
 - Gesetze in anderen Ländern (Hamburg, Hessen, Bremen, Schleswig-Holstein, Saarland)
 - § 171 f BauGB (Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht) seit 01.01.2007

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Einführung - Eckpunkte
 - Erforderlichkeit gesetzliche Regelung, „schlankes Gesetz“
 - Kontinuität für bestehende ISGs
 - keine neuen Aufgaben für die Gemeinden (Konnexitätsprinzip)
 - kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Einführung - Eckpunkte
 - Gebietskulisse eingeschränkt auf Zentren
 - Maßnahmen sollen Aufgaben der Gemeinden ergänzen, nicht ersetzen
 - Anlehnung an bestehende Instrumente

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft
(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft
 - Übernahme § 171 f BauGB
 - Ausnahme: eingeschränkte Gebietskulisse (Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren)
 - Festlegung des Gebiets durch Satzung
 - Private Initiative = Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft
 - Klarstellung: Maßnahmen in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde
 - auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts
 - kein Rechtsanspruch auf Erlass der Satzung

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 2 Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft
 - für ein räumlich abgegrenztes Gebiet
 - Beteiligung von Grundeigentümern, Erbbauberechtigten, Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten ist zu ermöglichen

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 2 Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft
 - Rechtsfähigkeit (z. B. Verein)
 - ISG kann Wahrnehmung der Aufgaben und Durchführung der Maßnahmen Dritten übertragen

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung
 - ISG beantragt bei der Gemeinde Erlass einer Satzung (Vorschlag Gebietsabgrenzung mit Begründung, Entwurf Maßnahmen- und Finanzierungskonzept)
 - Gemeinde unterrichtet alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten schriftlich

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung
 - Widerspruchsrecht der unterrichteten Personen innerhalb eines Monats, Ablehnungsquote 25 %
 - Gemeinden beteiligt die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in geeigneter Weise

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung
 - öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und ISG vor Satzungsbeschluss
 - Satzungsbeschluss, ortsübliche Bekanntmachung

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabensatzung, -erhebung und -verwendung
 - Abgabensatzung, Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung einer Sonderabgabe durch die Gemeinde
 - Mindestinhalte der Abgabensatzung
 - Abgabenschuldige (Grundeigentümer, Erbbauberechtigte)

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung
 - Ausnahmen, Härtefallregelung
 - Verteilungsmaßstäbe, Kombination möglich
 - Abgabenhöchstgrenze (in fünf Jahren insgesamt höchstens 10 vom Hundert des Einheitswertes des Grundstücks)
 - Datenübermittlung nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung
 - Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands (maximal 3 v. H. der beantragten Maßnahmensumme)
 - Abgabe abzüglich Kostenpauschale steht ISG zu
 - zweckentsprechende Mittelverwendung
 - mindestens jährlicher Nachweis der Mittelverwendung

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung
 - keine aufschiebende Wirkung bei Anfechtungsklage
 - Abgabe als öffentliche Last
 - Übertragung nicht verwendeter Mittel von ISG an Gemeinde, Gemeinde zahlt übertragene Mittel an Abgabepflichtigen zurück

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 5 Geltungsdauer
 - Geltungsdauer maximal fünf Jahre
 - mit Außerkrafttreten endet Recht zur Abgabenerhebung
 - Änderung/Verlängerung der Satzung unter denselben Voraussetzungen wie erstmaliger Erlass möglich

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 6 Inkrafttreten
 - Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung des Gesetzes, d. h. am 21.06.2008
 - Berichtspflicht bis 31.12.2011

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts
 - § 1 Geltungsbereich (Karte, Auflistung der Grundstücke)
 - § 2 Ziele und Maßnahmen (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept)

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts
 - § 3 Immobilien- und Standortgemeinschaft (Name, Rechtsform)
 - § 4 Kosten- und Mittelverwendung (Finanzierungskonzept, Abzug Kostenpauschale)

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts
 - § 5 Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand (Verzicht oder Angabe des Betrages)
 - § 6 Verteilungsmaßstab
 - § 7 Abgabesatz

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts
 - § 8 Abgabepflichtige (Bezeichnung, Ausnahmen)
 - § 9 Entstehung der Abgabepflicht (mit Inkrafttreten der Satzung)
 - § 10 Fälligkeit der Abgabe (einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides)

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts
 - § 11 Rückzahlung (Rückzahlungsempfänger)
 - Geltungsdauer (Zeitpunkt des Außerkrafttretens)

ISGG NRW

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Fazit
 - Gesetz und Mustersatzung liegen vor (www.mbv.nrw.de)
 - ISGs als ergänzende Maßnahme, nicht als Ersatz für planerische Steuerung
 - PPP-Instrument, Voraussetzungen für Anwendbarkeit

ISGG NRW

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit