

Entwurf

**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.

(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2

Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Für ein räumlich abgegrenztes Gebiet kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligung der Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, Freiberufler und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft bestimmt die für sie geltende Rechtsform.

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

(3) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und die Durchführung der standortbezogenen Maßnahmen Dritten übertragen.

§ 3

Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft beantragt bei der Gemeinde schriftlich den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen.

(2) Die Gemeinde entscheidet über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen.

(3) Soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden, unterrichtet die Gemeinde alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) zu unterrichten.

(4) Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde widersprechen. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers widerspruchsberechtigt. Widersprechen mehr als 25 vom Hundert der Eigentümer oder Erbbauberechtigten oder die Eigentümer oder Erbbauberechtigten von mehr als 25 vom Hundert der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

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

(6) Ändern sich wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, ist das Verfahren nach den Absätzen 3 bis 5 zu wiederholen.

(7) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft muss sich vor dem Satzungsbeschluss nach Absatz 8 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Die Zulässigkeit weiterer Vereinbarungen bleibt unberührt.

(8) Die Gemeinde beschließt die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Satzung. Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen.

§ 4

Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen kann die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe erheben. §§ 2 Abs. 1 Satz 2, 12 und 13 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend.

(2) Die Satzung muss neben den in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch

1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3),
 2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),
 3. die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2),
 4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und
 5. die Mittelverwendung (Absatz 8)
- festlegen.

(3) Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers abgabepflichtig.

(4) Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen, wenn

a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,

b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder

c) Abgabepflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

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

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks;

2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks;

3. die Grundstücksflächen;

4. die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Legt die Gemeinde bei der Abgabebemessung den Einheitswert zugrunde, übermittelt das zuständige Finanzamt auf Ersuchen der Gemeinde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(7) Die Gemeinde wird ermächtigt, eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festzulegen.

(8) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach

Absatz 7 zu. Sie hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(9) Nicht verwendete Mittel hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde zahlt die übertragenen Mittel an die Abgabepflichtigen zurück.

§ 5

Geltungsdauer

(1) Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

§ 6

Inkrafttreten, Berichtspflicht

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen dieses Gesetzes.