

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft "IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)" und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	22.04.2013
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013
Wirtschaftsausschuss	25.04.2013
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.04.2013
Finanzausschuss	29.04.2013
Rat	30.04.2013

Beschluss:

1. Der Rat nimmt den Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Kalker Hauptstraße (Anlage 1 und 1.1) zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW, Anlage 2) zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)“.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, nach Beteiligung der Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigten im Projektgebiet gemäß § 3 Abs. 2 ISGG NRW im Falle einer Widerspruchquote von weniger als 25 % und nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 4 ISGG NRW den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Immobilien- und Standortgemeinschaft „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)“ in der Fassung der Anlage 3 abzuschließen.
4. Der Rat nimmt den Entwurf einer Satzung zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)“ und zur Erhebung von Abgaben nach dem ISGG NRW (Anlage 4) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, nach Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages die Satzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Alternative:

Der Rat verzichtet auf die Einleitung eines Satzungsverfahrens.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>ca. 310.000,-</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <u>ca. 310.000,-</u> €
		____%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung**1. Sachdarstellung/ Beschlusslage**

Im November 2006 hat sich in Köln Kalk der StandortGemeinschaft Kalk e.V. gegründet, der sich zum Ziel gesetzt hat, eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) zu gründen. Diese Privatinitiative verfolgt das übergeordnete Ziel, mit zehn Einzelmaßnahmen die Attraktivität der Kalker Hauptstraße zu steigern, um damit zum Werterhalt der Immobilien beizutragen.

Die Aktivierung der Eigentümer und die Konzepterstellung bis zum Antrag wurden mit Landesfördermitteln bezuschusst. Das Land NRW hat im Juli 2009 den entsprechenden Förderantrag der Stadt Köln in Kooperation mit dem StandortGemeinschaft Kalk e.V. im vollem Umfang bewilligt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit Beschluss vom 18.03.2010 (Ds-Nr. 0100/2010) die Verwaltung beauftragt, die Fördermaßnahme in Kooperation mit der StandortGemeinschaft Kalk e.V. umzusetzen.

Das Förderprojekt startete im Februar 2011 mit der Auftragsvergabe an das Beratungsbüro CIMA Beratung + Management GmbH (Mitteilung im Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss am 31.03.2011 und in der Bezirksvertretung Kalk am 05.05.2011 Ds-Nr. 1113/2011).

Im Rahmen der Aktivierung wurden u. a. drei öffentliche Informationsveranstaltungen und Gespräche mit den Eigentümern durchgeführt (Mitteilung im Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss am 11.06. bzw. 18.06.2011 und in der Bezirksvertretung Kalk am 21.06.2011 Ds-Nr. 2042/2012). Zusätzlich wurde mit Marketingaktionen auf Stadteifesten, über die Projekthomepage und über die Presse umfangreich informiert.

2. Gesetzlicher Rahmen

Seit dem Jahr 2004 gibt es in Nordrhein-Westfalen sog. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG). Dabei handelt es sich um Gemeinschaftsinitiativen von Hauseigentümern und Gewerbetreibenden, die auf privater Basis Maßnahmen zur Stärkung des Geschäftszentrums und zur Aufwertung ihres Immobilien- und Geschäftsumfeldes umsetzen.

Um zu verhindern, dass Nutznießer von den Aufwertungsmaßnahmen und Veranstaltungen profitieren, ohne sich an den Kosten zu beteiligen, hat das Land NRW im Jahr 2008 die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte im betroffenen Bereich zu einer Mitfinanzierung derartiger gemeinwohlorientierter Maßnahmen zu verpflichten.

3. Ablauf der Gründung einer ISG

Voraussetzung für die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auf gesetzlicher Grundlage ist der Antrag einer lokalen Initiative, der den Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für den fest definierten Bereich beinhaltet. Auf dieser Basis kann der Rat die Einleitung des Satzungsverfahrens beschließen. Die Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigten werden schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen, unterrichtet und können dem Vorhaben widersprechen. Haben nach entsprechender Information nach Ablauf eines Monats nicht mehr als 25 % der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft widersprochen, schließen die Kommune und der spätere Aufgabenträger einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, in dem sich der Aufgabenträger zur Umsetzung der Maßnahmen und die Gemeinde zur Einziehung der Abgaben bei den Abgabepflichtigen verpflichtet.

Nach Vertragsabschluss erlässt die Gemeinde durch Ratsbeschluss eine Satzung, in der der Geltungsbereich für die ISG, die Abgabe und die Abgabepflichtigen, der Verteilungsschlüssel, eventuelle Ausnahmen und die Laufzeit der ISG geregelt werden.

Anschließend erhebt die Gemeinde die Abgaben von allen im ISG-Bereich ansässigen Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten. Die eingenommenen Gelder werden auf Basis eines Business-Plans an den Aufgabenträger zur Umsetzung der im Vorfeld aufgestellten Maßnahmen ausgezahlt.

4. Antrag der ISG „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)“

Die ISG „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)“ hat mit Schreiben vom 07.11.2012 und der Antragsergänzung vom 20.03.2013 den Antrag gestellt, das Verfahren über den Erlass einer Satzung gemäß § 1 Absatz 1 ISGG NRW einzuleiten. Die IG Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) ist als 100%-ige Tochter der Standortgemeinschaft Kalk e.V. eigens zur Durchführung des Maßnahmenprogramms gegründet worden und wird im Falle eines erfolgreichen Quorums Aufgabenträger der Maßnahmen sein.

Der Antrag enthält eine Karte mit der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung (S. 18) und ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (S. 13 ff.).

Das vorgeschlagene Gebiet der ISG Kalker Hauptstraße umfasst ein städtebaulich und funktional homogenes Gebiet, das sich linear entlang der Kalker Hauptstraße zwischen den Köln Arcaden im Westen und der Kalker Kapelle im Osten erstreckt. Das ISG-Gebiet entspricht damit dem Kernbereich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln (Entwurf) dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs „Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße“. Aufgrund der spezifischen Zielsetzung der Maßnahmen der ISG Kalker Hauptstraße wird auf eine Einbeziehung der Rand- bzw. Nebenlagen der Kalker Hauptstraße verzichtet. Im Idealfall strahlen die positiven Effekte einer attraktiven Einkaufsstraße auf die umliegenden Bereiche aus. Eine erfolgreiche ISG Kalker Hauptstraße kann Vorbild für weitere Immobilien- und Standortgemeinschaften im Umfeld sein, die sich zukünftig zur Umsetzung passgenauer Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung ihres Standorts bilden.

Die Köln Arkaden im Westen und die Marien Arkaden im Osten des Gebietes sind aus städtebaulichen, strukturellen und nutzungsbedingten Gründen nicht Bestandteil der ISG.

5. Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft

Als Maßnahmen der ISG sind geplant:

- Quartiershausmeister,
- Hauseigentümerberatung,
- Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder,
- Weihnachtsbeleuchtung,
- Marketingkampagne „Kunde-König-Kalk“,
- Öffentlichkeitsarbeit/ PR für die Kalker Hauptstraße,
- Mitgestaltung Umbau Kalker Hauptstraße,
- Förderung der Außengastronomie,
- Gestaltung der Eingangstore nach Kalk,
- Open Air Kino.

Für die Umsetzung dieser Ziele und damit als Laufzeit für die ISG ist ein Zeitraum von 3 Jahren vorgesehen.

6. Finanzierungskonzept

Die Gesamtkosten der geplanten Maßnahmen werden von der ISG auf ein Gesamtvolumen von rd. 310.000,- Euro veranschlagt, die durch die Erhebung der Abgabe aufgrund der aufzustellenden Satzung gedeckt werden. Als Beitragsmaßstab soll der Einheitswert der betroffenen Grundstücke gewählt werden.

Das ISGG NRW lässt in § 4 Abs. 6 vier verschiedene Verteilungsmaßstäbe zu. Der Einheitswert wurde anderen Bemessungsgrundlagen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksflächen oder Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage vorgezogen, da es sich hierbei um eine vom Finanzamt festgelegte und durch die Grundsteuer etablierte Größe handelt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitte im ISG-Gebiet wären durch die Bemessung anhand der Grundstücksfläche oder Straßenfront große Ungleichgewichte zwischen beispielsweise Eckgrundstücken und schmalen, aber tiefen Grundstücken gegeben.

Die Abgabe ist jährlich in einer Höhe von 0,47 % des Einheitswertes zu erheben. Somit entstehen den betroffenen Abgabepflichtigen innerhalb des vorgesehenen Drei-Jahres-Zeitraumes Kosten in Höhe von 1,41 % des Einheitswertes.

Gemäß § 4 Abs. 7 ISGG kann die Gemeinde zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale erheben. Diese darf jedoch 3 % der beantragten Maßnahmensumme nicht überschreiten. Die Pauschale ist im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept berücksichtigt. Aufgrund der angespannten Haushaltslage kann die Verwaltung der Bitte des Antragstellers auf die Erhebung der Kostenpauschale zu verzichten nicht folgen.

Im Entwurf zum Doppelhaushalt 2013/2014 (inklusive mittelfristiger Finanzplanung) wurden entsprechende Ansätze im Teilergebnisplan 0902-Stadtentwicklung berücksichtigt:

	2013	2014	2015	2016	2017
Zeile 4 öffentlich- rechtliche Leis- tungsentgelte	60.000 €	100.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €
Zeile 16 sonstige ordentli- che Aufwendun- gen	60.000 €	100.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €

Da der Start der ISG Kalker Hauptstraße voraussichtlich noch in 2013 erfolgen kann, verteilt sich die Finanzplanung über drei Wirtschaftsjahre auf vier Kalenderjahre.

Im Saldo gleichen sich Aufwendungen und Erträge aus, so dass für den Haushalt keine zusätzliche Belastung entsteht. Die Auszahlung an die ISG erfolgt erst nach Vereinnahmung der erhobenen Abgaben.

7. Aufgabenverteilung und Verantwortung

Bei der Immobilien- und Standortgemeinschaft „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ handelt es sich um eine Privatinitiative. Für die Umsetzung des von dieser erstellten Konzepts trägt allein die ISG die Verantwortung.

Die Stadt Köln ist zuständig für das nach dem ISGG NRW angestrebte Satzungsverfahren und für die Erhebung der Abgaben von den im betroffenen Gebiet ansässigen Eigentümern und Erbbauberechtigten und deren anschließende Weiterleitung an die ISG „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“. Zudem überprüft die Stadt Köln die sachgemäße Verwendung der erhobenen Abgaben.

8. Weiterer Verfahrensablauf

Nach Beschluss über die Einleitung eines Satzungsverfahrens sind die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen und die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung zu unterrichten. Nach der Beteiligung dieser und unter der Voraussetzung, dass weniger als 25 % der unterrichteten Personen dem Vorhaben widersprechen, kann der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Stadt Köln und der ISG „IG Kalker Hauptstraße Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ geschlossen und die beabsichtigte Satzung per Ratsbeschluss erlassen werden. Diese bildet dann die rechtliche Grundlage für die Erhebung der Abgabe und die Durchführung der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen.

Anlagen

1. Antrag der IG Kalker Hauptstraße Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) inkl. Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung und Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
2. Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
3. öffentlich-rechtlicher Vertrag
4. Satzung