

17.10.2013

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

A Problem

In Nordrhein-Westfalen ist der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften auf „Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ begrenzt (§ 1 Absatz 1 ISGG NRW).

Bei der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) des Bundes im Jahre 2007 wurde eine kompetenzrechtliche Absicherung der Landesgesetzgebung für private Initiativen in das Baugesetzbuch aufgenommen (§ 171 f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht). Die bundesrechtliche Regelung sieht eine umfassende Gebietskulisse vor („standortbezogene Maßnahmen ..., die ... der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen“).

Zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften wurden in Nordrhein-Westfalen drei Modellprojekte in Dortmund, Köln und Wuppertal durchgeführt, um private Eigentümer für Aufwertungsmaßnahmen in Wohnquartieren zu gewinnen. Weiterhin gibt es in Nordrhein-Westfalen erste private und kommunale Initiativen zu Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und entsprechende Überlegungen zu touristischen Bereichen. Im Rahmen der Evaluierung des ISGG NRW wurde daher u. a. auch die Frage erörtert, ob die Gebietskulisse des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften erweitert werden soll. Die beteiligten Verbände haben sich für eine Erweiterung des Anwendungsbereichs (§ 1 Absatz 1 ISGG NRW), insbesondere im Hinblick auf Wohnquartiere und Gewerbegebiete, ausgesprochen (Erfahrungsbericht der Landesregierung - Landtags-Vorlage 15/1124).

Datum des Originals: 15.10.2013/Ausgegeben: 21.10.2013

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

B Lösung

Durch die vorliegende Gesetzesänderung soll die vorgenannte umfassende Gebietskulisse aus § 171 f BauGB in das ISGG NRW übernommen werden. Auf der Grundlage dieser Änderung werden dann auch wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und für touristische Bereiche ermöglicht.

C Alternativen

Unveränderte Beibehaltung der bisherigen Rechtslage.

D Kosten

Dem Land Nordrhein-Westfalen entstehen durch das Gesetz direkt keine unmittelbaren Kosten. Auf der Grundlage der §§ 23 und 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) kann das Land im Rahmen der für die Städtebauförderung etatisierten Haushaltsmittel den Gemeinden zur Unterstützung der privaten Initiativen Finanzhilfen gewähren.

E Konnexitätsprinzip

Das Gesetz löst nicht das Verfahren nach Artikel 78 Absatz 3 Landesverfassung in Verbindung mit dem Konnexitätsausführungsgesetz aus.

Die Gemeinden entscheiden über den Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft im Rahmen der Selbstverwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen; auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch. Soweit Aufwand bei den Gemeinden entsteht, kann die Gemeinde eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festlegen. Die Kostenpauschale ist durch das Aufkommen aus der Abgabe gedeckt.

F Zuständigkeit

Federführend ist das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr. Beteiligt sind die Staatskanzlei, das Finanzministerium, das Ministerium für Inneres und Kommunales und das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Innovation, Mittelstand und Handwerk.

G Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden

Die Gemeinden entscheiden über den Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft im Rahmen der Selbstverwaltung; auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch. Soweit Aufwand bei den Gemeinden entsteht, kann die Gemeinde eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festlegen. Die Kostenpauschale wird durch das Aufkommen aus der Abgabe gedeckt.

H Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Die finanziellen Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte – soweit sie zu den Abgabepflichtigen gehören – sind angemessen im Hinblick auf die städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche. Die Abgabe selbst ist in der Höhe begrenzt; sie darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt zehn vom Hundert des Einheitswertes eines Grundstückes nicht überschreiten. Diese Begrenzung der finanziellen Belastung der Abgabepflichtigen soll angesichts der bestehenden Abgabenbelastung der Grundeigentümer durch Grundsteuer, Beiträge und Gebühren die zusätzliche finanzielle Belastung in einem angemessenen Rahmen halten; sie entspricht der Zielsetzung des Gesetzes und der Zweckbestimmung der standortbezogenen Maßnahmen, die Aufgaben der Gemeinden lediglich zu ergänzen.

I Befristung

Dem Befristungserfordernis wurde durch eine Berichtspflicht zum 31. Dezember 2011 entsprochen. Mit dem Bericht der Landesregierung über die Erfahrungen mit dem ISGG NRW ist die Landesregierung ihrer Verpflichtung aus § 6 ISGG NRW nachgekommen, dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen des Gesetzes zu berichten (Landtags-Vorlage 15/1124). Im Rahmen der Gesetzesänderung wird die Berichtsfrist gestrichen.

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Gesetzentwurf der Landesregierung

Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

Artikel 1

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S. 474) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 werden die Wörter „Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ durch die Wörter „Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“ ersetzt.

2. § 6 wird wie folgt gefasst:

„§ 6 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.“

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

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.

§ 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.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Gegenstand des Gesetzentwurfes ist die Änderung der Gebietskulisse, d. h. der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung wird erweitert. Der Anwendungsbereich der bisherigen gesetzlichen Regelung in Nordrhein-Westfalen wurde auf der Grundlage der vorausgegangenen Modellprojekte auf „Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ begrenzt (§ 1 Abs. 1 ISGG NRW).

Parallel zum Gesetzgebungsverfahren in Nordrhein-Westfalen wurde bei der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) des Bundes im Jahre 2007 eine kompetenzrechtliche Absicherung der Landesgesetzgebung in das Baugesetzbuch aufgenommen (§ 171 f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht). Die bundesrechtliche Regelung sieht eine umfassende Gebietskulisse vor („standortbezogene Maßnahmen ..., die ... der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen“).

Durch die vorliegende Gesetzesänderung soll die vorgenannte umfassende Gebietskulisse aus § 171 f BauGB in das ISGG NRW übernommen werden. Durch diese Änderung werden z. B. auch wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und für touristische Bereiche ermöglicht.

Mit dem Bericht der Landesregierung über die Erfahrungen mit dem ISGG NRW ist die Landesregierung ihrer Verpflichtung aus § 6 ISGG NRW nachgekommen, dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen des Gesetzes zu berichten (Landtags-Vorlage 15/1124). Im Rahmen der Gesetzesänderung wird die Berichtsfrist gestrichen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1:

Zu Nr. 1 (§ 1 Absatz 1):

Durch die Änderung in § 1 wird die umfassende Gebietskulisse aus § 171 f BauGB in das ISGG NRW übernommen, d. h. der Anwendungsbereich für gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften wird erweitert.

In Nordrhein-Westfalen ist der Anwendungsbereich der bisherigen gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften auf „Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren“ begrenzt (§ 1 Abs. 1 ISGG NRW).

Bei der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) des Bundes im Jahre 2007 wurde eine kompetenzrechtliche Absicherung der Landesgesetzgebung für private Initiativen in das Baugesetzbuch aufgenommen (§ 171 f BauGB Private Initiativen zur

Stadtentwicklung, Landesrecht). Die bundesrechtliche Regelung sieht eine umfassende Gebietskulisse vor („standortbezogene Maßnahmen ..., die ... der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen“).

Zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften wurden in Nordrhein-Westfalen drei Modellprojekte in Dortmund, Köln und Wuppertal durchgeführt, um private Eigentümer für Aufwertungsmaßnahmen in Wohnquartieren zu gewinnen. Weiterhin gibt es in Nordrhein-Westfalen erste private und kommunale Initiativen zu Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und entsprechende Überlegungen zu touristischen Bereichen. Im Rahmen der Evaluierung des ISGG NRW wurde daher u. a. auch die Frage erörtert, ob die Gebietskulisse des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften erweitert werden soll. Die beteiligten Verbände haben sich für eine Erweiterung des Anwendungsbereichs (§ 1 Abs. 1 ISGG NRW), insbesondere im Hinblick auf Wohnquartiere und Gewerbegebiete, ausgesprochen (Landtags-Vorlage 15/1124). Durch die vorliegende Gesetzesänderung soll die vorgenannte umfassende Gebietskulisse aus § 171 f BauGB in das ISGG NRW übernommen werden. Auf der Grundlage dieser Änderung werden dann auch wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und für touristische Bereiche ermöglicht.

Zu Nr. 2 (§ 6):

Mit dem Bericht der Landesregierung über die Erfahrungen mit dem ISGG NRW ist die Landesregierung ihrer Verpflichtung aus § 6 ISGG NRW nachgekommen, dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen des Gesetzes zu berichten (Landtags-Vorlage 15/1124). Im Rahmen der Gesetzesänderung wird die Berichtsfrist gestrichen.

Zu Artikel 2:

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.