

**Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
in Sachsen- Anhalt
Vorschlag von der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Sachsen-Anhalt**

Stand vom 2.7.2005

Dr. H. Neumann

§ 1

Grundsatz

Mit diesem Gesetz wird angestrebt, zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren zu stärken und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Innovationsbereiche) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur *Verbesserung der Voraussetzungen* für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergriffen werden können.

§ 2

Ziele und Aufgaben

(1) Ziel der Schaffung eines Innovationsbereichs ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für Kunden, Besucher und Bewohner zu erhöhen und die *Bedingungen* für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verbessern, um die jeweiligen Standorte zu stärken.

(2) Aufgabe eines Innovationsbereichs ist es, Maßnahmen selbst zu ergreifen oder anzuregen, die geeignet sind, die in Absatz 1 genannten Ziele zu verwirklichen. Hierzu können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung des Zentrums ausgearbeitet,
2. Dienstleistungen erbracht,
3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,
4. Grundstücke bewirtschaftet,
5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,
6. Veranstaltungen organisiert,
7. mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen und
8. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jeden Innovationsbereich in einem Maßnahme- und Finanzierungskonzept festgelegt.

§ 3

Einrichtung

(1) *Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers und nach Prüfung des Konzeptes durch den Gemeinsamen Koordinationsausschuß nach § 6 Abs. 3 durch eine Satzung* Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren einzurichten, wenn der Aufgabenträger sich in einem öffentlich- rechtlichen Vertrag verpflichtet hat, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(2) In der *Satzung* sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen des Innovationsbereichs (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Hebesatz (§ 7 Absatz 1) festzulegen.

§ 4

Aufgabenträger

(1) Ein Innovationsbereich hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen. Aufgabenträger kann jede Person sein, die sich freiwillig der Aufsicht nach § 6 Absatz 3 unterwirft.

(2) Der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erwartenden Einnahmen seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können, und seine steuerliche Zuverlässigkeit durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes darlegen.

(3) Der Aufgabenträger kann *nur in Teilbereichen* die Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritten übertragen. *Es muß gewährleistet sein, dass er die Hauptaufgaben aus diesem Gesetz in eigener Verantwortung bearbeitet.*

§ 5

Antragstellung

(1) Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der Eigentümer *von über 66* vom Hundert der Anzahl der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke nachweisen kann, deren vom Innovationsbereich erfasste Fläche zugleich mindestens 66 vom Hundert der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

(2) Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind die Erbbauberechtigten, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(3) Mit der Antragsteilung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

(4) Ein nach Absatz 1 zur Antragstellung berechtigter Aufgabenträger hat Anspruch darauf, dass ihm von dem zuständigen Finanzamt die Gesamthöhe der für die im vorgesehenen Bereich belegenen Grundstücke festgesetzten Einheitswerte und von der *Gemeinde* die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer mitgeteilt werden. Der Aufgabenträger darf die ihm bekannt gemachten Daten nur für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.

(5) Der Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs wird *von der Gemeinde nach Anhörung des Gemeinsamen Koordinationsausschusses nach § 6 Abs. 3* abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt, oder wenn das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung

nach § 2 nicht geeignet ist, öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigen oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(6) Wird der Antrag nicht nach Absatz 5 abgelehnt, legt die *Gemeinde* die vollständigen Antragsunterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 3 Satz 2 sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungszeit Anregungen vorgebracht werden können und die Eigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke das Recht haben, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen.

Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift der *Gemeinde* bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, *sind* vom Aufgabenträger von der Auslegung *zu benachrichtigen*. *Er hat nachweislich schriftlich alle betroffenen Eigentümer von Art, Umfang und vorraussichtlichen Kosten der Maßnahme sowie den rechtlichen Grundlagen, insbesondere der Möglichkeit des Widerspruchs gegen die Maßnahme und über die Auslegungsmodalitäten zu informieren.*

Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck von der *Gemeinde* bekannt gegeben. Die *Gemeinde hat* einen Erörterungstermin unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer und derer, die Stellungnahmen abgegeben haben, durchzuführen.

(7) Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, wird das Anhörverfahren gemäß Absatz 6 wiederholt.

(8) Widersprechen die Eigentümer von *mehr als einem Drittel* der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von *mehr als einem Drittel* der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen der Einrichtung eines Innovationsbereichs und werden diese Einsprüche im Rahmen des Anhörverfahrens nicht zurückgenommen oder auf andere Weise erledigt, ist der Antrag von der *Gemeinde* abzulehnen.

§ 6

Umsetzung und Überwachung

(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu stellt er im dritten Quartal jedes Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan für das Folgejahr auf, den er der *Gemeinde* vorlegt und unter einer mindestens den Beitragspflichtigen zugänglichen Internetadresse bekannt macht.

Bei der Aufstellung des Plans sind die im Innovationsbereich betroffenen Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbebetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.

(2) Weicht ein Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes nicht nur unerheblich ab, ist in der Bekanntmachung *und in einer gesonderten, schriftlichen Mitteilung an alle Grundstückseigentümer mit dem Inhalt nach § 5 Abs. 6* darauf hinzuweisen, dass die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer berechtigt sind, diesem Plan innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe zu widersprechen. Widersprechen die Eigentümer von *mehr als einem Drittel* der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von *mehr als einem Drittel* der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen oder versagt die *Gemeinde nach Anhörung des Gemeinsamen Koordinationsausschusses nach § 6 Abs. 3* ihre

Zustimmung zur Abweichung, ist der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

(3) *Der zuständige Haus & Grundverein und die zuständige Industrie und Handelskammer in Sachsen- Anhalt überwachen die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Dazu richten beide Gremien in eigener Verantwortung und Zuständigkeit einen Gemeinsamen Koordinationsausschuß ein.*

Zuständig ist die jeweilige Industrie-und Handelskammer, in deren Bezirk der Innovationsbereich liegt. Der zuständige Haus-und Grundverein wird vom Landesverband Haus & Grund Sachsen Anhalt benannt. Der Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt kann die Vertretung im Ausschuß auch selbst wahrnehmen.

Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann die Gemeinde auf Antrag des *Gemeinsamen Koordinationsausschusses* den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. In diesem Fall nimmt der *Gemeinsame Koordinationsausschuß* die Aufgaben des Innovationsbereichs bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 wahr. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 5 Absätze 1, 6 und 8 entsprechend.

Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten des Innovationsbereichs dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

§ 7

Abgabenerhebung

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsbereichs entsteht, werden von der *Gemeinde* Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke erhoben, durch die der entstehende Aufwand einschließlich eines angemessenen Gewinns für den Aufgabenträger gedeckt wird.

Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 231), zuletzt geändert am 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3794, 3807), festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks.

Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Satz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch zehn vom Hundert nicht überschreiten.

Das für die Grundsteuererhebung zuständige Finanzamt übermittelt der Gemeinde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(2) Soweit für ein Grundstück der Einheitswert nicht festgestellt ist, ist der Berechnung der Abgabenhöhe nach Absatz 1 statt des Einheitswertes das Produkt aus dem Mittelwert der im Innovationsbereich je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und der Fläche des jeweiligen Grundstücks zugrunde zu legen.

(3) Gehört ein Grundstück zu mehreren Innovationsbereichen oder liegt ein Grundstück nur mit einem Teil innerhalb eines Innovationsbereichs, besteht die Abgabepflicht in jedem Innovationsbereich nur in der dem jeweiligen Grundstücksanteil entsprechenden Höhe.

(4) Die *Gemeinde kann, nach Zustimmung des Gemeinsamen Koordinationsausschusses nach § 6 Abs.3 Grundstückseigentümer* von der Abgabepflicht befreien, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht möglich ist, oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

(5) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des Innovationsbereichs festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

(6) Die Abgaben nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen auf im Innovationsbereich belegenen Grundstücken als öffentliche Last und, solange das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

§ 8

Mittelverwendung

(1) Mit Ausnahme eines Pauschalbetrages für den Verwaltungsaufwand, *der für die Tätigkeit des Gemeinsamen Koordinationsausschusses* und der Abgabenerhebung bei der jeweiligen Kommune entsteht, steht das Abgabenaufkommen dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Die Höhe dieses Pauschalbetrages ist, *nach Vorlage einer Kalkulation auf Selbstkostenbasis, die der Gemeinsame Koordinationsausschuß zu erstellen hat und nach Ermittlung der Kosten der Abgabenerhebung* durch Rechtsverordnung in der jeweiligen Gemeinde festzulegen.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Leistungsbescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, durch die die zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird.

(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgedeckt von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke des Innovationsbereichs. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

(4) 1 Nicht verwendete Mittel hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der Verordnung zu erstatten.

Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 9 Absatz 3 sind die Mittel dem neuen Aufgabenträger zu übertragen.

§ 9

Laufzeit

(1) Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrer Verkündung außer Kraft.

(2) Mit der Geltungsdauer der Verordnung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

(3) Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung eines Innovationsbereichs möglich.

Ausgefertigt.