

## **Bericht zum Antragsverfahren zur erneuten Einrichtung des Innovationsbereiches „Theaterpark“**

*Mit dem Antrag vom 27.06.2023 hat der Verein „BID Theaterpark e.V.“ die Verlängerung des Innovationsbereichs Theaterpark initiiert. Im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) hat die Universitätsstadt Gießen – federführend durch das Vermessungsamt – den vorliegenden Antrag geprüft. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:*

### **1. Ziele und Maßnahmen**

Die im Handlungskonzept definierten Ziele sind aus den §§ 1 und 2 INGE abgeleitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bewegen sich innerhalb des von § 2 (2) INGE gesetzten Rahmens. Unzulässige Aufgaben (rein hoheitliche Tätigkeiten sowie kommunale Daseinsvorsorge) sind nicht darunter.

### **2. Einrichtung**

Die Universitätsstadt Gießen kann den Innovationsbereich nach § 3 (1) INGE nur unter bestimmten Bedingungen beschließen:

- Die Bereiche müssen räumlich zusammenhängend und genau bezeichnet sein. Dies ist der Fall.
- Der Aufgabenträger muss sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts verpflichten. Dieser Vertrag ist vor dem Beschluss über die Satzung abzuschließen.

Die formalen Anforderungen des § 3 (2) INGE an die Satzung (Gebietsabgrenzung, Festlegung der Ziele und Maßnahmen, der Aufgabenträger, des Hebesatzes und der Mittelverwendung) sind erfüllt.

### **3. Aufgabenträger**

Nach § 4 (2) INGE muss der Aufgabenträger persönlich und finanziell zuverlässig sein, um seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Der Verein „BID Theaterpark e.V.“ wird von Personen getragen, die als alt eingesessene Grundeigentümer und Handelstreibende im Seltersweg ihren Lebensmittelpunkt haben. Aus den Erkenntnissen der vorigen Laufzeiten sind keine – insbesondere keine negativen – Sachverhalte rechtlicher oder finanzieller Art zu ermitteln, die diesen Verein für die Funktion als Aufgabenträger ungeeignet erscheinen lassen. Der vertretungsberechtigte Vorstand begründet nach Leumund und auf Grund der Situation der eigenen Unternehmungen die berechnete Erwartung an eine ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung eines

Aufgabenträgers. Die bisherige Zusammenarbeit ergab keinerlei Grund zur Beanstandung.

#### **4. Antragstellung**

Laut § 5 (1) INGE ist ein Aufgabenträger zur Antragstellung nur berechtigt, wenn er die Zustimmung von mindestens 15 % der Grundeigentümer findet. Gleichzeitig müssen deren Grundstücke zusammen 15 % der Innovationsbereichsfläche ausmachen.

Im Zuge der Antragstellung wurden der Universitätsstadt Gießen Unterstützerunterschriften übergeben. Die Auswertung im Vermessungsamt ergab folgende Zustimmungsquoten:

Der Innovationsbereich BID Theaterpark hat insgesamt 22 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.723 m<sup>2</sup> im vorgesehenen Geltungsbereich. Für 5 Grundstücke bzw. Grundstückanteile wurden eine Zustimmungserklärung abgegeben. Davon waren 4 ohne Beanstandung anzuerkennen, was einer Quote von ca. 18,2 % entspricht. Das Quorum von 15 % ist damit übertroffen. Die Gesamtfläche der Grundstücke, für die gültige Zustimmungen abgegeben wurden, beträgt 2.178 m<sup>2</sup>. Dieses entspricht einer Quote von ca. 22,4 % und übertrifft ebenfalls das Quorum von 15 %.

Der Antrag enthielt neben der Darstellung der Gebietsabgrenzung auch das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer. Weiterhin wurde das Konzept unter der Adresse

<https://www.bid-theaterpark.de/>

im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Damit wurde die Anforderung des § 5 (3) INGE erfüllt.

Der umfassendste Prüfauftrag ergibt sich aus § 5 (5) INGE. Zu prüfen war, ob

- a) der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen erfüllen kann,
- b) das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze und Ziele geeignet ist,
- c) öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigt werden,
- d) die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belastet werden.

Zu a) Kompetenz der Aufgabenträger:

Hierzu wurden die Satzung des Vereins sowie die Eintragung ins Vereinsregister geprüft. Daraus ergab sich kein Grund, an der Kompetenz der lokalen Initiatoren zu zweifeln. Darüber hinaus haben die Akteure in den letzten Jahren gezeigt, dass sie geeignet sind.

Zu b) Eignung der Konzepte:

Wie oben dargelegt, erfüllt das Konzept alle formalen Kriterien. Zur Einschätzung, ob sie zur Verwirklichung der Grundsätze und Ziele des Gesetzes geeignet sind, kann auf die Erfolge der vorigen Laufzeiten verwiesen werden.

Größe und Finanzvolumen des BID:

BID	Anzahl Grundstücke	Fläche m <sup>2</sup>	Finanzvolumen €
Theaterpark	22	9.723	210.000,00

Zur Frage der Abgrenzung gehört die Zuordnung oder Nicht-Zuordnung von Grundstücken zum Gebiet des BID, mit erheblichen Auswirkungen auf die Verteilung von Lasten und Nutzen. Die Grenze ist naturgemäß fließend, muss aber für INGE geometrisch eindeutig gezogen werden. Diese diffizile Aufgabe ist von den Aufgabenträgern in zahlreichen Vorgesprächen mit Grundeigentümern gelöst worden.

Zu c) Öffentliche Belange und Rechte Dritter:

Dass öffentliche Belange von den Maßnahmen tangiert werden, ist unvermeidlich. Eine Beeinträchtigung dieser Belange wird nach dem Ergebnis des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange jedoch nicht gesehen. Durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, wird ein Konflikt ausgeschlossen.

Die Rechte Dritter, etwa der Gewerbe- und Wohnungsmieter, werden durch den geplanten Innovationsbereich unmittelbar nicht betroffen. Die vertragliche Gestaltung im Binnenverhältnis zwischen Grundeigentümern und Mietern (etwa durch Umlage der Kosten) ist freigestellt und nicht Gegenstand der Prüfung.

Zu d) Belastung der Abgabepflichtigen:

Die Abgabenhöhe wird nach § 7 INGE durch das Produkt aus Hebesatz und Einheitswert des Grundstücks ermittelt. Unter bestimmten Voraussetzungen werden bei besonders hohen Einheitswerten die Abgaben reduziert. Danach wird das finanzielle Gesamtvolumen des BID aus der Summe aller Einheitswerte, multipliziert mit dem Hebesatz unter Berücksichtigung der Degression errechnet.

BID	Finanzierungsbedarf €	Summe der Einheitswerte €	Hebesatz %
Theaterpark	225.560,00	4,4 Mio.	6,61

Zu berücksichtigen ist, dass auf das geplante Finanzvolumen des BID Seltersweg noch die Verwaltungskostenpauschale und ein Ausfallwagnis von 5 % aufzuschlagen ist. Das rührt daher, dass nach § 7 (4) INGE die Möglichkeit besteht, Grundstückseigentümer ganz oder teilweise von der Abgabepflicht zu befreien, wenn ein Härtefall besteht oder eine bauliche Nutzung des Grundstücks nichts oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist. Dieser Ausfall von Abgaben muss aufgrund des unveränderlichen Gesamtfinanzierungsbedarfs von der Gemeinschaft aufgefangen werden.

Erfahrungswerte aus den anderen BID und voriger Laufzeiten zeigen, dass im BID Theaterpark ein Ausfallwagnis von 5 % realistisch erscheint.

Die finanzielle Belastung der Grundeigentümer ist unterschiedlich, bewegt sich aber in dem von INGE in § 7 (1) INGE gewährten Rahmen (maximal 10 %). Zentrale Einflussgröße und Stellschraube für den Hebesatz ist letztlich der Kostenplan des Handlungskonzeptes.

Der Aufgabenträger „BID Theaterpark e.V.“ hat die Verwaltungspauschale nach § 8 (1) INGE nicht besonders berücksichtigt. Sie wird deshalb zum Kostenrahmen des Finanzierungskonzepts addiert.

## **5. Offenlegung**

Da der Antrag nicht nach § 5 (5) INGE von der Universitätsstadt Gießen abgelehnt wurde, wurde er nach Magistratsbeschluss gemäß § 5 (6) öffentlich ausgelegt. Dies fand im Zeitraum vom 14.08.2023 bis 12.09.2023 im Atrium des Rathauses am Berliner Platz 1 statt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse wurden in der Gießener Tagespresse am 01. August 2023 öffentlich bekannt gemacht. Während der Auslegungszeit konnten Anregungen vorgebracht werden und die Eigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke hatten das Recht, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen.

Während der Offenlegung ging bei der Universitätsstadt Gießen ein Widerspruch ein. Die nach § 5 (8) INGE erforderliche Ablehnungsquote von 33 % – nach der Anzahl oder der Fläche – ist nicht erreicht (Quote Anzahl: 9,09 %, Quote Fläche: 7,17 %). Ein Erörterungstermin erübrigt sich damit.

Der Aufgabenträger hat sein Handlungskonzept nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert. Deshalb sind die Beteiligungsverfahren abgeschlossen. Anhörungen sollen nach § 5 (7) INGE nicht durchgeführt werden.

## **6. Satzung**

Um das Verfahren für die Betroffenen besonders transparent zu machen, legte die Universitätsstadt Gießen parallel zur Offenlegung auch den entsprechenden Satzungsentwurf offen. Damit war für die Grundeigentümer die Abgabenhöhe zu erkennen. Auf Wunsch hätten die legitimierten Grundeigentümer während der Offenlegung ihre zu erwartende Abgabenhöhe erfragen können. Auf den Entwurfscharakter der Satzung wurde besonders hingewiesen.

Die Satzung ist inhaltlich so gefasst, dass sie einerseits die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, andererseits den Aufgabenträger aber nur im absolut erforderlichen Umfang einschränkt. Nach der Gesetzesreform liegen noch keine ausreichenden Erkenntnisse bzw. Erfahrungswerte aus gerichtlichen Überprüfungen vor.

Die vorgeschlagene Verwaltungskostenpauschale entspricht den Vorgaben des § 8 (1) INGE und § 9 KAG. Nach § 8 INGE ist die Verwaltungsgebühr als „angemessener Pauschalbetrag“ festzusetzen. Was als „angemessen“ anzusehen ist, legt § 9 (2) KAG fest. Danach ist bei der Gebührenermittlung der Verwaltungsaufwand und das Interesse der Gebührenpflichtigen entscheidend. Als Aufwendungen der Verwaltung fallen an:

A: Vorarbeiten, einmalig für alle Innovationsbereiche:

1. Erarbeitung der spezifischen und gesetzlichen Festlegungen

B. Individuell für jedes BID:

1. Beratung der Aufgabenträger
2. Aufbereitung der erforderlichen Daten
3. Prüfung der Anträge
4. Offenlegung der Anträge
5. Durchführung des Verfahrens zum Satzungsbeschluss
6. Überwachung der Aufgabenträger
7. Kosten für Veröffentlichungen
8. Erstellung und Versand der Gebührenbescheide
9. Haushaltstechnische Abwicklung

Die Vorarbeiten für die Verlängerung der entsprechenden Innovationsbereiche benötigen erfahrungsgemäß ca. 30 Arbeitsstunden. Diese sind über alle Innovationsbereiche aufzuteilen.

Der individuelle Kostenanteil pro Innovationsbereich sollte nach Aufwand und dem Interesse der Gebührenpflichtigen bemessen werden. Als gemeinsamer Indikator wurde in der letzten Verlängerung 2017 der vorgesehene Kostenumfang der Maßnahmen als geeignet befunden. Auf die angefallenen Arbeitsstunden bezogen bedeutete dies einen Anteil von ca. 1,25 % des geplanten Umsatzvolumens. Der Anteil wird in der aktuellen Verlängerung über die Steigerung der Personalkostenverrechnungssätze 2017 bis 2023 der Universitätsstadt Gießen fortgeschrieben.

Diese Kostenkalkulation findet sich in den Pauschalgebühren der Satzung wieder.

## **7. Öffentlich-rechtliche Verträge**

Vor dem Satzungsbeschluss muss sich der Aufgabenträger in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Gemeinde verpflichten, die sich aus INGE ergebenden Verpflichtungen (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept), Ziele, Aufgaben und Verantwortlichkeiten umzusetzen. Dieser Vertrag wurde als Geschäft der laufenden Verwaltung nach Magistratsbeschluss von den Vertragspartnern bereits zur ersten Laufzeit unterzeichnet und von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

Der Vertrag ist weiterhin gültig.