

MERKBLATT Gebietsabgrenzung

Vorbemerkung: Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Innovationsbereiche nach den Vorschriften des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED). Sie gelten sinngemäß für Innovationsquartiere, die nach den Regelungen des Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (GSW) eingerichtet wurden.

Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Einrichtung eines Innovationsbereichs ist eine eindeutige und nachvollziehbare Gebietsabgrenzung, die den Bestimmungen des GSED entspricht. Bei der Festlegung der Gebietsgrenzen spielen die Nutzung der Grundstücke sowie deren Lage bzw. Belegenheit eine ausschlaggebende Rolle. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass nur solche Grundstücke in einen Innovationsbereich einbezogen werden, denen gemessen an den konkreten Zielen und Maßnahmen im Innovationsbereich entsprechende Vorteile erwachsen können. Schließlich müssen die Grundeigentümer – vermittelt durch die auf ihren Grundstücken ausgeübte Nutzung – eine möglichst homogene Gruppe bilden.

1. Grundstücksnutzung

Das GSED erlaubt die Einrichtung von Innovationsbereichen in Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren. Dabei müssen in dem jeweiligen Gebiet die entsprechenden zentrumstypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Büro, Gewerbe, Praxen etc. den Schwerpunkt bilden. Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Gemeinbedarfsnutzungen dürfen, da sie auch zum zentrumstypischen Nutzungsmix beitragen, ebenfalls vorhanden sein, müssen allerdings von untergeordneter Bedeutung sein. Hat die Grundstücksnutzung überhaupt keinen BID-Bezug, kann der Grundstückseigentümer u.U. von der Abgabe befreit oder das Grundstück aus dem Gebiet herausgenommen werden.

Ähnliches gilt auch für Innovationsquartiere: Zwar bezieht sich das GSW auf Wohnquartiere, Grundstücke mit einzelnen gewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleistungen oder Einzelhandel, die vor allem der Nahversorgung des Wohnquartiers dienen, können jedoch ebenso innerhalb der Gebietsgrenzen liegen.

2. Lage

2.1 Belegenheit eines Grundstücks

Grundstücke, die keine Adresse und keine Zuwegung im Innovationsbereich haben, sollen grundsätzlich nicht in die Gebietsabgrenzung einbezogen werden, denn es ist davon auszugehen, dass ihnen keine Vorteile durch BID-Maßnahmen erwachsen.

2.2 Herausnahme von Teilen eines Grundstücks aus einem Innovationsbereich

Grundsätzlich sollten Grundstücke in vollem Umfang in einen Innovationsbereich aufgenommen werden. Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass eine Gebietsabgrenzung, die sich ausschließlich an den Grundstücksgrenzen orientiert, Probleme verursachen kann. Unter bestimmten Umständen können daher Teile eines Grundstücks aus einem Innovationsbereich herausgenommen werden. Mögliche Kriterien für die Herausnahme sind:

- Die Zuwegung des Grundstücksteils, das nicht Teil des Innovationsbereichs wird, erfolgt über eine Straße, die sich außerhalb des Innovationsbereichs befindet. Eine Wegeverbindung zwischen den Grundstücksteilen besteht nicht.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb des Innovationsbereichs befinden, werden wirtschaftlich unterschiedlich genutzt.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb des Innovationsbereichs befinden, bilden keine bauliche Einheit und es ist keine bauliche Verbindung zwischen den Grundstücksteilen vorhanden.
- Es besteht ein besonders großes Missverhältnis im Vergleich zu anderen Grundstücken, z.B. durch eine besondere Tiefe des Grundstücks mit einem Großteil der Nutzung im rückwärtigen Bereich.

3. Gruppenhomogenität

Werden mehrere Straßenzüge bzw. nach anderen Kriterien abgrenzbare, strukturell unterschiedliche, jedoch einem Zentrum zugehörige Teile in einem Gebiet zusammengefasst (z.B. mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wie Dienstleistung / Einzelhandel oder unterschiedlicher Frequentierung), ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, ob die Homogenität der Eigentümerinteressen gewahrt ist. Wird eine außergewöhnliche Häufung von Ablehnungen in einem Gebietsteil festgestellt, das sich struk-

turell vom übrigen Gebiet unterscheidet, so kann dies ein Indiz für eine fehlende Gruppenhomogenität sein. Wird trotz der Ablehnungen das Nichtzustimmungsquorum nicht erfüllt, ist zu prüfen, ob dieses bei Einrichtung eines Innovationsbereichs nur in diesem bestimmten Gebietsabschnitt erfüllt worden wäre. Ist dies der Fall, ist der betroffene Bereich aus der Gebietsabgrenzung herauszunehmen. Andernfalls würde das mit den Zustimmungs- bzw. Nichtzustimmungsquoren eingerichtete Schutzkonzept des Gesetzes konterkariert werden.

4. Verfahren zur Festlegung der Gebietsabgrenzung

4.1 Anforderung an Karte und Grundstücksliste zur Festlegung der Gebietsabgrenzung

Der Aufgabenträger fertigt eine Karte an, auf der die Gebietsabgrenzung des BID eingezeichnet ist. Zur Verfahrensbeschleunigung sind folgende Maßgaben zu beachten: die Karte darf nicht älter als zwei Monate sein, wird im pdf-Format eingereicht und muss mit Überschrift, Legende, Maßstabsleiste, Datum und Nordung versehen sein. Das BID-Gebiet muss sich farblich von den umliegenden Flurstücken abheben. Auch auf einem Schwarz-Weiß-Ausdruck müssen die Flurstücksgrenzen und die BID-Grenzen erkennbar und voneinander unterscheidbar sein. Gemarkung, Flurstücksnummern, Hausnummern und Straßennamen, sowohl der Straßen im BID-Gebiet als auch der angrenzenden Wege, müssen erkennbar sein.

Umliegende Flurstücke, sowie der öffentliche Grund mit Flurstücksnummern, müssen ebenfalls auf der Karte dargestellt werden. Insbesondere, wenn ein Grundstück nur teilweise im BID-Gebiet, liegt muss auch der restliche Teil des Grundstücks sichtbar sein. Die Trennung/Teilung muss exakt erkennbar sein.

Zusätzlich zur Karte muss der Aufgabenträger eine Liste aller Grundstücke, inkl. Gemarkung, Flurstücksnummern und Adressen, einreichen. Die Grundstücke in der Grundstücksliste müssen mit den Grundstücken in der Karte identisch sein.

Kartengrundlagen inkl. Flächenangaben sind im Internet unter <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/index.html> erhältlich.

4.2 Verfahrensablauf und Zuständigkeiten

Die Gebietsabgrenzung wird in folgendem Verfahren festgelegt:

Der potenzielle Aufgabenträger bzw. die BID-Initiative unterbreitet dem zuständigen Bezirksamt einen Vorschlag auf Basis der unter 4.1 aufgeführten Karte und Grundstücksliste. Das Bezirksamt schickt den beteiligten Behörden die Karte und Grundstücksliste zur Prüfung. Dann vereinbart das Bezirksamt einen Abstimmungstermin und ggf. eine Ortsbesichtigung mit dem Aufgabenträger / der BID-Initiative, der BSU und der Finanzbehörde.

Der Aufgabenträger fertigt ein Protokoll über den Abstimmungstermin und die getroffenen Beschlüsse an und versendet es an alle Beteiligten. Damit gilt die Gebietsabgrenzung für alle Beteiligte als abgestimmt. Bei nachträglichen Änderungen der Gebietsabgrenzung wiederholt sich das Verfahren.

Vor Berechnung der Einheitswerte und der Antragstellung muss die Gebietsabgrenzung wie beschrieben abgestimmt sein. Es wird empfohlen, diesen Verfahrensschritt so früh wie möglich durchzuführen. Für Folge-BIDs ist dieselbe Vorgehensweise anzuwenden.

4.3 Verfahren zur Ermittlung und Berechnung der Einheitswerte

Für die Ermittlung und Berechnung der Einheitswerte inklusive Kappungsgrenze und des Mittelwerts der Einheitswerte wird folgendes Verfahren angewendet:

Der Aufgabenträger beantragt nach der Abstimmung der Gebietsabgrenzung und vor der Antragstellung die Berechnung der Gesamtsumme der Einheitswerte beim zuständigen Bezirksamt unter Nachweis der Antragsberechtigung. Die Berechnungen müssen im Jahr der Antragstellung abgefordert werden. Das Bezirksamt leitet den Antrag an die Finanzbehörde weiter. Nach Prüfung der Unterlagen leitet die Finanzbehörde den Antrag an das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz weiter, das die Einheitswerte ermittelt und für den Innovationsbereich die Gesamtsumme der Einheitswerte und den Mittelwert berechnet.

Sollten Änderungen gegenüber der ursprünglich abgestimmten Gebietsabgrenzung (s. Ziffer 4.2) vorgenommen werden, sind die vom Bezirksamt bei der Festlegung der Gebietsabgrenzung Beteiligten einzubeziehen. Ab diesem Zeitpunkt führen Änderungen an der Gebietsaufteilung unvermeidbar zu erheblich verlängerten Bearbeitungszeiten beim Finanzamt.

Das Bezirksamt leitet das Ergebnis der Berechnungen an den Aufgabenträger weiter. Die Finanzbehörde prüft vor der Senatsbefassung, ob sich Änderungen der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse ergeben haben. Wenn ja, muss das Verfahren angehalten und eine Neuberechnung durch das Finanzamt vorgenommen werden.

Bei BID-Gebieten mit mehr als 100 Grundstücken dauert die Berechnung im Finanzamt in der Regel ca. sechs Wochen, bei Gebieten mit weniger als 100 Grundstücken ca. vier Wochen ab Vorliegen der vollständigen und fehlerfreien Unterlagen. Für das gesamte Verfahren von Festlegung der Gebietsabgrenzung bis zur Ermittlung und Berechnung der Einheitswerte sind drei Monate einzuplanen.

4.4 Ermittlung der Spanne der Einheitswerte

Die FHH bietet den BID-Initiativen als Service während der Vorbereitung eines Innovationsbereichs an, die Spanne der Einheitswerte im BID-Gebiet zu ermitteln. Ein Anspruch auf diese vorzeitige und zusätzliche Ermittlung besteht nicht. Die Ermittlung der Einheitswerte für BIDs im Antragsverfahren geht immer derjenigen für die Spanne vor. Die Ermittlung der Spanne der Einheitswerte erfolgt ebenfalls nach der unter 4.3 beschriebenen Vorgehensweise.

4.5 Ansprechpartner

Ansprechpartner für die BID-Initiativen ist während des gesamten Prozesses das zuständige Bezirksamt.

Stand: März 2015