

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen

#### 1. Anlass und Zielsetzung

Am 1. Januar 2005 ist das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) in Kraft getreten. Damit wurde das Modell der Business Improvement Districts (BIDs) erfolgreich in Hamburg eingeführt. Die positiven Ergebnisse der bislang bestehenden privaten Initiativen sind im BID Neuer Wall sowie im BID Sachsentor bereits sichtbar. Mit dem seit dem 1. Januar 2007 neu in das Baugesetzbuch eingeführten §171 f hat der Bund klargestellt, dass der Landesgesetzgeber auch die Gesetzgebungskompetenz dazu innehat, so genannte private Initiativen der Stadtentwicklung zu ermöglichen, also das Modell der BIDs unter anderem auch auf Wohnquartiere zu übertragen. Nach §171 f BauGB können durch Landesrecht Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von bestimmten Bereichen wie z. B. Wohnquartieren dienen. Auch die Finanzierung der Maßnahmen kann landesgesetzlich geregelt werden.

Im englischen Sprachgebrauch werden diese Gebiete, soweit sie sich auf Wohnquartiere beziehen, bereits als „Housing Improvement Districts, HIDs“ bzw. als „Neighbourhood Improvement Districts, NIDs“ bezeichnet. Der Gesetzentwurf wurde durch vielfältige Maßnahmen inhaltlich vorbereitet: So fand am 13. Juni 2007 ein Workshop zur Einführung von HID/NIDs in Hamburg statt. Neben Vertretern der zuständigen hamburgischen Behörden und Bezirksämter nahmen auch Mitwirkende bei laufenden BIDs, Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Mietervereine, der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, des Grundeigentümerversandes, des Deutschen Städtetages, der Wissenschaft und am Thema interessierte Gäste aus anderen Verbänden und Landesverwaltungen (Bremen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen) teil.

In einer behördenübergreifenden Arbeitsgruppe wurden darüber hinaus Fragen zum Modell HID/NID sowie zum zukünftigen Gesetz vertieft und der Entwurf der Drucksache erörtert. Wissenschaftlich begleitet wurden die Vorbereitungen zum einen durch ein Rechtsgutachten und zum anderen durch eine Expertise der HafenCity Universität Hamburg.

Weder die internen noch die externen Abstimmungen des Modells sowie die Prüfung durch das Rechtsgutachten haben grundsätzliche Bedenken gegen den Gesetzentwurf aufgezeigt.

#### 2. Das Instrument Housing- und Neighbourhood Improvement District

In Anlehnung an das Modell des Business Improvement District (BID) und dem diesem zu Grunde liegenden Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) sollen nun auch private Initiativen der Stadtteilentwicklung in Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung ermöglicht werden. Dabei sind Maßnahmen in nahezu allen Wohnformen (Villengebiete, Einzel- und Doppelhaussiedlungen, Gebiete mit Zinshäusern im Geschosswohnungsbau und Großwohnsiedlungen) denkbar. Es kann sich auch um Quartiere handeln, die neben der überwiegenden Wohnnutzung Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen oder auch Gewerbenutzungen umfassen.

In Ergänzung zu den Senatsprogrammen der Stadtteilentwicklung können so Grundeigentümer in eigener Initiative gemeinsam Maßnahmen zur Stabilisierung oder Steigerung der Attraktivität der Wohnquartiere entwickeln und umsetzen. Nicht nur der Anstoß zur Entstehung eines solchen Quartiers sondern auch die konkreten Ziele und Maßnahmen sowie der konkrete Gebietszchnitt liegen hier in den Händen der Initiative. Diese private Initiative zur Stadtteilentwicklung wird durch den

Staat lediglich begleitet und unterstützt. Der wichtigste Teil der Unterstützung liegt bei erfolgreicher Einrichtung eines Housing- bzw. Neighbourhood Improvement District darin, dass durch Rechtsverordnung alle Eigentümer der im Gebiet gelegenen Grundstücke über die Abgabe die Maßnahmen mitfinanzieren. Hierdurch wird erreicht, dass alle, die von den Maßnahmen profitieren, sich an der Anstrengung zur Stabilisierung oder Stärkung der Attraktivität des Quartiers beteiligen. Unter diesem Aspekt muss bei der Einrichtung von Housing- bzw. Neighbourhood Improvement Districts geprüft werden, ob von den beabsichtigten Maßnahmen alle betroffenen Grundstücke, insbesondere auch die gewerblich genutzten Grundstücke, gleichermaßen profitieren. Wenn dies nicht gewährleistet werden kann, ist von einer Einbeziehung dieser Grundstücke abzusehen.

Ebenso wie beim GSED manifestiert sich hier der Gedanke des „Urban Governance“, einer neuen Form von Public-Private-Partnership (PPP), bei der es weniger um die Zusammenarbeit zwischen öffentlichem und privaten Sektor als vielmehr um die öffentliche Flankierung privater Initiativen und Maßnahmen geht. Zentrale Akteure im Gebiet sind die Grundeigentümer. Diese können durch die Unterstützung eines Antrags die Gründung eines HID/NID vorantreiben oder durch den Widerspruch gegen das geplante Maßnahmen- und Finanzierungskonzept dessen Errichtung verhindern. Im Gegenzug für die Vorteile des HID/NID, die mögliche Stabilisierung oder Aufwertung des Gebietes, die höhere Grundstückspreise oder mittelfristig auch höhere Mieterträge nach sich ziehen kann, wird von diesen auch die zur Finanzierung der Maßnahmen notwendige Abgabe eingezogen.

Das Gebiet, in welchem die Maßnahmen durchgeführt werden, der Housing oder Neighbourhood Improvement District, wird im Gesetzentwurf mit dem Begriff „Innovationsquartier“ bezeichnet. Der Ablauf eines Verfahrens von der Gründung eines Innovationsquartiers bis zur Umsetzung einzelner Maßnahmen lässt sich wie im Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren, GSED, in vier Phasen gliedern:

- Es beginnt in der Regel mit der Initiative einzelner Grundstückseigentümer, die das Wohnquartier, zu welchem das Grundstück gehört, stabilisieren oder attraktiver gestalten möchten. In dieser Initialphase werden erste Vorüberlegungen zur Gebietsabgrenzung des Innovationsquartiers und zu möglichen Maßnahmen und deren Finanzierung angestellt und mit Betroffenen vor Ort diskutiert. Die Bezirksämter sind in dieser Phase der Erstadressat für die privaten Akteure. Sie unterstützen die Initiativen vor Ort bei ihren Bemühungen, einen Entwurf für ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu entwickeln und stellen notwendige Kontakte in die einzelnen Fachämter und in andere Behörden her. Es ist Aufgabe der Initiatoren, vor der Antragstellung für das Innovationsquartier einen Aufgabenträger zu finden. Die Vorbereitung eines HID/NID kann durch einen Auftragnehmer der privaten Initiative mit professioneller Unterstützung geschehen; die Kosten dafür übernehmen die Initiatoren. Dass Wohnungsmieter zu den Initiatoren gehören, ist – wie im BID-Verfahren – möglich und erwünscht, aber nicht gesetzlich vorgeschrieben.
- In der zweiten Phase erfolgen erste öffentliche Informationsveranstaltungen über Ziele und Kosten des Vorhabens sowie die konkrete Erarbeitung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts für das geplante Inno-

vationsquartier. In dieser Phase ist die öffentliche Verwaltung durch Konzeptvorprüfungen und organisatorische Hilfestellungen involviert. Parallel dazu laufen Verhandlungen über einen zwischen der Verwaltung und dem Aufgabenträger abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag über die wechselseitigen Verpflichtungen.

- In der dritten Phase wird sowohl auf privater als auch auf öffentlicher Seite verbindlich über das Innovationsquartier entschieden. Für die Antragstellung muss der Aufgabenträger die Zustimmung der Eigentümer von einem Drittel der im geplanten Innovationsquartier belegenen Grundstücke nachweisen, deren Fläche zugleich mindestens ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche beträgt. Hamburg prüft die Antragsunterlagen und führt das notwendige Anhörungsverfahren durch, u. a. die Abstimmung der Grundeigentümer über die Einrichtung des Innovationsquartiers. Wenn sich weniger als ein Drittel der Grundeigentümer gegen die Einrichtung des Innovationsquartiers ausspricht, kann das Innovationsquartier durch Rechtsverordnung förmlich festgelegt werden.
- In der letzten Phase, der Umsetzungsphase, beginnt die eigentliche Arbeit des Innovationsquartiers: Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Hamburg und dem Aufgabenträger regelt die Umsetzung des HID/NID. Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um, Hamburg zieht die Abgabe ein und genehmigt – sofern erforderlich – die vorgeprüften Maßnahmen. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt kontrolliert die Geschäftsführung des Aufgabenträgers.

Die konkrete Aufgabenverteilung innerhalb Hamburgs wird mit der noch zu erlassenden Zuständigkeitsanordnung festgelegt werden. Diese soll sich an die Zuständigkeiten beim BID-Modell anlehnen.

### 3. Ergebnis des Rechtsgutachtens

Da das Modell des Housing bzw. Neighbourhood Improvement Districts im deutschen Rechtsraum bislang nicht existiert, wurde ein Gutachten zur Vereinbarkeit des Gesetzentwurfs mit höherrangigem Recht eingeholt. Auf Grund der überzeugenden Konzeption und Gliederung des Prüfungsprogramms sowie der einschlägigen Vorerfahrung auf dem Gebiet des Verwaltungsrechts, Abgabenrechts und des Public-Private-Partnership wurde Prof. Dr. Gunnar Folke Schuppert (Inhaber der Forschungsprofessur für Neue Formen von Governance am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung) mit der Begutachtung beauftragt. Hinsichtlich des Modells privater Initiativen zur Stadtteilentwicklung insgesamt sieht das Gutachten keine grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Probleme. Insbesondere fällt danach der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Hamburg und dem Aufgabenträger nicht unter das Regime des Vergaberechts oder des EU-Beihilfenrechts. Denn die Innovationsquartiere stellen nach dem Gutachten eine spezifische Form von Urban Governance dar, die sich als hoheitliche Flankierung privater Selbstorganisation bezeichnen lässt. Der Gutachter stuft die Abgabe als Sonderabgabe statt als Beitrag ein. Da im Ergebnis jedoch beide Formen der Abgabe als verfassungsgemäß und rechtmäßig eingeschätzt werden, bedarf es keiner Entscheidung, ob von einem Beitrag oder von einer Sonderabgabe ausgegangen werden muss. In jedem Fall ist der Kreis der betroffenen Grundeigentümer durch die Einrichtung eines Innovationsquartiers

begünstigt: Zum einen durch die Durchführung der konkreten Maßnahmen vor Ort. Zum anderen besteht neben der Aussicht auf Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität des Gebiets und der Vermietungssituation die Möglichkeit, dass sich aus den umgesetzten Maßnahmen ein Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung des Grundstücks ergibt, die im Verkaufsfall realisiert werden kann. Daneben kann sich mittelfristig das Mietniveau an die veränderten Verhältnisse anpassen bzw. die Vermietungssituation verbessern. Auch trifft die Grundstückseigentümer eine besondere Sachnähe, die sie in Bezug auf die Verbesserung des Quartiers von der Allgemeinheit abhebt.

Hinsichtlich der Fragen, die sich explizit auf die Übertragung des BID-Modells auf Wohnquartiere stellen, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Für die gesetzliche Regelung von privaten Initiativen in Wohnquartieren steht Hamburg durch § 171 f BauGB die Landesgesetzgebungskompetenz zu.
- Eine direkte Umlage der Abgabe als umlagefähige Betriebskosten in laufenden Wohnmietverhältnissen ist nicht zulässig. Denn mangels einer Vergleichbarkeit der Abgabe mit der Grundsteuer und der fehlenden Steuerähnlichkeit insgesamt kann schon die Klassifizierung als „öffentliche Last“ bzw. als umlagefähige öffentliche Last i.S.d. Betriebskostenverordnung mit guten Gründen abgelehnt werden. Anders als bei der Grundsteuer bekommt der Eigentümer hierfür eine Gegenleistung in Form der Einrichtung des Innovationsquartiers sowie der Durchführung der Maßnahmen. Darüber hinaus fehlt es am Merkmal der Regelmäßigkeit in der Entstehung der Abgabe, da diese nur einmal erhoben wird. Vereinbarte Zahlungsmodalitäten wie Stundung oder Ratenzahlung ändern hieran nichts.
- Das Gutachten rät schließlich, das Antragsquorum im Vergleich zum GSED zu erhöhen und die Eigentümer und Mieter intensiver einzubeziehen, um den Charakter des „Urban Governance“ noch stärker zum Ausdruck zu bringen. Daher ist das Antragsquorum im Gesetzentwurf von 15 % auf ein Drittel der Eigentümer der im Innovationsquartier gelegenen Grundstücke, deren Fläche zugleich mindestens ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche beträgt, erhöht worden.

#### 4. Ergebnisse der Diskussion über das Modell Housing und Neighbourhood Improvement Districts im Workshop am 13. Juni 2007

Das Gesetzgebungsvorhaben wurde als Ergänzung der Programme der Stadterneuerung und Stadtentwicklung allgemein begrüßt. Im Verlauf des Workshops wurden rechtliche, strukturelle und stadtplanerische Fragestellungen des Modells HID intensiv diskutiert.

Die Befürchtung, dass sich die öffentliche Hand nach Einführung eines Innovationsquartiers aus ihrer Verpflichtung zur infrastrukturellen Daseinsvorsorge partiell zurückziehen könnte, wurde vereinzelt geäußert, von Seiten Hamburgs jedoch zurückgewiesen, da es keinen Rückzug des Staates aus seiner Verantwortung für den öffentlichen Raum geben wird. Wie beim Business Improvement District wird sich diese Befürchtung jedoch erst in der konkreten Praxis widerlegen lassen. Denn eine abstrakte Grenzziehung zwischen zusätzlichen Maßnahmen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge lässt sich nur gebietsbezogen mit Blick auf den zugrundeliegenden Einzelfall treffen.

Die Angemessenheit des vorgesehenen Antrags- und Widerspruchsforums wurde kontrovers diskutiert. Der im Gesetz vorgesehene Rahmen der Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Mieter wurde mehrheitlich als inhaltlich und strukturell ausgewogen angesehen. Insgesamt sprach sich die Mehrheit der am Workshop beteiligten Stellen für ein kurzes Gesetz mit möglichst wenigen bürokratischen Abläufen aus.

Die anwesenden Vertreter der Bezirksämter begrüßten die Einführung des neuen Instruments. Auch die von der BSU eingebrachte Idee der Einrichtung einer Koordinierungsstelle in jedem Bezirksamt, die sich als zentraler Ansprechpartner schon beim BID-Prozess bewährt hat, wurde unter systematischen Gesichtspunkten positiv bewertet, bedarf jedoch hinsichtlich der Finanzierbarkeit einer weiteren Konkretisierung.

#### 5. Inhalt des Gesetzentwurfs zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen

Auf Grund der Gutachtenergebnisse und der Hinweise, die auf dem Workshop zusammengetragen worden sind, ist der nachstehende, eng an die Grundsätze des GSED angelehnte, Gesetzentwurf erarbeitet worden. Der Gesetzentwurf benennt in den §§ 1 und 2 den Gesetzgebungsanlass sowie die Ziele und Aufgaben, die mit der Einrichtung von Innovationsquartieren erreicht werden können. Die Aufgaben eines Innovationsquartiers können sowohl rein privater Natur, z. B. Stadtteilmarketing, als auch öffentlich-private Partnerschaften, z. B. Baumaßnahmen im öffentlichen Raum, sein. Die konkreten Ziele und Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten werden in einem so genannten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept detailliert aufgestellt und sind Grundlage der Antragsunterlagen für das spätere Anhörungsverfahren. Zu beachten ist, dass es sich bei den – im Gesetz nicht abschließend genannten – denkbaren Maßnahmen nicht um eine Abwälzung der Aufgaben der Daseinsvorsorge auf die Grundeigentümer handeln darf. Möglich sind nur zusätzliche Maßnahmen, die vom Inhalt oder vom Umfang diejenigen der öffentlichen Daseinsvorsorge überschreiten, also „on-top“ Maßnahmen. Dies wird in § 2 Absatz 2 Satz 3 besonders betont.

Die Aufgaben eines Innovationsquartiers, das keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, werden durch einen Aufgabenträger wahrgenommen. § 4 regelt die Voraussetzungen und Aufgaben der Aufgabenträgerschaft. Die Bedingungen der Antragstellung sind in § 5 festgelegt. Hier wird sowohl geregelt, unter welchen Voraussetzungen der Aufgabenträger antragsberechtigt ist, z. B. welche Unterlagen vorzulegen und welche Ansprüche mit der Antragstellung verbunden sind, als auch das Recht der Antragsbehörde auf Ablehnung eines Antrags. Zu beachten ist insbesondere, dass das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt sein muss, vgl. § 171 f BauGB.

Außerdem werden in dieser Vorschrift Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Grundeigentümer geregelt. Für die Antragstellung muss der Aufgabenträger die Zustimmung der Eigentümer von einem Drittel der im geplanten Innovationsquartier belegenen Grundstücke nachweisen, deren Fläche zugleich mindestens ein Drittel der Gesamtgrundstücksflächen beträgt. In Abweichung zum GSED wurde hier ein höheres Quorum gewählt, um für die Errichtung und die geplanten Maßnahmen des Innovationsquartiers eine breite Unterstützung im Quartier zu gewährleisten und

den Charakter von Housing- und Neighbourhood Improvement Districts als Akte privater Initiative stärker hervortreten zu lassen. Darüber hinaus trägt das erhöhte Quorum dazu bei, mögliche konkurrierende Anträge im gleichen Quartier zu vermeiden.

Das Innovationsquartier wird vom Senat durch eine Rechtsverordnung beschlossen. Bei der Entscheidung über den Erlass der Rechtsverordnung und der Einrichtung des Innovationsquartiers hat der Senat ein Ermessen.

Voraussetzung dafür, dass der Senat das geplante Innovationsquartier durch Rechtsverordnung festsetzen kann, ist, dass bei der vorausgegangenen Abstimmung weniger als ein Drittel der Eigentümer der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke oder weniger als ein Drittel der Eigentümer der im geplanten Innovationsquartier belegenen Grundflächen diesem widersprochen haben. Wie im GSED auch haben nur die Grundeigentümer und nicht die Mieter ein Widerspruchsrecht gegen das nach § 5 Absatz 6 öffentlich auszulegende Konzept und die Einrichtung eines Innovationsquartiers. Dies beruht auf dem Zuschnitt des Modells auf die Grundeigentümer: Grundeigentümer, die in der Regel ein langfristiges Interesse an der Entwicklung ihrer Immobilie haben, und nicht Mieter sind Abgabepflichtige; und auch eine direkte Umlage der Abgabe über die Betriebskosten in laufenden Wohnmietverhältnissen ist nach vorliegender rechtlicher Einschätzung nicht zulässig.

Die Mieter können sich an einer Initiative aktiv beteiligen und bei der öffentlichen Auslegung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes ihre Bedenken und Anregungen einbringen. Hat die Auslegung wesentliche Änderungen des Konzepts ergeben, muss diese erneut durchgeführt werden. Darüber hinaus sind die Mieter nach § 6 Absatz 1 in der Umsetzungsphase bei der Aufstellung des jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplans in geeigneter Weise zu beteiligen. Die Ausgestaltung des Verfahrens steht im Ermessen des Aufgabenträgers. Von Seiten der Wohnungswirtschaft wurde betont, dass diese aus eigenem Interesse und im Interesse der Nachhaltigkeit der Maßnahmen auf eine umfassende und frühzeitige Beteiligung ihrer Mieter bei der Entscheidung über sowie der Durchführung der Maßnahmen achten wird.

§ 6 regelt die Umsetzung und Überwachung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Hier ist vor allem festgelegt, wie vorzugehen ist, wenn von dem durch Rechtsverordnung festgelegten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für ein Innovationsquartier abgewichen werden soll. Der Gesetzentwurf sieht zudem vor, dass die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt die Geschäftsführung des Aufgabenträgers überwacht. Diese Aufgabe wird der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt mit dem Gesetz gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1 d des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt als neue Aufgabe übertragen. Entsprechend der Fokussierung des Gesetzentwurfs auf Wohnquartiere wird hier statt der Handelskammer Hamburg die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt in den Prozess mit einbezogen. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt vereint den Vorteil der Sachnähe und Kenntnis von den Zusammenhängen in Wohnquartieren und bei Grundeigentümern mit der für die Stellung als Aufsichtsorgan notwendigen Unparteilichkeit.

In den §§ 7, 8 und 9 sind die Verfahren der Abgabenerhebung und Mittelverwendung geregelt. Für jeden betroffenen Grundeigentümer ist der einzelne Abgaben-

beitrag jederzeit einfach berechenbar, da als Bemessungsgrundlage der Einheitswert des Grundstücks gewählt wurde. Das Abgabenaufkommen steht mit Ausnahme einer Verwaltungspauschale, die Hamburg verbleibt, dem Aufgabenträger zu. Für Härtefälle und nicht nutzbare Grundstücke sind Ausnahmetatbestände festgelegt worden. Die Tatsache, dass es sich um ein städtisches Grundstück handelt, stellt keinen Ausnahmetatbestand dar.

§ 8 legt für Innovationsquartiere, die sich die Erstellung einer Lärmschutzanlage zur Aufgabe gemacht haben, einen abweichenden, der Verteilung der Vorteile angepassten, Maßstab zur Erhebung der Abgabe fest.

Durch die in § 10 festgeschriebene maximale Laufzeit von fünf Jahren (bzw. fünfzehn Jahre bei Lärmschutzanlagen) für ein Innovationsquartier ist für jeden Abgabepflichtigen mit Hilfe des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts die Abgabe kalkulierbar.

## 6. Kosten

### 6.1 Finanzielle Abwicklung der Abgabe

Für die einzuziehende Abgabe und zu ihrer Auskehrung an die Aufgabenträger sollen neue Einnahme- und Ausgabebetitel eingerichtet werden. Dies gilt entsprechend für die Einnahme und Weiterleitung der Verwaltungspauschalen.

Die Abwicklung soll sich an diejenige beim BID-Modell anlehnen, zu welchem gerade ein Erfahrungsbericht vorgelegt wird. Hierfür soll nach Einrichtung des ersten Innovationsquartiers im Einzelplan 6 jeweils ein Ausgaben- sowie ein Einnahmetitel geschaffen werden, über welchen die Abgabe abgewickelt werden kann. Für die Erhebung der Verwaltungspauschale soll weiterhin die Finanzbehörde zuständig sein.

### 6.2 Verwaltungsaufwand

Für den Verwaltungsaufwand wird eine Pauschale vom Abgabenaufkommen einbehalten, deren Höhe vom Senat durch die jeweilige Rechtsverordnung bestimmt wird. Nach der Pilotphase soll überprüft werden, ob der Verwaltungsaufwand durch die Pauschale gedeckt beziehungsweise in einem angemessenen Verhältnis ausgeglichen wird.

### 6.3 Abgaben für städtische Liegenschaften

Eine Belastung des Haushaltes kann sich dadurch ergeben, dass Liegenschaften der Freien und Hansestadt Hamburg in einem Innovationsquartier belegen sind. Da für öffentliche Gebäude zumeist kein Einheitswert festgestellt wird, ist für diese städtischen Liegenschaften statt des Einheitswertes das Produkt aus dem Mittelwert der im Innovationsquartier je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und der Fläche des jeweiligen Grundstücks für die Abgabe zugrunde zu legen. Eine Befreiung der Eigentümer von der Abgabepflicht sieht das Gesetz allerdings immer dann vor, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist oder wenn die Heranziehung zu den Abgaben auf Grund der tatsächlichen Nutzung eine unverhältnismäßige Härte darstellen würde. Insbesondere für Liegenschaften, die mittelfristig nicht auf dem Hamburger Immobilienmarkt verwertbar sind und aus denen folglich eine Wertsteigerung des Grundstücks durch Einbezug in ein Innovationsquartier nicht festgestellt werden kann, ist die im Gesetz

vorgesehene Ausnahme- und Härtefallregelung im Einzelfall zu prüfen.

#### 6.4 Nichtigkeit des Gesetzes/Ausfall des Aufgabenträgers

Die Möglichkeit, dass das Gesetz oder Teile des Gesetzes nach Klagen Betroffener für verfassungswidrig erklärt wird, stellt trotz der Ergebnisse der rechtlichen Begutachtung ein heute noch nicht abschließend kalkulierbares Haushaltsrisiko dar. Diese Gefahr besteht insbesondere dann, wenn die Nichtigkeit des Gesetzes festgestellt wird und bereits mit der Umsetzung von Maßnahmen begonnen worden ist. Falls bereits verwendete Abgaben an die einzelnen Grundeigentümer zurückerstattet werden oder z. B. Baumaßnahmen im öffentlichen Raum abgeschlossen werden müssen, besteht für Hamburg das Risiko, die Zahlungen übernehmen zu müssen. Da Hamburg mit diesem Gesetz rechtliches Neuland betritt und auch die anhängigen Rechtsverfahren gegen die Abgabenerhebung auf Grund des GSED noch nicht abgeschlossen sind, muss auf dieses verbleibende Haushaltsrisiko hingewiesen werden.

Auch wenn der Aufgabenträger missbräuchlich die eingelegten Mittel einsetzt, sie trotz der Überwachung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt veruntreut oder auf Grund von Insolvenz zahlungsunfähig wird, besteht für Hamburg ggf. das Risiko, wie geschildert einspringen zu müssen. Die genannten Risiken sollen durch die Regelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Aufgabenträger und durch die Ausgestaltung der Leistungsbescheide minimiert werden.

#### 6.5 Finanzierung durch die WK

Aus den Erfahrungen mit den BIDs hat sich ergeben, dass sich Geschäftsbanken bisher sehr verhalten gegenüber Finanzierungen dieses in Deutschland noch neuen Modells gezeigt haben. Daher soll die WK mit der Durchführung von Zwischenfinanzierungen in der Vorbereitungsphase und Maßnahmenfinanzierungen bei der Realisierung von Innovationsquartieren nach diesem Gesetz sowie von Innovationsbereichen nach dem Gesetz zur Stärkung der Dienstleistungs- und Einzelhandelszentren (GSED) beauftragt werden.

Während die Maßnahmenfinanzierung haushaltsneutral erfolgen soll, besteht ein geringes bis mittleres Ausfallrisiko des Haushalts bei der Verbürgung von ggf. erforderlich werdenden Zwischenfinanzierungen durch die WK. Dem liegt folgendes zugrunde: In der Vorbereitungsphase können Planungskosten entstehen, die mangels Kreditbereitschaft von Geschäftsbanken unter Umständen von der WK über Kredite an den Aufgabenträger beziehungsweise an die private Initiative zwischenfinanziert werden. Da in diesem Zeitraum keinerlei Sicherheit besteht, ob das Innovationsquartier eingerichtet und die Planungskosten im Rahmen der übrigen Maßnahme verrechnet werden können, besteht ein Ausfallrisiko, welches durch eine Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg abgedeckt werden soll. Hierzu ist die Regelung im Haushaltsbeschluss 2007/2008 in Artikel 2c Nr. 10 Übernahme von Sicherheitsleistungen zugunsten der WK, wie im folgenden kurz dargestellt, inhaltlich zu erweitern: „Zugunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt im Haushaltsjahr 2007 und im Haushaltsjahr 2008 jeweils bis zur Höhe von insgesamt 20 Mio. Euro zur Absicherung ausgeliehener Wohnungsbauförderungsmittel bei besonderen Wohnbauförderungsmaßnahmen sowie zur Absicherung von zur Zwischenfinanzierung der Planungskosten in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren nach dem Gesetz zur Stärkung der Dienstleistungs- und Einzelhandelszentren (GSED) durch private Initiativen und von Innovationsbereichen nach dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) ausgeliehenen Mitteln.“

Die Ermächtigungen der Haushaltsbeschlüsse 2004 bis 2006 gelten weiter, soweit in diesen Jahren in Aussicht gestellte Sicherheitsleistungen vertraglich noch nicht übernommen worden sind.“

Dieses Petikum findet sich auch in der Senatsdrucksache zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) einschließlich der Vorlage eines Erfahrungsberichtes BID, wieder, da im Vorfeld nicht klar ist, welche Drucksache zuerst beschlossen wird und Bezüge zu beiden Drucksachen bestehen.

#### 7. Pilotprojekt Steilshoop

Steilshoop ist ein Musterbeispiel einer Großwohnsiedlung nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ mit heute 6.400 Wohnungen und etwa 14.800 Einwohnern. Mitte der 80er Jahre setzen die typischen Probleme von Großsiedlungen dieser Art ein, so dass ein Sanierungsgebiet für die Jahre von 1991 bis 2000 festgelegt wurde. Dies führte zu spürbaren Verbesserungen der Situation. Seit Beendigung der Sanierung ist jedoch wieder ein Abwärtstrend und Imageproblem erkennbar. Zur Behebung dieser Probleme ist Steilshoop als eines von sechs Projektgebieten der in 2006 von der Bürgerschaft beschlossenen Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ ausgewählt worden (vgl. Drucksache 18/5462).

Bestandteil der Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ ist auch die Absicht, mit jedem Teilprojekt Mustergültiges für andere Wohngebiete auszuprobieren. In Steilshoop soll gemeinsam mit den Wohnungseigentümern das Modell HID erprobt werden. Zur Vorbereitung des HID Steilshoop ist ein Lenkungsausschuss mit Vertretern der Stadt (BSU, Bezirksamt Wandsbek) und den Grundeigentümern (Gagfah, SAGA/GWG, drei Vertretern der Genossenschaften) sowie einem sozialen Träger im Februar 2007 gebildet worden, der ein Mal monatlich tagt. Basis der Vorbereitung, die weder für das BID-Verfahren, noch in Zukunft für das HID-Verfahren gesetzlich geregelt ist, ist das GSED.

In einem eintägigen Workshop sind im Mai 2007 die folgenden Handlungsfelder und Maßnahmen bestimmt worden:

- Das zentrale Einkaufszentrum und sein Umfeld (Zustand, Branchenmix, öffentlicher Raum), mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität zu verbessern, das Center im Bestand zu sichern und einen ausgewogenen Branchenmix zu erreichen.
- Durch eine einheitliche Pflege der Grünflächen, durch regelmäßige Fassadenreinigung und durch eine über dem Standard liegende Wegereinigung soll der öffentliche und halböffentliche Raum geordnet und der Sauberkeitsstandard verbessert werden.
- Das individuelle Sicherheitsbedürfnis der Bewohner soll durch eine Erweiterung des erfolgreichen Logenkonzeptes unter dem Stichwort „mobile Loge“ erhöht werden.
- Durch Marketingmaßnahmen soll das Image der Siedlung verbessert werden.
- Durch eine Umgestaltung und neu organisierte Pflege soll die zentrale Mittelachse in ihrer ursprünglichen Funktion als fußgänger- und familienfreundliche

Erschließung der Siedlung gestärkt werden. Dies ist die zentrale Maßnahme. Für diese Maßnahme ist eine Kostenteilung zwischen der Stadt und den privaten Grundeigentümern vorgesehen. Sie entspricht der Flächenaufteilung von 60 % für die Stadt und 40 % für die Grundeigentümer. Die Achse Steilshoop soll im Rahmen der „Aktiven Stadtteilentwicklung“ (Soziale Stadt) aufgewertet werden. Steilshoop ist ein Fördergebiet der „Aktiven Stadtteilentwicklung“ und soll in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen werden. Das Bezirksamt Wandsbek hat diese Maßnahme mit rd. 4,3 Mio. Euro für 2008–2011 angemeldet. Die Prüfung der Mittelverfügbarkeit bei dem entsprechenden Titel 6100.893.11 ist noch nicht abgeschlossen.

Derzeit werden die entsprechenden Maßnahmen näher definiert, abgestimmt und kalkuliert. Im Rahmen des Projekts „Lebenswerte Stadt Hamburg“ ist mit einzelnen Maßnahmen bereits begonnen worden, z. B. mit dem Wettbewerb für die Umgestaltung der Mittelachse und der Ausschreibung für die Grünpflege. Ziel ist es, nachdem die dazu notwendige gesetzliche Grundlage vorhanden ist, den Antrag zur Einrichtung eines HID Anfang/Mitte 2008 zu stellen.

Die HafenCity Universität (HCU) wird das Pilotprojekt bis Mitte 2008 wissenschaftlich begleiten. Erste Ergebnisse und Diskussionspunkte sind bereits in die Vorbereitung des Gesetzgebungsverfahrens und den Workshop eingeflossen. Ein ausführlicher Bericht darüber wird Anfang

2008 vorliegen. Danach wird die HCU das Projekt weiter wissenschaftlich beobachten. Vertreter der HCU nehmen an den Sitzungen des Lenkungsausschusses teil.

#### 8. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. das anliegende Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen beschließen und
2. die Regelung in Artikel 2c Nr. 10 des Haushaltsbeschlusses 2007/2008 Übernahme von Sicherheitsleistungen zu Gunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, wie im folgenden kursiv dargestellt, inhaltlich erweitern: *„Zugunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt im Haushaltsjahr 2007 und im Haushaltsjahr 2008 jeweils bis zur Höhe von insgesamt 20 Mio. Euro zur Absicherung ausgeliehener Wohnungsbauförderungsmittel bei besonderen Wohnbauförderungsmaßnahmen sowie zur Absicherung von zur Zwischenfinanzierung der Planungskosten in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren nach dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen und von Innovationsbereichen nach dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) ausgeliehenen Mitteln. Die Ermächtigungen der Haushaltsbeschlüsse 2004 bis 2006 gelten weiter, soweit in diesen Jahren in Aussicht gestellte Sicherheitsleistungen vertraglich noch nicht übernommen worden sind.“*

**Gesetz**  
**zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen**  
Vom . . . . .

## § 1

## Grundsatz

Mit diesem Gesetz wird angestrebt, in räumlich abgrenzbaren Wohnquartieren die Wohn- und Lebensqualität zu stärken und zu verbessern um damit eine Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere zu erreichen. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag des Aufgabenträgers Bereiche zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität in Wohnquartieren (Innovationsquartiere) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ergriffen werden können.

## § 2

## Ziele und Aufgaben

(1) Ziel der Schaffung eines Innovationsquartiers ist es, die Attraktivität eines Wohnquartiers für Bewohner und Besucher zu erhöhen, um die jeweiligen Wohnquartiere zu stärken.

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

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

Die finanzielle oder tatsächliche Beteiligung an Maßnahmen, die Dritte freiwillig oder auf Grund einer rechtlichen Verpflichtung durchführen, ist zulässig, soweit diese Beteiligung erforderlich ist, um eine qualitativ bessere, umfangreichere oder frühere Durchführung der Maßnahme zu bewirken.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jedes Innovationsquartier in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

(4) Soll das Innovationsquartier der Erstellung oder der vollständigen oder teilweisen Finanzierung einer Lärmschutzanlage dienen, sind daneben keine anderen Maßnahmen zulässig.

## § 3

## Einrichtung

(1) Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung Innovationsquartiere 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 Rechtsverordnung sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen des Innovationsquartiers (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Hebesatz (§ 7 Absatz 1, § 8 Absatz 4) festzulegen.

## § 4

## Aufgabenträger

(1) Ein Innovationsquartier hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen. Aufgabenträger kann jede Person sein, die sich freiwillig der Aufsicht durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 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 die Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritten übertragen.

## § 5

## Antragstellung

(1) Zur Antragstellung nach § 3 ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der Eigentümer von einem Drittel der Anzahl der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke nachweisen kann, deren vom Innovationsquartier erfasste Fläche zugleich mindestens ein Drittel 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) Der Antrag ist schriftlich bei der Aufsichtsbehörde einzureichen. Mit der Antragstellung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer sowie die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 7 Absatz 1 oder § 8 Absatz 4 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 für die Einheitswertfeststellung zuständigen Finanzamt die Gesamt-

höhe der für die im vorgesehenen Bereich belegenen Grundstücke zuletzt für steuerliche Zwecke festgestellten Einheitswerte und von der Aufsichtsbehörde 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 Innovationsquartiers wird von der Aufsichtsbehörde abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht mit den städtebaulichen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg abgestimmt oder zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 nicht geeignet ist, öffentliche Belange beeinträchtigen oder Rechte Dritter verletzen oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(6) Wird der Antrag nicht nach Absatz 5 abgelehnt, legt die Aufsichtsbehörde 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 Innovationsquartier belegenen Grundstücke das Recht haben, der Einrichtung des Innovationsquartiers zu widersprechen. Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift der Aufsichtsbehörde bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sollen vom Aufgabenträger von der Auslegung benachrichtigt werden. Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck von der Aufsichtsbehörde bekannt gegeben. Die Aufsichtsbehörde kann einen Erörterungstermin unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer und derer, die Stellungnahmen abgegeben haben, durchführen.

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

(8) Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücksflächen der Einrichtung eines Innovationsquartiers und werden diese Einsprüche im Rahmen des Anhörungsverfahrens nicht zurückgenommen oder auf andere Weise erledigt, ist der Antrag von der Aufsichtsbehörde 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 Aufsichtsbehörde vorlegt und unter einer mindestens den Beitragspflichtigen zugänglichen Internetadresse bekannt macht. Bei der Aufstellung des Plans sind die im Innovationsquartier betroffenen Grundstückseigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden 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 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 Innovationsquartier belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücksflächen oder versagt der Senat seine Zustimmung zur Abweichung, ist der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

(3) Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 5 Absätze 1, 6 und 8 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird. Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten des Innovationsquartiers dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann unverzüglich 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 Innovationsquartiers entsteht, werden von der Erhebungsbehörde Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsquartier 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 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878, 2909), zuletzt festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks, soweit in § 8 nichts anderes bestimmt ist. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Satz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch 0,10 nicht überschreiten. Das für die Einheitswertfeststellung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde 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 Innovationsquartier je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und der Fläche des jeweiligen Grundstücks zugrunde zu legen.

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

(4) Die Erhebungsbehörde kann Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreien, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs 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 Innovationsquartiers festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr



bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

(6) Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig.

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

### § 8

#### Lärmschutzanlagen

(1) Bestehen die Maßnahmen des Innovationsquartiers in der Erstellung oder der vollständigen oder teilweisen Finanzierung einer Lärmschutzanlage, gelten für die Abgabe anstelle von § 7 Absatz 1 Sätze 2 bis 3 die nachfolgenden Vorschriften.

(2) Zur Zahlung der Abgabe sind die Eigentümer der Grundstücke verpflichtet, auf denen Aufenthaltsräume für Menschen errichtet oder zulässig sind und bei denen am Bemessungspunkt eine Lärminderung von mindestens 2 dB(A) zu erwarten ist. Der Bemessungspunkt liegt in einer Höhe von 4 m über Geländeniveau an derjenigen Stelle des Grundstücks, die mit Aufenthaltsräumen bebaut oder bebaubar ist und den geringsten Abstand zur Lärmschutzanlage hat.

(3) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus Lärmschutzfaktor und Hebesatz. Der Lärmschutzfaktor ist das Produkt aus dem Einheitswert des Grundstücks und der Lärmschutzzahl. Die Lärmschutzzahl beträgt für eine erwartete Lärminderung am Immissionspunkt

weniger als 3 dB(A)	1/3,
3dB(A) bis unter 4 dB(A)	2/3,
4 dB(A) und darüber	1.

(4) Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der für die die Beitragspflicht begründenden Grundstücke ermittelten Lärmschutzfaktoren, darf jedoch 0,75 nicht überschreiten.

(5) Die Lärminderung errechnet sich bei von Verkehrsanlagen ausgehendem Lärm nach den Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), und bei sonstigen Anlagen nach den Bestimmungen der Technischen

Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503).

(6) Weist der Eigentümer nach, dass die erwartete Schutzwirkung der Lärmschutzanlage auf Grund der besonderen Lage oder Höhe der auf seinem Grundstück vorhandenen oder zulässigen Gebäude vor mehr als der Hälfte der zulässigen oder tatsächlich errichteten, lärmbeeinträchtigten schutzwürdigen Räume gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik weniger als 2 dB (A) beträgt, kann die Erhebungsbehörde die Lärmschutzzahl anpassen, wenn ansonsten eine unverhältnismäßige Belastung des Abgabepflichtigen entstehen würde.

### § 9

#### Mittelverwendung

(1) Mit Ausnahme eines Pauschalbetrages für den Verwaltungsaufwand, der bei der Freien und Hansestadt Hamburg verbleibt, steht das Abgabenaufkommen dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Der Senat wird ermächtigt, die Höhe dieses Pauschalbetrages durch Rechtsverordnung 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 getrennt von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke des Innovationsquartiers. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

(4) Nicht verwendete Mittel hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten einer Verordnung nach § 3 zu erstatten. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 10 Absatz 3 sind die Mittel dem neuen Aufgabenträger zu übertragen.

### § 10

#### Laufzeit

(1) Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrer Verkündung außer Kraft. Soweit die Verordnung Anlagen nach § 8 Absatz 1 zum Gegenstand hat, kann ihre Laufzeit bis zu 15 Jahre betragen.

(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 Innovationsquartiers möglich.

## Begründung

### I.

#### Grundzüge des Gesetzentwurfs

Am 1. Januar 2005 ist das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) in Kraft getreten. Damit wurde das Modell der Business Improvement Districts (BIDs) erfolgreich in Hamburg eingeführt. Die positiven Ergebnisse der bislang bestehenden privaten Initiativen zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sind in den bestehenden Gebieten bereits sichtbar. Mit dem seit dem 1. Januar 2007 neu in das Baugesetzbuch eingeführten § 171 f hat der Bund klargestellt, dass der Landesgesetzgeber auch die Gesetzgebungskompetenz dazu innehat, so genannte private Initiativen der Stadtentwicklung zu ermöglichen. Damit hat der Landesgesetzgeber die Kompetenz das Modell der BIDs unter anderem auch auf Wohnquartiere zu übertragen. Die Einführung solcher privater Initiativen soll das nachstehende Gesetz ermöglichen. Die Gebiete, im englischen Sprachraum „Housing bzw. Neighbourhood Improvement District (HID/NID)“ genannt, werden in Anlehnung an das GSED in diesem Gesetz als „Innovationsquartiere“ bezeichnet.

Die Intention des Modells HID/NID besteht darin, Grundeigentümern, die sich in ihrem und für ihr Quartier engagieren, Hilfestellung zu geben. In Ergänzung zu den Programmen der Stadtteilentwicklung und Stadterneuerung können hiermit Grundeigentümer in eigener Initiative gemeinsam Maßnahmen zur Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere entwickeln und umsetzen. Nicht nur der Anstoß zur Entstehung eines solchen Gebietes, sondern auch die konkreten Ziele und Maßnahmen sowie der Gebietszuschnitt liegen hier in den Händen der Initiative vor Ort. Diese private Initiative zur Stadtteilentwicklung wird durch den Staat lediglich begleitet und unterstützt.

Der wichtigste Teil der Unterstützung liegt bei erfolgreicher Einrichtung eines Innovationsquartiers darin, dass durch Rechtsverordnung alle Eigentümer der im Gebiet gelegenen Grundstücke über die Abgabe die Maßnahmen mitfinanzieren. Hierdurch wird erreicht, dass alle die von den Maßnahmen profitieren, sich an der Anstrengung zur Stabilisierung oder Stärkung der Attraktivität des Quartiers beteiligen. Im Unterschied zu anderen Formen des Public-Private-Partnership geht es hier also um eine Flankierung privater Initiative, die sich als „Urban Governance“ beschreiben lässt. Daraus ergibt sich, dass die Grundeigentümer die zentralen Akteure im Gebiet sind. Diese können durch die Unterstützung eines Antrags die Gründung eines Innovationsquartiers vorantreiben oder durch den Widerspruch gegen das geplante Finanzierungs- und Maßnahmenkonzept dessen Errichtung verhindern. Im Gegenzug für die Vorteile des Innovationsquartiers, die umgesetzten Maßnahmen und die mögliche Stabilisierung oder Aufwertung des Gebietes, die höhere Grundstückspreise oder mittelfristig auch höhere Mieterträge nach sich ziehen kann, wird von diesen auch die zur Finanzierung der Maßnahmen notwendige Abgabe eingezogen. Auf Grund dieses Zuschnitts des Gesetzes auf die Grundeigentümer wird ein Widerspruchsrecht der Mieter – wie auch im GSED – nicht gesetzlich geregelt. Des Weiteren ist nach vertiefter rechtlicher Prüfung auch die direkte Umlage der Abgabe in laufenden Mietverhältnissen über Wohnraum über die Betriebskosten nicht möglich. Darüber hinaus können sich die Mieter bei der Auslegung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts einbringen und sind vom Aufgabenträger bei der jährlichen Aufstellung des Maßnahmen- und Wirtschaftsplans zu beteiligen. So wird eine Beteiligung der Mieter sichergestellt, ohne den Gesetzentwurf

mit bürokratischen Anforderungen zu überfrachten. Dies entspricht der Philosophie des „Urban Governance“.

In zentralen Punkten, wie der Überwachung des Aufgabenträgers und der Kontrolle der zweckentsprechenden Verwendung der Abgabe nimmt der Staat seine Aufsichtspflicht wahr. Auch wird sich Hamburg nicht seiner Verpflichtung zur Garantie der öffentlichen Daseinsvorsorge oder bei der notwendigen städtebaulichen Ordnung bzw. der Beseitigung sozio-struktureller Missstände entziehen. Es wird keinen Rückzug des Staates aus seiner Verantwortung im öffentlichen Raum geben. Vielmehr sollen durch die Einrichtung eines Innovationsquartiers zusätzliche „on top“-Maßnahmen ermöglicht werden, die vor Ort gewünscht werden. Da die Wahrscheinlichkeit, dass sich alle Grundeigentümer eines Gebiets auf gemeinsame Maßnahmen und deren Finanzierung einigen, zwar wünschenswert, so doch gering ist, helfen die im Gesetz vorgesehenen Quoren über mögliche Blockadestellungen hinweg, während sie gleichzeitig den Minderheitenschutz gewährleisten. Um die Philosophie des HID/NID als „Urban Governance“, also mit Schwerpunkt auf der privaten Initiative, zu unterstreichen und den Maßnahmen eine möglichst breite Unterstützung vor Ort zu geben, ist das Antragsquorum gegenüber der Regelung im GSED erhöht worden: Im Gegensatz zu den 15 % im GSED muss der Antrag des Aufgabenträgers mindestens von einem Drittel der Eigentümer der im Gebiet gelegenen Grundstücke, deren Fläche zugleich mindestens ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche betragen muss, unterstützt werden. Es wurde ein höheres Quorum gewählt, um für die Errichtung und die geplanten Maßnahmen im Innovationsquartier eine breite Unterstützung im Quartier zu gewährleisten und den Charakter von HID/NIDs als Akte privater Initiative stärker hervortreten zu lassen. Darüber hinaus trägt das höhere Quorum dazu bei, konkurrierende Anträge im gleichen Quartier zu vermeiden. Das Widerspruchsquorum bleibt wie im GSED auch bei einem Drittel der Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke oder betroffenen Flächen.

Um den Gesetzentwurf sowie das Verfahren für die Grundeigentümer so unbürokratisch wie möglich zu halten, bleibt es auch beim HID/NID wie schon beim BID dabei, dass das Innovationsquartier selbst keine Rechtspersönlichkeit besitzt und die Aufgaben von einem Aufgabenträger durchgeführt werden, der sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg dazu verpflichtet, das Finanzierungs- und Maßnahmenkonzept umzusetzen. Die Aufsicht über den Aufgabenträger sowie die zweckentsprechende Verwendung der Abgabe soll dagegen beim HID/NID bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) liegen. Diese vereint in sich den Vorteil der Sachnähe mit gleichzeitiger Neutralität gegenüber den Grundeigentümern und dem Aufgabenträger.

Insgesamt sollen also private Initiativen der Stadtteilentwicklung durch diesen Gesetzentwurf von staatlicher Seite dergestalt unterstützt werden, dass sie in die Lage versetzt werden, in eigener Organisation und weitgehender Finanzverantwortung die vor Ort entwickelten Maßnahmen, finanziert von allen im Innovationsquartier liegenden Grundeigentümern, umzusetzen.

### II.

#### Verfahren zur Einrichtung und Umsetzung eines Innovationsquartiers

##### Einrichtung eines Innovationsquartiers

Die Einrichtung eines Innovationsquartiers erfolgt in den nachstehenden beispielhaft dargestellten Verfahrensschritten:

1. Vorbereitung, z. B.
  - Bildung einer lokalen Initiative durch Grundeigentümer, Mieter oder Wohnungsverbände,
  - Erarbeitung eines ersten Entwurfs eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes.
2. Konkretisierung, z. B.
  - Freiwillige Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden,
  - Ausarbeitung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes,
  - Aushandlung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Hamburg und dem Aufgabenträger.
3. Entscheidungsphase, z. B.
  - Antragstellung,
  - Öffentliche Auslegung mit Widerspruchsrecht der betroffenen Grundeigentümer,
  - Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages,
  - Festlegung des Innovationsquartiers durch Rechtsverordnung.

#### Umsetzung

Nach Festlegung des Innovationsquartiers ist es Sache des Aufgabenträgers, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept umzusetzen. Insbesondere können:

- Konzepte für die Entwicklung des Quartiers ausgearbeitet (z. B. investive und nicht investive Maßnahmen, Imagekampagnen),
- Dienstleistungen angeboten (z. B. Wachdienst, zusätzlicher Reinigungsdienst oder Betreuungs-, Pflege- und sonstige Serviceangebote),
- in Abstimmung mit den jeweils Berechtigten Baumaßnahmen durchgeführt (z. B. Verbesserung von verkehrlichen- und technischen Infrastruktureinrichtungen, Umnutzung von bestehenden Gebäuden oder Einrichtungen, Wohnumfeldverbesserungen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, z. B. durch Verzicht auf entbehrliche Verkehrszeichen und Schilder sowie nicht zwingend erforderliche Absperranlagen),
- Veranstaltungen organisiert (z. B. Stadtteilstefen),
- mit öffentlichen Stellen Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen (z. B. über Auswahl, Aufstellung und Unterhalt von Straßenumöblierung oder Anpflanzungen),
- Vereinbarungen der Grundeigentümer untereinander über gemeinsame Beschaffungen oder andere Kooperationen,
- Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben

werden.

#### Finanzierung

Die Maßnahmen im Innovationsquartier werden durch die Abgabe finanziert, die von der zuständigen Behörde bei den Grundeigentümern erhoben wird.

Die Frage der Umlagefähigkeit der Abgabe als Betriebskosten in laufenden Mietverhältnissen über Wohnraum wurde in einem internen sowie dem externen Rechtsgutachten ausführlich geprüft. Danach kommt eine direkte Umlage der Abgabe in laufenden Wohnmietverhältnissen nicht in Frage. Denn die Abgabe ist aus mehreren Gründen keine „laufende

öffentliche Last“ im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung. Anders als bei der Grundsteuer bekommt der Eigentümer hierfür eine Gegenleistung in Form der Einrichtung des Innovationsquartiers sowie der Durchführung der Maßnahmen. Es fehlt also an einer „Steuerähnlichkeit“ der Abgabe. Meist wird es sich bei den umzusetzenden Maßnahmen vielmehr um Investitionen im Wohnumfeld, ähnlich den Erschließungsmaßnahmen, handeln. Darüber hinaus fehlt es am Merkmal der Regelmäßigkeit in der Entstehung der Abgabe, da diese nur einmal erhoben wird. Vereinbarte Zahlungsmodalitäten wie Stundung oder Ratenzahlung ändern hieran nichts. Soweit Mietverträge über Gewerberaum einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung haben, gilt dies dort ebenso. Allerdings kann der jeweilige Mietvertrag bei Gewerberaum oft eine Mietanpassung zulassen. Hier ist das Mietrecht flexibler als bei der Wohnraummiete.

Die Tatsache, dass die Abgabe in vollem Umfang von den Grundeigentümern getragen wird, ist insgesamt schlüssig und ergibt sich aus dem Zweck der Abgabe: Zum einen sollen die konkreten Maßnahmen direkt für eine Aufwertung oder Stabilisierung des Quartiers sorgen. Zum anderen kann sich hierdurch mittel- und längerfristig die Vermietungssituation stabilisieren oder verbessern, was zu einem höheren Grundstückswert oder auch zu steigenden Vergleichsmieten führen kann. Als Abgabenschuldner haben also die Grundeigentümer auch den spezifischen Vorteil aus der Abgabe.

Das Abgabenaufkommen steht mit Ausnahme der Verwaltungspauschale, die Hamburg verbleibt, dem Aufgabenträger zu. Da die Finanzierung nur für die Laufzeit des Innovationsquartiers gesichert ist, kann die Durchführung von Maßnahmen, die Folgekosten nach dem Ende der Laufzeit verursachen, nur dann Gegenstand des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sein, wenn entweder die Tragung der Folgekosten durch Vereinbarung mit den Berechtigten sichergestellt ist oder vom Aufgabenträger die Verpflichtung übernommen wird, die entsprechende Einrichtung nach Ende der Laufzeit zu beseitigen.

#### Aufsicht

Der Aufgabenträger unterliegt hinsichtlich seiner Geschäftsführung der Aufsicht durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt. Diese prüft auch die zweckentsprechende Mittelverwendung. Es bleibt der zuständigen Aufsichtsbehörde vorbehalten, Konsequenzen aus etwaigen Verstößen zu ziehen.

#### Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand für die Betreuung der Innovationsquartiere wird durch einen pauschalen Einbehalt abgegolten. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist auf Grund von § 15 Absatz 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt in der Fassung vom 6. März 1973, zuletzt geändert am 26. Januar 2006, ermächtigt, für Ihre Tätigkeit Kostenbeiträge geltend zu machen.

### III.

#### Zu den einzelnen Vorschriften

##### Zu § 1

Die Vorschrift macht deutlich, dass die Stärkung der Attraktivität abgrenzbarer Wohnquartiere im öffentlichen Interesse liegt. Wohnquartiere im Sinne des Gesetzes sind alle Quartiere, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Dies umfasst neben Villengebieten über Einzel- und Doppelhaus-siedlungen auch Gebiete mit Zinshäusern im Geschosswoh-

nungsbau und Großwohnsiedlungen. Dabei kann es sich auch um Quartiere handeln, die neben der überwiegenden Wohnnutzung Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen oder auch Gewerbenutzungen umfassen. Bei der Einbeziehung von gewerblich genutzten Grundstücken muss geprüft und abschließend gesichert werden, dass diese von den beabsichtigten Maßnahmen in gleicher Weise profitieren. Wenn das nicht gewährleistet werden kann, ist von einer Einbeziehung dieser Grundstücke in das Innovationsquartier abzusehen.

In Abgrenzung hierzu werden vom GSED diejenigen Gebiete umfasst, die überwiegend dem Einzelhandel beziehungsweise dem Gewerbe dienen.

Zu § 2

Die Vorschrift konkretisiert die Ziele und Handlungsfelder. Die Vorschrift befreit nicht von bestehenden Erlaubnis- und Genehmigungspflichten und überträgt keine hoheitlichen Befugnisse.

Die Regelung in Absatz 2 Satz 3 dient dazu, zu verhindern, dass von Seiten der Beitragspflichtigen solche Maßnahme finanziert werden, deren Durchführung oder Finanzierung Dritten obliegt oder von Dritten freiwillig übernommen wird. Damit wird insbesondere verdeutlicht, dass das Instrument nicht dafür vorgesehen ist, öffentlich bereit gestellte Mittel z. B. im Rahmen des Straßenbaus, der Städtebauförderung oder der Lärmvorsorge oder -sanierung zu ersetzen. Soweit Programme öffentlich finanziert werden, kommt daher nur eine ergänzende Finanzierung in Betracht, die zu spürbaren Verbesserungen in qualitativer, quantitativer oder zeitlicher Hinsicht führt.

Absatz 4 stellt klar, dass ein Innovationsquartier, das der Erstellung einer Lärmschutzanlage dient – und daher hinsichtlich der Abgabenerhebung der abweichenden Regelung des § 8 unterliegt – keine weiteren Maßnahmen beinhalten kann.

Zu § 3

Die Festlegung des Innovationsquartiers erfolgt durch Rechtsverordnung des Senats. Die Entscheidung über den Erlass der Rechtsverordnung und die damit verbundene Einrichtung des Innovationsquartiers liegt im Ermessen des Senats. Sie kann nur erfolgen, wenn zuvor ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Aufgabenträger abgeschlossen worden ist, der auch die Regelung sonstiger Fragen, wie z. B. des Wegebbaus oder der Wahrnehmung und Ablösung künftiger Unterhaltslasten enthalten kann.

Zu § 4

Dem Aufgabenträger kommt die zentrale Funktion sowohl in der Vorbereitungs- als auch in der Umsetzungsphase zu. Von seinen fachlichen und kommunikativen Fähigkeiten hängt der Erfolg der Maßnahmen ab. Er kann Verein, Personen- oder Kapitalgesellschaft, aber auch eine natürliche Person sein, muss aber eine hinreichende finanzielle Leistungsfähigkeit darlegen und seine steuerliche Zuverlässigkeit durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des für ihn zuständigen Betriebsstättenfinanzamtes belegen. Die Überwachungsfunktion, die die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt nach § 6 Absatz 3 hat, macht es erforderlich, dass der Aufgabenträger sich der Überwachung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt freiwillig unterwirft. Der Aufgabenträger kann zwar einzelne Aufgaben an Subunternehmer übertragen, jedoch nicht die Eigenschaft als Aufgabenträger selbst. Er bleibt auch bei Unterbeauftragung für die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes verantwortlich. Daher ist eine zusätzliche Aufsicht über die Subunternehmer nicht erforderlich.

Der Aufgabenträger erfüllt eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe in privatrechtlicher Form. Er ist in den das Innovationsquartier betreffenden Verfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Hoheitliche Befugnisse obliegen ihm jedoch nicht.

Zu § 5

Die Antragstellung setzt ein qualifiziertes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sowie eine schlüssige, mit den Maßnahmen korrespondierende, Gebietsabgrenzung voraus. Eine Überschneidung mit festgelegten Quartieren der Stadterneuerung und Stadtteilentwicklung wird hierbei a priori nicht ausgeschlossen.

Der Antrag muss von einer signifikanten Gruppe der betroffenen Grundeigentümer mitgetragen werden, um den Charakter als private Initiative und die Unterstützung des Antrags sowie des Aufgabenträgers im Quartier zu dokumentieren. Das Quorum muss dabei sowohl im Hinblick auf die Anzahl der Grundstücke als auch im Hinblick auf die Grundstücksflächen erreicht sein. Darüber hinaus muss das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit den städtebaulichen Zielen der Stadt abgestimmt sein. Die Entscheidung hierüber trifft die Aufsichtsbehörde.

Bereits vor Antragstellung hat ein Aufgabenträger mit Unterstützung dieser Eigentümergruppe Anspruch auf die für eine Prognose erforderlichen, in Absatz 4 genannten Auskünfte. Dabei ist er verpflichtet, den Datenschutz zu gewährleisten.

Nach Absatz 3 soll bereits in den Antragsunterlagen der voraussichtliche Hebesatz benannt werden. Dies ermöglicht den betroffenen Grundstückseigentümern, bereits in der Auslegungsphase die voraussichtliche Abgabenhöhe zu errechnen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung des Antrags ist in Absatz 3 eine Bekanntmachung im Internet vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme durch die betroffenen Grundeigentümer bei der Aufsichtsbehörde möglich. Nach Antragstellung findet ein öffentliches Beteiligungsverfahren mit Bekanntmachung und öffentlicher Auslegung statt, wenn der Antrag nicht bereits nach der in Absatz 5 vorgeschriebenen Prüfung von Amts wegen abgelehnt wird. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung muss sichergestellt werden, dass keine personenbezogenen Daten betroffener Grundeigentümer ohne ihr Einverständnis der Öffentlichkeit preisgegeben werden.

Absatz 6 legt fest, dass die bekannten Grundeigentümer vom Aufgabenträger über die Auslegung benachrichtigt werden. Der Aufgabenträger informiert die Aufsichtsbehörde über die Durchführung der Benachrichtigung.

Lässt sich die Ablehnung einer qualifizierten Minderheit nicht ausräumen, muss der Antrag abgelehnt werden. Der Antrag kann auch nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung aus den in Absatz 5 genannten Gründen abgelehnt werden.

Zu § 6

Neben der grundsätzlichen Pflicht des Aufgabenträgers, die Maßnahmen auch umzusetzen, regelt die Vorschrift ein Verfahren, das im Rahmen des vorgegebenen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Auch hier hat eine qualifizierte Minderheit der Grundeigentümer die Möglichkeit, nicht nur unerhebliche Abweichungen vom ursprünglichen Konzept zu verhindern. Dies ist erforderlich, um unerwünschte Überraschungen zu vermeiden. Bei

wesentlichen Abweichungen ist immer auch die Zustimmung des Senats erforderlich.

In Absatz 3 wird der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt die Aufgabe der Überwachung der Geschäftsführung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1 d des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt als neue Aufgabe übertragen. Sie handelt insoweit als Verwaltungshelferin der zuständigen Behörde, die erforderlichenfalls den Aufgabenträger abberufen muss. In diesem Fall wird entweder ein neuer Aufgabenträger berufen oder die Verordnung aufgehoben.

#### Zu § 7

Da ein Innovationsquartier im öffentlichen Interesse eingerichtet wird und den angeschlossenen Grundeigentümern Sondervorteile verschafft, kann der entstehende Aufwand durch die Erhebung einer Abgabe gedeckt werden. Ihrer Rechtsnatur nach handelt es sich um einen Beitrag. Die Abgabe wäre jedoch auch bei Klassifizierung als Sonderabgabe verfassungsgemäß, da sie von den betroffenen Grundeigentümern als homogene Gruppe eingezogen und gruppennützig in dem Sinne verwendet wird, dass die Gesamtgruppe davon profitiert.

Die Anknüpfung der Abgabenhöhe an die Einheitswerte bietet einen sinnvollen und gerechten Verteilungsmaßstab, da bei der Berechnung der Festsetzung der Einheitswerte die bauliche Nutzung berücksichtigt wird. Die Einheitswerte und sonstigen für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten werden der Erhebungsbehörde in Übereinstimmung mit § 31 der Abgabenordnung vom zuständigen Finanzamt übermittelt. Soweit Einheitswerte – wie bei öffentlich genutzten Grundstücken – nicht festgesetzt sind, wird durch die Regelung in Absatz 2 eine Abgabepflicht in vergleichbarer Höhe sichergestellt.

Grundsätzlich sind alle baulich nutzbaren Grundstücke der Abgabepflicht unterworfen. Eine Befreiungsmöglichkeit ist vorgesehen, wenn Grundstücke baulich nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs nutzbar sind oder soweit die Abgabenerhebung angesichts deren tatsächlicher baulicher Nutzung (beispielsweise durch eine Umspannstation, ein Heizwerk) eine unverhältnismäßige Härte wäre. Bei der Prüfung, ob eine Härte vorliegt, ist neben dem finanziellen Aspekt auch die Frage zu prüfen, ob die Konzeption des konkreten Innovationsquartiers für das abgabepflichtige Grundstück Vorteile bringen kann. Die Tatsache, dass ein bebaubares Grundstück nicht bebaut ist, stellt für sich genommen allerdings keinen Befreiungstatbestand dar.

Der Aufgabenträger soll im Vorfeld des Antrags auf Errichtung eines Innovationsquartiers in Abstimmung mit der Erhebungsbehörde prüfen, ob es Härtefälle geben könnte, die von der Abgabepflicht befreit werden können. Die Befreiung ist dann bei der Ermittlung des zu finanzierenden Aufwandes zu berücksichtigen.

Die Abgabe wird einmalig für die Dauer des Innovationsquartiers festgesetzt und in jeweils auf ein Jahr bezogenen Teilbeträgen fällig. Abgabenschuldner bleibt auf Grund der einmaligen Festsetzung der Abgabe für die gesamte Dauer des Innovationsquartiers derjenige, der zum Zeitpunkt der Festsetzung Eigentümer des jeweiligen Grundstücks beziehungsweise Inhaber eines Erbbaurechts am Grundstück ist, soweit ein Erbbaurecht am Grundstück besteht. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an § 134 Absatz 1 Baugesetzbuch, um Unklarheiten im Hinblick auf die Person des Beitragspflichtigen zu verhindern und eindeutige Haftungs-

abgrenzungen bei einer Mehrheit von Eigentümern eines Grundstücks zu schaffen.

#### Zu § 8

Innovationsquartiere für bewohnte Gebiete sind geeignete Instrumente, Lärmschutzanlagen zu finanzieren, zu deren Errichtung kein Dritter verpflichtet ist und die auch nicht oder jedenfalls nicht in einem überschaubaren Zeitraum von öffentlichen Sanierungsprogrammen gefördert werden. Da die vorteilhaften Wirkungen solcher Lärmschutzanlagen jedoch sehr stark von den topographischen Verhältnissen abhängen, wird für diese Fälle ein besonderer Maßstab für die Abgabenerhebung vorgeschlagen. Er ersetzt den in § 7 Absatz 1 Satz 2 und 3 geregelten Maßstab. Im übrigen bleiben die Regelungen in § 7 auch für diese Abgabe anwendbar.

Absatz zwei verdeutlicht, dass eine spürbare qualitative Lärminderung Voraussetzung für die Abgabepflicht ist. Daneben enthält dieser Absatz die Definition des für die Lärmernittlung in der Regel maßgeblichen Messpunktes. Die Abgabepflicht ruht daher nur auf solchen Grundstücken, die an mindestens einem Punkt eine Lärminderung von mehr als 2 dB(A) erfahren.

Absatz 3 legt die Abgabenhöhe in Abhängigkeit von dem Einheitswert des Grundstücks einerseits und der erwarteten Lärminderung andererseits fest. Die Bildung von drei Lärminderungskategorien differenziert in ausreichender Weise. Die Lärmreduzierung wird unabhängig davon bewertet, ob bestehende Grenzwerte eingehalten werden oder gar bereits unterschritten sind, da es auf die zusätzliche Verbesserung der Situation ankommt.

Absatz 4 legt die Höchstgrenze des Hebesatzes so fest, dass während der Laufzeit der Verordnung nicht mehr als höchstens 75 % des Einheitswertes gezahlt werden müssen. Gemeinsam mit der möglichen Höchstlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt sich eine jährliche Belastung in Höhe von höchstens 5 % des Einheitswertes. Dadurch ist sichergestellt, dass die wirtschaftliche Ertragskraft der belasteten Grundstücke nicht überschritten wird.

Absatz 5 legt die Maßstäbe für die Lärminderung fest. Es wird auf die bewährten Regelwerke zur Ermittlung von Verkehrs- und sonstigem Lärm Bezug genommen.

Absatz 6 ermöglicht eine Reduzierung der Abgabenlast für den Fall, dass die Lärmreduzierung bei der überwiegenden Anzahl der betroffenen schutzwürdigen Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Amtl. Anz. 1991 Nr. 27) nicht spürbar ist. Die Vorschrift betrifft vor allem Hochhausbebauungen und Grundstücke mit ungewöhnlichem Zuschnitt.

#### Zu § 9

Für den Verwaltungsaufwand der Freien und Hansestadt Hamburg wird eine Pauschale einbehalten, die durch Rechtsverordnung geregelt wird. Das Abgabenaufkommen steht mit Ausnahme dieser Pauschale dem Aufgabenträger zu. Dadurch ist sichergestellt, dass die Abgabe auch der Höhe nach dem abstrakten Vorteil der begünstigten Grundeigentümer entspricht.

Die Auszahlung des Abgabenaufkommens erfolgt auf der Basis eines Leistungsbescheides nach Maßgabe der tatsächlich erzielten Abgabeneinnahmen durch die zuständige Behörde.

Mittel, die während der Geltungsdauer der Verordnung über das Innovationsquartier nicht verbraucht wurden, sollen für einen Anschlusszeitraum im selben Innovationsquartier zur Verfügung stehen. Dies gilt auch, wenn der Aufgabenträger

wechsell sollte. Sie sind dem Fiskus zurückzuerstatten, wenn es nicht zur Fortsetzung kommt. In diesem Fall entscheidet die Erhebungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die erhobenen Beiträge unter Abänderung der Beitragsbescheide anteilig erstattet werden.

Zu § 10

Die Einrichtung eines Innovationsquartiers rechtfertigt sich nur, wenn und solange es seinen Zweck erfüllt. Daher ist seine Festsetzung auf den für die Maßnahmen voraussichtlich erforderlichen Zeitraum zu begrenzen. Dabei ist es möglich und erwünscht, dass eine erneute Festsetzung auf Basis eines

neuen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes erfolgt. Die befristete Einrichtung fördert die Initiative des Aufgabenträgers, denn die Erneuerung des Innovationsquartiers wird nur beschlossen werden, wenn seine Geschäftsführung eine hohe Akzeptanz bei den betroffenen Grundeigentümern erzielt.

Absatz 1 Satz 2 ermöglicht es, die Abgabenlast für die Errichtung von Lärmschutzanlagen auf bis zu fünfzehn Jahre zu verteilen. Dies ist erforderlich, um die kostspieligen Maßnahmen finanzieren zu können, ohne unverhältnismäßige Belastungen herbeizuführen.