

Mitteilung des Senats vom 31. Mai 2005**Zwischenbericht zu einem Gesetz zur Schaffung von Standortgemeinschaften in Stadtquartieren**

Mit den Stimmen der Fraktionen der SPD, der CDU und Bündnis 90/Die Grünen hat die Bürgerschaft (Landtag) am 26. Januar 2005 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, in breiter Erörterung mit den Kammern, Verbänden und Interessengemeinschaften aus den Quartieren die landesrechtliche Grundlage zur Schaffung von Standortgemeinschaften in Stadtquartieren in Bremen und Bremerhaven vorzubereiten und der Bürgerschaft (Landtag) im Ergebnis einen entsprechenden Gesetzentwurf vorzulegen.
2. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, gemeinsam mit Kammern, Verbänden und Interessengemeinschaften Initiativen zur Realisierung von Standortgemeinschaften in Bremen und Bremerhaven zu unterstützen.
3. Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat, bis Ende Mai 2005 über seine Aktivitäten zu berichten.

Der Senat legt dazu den beigefügten Bericht vor.

Zwischenbericht zu einem Gesetz zur Schaffung von Standortgemeinschaften in Stadtquartieren

	Seite
Überblick	
I. Das Instrument der Standortgemeinschaften in Stadtquartieren	
I. 1. Business Improvement Districts (BID) als Vorbild	2
Entstehungsgeschichte	
Definition	
Aufgaben	
Voraussetzungen für Einrichtung und Durchführung von BID	
Erwarteter Nutzen	
Grenzen	
I. 2. Standortgemeinschaften in Deutschland	4
Modellvorhaben des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft	
Freiwilligkeit und Förderung von Modellvorhaben in Nordrhein-Westfalen	
Gesetzliche Regelung in Hamburg	
Gesetzesinitiative in Berlin	
Gesetzesinitiative in Hessen	
II. Stand der Diskussion in Bremen	
II. 1. Bisherige Information und Erörterung	5
Fachtag Einzelhandel der Handelskammer	
Workshop City-Management in Bremen	

	Seite
Ortspolitik	
Mögliche Standortgemeinschaften in Bremen	
II. 2. Fortsetzung des Dialogs als Grundlage für einen Gesetzentwurf	6
II. 3. Prüfung rechtlicher Fragen	7
Das Hamburger Gesetz	
Der Berliner Gesetzentwurf	
Hamburger Gesetz als Vorbild für Bremen	
II. 4. Auswertung des Informations- und Erörterungsverfahrens,	9
Entwurf eines Landesgesetzes, Leitfaden	
Mitwirkungsbereitschaft der Handelskammer Bremen	
Auswertung des Beteiligungsverfahrens	
Entwurf eines Landesgesetzes	
Leitfaden Standortgemeinschaften in Stadtquartieren	
III. Schlussfolgerungen für Bremen	10
Weiteres Vorgehen	
Vorbereitung von Standortgemeinschaften durch Initiativen	
Landesgesetz schafft rechtlichen Rahmen	
Eigeninitiative	

I. Das Instrument der Standortgemeinschaften in Stadtquartieren

I. 1. Business Improvement Districts (BID) als Vorbild

Unter dem Kürzel BID – Business Improvement Districts – wird zurzeit bundesweit ein Instrument zur Zentren- und Quartiersentwicklung diskutiert, das für eine neue Form der Zusammenarbeit zwischen privaten Initiativen der Gewerbetreibenden, Einzelhändler und Immobilienbesitzer mit städtischen Stellen steht.

Entstehungsgeschichte

Die Entstehung von Business Improvement Districts geht auf eine Initiative von Gewerbetreibenden aus Toronto zurück, bei der sich eine Gruppe von Laden- und Grundbesitzern in ihrem Stadtteil zusammengeschlossen hat, um in gemeinsamer Anstrengung ihren Einzelhandelsstandort aufzuwerten. Hieraus entwickelte sich das erfolgreich angewandte, weiterentwickelte und in Kanada und den USA weit verbreitete Instrument der Business Improvement Districts. Kennzeichen der BID sind Eigeninitiative und Selbstorganisation, Selbstverpflichtung (Zustimmung zur Kostenumlage als öffentliche Abgabe) sowie Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Stellen (Public Privat Partnership).

In den 80er Jahren wurde das Instrument der BID weiterentwickelt und in Nordamerika durch Landesgesetze und kommunale Rechtsvorschriften rechtlich verankert. Geregelt werden Vorgaben zur Gründung eines BID, zur Beteiligung Betroffener, zur Kostenumlage durch eine zweckgebundene Abgabe und zur öffentlichen Kontrolle. Dadurch wurde das Problem der „Trittbrettfahrer“ überwunden.

Inzwischen findet man ähnliche, in der jeweiligen Aufgabenstellung klar definierte und räumlich abgegrenzte innerstädtische Entwicklungsgebiete in Japan, Südafrika, Australien sowie in Europa, hier vor allem in Großbritannien und Schweden.

Definition

BID sind Immobilien- und Standortgemeinschaften von Geschäftsleuten und Grundstückseigentümern, eventuell auch anderen Akteuren, die sich innerhalb eines räumlich (parzellenscharf) abgegrenzten innerstädtischen Bereiches zusammenschließen, um in Eigeninitiative die Standortqualität nachhaltig zu verbessern. Der Zusammenschluss setzt zunächst eine freiwillige Initiative voraus, bezieht nach einer positiv verlaufenen Abstimmung durch die Betroffenen dann aber auch zwangsweise alle übrigen, räumlich betroffenen Eigentümer (eventuell auch Gewerbetreibende) in die Verpflichtung ein.

In einem meist auf drei bis fünf Jahre befristeten Zeitraum wird ein vorab gemeinschaftlich vereinbartes lokales Maßnahmenprogramm umgesetzt. Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden auf alle profitierenden Betroffenen umgelegt. Dazu wird auf Antrag der privaten Standortgemeinschaft durch die Kommune eine zweckgebundene Abgabe zugunsten der Standortgemeinschaft eingezogen. Die Standortgemeinschaft kann über diese Mittel weitgehend selbstbestimmt verfügen.

Aufgaben

Häufig werden Maßnahmen durchgeführt und finanziert zur Ausstattung und Pflege des öffentlichen Raums, wie Beleuchtung, Straßenmöblierung, Maßnahmen zur Sauberkeit und Sicherheit auf Straßen und Plätzen, zur Entwicklung und Organisation von Veranstaltungen, zu Standortwerbung, Marketing und Zentrenmanagement. Bei Bedarf werden Konzepte zum Leerstandsmanagement von Ladenlokalen erarbeitet und umgesetzt. Die möglichen örtlichen Maßnahmen sind inhaltlich jedoch nicht beschränkt.

Allen Maßnahmen ist das Ziel einer gestalterischen oder funktionalen Aufwertung des BID-Bereichs sowie die Stabilisierung und Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft in der Innenstadt oder im Stadtteilzentrum durch Eigeninitiative in Kooperation mit der Stadt gemein. Diese dienen nicht nur den örtlichen Gewerbetreibenden, sondern letztlich auch der Werterhaltung der Immobilien.

Das Haupteinsatzgebiet von BID ist die Stärkung zentraler städtischer Einkaufs- und Versorgungsbereiche. Allerdings ist ihr Einsatz nicht von vorn herein auf klassische innerstädtische Einkaufslagen beschränkt, sondern auch bei Bürostandorten oder Gewerbegebieten möglich. Prinzipiell denkbar ist auch die gemeinschaftliche Initiative in Wohngebieten, etwa zur Verbesserung von Spielplätzen und Grünanlagen.

Voraussetzungen für Einrichtung und Durchführung von BID

Voraussetzung für die erfolgreiche Einrichtung einer Standortgemeinschaft ist ein intensiver Kommunikations- und Verständigungsprozess aller relevanten Akteure, um die erforderliche Akzeptanz der Betroffenen herzustellen. Eine Einbeziehung der Stadt und der Handelskammer ist notwendig, um die funktionale Umsetzungsfähigkeit des geplanten Ziel- und Maßnahmenkonzepts sicherzustellen. Von besonderer Bedeutung ist die Bedingung, dass sich die Privaten zur finanziellen Beteiligung an der Quartiersentwicklung bereit erklären. Erst nach einem intensiven Diskussionsprozess mit allen Akteuren und mit nachgewiesener breiter Unterstützung durch die ansässigen Eigentümer und Gewerbetreibenden kann die Einrichtung eines BID beantragt werden. Die Mehrheit der Betroffenen muss im anschließenden Anhörungsverfahren sowohl dem Ziel- und Maßnahmenkonzept als auch der erforderlichen finanziellen Beteiligung (Umlage) zustimmen.

Für BID sind sowohl öffentlich-rechtliche als auch privat-rechtliche Organisationsformen denkbar.

Erwarteter Nutzen

In der gegenwärtigen Diskussion werden hohe Erwartungen an Business Improvement Districts bei der Revitalisierung innerstädtischer Geschäftslagen geknüpft. Stärker als bei Konzepten des Stadt(teil)marketings steht bei BID die gezielte Umsetzung konkreter Maßnahmen im Mittelpunkt. Durch gemeinsames Engagement versuchen die bislang als Einzelakteure auftretenden Einzelhändler und Immobilienbesitzer die Wettbewerbsnachteile der kleinteiligen Zentren auszugleichen. Durch Kooperation soll die Wettbewerbsfähigkeit der kleinen Anbieter verbessert und dem Rückzug inhabergeführter Geschäfte entgegengewirkt werden.¹⁾

Grenzen

Allerdings sind BID nicht in der Lage, die aktuellen ökonomischen Einflussfaktoren auf die Entwicklungsbedingungen der Zentren auszugleichen, die durch die Konkurrenz der Zentren mit Discountmärkten, vor allem aber mit den Shop-

1) Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Business Improvement Districts – Ergeben sich neue Chancen zur Stärkung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche?, Diskussionspapier, o. O. o. J. (Bonn 2005).

ping Centrum am Stadtrand und deren professionellem Management und effektivem Marketing geprägt sind. Auch die zunehmende Filialisierung in den zentralen Lagen schwächt das Engagement und die Verantwortlichkeit für den Standort. Daneben verschärft das Verkaufsflächenwachstum bei allgemein sinkenden Handelsmargen den Wettbewerb und schmälert die Möglichkeiten des klassischen Einzelhandels zum finanziellen Einsatz in den Standort.

I. 2. Standortgemeinschaften in Deutschland

Auch in Deutschland werden nach anfänglicher Zurückhaltung BID zur Stabilisierung und Aufwertung von Zentren in unterschiedlichen Formen erprobt. Die Vorhaben gehen im Allgemeinen über die Aufgabenstellungen des Zentrenmanagements und Zentrenmarketings hinaus. Die BID sollen einen Prozess „der Hilfe zur Selbsthilfe“ einleiten. Jedoch dienen BID in Zeiten zunehmend enger werdender kommunaler Haushaltsspielräume nicht dazu, originäre kommunale Aufgaben der Daseinsvorsorge auf private Standortgemeinschaften zu verlagern.

Modellvorhaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit

Zur wissenschaftlichen Begleitung der vier ostdeutschen Modellvorhaben in den Städten Chemnitz, Halle (Saale), Weimar und Schwerin hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit eine wissenschaftliche Untersuchung vergeben.²⁾ „In Werkstätten“ wurden Vorteile und mögliche Anknüpfungspunkte für kooperative Lösungsansätze durch Einbindung von Handel und Immobilieneigentümern diskutiert.

Freiwilligkeit und Förderung von Modellvorhaben in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen sind in der Erprobungsphase die Modellprojekte von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) als Projekte des Stadtmarketings der „zweiten Generation“ zunächst auf 20 Projekte begrenzt. Dabei fördert das Land im Rahmen der Förderrichtlinien zur Förderung von Stadt- und Regionalmarketingkonzepten die professionelle Moderation und Begleitung der örtlichen Initiativen.³⁾ Gefördert werden für zwei Jahre ausschließlich Personalkosten wie Ansprache potentiell Beteiligter, Moderation, Konzeptentwicklung, oder Organisation von Umsetzung und Begleitung. Bei den Modellprojekten handelt es sich um Innenstadt-Standortgemeinschaften bis auf ein Vorhaben im Stadtteilquartier.⁴⁾ Das Land Nordrhein-Westfalen verzichtete auf eine landesgesetzliche Grundlage. Die Beteiligung an der ISG ist deshalb freiwillig. Das Problem der „trittbrettfahrenden Nutznießer“ ohne finanzielle Beteiligung ließ sich daher nicht vollständig ausschließen.

Gesetzliche Regelung in Hamburg

Eine Vorreiterrolle nimmt in dieser Hinsicht Hamburg ein, das im Dezember 2004 eine landesgesetzliche Grundlage zur Einrichtung, Finanzierung und Durchführung von privaten Standortgemeinschaften in Innovationsbereichen (BID) beschloss.⁵⁾ In Hamburg befinden sich mittlerweile drei Projekte in unterschiedlichen Phasen: die Innenstadtlage Neuer Wall, das Bezirkszentrum Bergedorf und das Bezirkszentrum Wandsbeck.⁶⁾

Am 23. Februar 2005 hat der Initiativkreis aus Bergedorfer Grundeigentümern, Einzelhändlern und Dienstleistern für die Bergedorfer Innenstadt nach mehr als einjährigem Vorlauf den förmlichen Antrag auf Einrichtung eines BID dem Bezirksamt übergeben. Nach Ablauf der vierwöchigen Widerspruchsfrist kann das BID eine Zustimmung von über 95 % verzeichnen, so dass die nächsten Schritte

2) vgl. auch Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Business Improvement Districts – ein Modell für europäische Geschäftsstraßen? Erste Schritte zur Einbindung von Eigentümern, DSSW-Leitfaden, Berlin 2004.

3) Landesbüro für Stadtmarketing NRW: ISG – Immobilien- und Standortgemeinschaften, Ein Modellprojekt des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW zur Revitalisierung der Innenstädte; o. O., September 2004.

4) Innenstadtquartiere in Aachen, Bocholt, Bochum, Castrop-Rauxel, Dortmund, Düsseldorf, Hamm, Herford, Kaarst, Krefeld, Oberhausen, Siegen und Wesel sowie ein Stadtteilquartier in Velbert.

5) Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren, Hamburger Gesetz- und Verordnungsblatt 2004, S. 525.

6) Handelskammer Hamburg: Business Improvement District – Quartiersentwicklung durch Eigen(tümer)initiative, Hamburg, August 2004.
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Business Improvement District – Einführung des Modells in Hamburg, Hamburg 2004.

zur Einrichtung des Innovationsbereichs eingeleitet werden können.⁷⁾ Der Innovationsbereich Neuer Wall in der Hamburger Innenstadt stimmt zurzeit noch seine geplanten Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ab. Neu hinzugekommen ist die Wandsbecker Initiative.

Gesetzesinitiative in Berlin

In Berlin wird aufgrund einer parlamentarischen Initiative der Oppositionsfraktion diskutiert, ob ebenfalls eine landesgesetzliche Grundlage geschaffen werden soll.⁸⁾ Der parlamentarische Gesetzentwurf orientiert sich am Hamburger Gesetz, kommt aber zu unterschiedlichen Detailregelungen. Nach einer ersten Anhörung im federführenden Parlamentsausschuss⁹⁾ zeichnet sich nicht ab, dass es alsbald eine gesetzliche Regelung geben wird. In der Diskussion spielt auch eine Rolle, dass in Berliner Problemgebieten das finanzielle Vermögen oder die Bereitschaft zur Eigeninitiative nicht unbedingt vorhanden ist.

Gesetzesinitiative in Hessen

In Hessen werden freiwillige Standortgemeinschaften im Rahmen bestehender Förderprogramme¹⁰⁾ bei der Konzeptentwicklung und Moderation gefördert. Daneben wird auch eine landesgesetzliche Grundlage erwogen, sofern die Industrie- und Handelskammern, die Interessenverbände sowie die kommunalen Spitzenverbände dies befürworten. Ausgehend von einer BID-Initiative zur Aufwertung eines Innenstadtquartiers in Gießen, die nach längerer Vorbereitung, einer Auftaktveranstaltung im Dezember 2004 und der Vorstellung des Maßnahmenkonzepts am 13. April 2005 gegenwärtig die formelle Gründung betreibt, bestehen parlamentarische Bestrebungen, ein Landesgesetz auf den Weg zu bringen. Vorab bereitet die CDU-Fraktion im Hessischen Landtag für Juni 2005 eine Anhörung vor. Möglicherweise wird darüber hinaus in einem Planspiel die Eignung gesetzlicher Detailregelungen für unterschiedliche Quartierstypen und Gemeindegrößen getestet. Dabei könnten gegebenenfalls sowohl Regelungen des Hamburger Modells, des Berliner Modells als auch hessenspezifische Lösungen geprüft werden.

II. Stand der Diskussion in Bremen

II. 1. Bisherige Information und Erörterung

Seit längerem wird in Bremen das Instrument eines Business Improvement Districts (BID) thematisiert.

Fachtag Einzelhandel der Handelskammer

Am 24. Juni 2004 führte die Handelskammer Bremen in Zusammenarbeit mit dem Einzelhandelsverband Nordsee Bremen e. V. die öffentliche Veranstaltung „Hauptgeschäftslagen im Fokus – Neue Wege zur Stärkung von Innenstadt und Stadtteilzentren“ durch.¹¹⁾ Vorgestellt wurde unter anderem die Bochumer BID-Initiative Bermuda3Eck Bochum, bei dem die Handelskammer Bochum engagiert mitwirkt. Das Bochumer Projekt stützt sich auf eine freiwillige Finanzierungsvereinbarung der Beteiligten, da das Land Nordrhein-Westfalen auf eine landesgesetzliche Regelung verzichtet hat. Ein Vertreter der Hamburger Handelskammer berichtete über die BID-Initiative Neuer Wall in Hamburg, die zur Finanzierung eine Pflichtmitgliedschaft favorisiert.

Darüber hinaus ist die Handelskammer Bremen mit interessierten örtlichen Werbe- und Interessengemeinschaften im Gespräch.

Workshop City-Management in Bremen

Im Herbst 2004 erhielt die CIMA von den Senatsressorts Wirtschaft und Bau den Auftrag, Empfehlungen zur Verbesserung des Quartiers- und Stadtteilmanagements in Bremen zu erarbeiten. Die Beauftragung erfolgte im Rahmen des So-

7) Pressemeldung vom 25. April 2005.

8) Gesetzentwurf zur Gründung und zu den Aufgaben einer Standortgemeinschaft (Standortgemeinschaftsgesetz), Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 15/3345, November 2004.

9) Ausschuss Wirtschaft und Betriebe am 21. Februar 2005.

10) Städtebauförderungsprogramm, EU-Programm Ziel 2.

11) Handelskammer Bremen: Wirtschaft in Bremen, Heft 8 (2004), Seite 20.

fortprogramms Innenstadt und Nebenzentren durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH.

Beim öffentlichen Auftaktworkshop am 12. November 2004 mit Vertretern der Kammern, Verbände, Interessengemeinschaften, Politik, Fachverwaltungen und Ortsämter wurde unter anderem intensiv über Business Improvement Districts bzw. Standortgemeinschaften in Stadtquartieren diskutiert. Insbesondere wurde erörtert, welche örtlichen, kommunikativen, organisatorischen und rechtlichen Voraussetzungen in Bremen für Standortgemeinschaften gegeben sein müssen, damit derartige Initiativen Realisierungschancen haben. Übereinstimmende Meinung war, dass erfolgreiche Initiativen vor Ort entwickelt werden müssen und nicht von oben übergestülpt werden sollten. Einigkeit bestand auch in der Einschätzung, dass örtliche Initiativen im Entstehungsprozess einen erheblichen Beratungsbedarf beispielsweise gegenüber der Handelskammer und der Stadtverwaltung haben werden.

Ortspolitik

Auch Beiräte haben sich bereits mit dem Instrument des BID bzw. der Standortgemeinschaft auseinandergesetzt: so der Beirat Schwachhausen in seiner Sitzung am 20. Januar 2005.

Mögliche Standortgemeinschaften in Bremen

In den bisherigen Bremer Diskussionen wurden bislang am häufigsten die Wachmannstraße in Schwachhausen, das Stadtteilzentrum „Viertel“ mit dem Geschäftsstraßenzug Ostertorsteinweg/Vor dem Steintor sowie das Zentrum Vegesack als mögliche Bremer Pilotprojekte ins Spiel gebracht, weil dort vor Ort zumindest bereits eine gemeinsame Problemsicht artikuliert wird. Allerdings werden auch aus anderen Geschäftsstraßen wie Fedelhöfen generell Informationsbedarf und Interesse bekundet.

Mit dem Dialog-Forum Bremen-Nord wird am 2. Juni 2005 in Vegesack die Veranstaltung „BID – Eine Chance für den Einzelhandelsstandort Bremen-Nord?“ von der Handelskammer Bremen in Kooperation mit dem Wirtschaftsrat Bremen-Nord und dem Industrie-Forum Bremen-Nord durchgeführt. Auf dem Podium werden neben den Veranstaltern auch das City-Marketing Vegesack e. V. und Vertreter der Politik vertreten sein.

II. 2. Fortsetzung des Dialogs als Grundlage für einen Gesetzentwurf

Der begonnene Informationsprozess soll in Abstimmung mit der Handelskammer Bremen fortgesetzt werden. Das bisher erfolgreiche arbeitsteilige und gleichzeitig gut abgestimmte Vorgehen zwischen Stadt und Handelskammer wird weiterverfolgt. Im Mai 2005 hat die Handelskammer Bremen interessierte Vertreter möglicher Standortgemeinschaften zu einem ersten Erörterungstermin eingeladen. Die Initiativen aus dem „Viertel“, der Wachmannstraße und von Fedelhöfen berichteten über den Stand der Diskussion in ihren Quartieren. Während eine Initiative bereits erste Maßnahmekonzepte mit überschlägigen Kosten entwickelt hat, wirbt eine andere um Unterstützung bei Gewerbetreibenden, Hauseigentümern und Bewohnern; die dritte Initiative sondiert noch die Mitwirkungsbereitschaft. Aufgrund unterschiedlicher Problemstellungen und Zielsetzungen scheinen die Initiativen jeweils unterschiedliche organisatorische Lösungen zu verfolgen. Die Erarbeitung eines Landesgesetzes wurde begrüßt. Dabei konnten aus den Erfahrungen vor Ort wertvolle Hinweise zu den ins Verfahren einzubeziehenden Akteuren gegeben werden.

Mit der Industrie- und Handelskammer Bremerhaven muss eine Abstimmung noch herbeigeführt werden.

Eine breit angelegte vertiefende Erörterung mit Kammern, Verbänden und Interessengemeinschaften ist eingeleitet. Dabei geht es vor allem darum, mit den Beteiligten die für erforderlich gehaltenen Rahmenbedingungen zu diskutieren. Ein wichtiger Beratungsgegenstand wird die Frage der Kostenumlage sein, insbesondere die Frage, ob eine freiwillige Umlage oder eine zweckgebundene Pflichtabgabe aufgrund landesgesetzlicher Regelung bevorzugt wird.

Die Ergebnisse dieser Erörterungen werden in das sich anschließende Gesetzgebungsverfahren einfließen. Dabei ist anzumerken, dass eine landesgesetzliche Regelung zur Einrichtung und Durchführung von Standortgemeinschaften in Stadt-

quartieren sowie zur Abgabenerhebung nur zweckmäßig ist, wenn eine Bereitschaft zur Inanspruchnahme und Anwendung des Instrumentariums erkennbar ist.

II. 3. Prüfung rechtlicher Fragen

Für die rechtliche Einführung des Instruments der Standortgemeinschaften bzw. BID gibt es bislang im bundesdeutschen Raum keine Vorbilder, die ihre Praxis-tauglichkeit und ihre Rechtsbeständigkeit schon bewiesen hätten.

Das Hamburger Gesetz

Das am 1. Januar 2005 in Kraft getretene Hamburgische Landesgesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren kann als ein mögliches Vorbild dienen. Es sieht folgende Aufgaben- und Rollenverteilung der privaten und öffentlichen Akteure eines dort als Innovationsbereich bezeichneten Gebietes vor:

- Der Aufgabenträger ist eine natürliche oder juristische Person des Privatrechts, der den Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs stellt. Für den Antrag benötigt er die Zustimmung der Eigentümer von 15 % der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke, die zusammen mindestens 15 % der Gesamtfläche des Innovationsbereichs ausmachen müssen. Der Aufgabenträger muss Mitglied der Handelskammer sein oder sich deren Aufsicht unterwerfen; er muss seinen Sitz jedoch nicht im Innovationsbereich haben. Die Handelskammer überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung durch den Aufgabenträger.
- Der Antrag ist an das Bezirksamt als zuständige Behörde zu stellen. Mit der Antragstellung ist ein Maßnahme- und Finanzierungskonzept vorzulegen. In einem formalisierten Anhörungsverfahren wird dann u. a. geprüft, ob die notwendige Akzeptanz im geplanten Innovationsbereich gegeben ist. Widersprechen mehr als ein Drittel der betroffenen Eigentümer, so ist der Antrag abzulehnen. Anderenfalls hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erlass einer Rechtsverordnung des Senats, die den Standort förmlich als Innovationsbereich festlegt.
- Der Aufgabenträger schließt mit dem Bezirksamt einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag, in dem dieser sich verpflichtet, die gesetzlichen Anforderungen und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept einzuhalten. Das Konzept kann sowohl rein privatrechtliche Aufgaben beinhalten, wie z. B. Standortmarketing, als auch öffentlich-private Partnerschaften, z. B. Baumaßnahmen im öffentlichen Raum.
- In der vom Senat zu erlassenen Rechtsverordnung wird auch der Ziel- und Maßnahmenplan sowie der Hebesatz verbindlich festgeschrieben. Diese Rechtsverordnung ist auf längstens fünf Jahre zu befristen. Mit der darin festgelegten Abgabe werden alle Grundstücke des Innovationsbereichs belegt. Es handelt sich um eine öffentlich-rechtliche Abgabe, die rechtlich wohl am ehestens als Beitrag zu qualifizieren ist; als öffentliche Last ruht sie auf dem Grundstück. Sie orientiert sich am Einheitswert.
- Die Abgabe knüpft ebenso wie die Frage des Zustimmungsquorums an die Eigentümerstellung im geplanten Innovationsbereich an. Sie erfasst damit nur zum Teil den Kreis der tatsächlich an der Durchführung der Maßnahmen interessierten Anlieger, d. h. die Gewerbetreibenden. Sie belastet dagegen auch solche Eigentümer, die gegebenenfalls selbst nicht unmittelbar vor Ort von den Maßnahmen profitieren.
- Die Abgabe wird auf der Grundlage des Einheitswertes vom Landesabgabenamt erhoben und steht nach Abzug eines Pauschbetrages, der der Stadt Hamburg für den Verwaltungsaufwand verbleibt, dem Aufgabenträger zu. Von einer zunächst vorgesehenen Erhebung durch die Finanzämter wurde in Hamburg abgesehen. Die Höhe des Betrages wird dem Aufgabenträger per Leistungsbescheid zugesagt.

Der Berliner Gesetzentwurf

In Berlin hat die CDU-Fraktion im November 2004 einen Gesetzentwurf zur Gründung und zu den Aufgaben einer Standortgemeinschaft (Standortgemeinschaftsgesetz) eingebracht, der sich weitgehend am Hamburger Gesetz orientiert. Die Prüfung durch den Berliner Senat ist noch nicht abgeschlossen. Im Fol-

genden werden vor allem die Unterschiede gegenüber dem Hamburger Gesetz dargestellt:

- Für die Gründung einer Standortgemeinschaft müssen tatsächliche Anhaltspunkte vorliegen wie Leerstandsquote, geringer Umsatz, allgemeines Sicherheitsempfinden, mangelnde Sauberkeit, unzureichende Funktionserfüllung als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.
- Der Aufgabenträger benötigt für den Antrag die Zustimmung von Personen, die mindestens 10 % der im Bereich der abgegrenzten Standortgemeinschaft gelegenen, nach einem näher bezeichneten Gewichtungungsverfahren bestimmten Flächen repräsentieren.
- Der Antrag ist beim Bezirk zu stellen, dem auch ein Maßnahme- und Finanzierungskonzept vorzulegen ist. Der Bezirk prüft im Anhörungsverfahren u. a. die erforderliche Akzeptanz von Eigentümern, Gewerbetreibenden und Freiberuflern. Widersprechen von den betroffenen Personen mehr als die, die 50 % der gewichteten Gesamtfläche repräsentieren, so ist das Antragsverfahren abzubrechen.
- Der Aufgabenträger schließt mit dem Bezirk einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag analog Hamburg.
- In der von der Senatsverwaltung für Wirtschaft zu erlassenen Rechtsverordnung soll anders als in Hamburg die Abgabe nach der gewichteten Flächensumme festgelegt werden. Dazu ist die fünffache Grundflächensumme der Grundeigentümer mit der von Gewerbetreibenden und Freiberuflern genutzten Geschossflächensumme zu addieren. Der Finanzierungsanteil bemisst sich nach der anteiligen, entsprechend gewichteten, eigenen Grundfläche bzw. genutzten Geschossfläche.
- Die Abgabe belastet demnach nicht nur die mittelbar profitierenden Grundeigentümer, sondern bezieht auch die unmittelbar profitierenden Gewerbetreibenden und Freiberufler mit ein, die erfahrungsgemäß eine wichtige Rolle bei den Akteuren spielen.

Hamburger Gesetz als Vorbild für Bremen

Nach dem Prüfauftrag der Bremischen Bürgerschaft wird hauptsächlich das Hamburger Modell als Vorbild für Bremen gelten. Nach einer vorläufigen rechtlichen Prüfung sollten dabei folgende Probleme bzw. Unterschiede für ein bremisches Gesetz bedacht werden:

- Im Hamburger Rechtsgutachten werden verfassungsrechtliche Probleme z. B. zur Frage der demokratischen Legitimation oder zur finanzverfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer solchen Abgabe diskutiert und letztlich im Ergebnis als rechtlich zulässig bewertet. Das Modell beschreitet aber völlig neue Wege, deren Rechtsbeständigkeit nicht abschließend bewertet werden kann.
- Mit der Abgabe wird eine „Pflichtmitgliedschaft“ für die Anliegereigentümer eines Innovationsbereichs geschaffen, die durch Standortaufwertung Nutznießer der Maßnahmen sind. Die Eigentümer sind jedoch nicht unbedingt identisch mit dem Kreis der Nutznießer. So bleiben Gewerbetreibende als Mieter von der Entscheidungsfindung ausgeschlossen, aber auch von der Zahlungsverpflichtung. Eine alternativ denkbare Einbeziehung der tatsächlichen Nutzer als unmittelbare Nutznießer gegenüber den Grundeigentümern als mittelbare Nutznießer ist aus Rechtsgründen nicht zu empfehlen. So kann die notwendige Sicherung der Lasten am besten über die Grundstücke erfolgen. Auch kann die Anknüpfung an Zustimmungs- bzw. Ablehnungsquoten mit der notwendigen Rechtssicherheit nur an objektivierbaren, unveränderlichen Maßstäben wie Grundstücksgrößen oder Einheitswerten festgemacht werden, nicht dagegen an real genutzten Geschossflächen.
- Der wirtschaftliche Nutzen einer verbesserten Standortqualität wird sich für Eigentümer rein wohnlich genutzter Immobilien ohne Räume für freie Berufe nicht immer realisieren lassen. Es ist zu prüfen, inwieweit die in Hamburg vorgesehene Härteklausel geeignet ist, hier zu sachgerechten Lösungen zu führen. Auswirkungen können sich durch die Herausnahme einzel-

ner Eigentümer sowohl für die notwendigen Abstimmungsquoten ergeben als auch für das Volumen und die Umsetzung des Maßnahmeplanes.

- Anders als es in Hamburg möglich ist, können die Regelungen in einem Landesgesetz der Freien Hansestadt Bremen oder einer Rechtsverordnung des Senats in Bremen nur Landesaufgaben enthalten. Daneben sind aber die Rechte der kommunalen Selbstverwaltung der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven zu beachten. Die Einrichtung einer Standortgemeinschaft durch eine Rechtsverordnung des Senats begegnet daher insoweit verfassungsrechtlichen Bedenken als damit originär kommunale Aufgaben geregelt werden sollen. So soll es in Hamburg z. B. zu den Aufgaben des Innovationsbereichs gehören, Konzepte für die Entwicklung des Zentrums zu erarbeiten oder Grundstücke, auch Parkraum, zu bewirtschaften. Diese Regelungen wären in Bremen und Bremerhaven für jede Standortgemeinschaft individuell jeweils in einem Ortsgesetz bzw. einer Satzung zu treffen.

II. 4. Auswertung des Informations- und Erörterungsverfahrens, Entwurf eines Landesgesetzes, Leitfaden

Mitwirkungsbereitschaft der Handelskammer Bremen

Die Handelskammer begrüßt die Initiative zum Entwurf eines Bremer Landesgesetzes. Die Handelskammer wird zusammen mit der Stadt Initiativen für Standortgemeinschaften als Pilotprojekte beratend unterstützen. Die Handelskammer wäre bereit, bei Anträgen zur Einrichtung von Standortgemeinschaften durch Abgabe einer Stellungnahme zum Antrag mitzuwirken. Die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers einer Standortgemeinschaft ist durch Testat eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen; in möglichen Streitfällen mit Mitgliedern der Standortgemeinschaft soll im Schlichtungsverfahren bei der Handelskammer eine Konfliktlösung versucht werden.

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Nach Abschluss und Auswertung eines breit angelegten Informationsverfahrens, in das die Handelskammer Bremen miteinbezogen ist, ist der erforderliche Regelungsbedarf zu klären. Zu ermitteln ist, welche Initiativen absehbar die Einrichtung von Standortgemeinschaften anstreben. Insbesondere ist die Bereitschaft zur freiwilligen Umlage oder zur Pflichtabgabe zu klären.

Entwurf eines Landesgesetzes

Auf dieser Basis ist gegebenenfalls ein den realen Bremer Gegebenheiten angepasster Gesetzentwurf zu erarbeiten. Die Eckpunkte des Gesetzentwurfs sind zusammengefasst in Anlage 3 skizziert. In einem Anhörungsverfahren wird den Kammern und Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden, bevor das Gesetz in die Bremische Bürgerschaft eingebracht wird.

Leitfaden Standortgemeinschaften in Stadtquartieren

Der Verfahrensablauf zur Einrichtung und Umsetzung einer Standortgemeinschaft ist in Anlage 2 im Überblick skizziert. Er reicht von der Idee für eine konkrete Standortgemeinschaft, dem Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungsplans, der Abstimmung funktional durchführbarer Maßnahmen mit der Stadt, der Bestimmung eines zu beauftragenden Aufgabenträgers, der Festlegung der Bereichsgrenzen, dem Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, bis zur Antragstellung und nachfolgenden öffentlichen Anhörung sowie gegebenenfalls der anschließenden formalen Einrichtung einer räumlich abgegrenzten Standortgemeinschaft. In Abhängigkeit von Detailregelungen im Gesetzgebungsverfahren wird angestrebt, auch in Bremen einen Leitfaden zur Einrichtung und Durchführung von Standortgemeinschaften (BID) zu erarbeiten als Ratgeber für interessierte Initiativen. Der Leitfaden soll durch das voraussichtlich gesetzlich geregelte Verfahren führen. Aufzunehmen sind weiter Hinweise zur Aufstellung der Wirtschaftspläne, zur Beteiligung der Betroffenen und zur Überwachung des Aufgabenträgers.¹²⁾

12) vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, Senatsbehörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Leitfaden für Innovationsbereiche, Der Innovationsbereich – von der Idee bis zu seinem Abschluss! (Veröffentlichung in Vorbereitung)

III. Schlussfolgerungen für Bremen

Weiteres Vorgehen

In Auswertung der bundesdeutschen Beispielvorhaben und in Diskussion mit den Kammern und Bremer Initiativen wird vorgeschlagen, in Bremen den Hamburger Weg zu einer landesgesetzlichen Regelung zu verfolgen. Dabei sind Besonderheiten der Freien Hansestadt Bremen als Zwei-Städte-Staat zu berücksichtigen.

Es wird vorgeschlagen, dass der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr nach Abschluss der Diskussionen mit Kammern, Verbänden und Bremer Initiativen für Standortgemeinschaften in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft und Häfen sowie der Handelskammer Bremen einen Entwurf für ein BID-Gesetz erarbeitet. Im Gesetzentwurf ist auch zu regeln, ob die private, freiwillig vereinbarte Finanzierungsumlage durch eine allgemeinverbindliche Finanzierungsregelung ersetzt werden und das Problem der nicht zahlenden, aber gleichwohl mitprofitierenden „Trittbrettfahrer“ gelöst werden kann.

Vorbereitung von Standortgemeinschaften durch Initiativen

Es ist zweckmäßig, erwogene Maßnahmen für eine künftige Standortgemeinschaft möglichst frühzeitig mit der Stadt und der Handelskammer abzustimmen, damit organisatorische, rechtliche, gestalterische oder technische Rahmenbedingungen von Anfang an berücksichtigt werden. Den Initiatoren einer Standortgemeinschaft wird empfohlen, sich bereits bei der Abstimmung und Ausarbeitung eines umsetzungsfähigen Maßnahmenprogramms für das Beteiligungs- und Antragsverfahren, bei den erforderlichen öffentlichen Informationsveranstaltungen und bei der Moderation der zu beteiligenden Akteure einer professionellen, fachlich kompetenten Hilfe zu bedienen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass trotz erheblichen privaten Engagements durch die Initiatoren eine Standortgemeinschaft nicht zustande kommt, weil das Antragsverfahren scheitert. Es ist zu klären, ob und wie sich der nicht unerhebliche Aufwand bis zur Antragstellung gegebenenfalls vorfinanzieren lässt. Eine Einbeziehung dieser vorab erforderlich werdenden Kosten in die umlagefähigen Gesamtkosten ist anzustreben.

Landesgesetz schafft rechtlichen Rahmen

Es soll hier betont werden, dass ein Landesgesetz zur Einrichtung und Durchführung von Standortgemeinschaften ein Angebot an örtliche private Initiativen darstellt. Es schafft einen verlässlichen rechtlichen Rahmen für die Einrichtung und Durchführung von Standortgemeinschaften. Insbesondere lässt sich das Trittbrettfahrer-Problem lösen. Mit einer gesetzlichen Regelung ist keine Ausstattung mit öffentlichen Fördermitteln verbunden.

Eigeninitiative

Die Initiative verbleibt bei den privaten Akteuren. Die Freie Hansestadt Bremen wird von sich aus keine Standortgemeinschaft (BID) einrichten.

Anlage 1:

Standortgemeinschaften in Stadtquartieren

Anlage 2:

Verfahrensablauf zur Einrichtung und Umsetzung von Standortgemeinschaften in Stadtquartieren

Anlage 3:

Eckpunkte eines Gesetzes Standortgemeinschaften in Stadtquartieren für die Freie Hansestadt Bremen (nach Vorbild Hamburg)

Standortgemeinschaften in Stadtquartieren ¹⁾**Definition**

Auf freiwilliger privater Initiative beruhender Zusammenschluss von Geschäftsleuten und Grundeigentümern innerhalb eines räumlich (parzellenscharf) abgegrenzten innerstädtischen Bereichs mit dem Ziel einer nachhaltigen Verbesserung der Standortqualität in Eigenregie. Zeitlich befristete Vereinbarung zur Durchführung von Maßnahmen und Leistungen zum Vorteil aller Anlieger, privat finanziert von allen Nutznießern im abgegrenzten Standortbereich durch Umlage.

Befristung

zeitlich befristet, meist drei bis fünf Jahre. Mit Zustimmung der Betroffenen gegebenenfalls verlängerbar.

Beteiligte/Betroffene

Immobilienbesitzer, Einzelhändler, Gewerbetreibende, freie Berufe.

Gegebenenfalls Hervorhebung der Immobilienbesitzer, je nach Finanzierungsregelung.

Gebiet

meist Geschäftsstraßen; nach Problemstellung und Beteiligungsbereitschaft parzellenscharf abzugrenzen und durch Beschluss der Stadt zu bestätigen.

Maßnahmen

Meist Maßnahmen zur Ausstattung und Pflege des öffentlichen Raums, Veranstaltungen, Standortwerbung, Marketing, Standortmanagement. Maßnahmen sind inhaltlich nicht beschränkt. Dem Maßnahmenplan muss von den Betroffenen zugestimmt werden.

Finanzierung

Der Maßnahmenplan ist durch einen Finanzierungsplan zu ergänzen. Der Umlageschlüssel auf alle Betroffenen ist anzugeben. Dem Finanzierungsplan muss von den Betroffenen zugestimmt werden.

Freiwillige Umlagefinanzierung durch die Beteiligten/Betroffenen aufgrund privatrechtlicher vertraglicher Vereinbarung (Problem „Trittbrettfahrer“). Alternativ zweckgebundene Pflichtabgabe zu Lasten der Grundeigentümer auf landesgesetzlicher Grundlage.

Einrichtung

Nur nach Zustimmung der Betroffenen zum Maßnahme- und Finanzierungsplan und nach Abschluss eines Vertrages.

Bei landesgesetzlicher Regelung wird Gebiet auf Antrag förmlich festgelegt und zwischen Standortgemeinschaft und Stadt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Vorbereitung und Durchführung

Die Interessengemeinschaft der Beteiligten beauftragt einen fachlich kompetenten Geschäftsführer bzw. ein geeignetes Büro mit der Wahrnehmung der Aufgaben („Aufgabenträger“). Aufgaben sind u. a. Moderation, Beteiligung, Ausarbeitung des Maßnahme- und Finanzierungsplans, Abstimmung mit den Betroffenen und öffentlichen Stellen, Aktualisierung der jährlichen Maßnahmen-, Finanzierungs- und Wirtschaftspläne, Vorbereitung, Organisation und Betreuung der Maßnahmendurchführung, finanzielle Abwicklung, Information.

Zur Steuerung wird ein Lenkungsausschuss mit Betroffenen empfohlen.

¹⁾ auch als Business Improvement Districts (BID) bezeichnet oder als Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG).

**Verfahrensablauf zur Einrichtung und Umsetzung
von Standortgemeinschaften in Stadtquartieren**

Private Akteure	öffentliche Akteure
-----------------	---------------------

1. Schritt

Die Initiative zur Vorbereitung einer Standortgemeinschaft

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Ideen für örtliche Standortverbesserung — Zusammenschluss eines Initiatorenkreises interessierter Grundeigentümer, Einzelhändler, anderer Unternehmer u. a. — Vorüberlegungen (zu Gebietsabgrenzung, Maßnahmen und Finanzierung) führen zu einem ersten Konzeptentwurf | <ul style="list-style-type: none"> — Unterstützung durch Handelskammer/IHK, Fachbehörden, Ortsämter |
|--|--|



2. Schritt

Die Konkretisierung

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> — Auswahl eines Aufgabenträgers durch die Initiative — Konzeptentwurf im Gebiet öffentlich vorstellen — Regelmäßige Information aller Betroffenen — Konkretisierung des Entwurfs durch <ul style="list-style-type: none"> • Zeit- und Maßnahmenpläne und • Kosten- und Finanzierungsübersichten | <ul style="list-style-type: none"> — Vorprüfung des Konzeptentwurfes durch zuständige Stellen
<small>(Senator für Bau, Umwelt und Verkehr/Senator für Wirtschaft und Häfen/beratende Stellungnahme der Handelskammer bzw. IHK)</small> — Hilfestellung durch Handelskammer und zuständige Behörden bei Datenbeschaffung |
|---|---|



3. Schritt

Offizielle Antragstellung

Der Aufgabenträger stellt den offiziellen Antrag mit verbindlichem
Maßnahme- und Finanzierungsplan bei der Stadt.

Voraussetzung:
Mindestens 15 % der Grundeigentümer, die mindestens 15 % der
Grundstücksflächen repräsentieren, müssen dem Konzeptentwurf
zugestimmt haben.



Prüfung der Antragsunterlagen

- Prüfung der Antragsunterlagen durch zuständige Stelle
(Senator für Bau, Umwelt und Verkehr/Senator für Wirtschaft und Häfen/Stellungnahme der Handelskammer bzw. IHK)



Private Akteure	öffentliche Akteure
-----------------	---------------------

4. Schritt

Anhörungsverfahren

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Verbindlicher Zeit- und Maßnahmenplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht wird öffentlich ausgelegt und ins Internet gestellt — Schriftliche Information an Eigentümer, Händler, Freiberufler, Betriebe etc. sowie Träger öffentlicher Belange über Auslegung — Äußerung von Anregungen und Bedenken bzw. ggf. Ausübung des Vetorechts durch Grundeigentümer | <ul style="list-style-type: none"> — (ggf. Deputationsbeschluss bzgl.) öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung — (ggf.) Erörterungstermin |
|---|--|



Weiter wenn:
nicht mehr als 33 % der Grundeigentümer oder die Eigentümer von
nicht mehr als 33 % der Grundflächen widersprechen



5. Schritt

Einrichtung einer Standortgemeinschaft

- | | |
|---|---|
| <p>öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Stadt
und Aufgabenträger für Umsetzung</p> | <ul style="list-style-type: none"> — Auswertung der Ergebnisse des Anhörungsverfahrens |
|---|---|

- Satzungsbeschluss zur Standortgemeinschaft (mit Gebietsabgrenzung, Hebesatz usw.) durch Deputation, Senat, Bürgerschaft
- Veröffentlichung der Satzung
- Bescheide zur Abgabenerhebung



6. Schritt

Umsetzung

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> — Umsetzung der Maßnahmepläne im Rahmen der Finanzierungskonzepte — Jährliche Veröffentlichung der Maßnahmen- und Finanzpläne; Testat eines Wirtschaftsprüfers über die ordnungsgemäße Abrechnung | <ul style="list-style-type: none"> — Abgabeneinzug und Weiterleitung der Mittel an Aufgabenträger nach Abzug einer Verwaltungspauschale — ... |
|--|---|

Abschluss in der Regel fünf Jahre nach Satzungsbeschluss

**Eckpunkte eines Gesetzes Standortgemeinschaften
in Stadtquartieren für die Freie Hansestadt Bremen**

(nach Vorbild Hamburg)

1. Initiative von Eigentümern, die ihren Standort/ihr Quartier in Eigenregie verbessern wollen einschließlich Auswahl eines geeigneten Aufgabenträgers durch die Initiative.
2. Entwurf eines Maßnahme- und Finanzierungsplanes durch den Aufgabenträger in enger Abstimmung mit der Initiative.
3. Antragstellung durch den Aufgabenträger bei staatlicher/kommunaler Stelle (Aufsichtsbehörde), der von mindestens 15 % der betroffenen Eigentümer, die zugleich mindestens 15 % der Fläche repräsentieren, getragen werden muss („doppelte Minderheit“).
4. Einleitung eines förmliches Anhörungsverfahrens zum Maßnahme- und Finanzierungsplan durch die Aufsichtsbehörde mit öffentlicher Erörterung und Möglichkeit zum Widerspruch.
5. Bei Widerspruch von mehr als 33 % der Eigentümer oder der Eigentümer von mehr als 33 % der betroffenen Grundstücksflächen Ablehnung des Antrages.
6. Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Aufgabenträger, der die sich aus dem Finanz- und Maßnahmenplan ergebenden Verpflichtungen verbindlich festschreibt.
7. Erlass eines Ortsgesetzes durch die Stadtbürgerschaft bzw. die Stadtverordnetenversammlung, das die räumliche Abgrenzung sowie den Maßnahme- und Finanzierungsplan, den Aufgabenträger sowie den Hebesatz verbindlich festschreibt. (Abweichung zu Hamburg)
8. Erhebung einer Abgabe von allen stimmberechtigten Eigentümern im festgesetzten Standortbereich; in Härtefällen ist auf Antrag eine Befreiung möglich. Weiterleitung der Abgabe, nach Abzug eines Pauschbetrages für den Verwaltungsaufwand, an den Aufgabenträger zur Finanzierung der festgelegten Maßnahmen.
9. Bei Streitigkeiten von Eigentümern mit dem Vertreter der Standortgemeinschaft oder im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung des Aufgabenträgers ist vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein Schlichtungsverfahren bei der Handelskammer durchzuführen.