

Mitteilung des Senats vom 7. August 2012**Bedingungen für Standortgemeinschaften (BIDs) verbessern**

Die Bürgerschaft (Landtag) hat in Ihrer Sitzung am 22. März 2012 den nachfolgenden Antrag „Bedingungen für Standortgemeinschaften (BIDs) verbessern“ (Drs. 18/264) beschlossen (vergleiche Anlage). In dem Antrag wird der Senat gebeten, bei einer anstehenden Novellierung den nachstehend aufgeführten Fragenkatalog zu prüfen. Der entsprechende Überarbeitungsbedarf für das Bremische Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren wird in einer Gesetzesvorlage konkretisiert werden.

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat die Hinweise aus dem Antrag geprüft, sowie weitergehende Anregungen mit Vertretern der betroffenen Senatsressorts diskutiert. Zusätzlich sind Hinweise des Ortsamtes und der Aufgabenträger aufgenommen worden, die im weiteren Prozess berücksichtigt werden sollen.

Es wird beabsichtigt, die Gremien im November 2012 mit dem Änderungsgesetz zum Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren zu befassen. Die Vorlage des Gesetzes zu diesem Zeitpunkt beruht auf zwei Gründen. Zum einen sind aktuell zwei Innovationsbereiche beantragt (Sögestraße und Ansgarikirchhof). Eine Veränderung am Rahmengesetz zum heutigen Zeitpunkt würde dazu führen, dass die in der Bearbeitung befindlichen Anträge überarbeitet werden müssten und so eine große zeitliche Verzögerung entstehen würde. Zum anderen wird beabsichtigt, aktuelle Rechtsgutachten aus anderen Bundesländern, insbesondere aus Hamburg, abzuwarten, um gegebenenfalls weitere Veränderungen vorzunehmen.

Um dem Berichtswunsch der Bürgerschaft (Landtag) nachzukommen, wird wie folgt Stellung bezogen:

1. Wie können Datenschutzprobleme bei der frühzeitigen Weitergabe der von der Verwaltung ermittelten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer (Zielgruppe) an die Aufgabenträger gelöst werden?

Ein guter Kontakt zwischen Aufgabenträger und Eigentümerinnen und Eigentümern ist eine der tragenden Säulen jedes Innovationsbereiches. Der Initiativkreis und der Aufgabenträger müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer im Vorfeld vom beabsichtigten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept überzeugen und während der Laufzeit eines Innovationsbereiches fortwährend über die Umsetzung des Antrages informieren.

Um die Eigentümerinnen und Eigentümer auch individuell ansprechen zu können, bedarf es ihrer Postanschriften. In § 5 Abs. 4 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED) heißt es dazu, dass ein Aufgabenträger, der die Zustimmung eines bestimmten Mindestquorums der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im geplanten Innovationsbereich erworben hat, einen Anspruch darauf besitzt, „... von der Aufsichtsbehörde die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer ...“ übermittelt zu bekommen.

Die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit legt diese Formulierung dahingehend aus, dass die Aufsichtsbehörde nur die ihr bekannten, d. h. ihr vorliegenden Eigentümeranschriften weiterreichen darf, nicht aber die

Pflicht bzw. Aufgabe und korrespondierende Befugnis hat, mit eigenem Personal-, Sach- und Kostenaufwand quasi als Adressermittler für einen privaten Aufgabenträger die für eigene hoheitliche Aufgaben nicht benötigten Anschriften zu ermitteln. Sie hält dies weder tatsächlich noch rechtlich für erforderlich. Nach ihrer Auffassung kann der Aufgabenträger oder ein von ihm hierfür beauftragter Dritter befugtermaßen auf alle amtlichen Register/Verzeichnisse zugreifen, die auch der Aufsichtsbehörde zur Anschriftenermittlung offenstehen, nämlich das Grundbuch, das Liegenschaftskataster und gegebenenfalls das Melderegister. Die mögliche mangelnde Aktualität und Unvollständigkeit der Register- bzw. Verzeichnisangaben bezüglich der Eigentümeranschriften ist hierbei unabhängig von der Person des Einsichtnehmenden ein tatsächliches Problem, das aber durch die in § 5 Abs. 6 BGSED vorgesehene öffentliche Auslegung teilweise aufgefangen wird. Die von der Datenschutzbeauftragten favorisierte Adressermittlung ist mit Kosten für den Aufgabenträger verbunden, welche bei Zustandekommen des Innovationsbereiches über die zu erhebende Abgabe, welche den entstandenen Aufwand und einen angemessenen Gewinn abdecken soll, getragen werden müsste. Diese Mittel ständen dann nicht mehr für Maßnahmen in den Innovationsbereichen zur Verfügung. Die von der Landesbeauftragten für Datenschutz vorgebrachten Hinweise werden bei der Erarbeitung des im Herbst vorzulegenden Gesetzentwurfs einbezogen. Favorisiert wird daher eine Lösung, die es der Aufsichtsbehörde ermöglicht Adressen zu ermitteln und weiterzugeben.

2. Wie wird bei der Definition der Innovationsbereiche eine hinreichende Homogenität der Interessenlage erreicht und insbesondere den unterschiedlichen Bedürfnissen von gewerblichen und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern sowie anderen Anliegerinnen und Anliegern, wie z. B. gemeinnützigen Organisationen, Rechnung getragen? Die Herausnahme der Wohnungseigentümer sollte geprüft werden.

Das Oberverwaltungsgericht Bremen hat in seiner Einzelfallentscheidung (1B 177-10) vom 14. April 2011 die Innovationsabgabe als Sonderabgabe eingestuft und insofern erstmalig die BID-Abgabe im Bundesgebiet eindeutig qualifiziert. Eine der notwendigen Grundlagen für eine Sonderabgabe ist die Homogenität der Interessenlagen der Abgabenzahler. Die Interessenlagen der verschiedenen Immobilieneigentümer insbesondere zwischen gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Immobilien können von einander abweichen. Daher soll im Rahmen der Novellierung Wohneigentum von der Abgabenzahlung befreit werden.

Gemäß § 7 Abs. 5 BGSED kann bereits in der jetzigen Fassung das Eigentum einer gemeinnützigen Organisation, wie zum Beispiel einer Kirche, auf Antrag von der Abgabepflicht befreit werden. Diese Regelung wird als ausreichend betrachtet.

3. Inwieweit bestehen bau- und planungsrechtliche Hemmnisse, und wie können sie gegebenenfalls beseitigt werden?

Bauordnungsrechtliche Hemmnisse bei der Einrichtung einer Standortgemeinschaft bestehen grundsätzlich nicht. Grundstückseigentümer schließen sich in der Regel zu einem BID zusammen, wenn es sich um gleiche oder aufeinander bezogene Nutzungsstrukturen handelt. Bei der Gebietsabgrenzung durch den Initiativkreis sollten jedoch zweckmäßigerweise die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Aktuelle Rechtsprechungen haben aufgezeigt, dass es für die erforderliche Homogenität der Gebietsstruktur maßgeblich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit ankommt.

Die planerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen sind Ergebnis umfangreicher Abwägungen zu verschiedenen Problemen wie Einzelhandel, Gastronomie, Spielhallen etc. und in der Regel nur unter Aufgabe der Planungsziele veränderbar. Ist diese Homogenität der Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches des BIDs planungsrechtlich nicht gegeben, besteht die Möglichkeit, das BID in homogene Bereiche zu unterteilen. Im Rahmen seiner Einzelfallentscheidung hat das Oberverwaltungsgericht dem Innovationsbereich „Ostertorsteinweg/Vor dem Steintor“ die Homogenität abgesprochen. Es liegen für die Straßenzüge Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor unterschiedliche planungs-

rechtliche Festsetzungen vor, das heißt, dass bei einer neuen Beantragung des BIDs, dieses in mindestens zwei Bereiche geteilt werden müsste.

4. Unter welchen Voraussetzungen kann das Modell der Standortgemeinschaften außerhalb von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren auch für andere Gewerbestandorte oder touristische bzw. auf Freizeitaktivitäten ausgerichtete Gebiete, wie die sogenannte Discomeile, als Innovationsinstrument eingesetzt werden?

Im Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes wird die Errichtung von BIDs als eine der Zielsetzungen im Bereich der Bestandsentwicklung der Gewerbegebiete definiert. Dieser Punkt soll bei der Novellierung des Gesetzes aufgegriffen werden. Die Möglichkeit zur Einrichtung von BIDs in Gewerbegebieten soll geschaffen werden. In der Umsetzung zeigt sich allerdings gerade in Hamburg, wo es die Möglichkeit zur Einrichtung von BIDs in Gewerbegebieten schon länger gibt, dass das Finden von Multiplikatoren und die Abstimmung auf ein gemeinsames Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ungleich schwerer sind, als bei BIDs in Einzelhandelslagen. In Hamburg ist bis jetzt kein rechtskräftiges BID in einem Gewerbegebiet zu Stande gekommen. In Bremen gibt es bereits einzelne Standortgemeinschaften, die sich für die Belange einzelner Gewerbestandorte einsetzen (Technologiepark, Airport Stadt, Überseestadt, GVZ etc.). Mit diesen Standortgemeinschaften soll die Gesetzesnovellierung diskutiert werden.

5. Kann die Einrichtung nicht gewerblicher Innovationsbereiche, sogenannter „Housing Improvement Districts“ (HIDs), berücksichtigt werden?

Der erste Housing Improvement District befindet sich in Hamburg seit fünf Jahren in der Vorbereitung. Im Hamburger Stadtteil Steilshoop soll ein Finanzvolumen von 3,3 Mio. € aufgebracht werden, um Wege, Plätze, Beleuchtung und ein kleines Einkaufszentrum zu sanieren. Dieses Gebiet zeichnet sich dadurch aus, dass der Großteil der Wohnungen sich im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften befindet, über deren Beteiligung langjährige Verhandlungen geführt werden mussten. In Hamburg sind hierfür getrennte gesetzliche Grundlagen zu den BIDs geschaffen worden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr begleitet dieses Thema. Nach ausführlicher Prüfung wird hierzu gegebenenfalls eine getrennte gesetzliche Grundlage auf den Weg gebracht werden.

6. Inwieweit können auch freiwillige Standortgemeinschaften einbezogen werden?

Nur die nach dem Gesetz definierten Innovationsbereiche bieten eine verbindliche Möglichkeit, in einem eindeutig festgelegten räumlichen Bereich einen abgesteckten Maßnahmenplan umzusetzen, der für alle Immobilieneigentümer der Bereiche verbindlich ist. Die geförderten City- und Stadtteilinitiativen werden einmal im Quartal im Rahmen einer Steuerungsrunde über aktuelle Entwicklungen zum Thema BID informiert. Die übrigen Werbegemeinschaften werden über den „Arbeitskreis der Werbegemeinschaften“ der Handelskammer in unregelmäßigen Abständen über das Thema informiert. Die WFB und die Aufsichtsbehörde stehen jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung. Am 4. September 2012 wird eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema Innovationsbereiche und aktuelle Entwicklungen stattfinden. Die Initiative muss jedoch von den Interessenten unter Einbeziehung der Eigentümer ausgehen.

Anlage

Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 21. Februar 2012
(Drucksache 18/264)

Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen

Bedingungen für Standortgemeinschaften (BID) verbessern

Seit gut fünf Jahren bietet das „Bremische Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ die Basis für die Bildung von Standortgemeinschaften zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsbereiche sowie zur Aufwertung von Stadtteilzentren. In diesen Standortgemeinschaften, Business Improvement Districts (BID) genannt, stellen Laden- und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in einem begrenzten Bereich und für einen festgesetzten Zeitraum privates Kapital zur Standortaufwertung und -belebung bereit. Widersprechen weniger als ein Drittel der betroffenen Immobilienbesitzerinnen und -besitzer bzw. der Besitzerinnen und Besitzer betroffener Flächenanteile, wird ein BID eingerichtet, alle Anliegerinnen und Anlieger sind zur Finanzierung der Maßnahmen über eine Sonderabgabe verpflichtet.

Inzwischen arbeiten in Bremen zwei dieser BID, nämlich BID „Das Viertel“ und BID Ansgarikirchhof, mit Erfolg und zur Zufriedenheit der meisten Teilnehmenden, ein Weiteres befindet sich in Vorbereitung. Bei der Einrichtung dieser ersten Standortgemeinschaften hat sich jedoch gezeigt, dass manche Regelungen des Gesetzes überarbeitungsbedürftig sind. So wird die Ermittlung aller Anliegerinnen und Anlieger und ihre gezielte Ansprache durch den Datenschutz erheblich eingeschränkt und die Bildung größerer BID (z. B. im Ostertor/Steintor) durch unterschiedliche baurechtliche Einstufungen erschwert. Zudem hat der Rechtsstreit mit einem Beteiligungsunwilligen bei Anliegerinnen und Anlieger die Frage aufgeworfen, ob in für Gewerbe und Wohnen genutzten Mischgebieten tatsächlich eine „gemeinsame Interessenlage“ aller Anlieger gegeben ist.

Die insgesamt guten Erfahrungen und die Einschätzung, dass weitere Entwicklungsschritte erforderlich sind, haben dazu geführt, dass die bestehenden BID ihre Arbeit über die im Gesetz als Regelfall vorgesehenen drei bis fünf Jahre hinaus fortsetzen möchten. Darüber hinaus hat die gute Entwicklung der bestehenden BID bewirkt, dass sich auch außerhalb der im Gesetz genannten Einzelhandels- und Dienstleistungszentren tätige Unternehmen, beispielsweise aus der Kreativwirtschaft, für das Modell Standortgemeinschaften als Instrument der Innovationsförderung interessieren.

Vor diesem Hintergrund möge die Bürgerschaft (Landtag) beschließen:

1. Der Senat wird gebeten, für eine Novellierung des Gesetzes zu prüfen,
 - a) wie Datenschutzprobleme bei der frühzeitigen Weitergabe der von der Verwaltung ermittelten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer (Zielgruppe) an die Aufgabenträger gelöst werden können,
 - b) wie bei der Definition der Innovationsbereiche eine hinreichende Homogenität der Interessenlage erreicht und insbesondere den unterschiedlichen Bedürfnissen von gewerblichen und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern sowie anderen Anliegerinnen und Anliegern, wie z. B. gemeinnützigen Organisationen Rechnung getragen werden kann, die Herausnahme der Wohnungseigentümer sollte geprüft werden,
 - c) inwieweit bau- und planungsrechtliche Hemmnisse bestehen und wie sie gegebenenfalls beseitigt werden können,

- d) ob unter welchen Voraussetzungen das Modell der Standortgemeinschaften außerhalb von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren auch für andere Gewerbestandorte oder touristisch bzw. auf Freizeitaktivitäten ausgerichtete Gebiete wie die sogenannte Discomeile als Innovationsinstrument eingesetzt werden kann,
 - e) ob die Einrichtung nicht gewerblicher Innovationsbereiche sogenannter housing improvement districts (HID) berücksichtigt werden soll,
 - f) inwieweit auch freiwillige Standortgemeinschaften einbezogen werden können.
2. Der Senat wird gebeten, der Bürgerschaft (Landtag) die Ergebnisse dieser Prüfung im zweiten Quartal 2012 vorzulegen, und dabei auch bisherige Erfahrungen und Einschätzungen der Beiräte zu berücksichtigen.

Andreas Kottisch,
Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

Ralph Saxe, Dr. Ulf Eversberg,
Dr. Matthias Güldner und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen