

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Einleitung eines Satzungsverfahrens nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft "Severinstraße, Köln"

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	26.01.2017
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	06.02.2017
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	09.02.2017
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017
Finanzausschuss	13.02.2017
Rat	14.02.2017

Beschluss:

1. Der Rat nimmt den Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) „Severinstraße“ (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW, Anlage 2) zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „Severinstraße“.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung,
 - nach Unterrichtung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten im vorgesehenen Gebiet (§ 3 Abs. 2 ISGG NRW),
 - im Falle einer Widerspruchsquote von weniger als 33,3 % (§ 3 Abs. 3 ISGG NRW) und
 - nach der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 4 ISGG NRW)den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. in der Fassung der Anlage 3 abzuschließen.
4. Der Rat nimmt den Entwurf einer Satzung zur Festlegung des Gebietes für die ISG „Severinstraße“ und zur Erhebung von Abgaben nach dem ISGG NRW (Anlage 4) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, nach Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages die Satzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Alternative:

Der Rat verzichtet auf die Einleitung eines Satzungsverfahrens.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>298.900,-</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	<u>298.900,-</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung**1. Sachdarstellung**

Im Frühjahr 2016 startete der Interessengemeinschaft Severinsviertel e.V. eine Initiative zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW). Kernziel ist dabei die Aufwertung des Severinsviertels als Einkaufs-, Wohn- und Immobilienstandort. Die Aktivierung der Eigentümer und die Konzepterstellung bis zum Antrag wurden auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 30.04.2013 mit städtischen Mitteln bezuschusst. Das Projekt startete im März 2016 mit der Auftragsvergabe an das Beratungsbüro CIMA Beratung + Management GmbH. Im Rahmen der Aktivierung wurden mehrere öffentliche Informationsveranstaltungen und Gespräche mit den Eigentümern durchgeführt. Im Oktober 2016 wurde der ISG Severinstraße e. V. gegründet, der am 11.11.2016 den Antrag auf Erlass einer Satzung zur Festlegung des Gebiets der ISG Severinstraße vorgelegt hat.

2. Gesetzlicher Rahmen

Seit dem Jahr 2004 gibt es in Nordrhein-Westfalen sog. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG). Dabei handelt es sich um Gemeinschaftsinitiativen von Hauseigentümern und Gewerbetreibenden, die auf privater Basis Maßnahmen zur Stärkung des Geschäftszentrums und zur Aufwertung ihres Immobilien- und Geschäftsumfeldes umsetzen. Um zu verhindern, dass Nutznießer von den Aufwertungsmaßnahmen und Veranstaltungen profitieren, ohne sich an den Kosten zu beteiligen, hat das Land NRW im Jahr 2008 die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigte im betroffenen Bereich zu einer Mitfinanzierung derartiger gemeinwohlorientierter Maßnahmen zu verpflichten.

3. Ablauf der Gründung einer ISG

Voraussetzung für die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auf gesetzlicher Grundlage ist der Antrag einer lokalen Initiative (in diesem Fall der ISG Severinstraße e. V.), der den begründeten Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für den fest definierten Bereich beinhaltet. Auf dieser Basis kann der Rat die Einleitung des Satzungsverfahrens beschließen. Die Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigten werden schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen, unterrichtet und können dem Vorhaben widersprechen. Haben nach entsprechender Information nach Ablauf eines Monats nicht mehr als 33,3 % der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft widersprochen, schließen die Kommune und der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, in dem sich der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. zur Umsetzung der Maßnahmen und die Gemeinde zur Einziehung der Abgaben bei den Abgabepflichtigen verpflichtet.

Nach Vertragsabschluss erlässt die Gemeinde durch Ratsbeschluss eine Satzung, in der der Geltungsbereich für die ISG, die Abgabe und die Abgabepflichtigen, der Verteilungsschlüssel, eventuelle Ausnahmen und die Laufzeit der ISG geregelt werden. Anschließend erhebt die Gemeinde die Abgaben von allen im ISG-Bereich ansässigen Eigentümerinnen, Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten. Die eingenommenen Gelder werden auf Basis eines Maßnahmen- und Wirtschaftsplans an den Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e.V. zur Umsetzung der im Vorfeld aufgestellten Maßnahmen ausgezahlt.

4. Antrag auf Einrichtung der ISG „Severinstraße“

Der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. hat mit Schreiben vom 11.11.2016 den Antrag gestellt, das Verfahren zum Erlass einer Satzung gemäß § 1 Absatz 1 ISGG NRW einzuleiten. Der Antrag enthält eine Karte mit der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung (S. 9) und ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (S. 21 ff.).

Das vorgeschlagene Gebiet der ISG „Severinstraße“ umfasst ein städtebaulich und funktional homogenes Gebiet, das sich hauptsächlich linear entlang der Severinstraße zwischen der Severinstorburg im Süden und der Brücke über die B55 (Zubringer zur Severinsbrücke) im Norden erstreckt. Abweichend vom linearen Verlauf werden der Karl-Berbuer-Platz, der Severinskirchplatz, das Hirschgässchen und der angrenzende Platz An der Eiche in das ISG-Gebiet aufgenommen.

Das ISG-Gebiet entspricht damit größtenteils dem nördlichen Teil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln dargestellten Bezirksteilzentrums „Südliche Innenstadt, Severinstraße/Bonner Straße“.

Eine erfolgreiche ISG „Severinstraße“ kann Vorbild für weitere Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht nur im näheren Umfeld, sondern im gesamten Stadtgebiet sein, die sich zukünftig zur Umsetzung passgenauer Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung ihres Standorts bilden.

5. Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft

Als Maßnahmen der ISG sind geplant:

- Im Bereich Veedelsentwicklung
 - Immobilienberatung,
 - Begrünung des Severinsviertels,
 - Hervorhebung der Eingangstore im Norden und Süden sowie Beleuchtung besonderer Gebäude,
 - Erlebbarmachung der Geschichte des Severinsviertels,

- Vermittlung von Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder und
- ein Quartiershausmeister.
-
- Im Bereich Marketing
 - Marketingkampagne „Shoppen im Severinsviertel“,
 - Bücher- oder Designflohmarkt auf dem Platz An der Eiche,
 - „Kaffee un Kooche“ auf dem Karl-Berbuer-Platz,
 - Musikalischer Mittag auf dem Severinskirchplatz,
 - Erneuerung der Weihnachtsbeleuchtung und
 - Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit.

Für die Umsetzung dieser Ziele und damit als Laufzeit für die ISG „Severinstraße“ ist ein Zeitraum von 3 Jahren vorgesehen.

6. Finanzierungskonzept

Die Gesamtkosten der geplanten Maßnahmen werden im Antrag der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. mit insgesamt ca. 298.900,- Euro beziffert, die durch die Erhebung der Abgabe aufgrund der aufzustellenden Satzung gedeckt werden. Als Beitragsmaßstab wird der Einheitswert der betroffenen Grundstücke herangezogen.

Nach § 4 Abs. 6 ISGG NRW sind vier verschiedene Verteilungsmaßstäbe zulässig. Der Einheitswert wurde anderen Bemessungsgrundlagen wie

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksflächen oder
- Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage

vorgezogen, da es sich hierbei um eine vom Finanzamt festgelegte und durch die Grundsteuer etablierte Größe handelt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitte im ISG-Gebiet wären durch die Bemessung anhand der Grundstücksfläche oder Straßenfront große Ungleichgewichte zwischen beispielsweise Eckgrundstücken und schmalen, aber tiefen Grundstücken gegeben.

Den betroffenen Abgabepflichtigen entstehen innerhalb des vorgesehenen Drei-Jahres-Zeitraumes Kosten in Höhe von insgesamt rd. 1,5 % des Einheitswertes. Die Abgaben werden in jährlichen Raten von gleicher Höhe zu Beginn eines Wirtschaftsjahres fällig. Die Höhe der Gesamtbelastung der Abgabepflichtigen bleibt damit deutlich unter dem in § 4 Abs. 6 ISGG NRW festgelegten Höchstbetrag von maximal 10 % des Einheitswerts, bezogen auf eine 5-jährige Maßnahme.

Gemäß § 4 Abs. 7 ISGG NRW kann die Gemeinde zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale erheben. Diese darf jedoch 3 % der beantragten Maßnahmensumme nicht überschreiten. Die Pauschale ist im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept berücksichtigt. Aufgrund der angespannten Haushaltslage kann die Verwaltung der Bitte des Antragstellers, auf die Kosten zu verzichten, nicht folgen.

Da der Start der ISG „Severinstraße“ voraussichtlich zur Mitte des Jahres 2017 erfolgen wird, verteilt sich die Finanzplanung über drei Wirtschaftsjahre, die nicht drei Kalenderjahren entsprechen. Im Saldo gleichen sich Aufwendungen und Erträge aus, so dass für den städtischen Haushalt keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Die Auszahlung an die ISG „Severinstraße“ erfolgt erst nach Vereinbarung der erhobenen Abgaben. Im Falle eines positiven Ratsbeschlusses werden die Aufwendungen und Erträge in die Haushaltsplanung für 2018 ff im Teilergebnisplan 0902 (Stadtentwicklung) aufgenommen. Im Haushaltsjahr 2017 werden die Aufwendungen im Rahmen der Bewirtschaftung auf-

grund der nicht eingeplanten zweckgebundenen Erträge bereitgestellt.

7. Aufgabenverteilung und Verantwortung

Bei der ISG „Severinstraße“ handelt es sich um eine Privatinitiative. Für die Umsetzung des von dieser erstellten Konzepts trägt allein der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. die Verantwortung. Die Stadt Köln ist zuständig für das nach dem ISGG NRW vorgesehene Satzungsverfahren und für die Erhebung der Abgaben von den im betroffenen Gebiet ansässigen Eigentümerinnen, Eigentümern und Erbbauberechtigten und deren anschließende Weiterleitung an den Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. Zudem überprüft die Stadt Köln die sachgemäße Verwendung der erhobenen Abgaben.

8. Weiterer Verfahrensablauf

Nach Beschluss über die Einleitung eines Satzungsverfahrens werden die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine ISG „Severinstraße“ festzulegen sowie die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung unterrichtet. Nach der Beteiligung dieser und unter der Voraussetzung, dass weniger als 33,3 % der unterrichteten Personen dem Vorhaben widersprechen, kann der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Stadt Köln und dem Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e.V. geschlossen und die nach ISGG NRW vorgesehene Satzung per Ratsbeschluss erlassen werden. Diese bildet dann die rechtliche Grundlage für die Erhebung der Abgabe und die Durchführung der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen.

Anlagen

1. Antrag des Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. auf Einrichtung einer ISG „Severinstraße“ inkl. Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung und Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
2. Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
3. Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags
4. Satzungsentwurf