

Schleswig-Holsteinischer Landtag □
Umdruck 16/852

Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Postfach 23 07, 24022 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Wirtschaftsausschuß
Dem Vorsitzenden z. Hd.
Postfach 7121

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentü-
mer e.V.

24171 Kiel

Unser Zeichen **sm-bž**
Datum **19.05.2006**

vorab per Email: Wirtschaftsausschuss@landtag.ltsh.de

- a) Entwurf eines Gesetzes zur Einführung von Innovationsbereichen zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BID-Gesetz)**
Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 16/246
- b) Entwurf eines Gesetzes über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz)**
Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/711

Ihr Schreiben vom 8. Mai 2006

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,
sehr geehrter Herr Abgeordneter Arp,

zunächst danken wir Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit, zu den Gesetzesentwürfen Stellung zu nehmen.

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt im Lande die Interessen von 91 Ortsvereinen mit 62.000 Mitgliedern. Wir halten es daher für ausgesprochen wichtig, den Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in dieser Angelegenheit Gehör zu verschaffen. Schließlich wären insbesondere die Grundeigentümer durch die beiden Gesetze betroffen, da sie entweder ausschließlich oder zumindest maßgeblich die finanziellen Folgen zu tragen hätten.

In der Sache erlauben wir uns zunächst den Hinweis auf unsere Stellungnahmen vom 3. Januar und 7. Februar diesen Jahres zum Entwurf der Landesregierung, die wir Ihnen als Anlage beigelegt haben.

Darüber hinaus nehmen wir zu den vorliegenden Gesetzesentwürfen wie folgt Stellung:

Telefon 04 31 / 6 63 61 10
Telefax 04 31 / 6 63 61 88
Anschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

zu a):

Diesen Gesetzentwurf lehnen wir ab.

Dieser Entwurf überträgt das sogenannte „BID-Gesetz“ aus der Freien und Hansestadt Hamburg nahezu eins zu eins auf Schleswig-Holstein. Der Stadtstaat Hamburg und unser Flächenland Schleswig-Holstein sind allerdings vor allem in Bezug auf städtische Strukturen kaum vergleichbar. Der Entwurf wird den Besonderheiten Schleswig-Holsteins nicht gerecht, da er den Unterschieden zwischen den hier vorhandenen Ober-, Mittel- und Unterzentren nicht Rechnung trägt.

Darüber hinaus haben wir verfassungsrechtliche Bedenken gegen den Entwurf. Die Abgabepflicht für eine „BID“-Maßnahme ist mit der Rechtsprechung in Bezug auf eine Sonderabgabe nicht vereinbar. Den seitens des Innenministeriums vorgetragenen diesbezüglichen Gründen schließen wir uns vollinhaltlich an.

zu b)

Wir halten im Grunde genommen ein Gesetz zur Stärkung des Einzelhandels (§ 1 PACT-Gesetz) für unnötig. Wir setzen auf Freiwilligkeit. Es bestehen ausreichend Beispiele für überaus erfolgreiche, freiwillige Zusammenschlüsse des Gewerbes und der Grundeigentümer. Die oft als Beispiel bemühte BID - Maßnahme aus Hamburg am Neuen Wall ist auf Schleswig-Holstein nicht übertragbar. Die dort vorhandenen Strukturen bestehen hier im Lande nicht.

Für Freiwilligkeit spricht auch das folgende Argument: Sollten tatsächlich Mißstände als ungeschriebene Voraussetzung zur Durchführung einer PACT - Maßnahme existieren, werden die Betroffenen sich aufgrund wirtschaftlicher Zwänge aus eigenem Antrieb zusammenschließen, um die Mißstände zu beseitigen. Ein Zwang durch ein Gesetz wäre dann überhaupt nicht notwendig. Ist ein Mißstand nicht oder kaum vorhanden und gibt es dennoch Initiatoren für eine PACT - Maßnahme, verursacht dies voraussichtlich Widerstand gegen die Zwangsabgabe, weil keine zwingende Notwendigkeit bestünde. Die Folge wären höchstwahrscheinlich rechtliche Auseinandersetzungen, die lang andauern und einen ungewissen Ausgang haben können. Die PACT - Maßnahme wäre infolgedessen zum Scheitern verurteilt.

Darüber hinaus bringt ein neues Gesetz Bürokratie mit sich. Die Landesregierung hat sich auf die Fahnen geschrieben, zum Bürokratieabbau beizutragen. Dem läuft dieser Entwurf zuwider.

Wenn jedoch ein Gesetz zur Förderung des Einzelhandels durch den Landtag beschlossen werden sollte, stimmen wir grundsätzlich dem vorgelegten Entwurf der Landesregierung, dem sogenannte PACT – Gesetz, zu.

Der Entwurf wird zunächst der Forderung nach einem Minimum an Bürokratie auf Landesebene gerecht. Die Landesregierung hat ein überaus schlankes Rahmengesetz vorgelegt. Da die Strukturen im Lande höchst unterschiedlich sind, ist es folgerichtig, die Kommunen vor Ort einzelne PACT – Maßnahmen durch Satzung regeln zu lassen. Der Vorhalt, dies schaffe Rechtsunsicherheit, ist nicht nachvollziehbar. Die Kommunen mit ihrer mehr als ausreichenden Personalausstattung werden in der Lage sein, rechtlich einwandfreie Satzungen zu erstellen. Zudem sind das

Verlangen nach Bürokratieabbau mit der Forderung an die Landesregierung , ein Gesetz mit sehr detaillierten Regeln und Vorgaben entwerfen, nicht vereinbar.

Hinsichtlich der einzelnen Regelungen sehen wir das vorgesehene Negativquorum (§ 2 Absatz 4) als problematisch an. Dieses widerspricht demokratischen Prinzipien. Eine schweigende Mehrheit kann danach über eine Minderheit bestimmen, da mehr als ein Drittel der Betroffenen aktiv widersprechen müßte, um eine PACT – Maßnahme zu verhindern. Im vorgelegten Entwurf reicht es aus, wenn zwei Drittel der Betroffenen schweigt. Nach demokratischen Grundsätzen müßte eigentlich ein Mehrheitsbeschluß erfolgen, um einer PACT – Maßnahme zuzustimmen. Auch im Zivilrecht ist Schweigen als Zustimmung für das Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes grundsätzlich nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Abgabepflicht (§ 3) muß es beim Grundsatz bleiben, daß derjenige die Kostenlast trägt, der die PACT – Maßnahme initiiert hat und davon profitiert. Das Gesetz soll dem Zwecke nach vor allem dem Einzelhandel dienen (vgl. Begründung zu § 1). Dann ist es nur folgerichtig, wenn dieser auch an den Kosten beteiligt wird. Sonst würde das Gewerbe zum Trittbrettfahrer. Die Grundeigentümer dürfen jedenfalls nicht einseitig mit den Kosten belastet werden. Die finanziellen Lasten einer PACT – Maßnahme sind bei bestehenden Mietverträgen – entgegen anderslautenden Ansichten – nicht als Betriebskosten auf die mietenden Einzelhändler umlegbar. Ob dies bei neu abgeschlossenen Mietverträgen möglich wäre, ist rechtlich überaus fraglich.

Im übrigen verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Der Anhörung entgegensehend verbleiben wir

mit freundlichem GruÙe

Jürgen Kuhrt
Justitiar

(Vorsitzender Jochem Schlotmann
nach Abfassung urlaubsbedingt an der Unterschriftsleistung verhindert)

Anlagen:

- Stellungnahme Haus & Grund Schleswig-Holstein vom 3. Januar 2006
- Stellungnahme Haus & Grund Schleswig-Holstein vom 7. Februar 2006

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Postfach 23 07, 24022 Kiel

An das
Innenministerium des Landes
Schleswig-Holstein
Postfach 7125

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

24171 Kiel

Unser Zeichen	sm-bž
Datum	03.01.2006

Beteiligung beim Erlaß von Rechtsvorschriften und allgemeinen Vorschriften
Hier: Entwurf des Gesetzes über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung
von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen

Ihr Schreiben vom 28. Oktober 2005

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

wir danken Ihnen für die der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Schleswig-Holstein mit ihren 62.000 Mitgliedern eingeräumte Möglichkeit, zum bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen. Wir begrüßen Ihre Vorgehensweise bei der Erarbeitung des Gesetzes ausdrücklich. Die frühzeitige Beteiligung in dem ersten Arbeitsgespräch, bevor durch einen erstellten Gesetzentwurf Tatsachen geschaffen werden, spricht für eine aufgeschlossene bürgerfreundliche Politik, die wir seit langem fordern.

1. Vorbemerkung

Unsere Bedenken haben wir im Rahmen des ersten Arbeitsgespräches geäußert. Diese räumt auch der vorgelegte Gesetzentwurf grundsätzlich nicht aus. Da das PACT – Gesetz im Koalitionsvertrag enthalten ist, läßt sich dessen Einführung nicht verhindern. Aus Sicht unseres Verbandes stellt das PACT - Gesetz allerdings kein Allheilmittel zur Aufwertung der Innenstädte dar. Insbesondere kann es nicht dazu dienen, die Versäumnisse der Städte und Gemeinden im Bereich Stadtplanung, städtebaulicher Sanierung und Straßenausbau wettzumachen. Städtebauliche Mißstände in Citybereichen sind vor allem auf Planungsfehler zurückzuführen. Die Städte und Gemeinden haben durch Ausweisung von Gewerbegebieten in Außenbereichen, Stichwörter Factory-Outlet-Center und großflächiger Einzelhandel, den Innenstädten massiv geschadet. Die Kosten, diesen Prozeß umzukehren,

Telefon 04 31 / 6 63 61 10
Telefax 04 31 / 6 63 61 88
Anschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

dürfen nicht auf die Schultern der betroffenen privaten Haus- und Grundeigentümer abgeladen werden.

Der vorgelegte Gesetzentwurf schafft allerdings die Möglichkeit, durch private Initiative mangelbehaftete Citylagen zu verbessern. Grundsätzlich setzt Haus & Grund nach wie vor auf Freiwilligkeit. Werbegemeinschaften und Stadtmarketing haben dabei in der Vergangenheit beachtliche Erfolge erzielt. Eine überzeugende Idee findet eher Unterstützung als eine Zwangsmaßnahme, die nach dem Gesetzentwurf möglich wäre. Jedoch verschließt sich Haus & Grund nicht dem teilweise zutreffenden Argument, Trittbrettfahrer profitieren von dem Engagement anderer. Die Befürworter einer Zwangsabgabe dürfen aber nicht die oftmals berechtigten Gründe einer ablehnenden Haltung übersehen, wie finanzielle Härten.

Unsere im Rahmen des ersten Arbeitsgespräches geäußerten und auch die Ihrerseits vortragenen rechtlichen Bedenken gegen PACT halten wir nach wie vor aufrecht. Bei einem entsprechenden neuen Typus einer Abgabe läßt sich aufgrund unserer Erfahrung mit dem Kommunalabgabengesetz schlechterdings nicht mit ausreichender Sicherheit vorher sagen, ob die Abgabenerhebung und das dieser zugrundeliegende Gesetz rechtmäßig sind.

2. Zum Gesetzentwurf im einzelnen:

Beteiligung des Gewerbes § 2 Abs. 1

Zunächst begrüßt Haus & Grund ausdrücklich die Heranziehung des Gewerbes neben den Haus- und Grundeigentümern. Insbesondere der Einzelhandel hat dieses Gesetz gefordert, da er in besonderem Maße profitiert. Das Gesetz bezweckt auch allein die Förderung des Einzelhandels. Daher ist es, auch vor Fragestellung, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen Abgaben erhoben werden dürfen, konsequent und richtig, das Gewerbe finanziell zu beteiligen. Die PACT - Maßnahmen sind regelmäßig nur kurzfristig, maximal auf fünf Jahre angelegt. In diesem kurzem Zeitraum zieht ganz überwiegend nur der Handel Vorteile aus der Maßnahme. Wertsteigerungen der Immobilien sind kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Bei bestehenden Mietverhältnissen lassen sich die Kosten der PACT – Maßnahmen nicht auf die mietenden Gewerbetreibenden umlegen, weil das geltende Mietrecht das nicht zuläßt. Insbesondere handelt es sich bei den Kosten der PACT-Abgabe nicht auf die Mieter umlegbare Betriebskosten wie die Grundsteuer. D. h., eine eventuell zu erzielende Rendite käme ganz überwiegend wenn nicht gar ausschließlich dem Einzelhandel zu gute. Würde der Einzelhandel nicht zu den Abgaben herangezogen, wäre dieser der Trittbrettfahrer auf Kosten der Haus- und Grundeigentümer.

Darüber hinaus wäre die alleinige Belastung der Grundeigentümer aus Sicht des Einzelhandels ebensowenig sinnvoll. In diesem Fall könnten natürlich auch lediglich die Grundeigentümer eine PACT-Maßnahme initiieren. Dann würden voraussichtlich nur langfristige Maßnahmen geplant, weil Grundeigentümer grundsätzlich an der nachhaltigen Entwicklung ihres Quartiers, z. B. durch eine neue Straßenmöblierung interessiert wären. Der Einzelhandel bevorzugt eher kurzfristige Maßnahmen wie Weihnachtsbeleuchtung oder die

Einrichtung eines Busshuttleservices, wie in Kiel geplant. Daran wären Grundeigentümer kaum interessiert, da die Werthaltigkeit dieser Maßnahmen kaum meßbar wäre. D. h., die seitens des Einzelhandels derzeit geforderten Maßnahmen kämen überhaupt nicht zustande.

Anfangsquorum § 2 Abs. 2

Das im Gesetzentwurf vorgesehene Anfangsquorum in Höhe von 25 von Hundert halten wir für angemessen. Eine unter Umständen zwangsweise durchsetzbare Abgabe bedarf einer ausreichenden Legitimation. Nur wenn die Maßnahme überzeugend ist, werden die Beteiligten zustimmen.

Information § 2 Abs. 3

Die im Entwurf vorgesehene Informationspflicht der betroffenen Personen halten wir so nicht für ausreichend. Die Information muß mindestens die Angaben aus § 3 Abs. 1 erhalten, d. h., vor allem die Kosten der Maßnahmen, Geltungsbereich- und dauer, Ziele und Maßnahmen, die Bestimmung des Aufgabenträgers, die Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde und die Mittelverwendung. Wenn die Betroffenen nicht ausreichend informiert werden, können sie nicht das Ausmaß der Kosten erkennen. Detaillierte Angaben zu Beginn erzeugen Transparenz und sind überzeugend.

Ablehnungsquorum § 2 Abs. 4

Nur bei detaillierten Informationen wird das vorgesehene Quorum mit Bedenken akzeptiert. Die Betroffenen müssen erkennen können, was die Maßnahme sie kostet. Lediglich dann sind sie in der Lage fundiert zu entscheiden, ob sie sich beteiligen oder widersprechen wollen. Nur in diesem Fall halten wir eine konkludente Zustimmung der Mehrheit durch Schweigen für zulässig.

Sollten die geforderten Informationen unterbleiben, sprechen wir uns anstelle eines Ablehnungsquorums für ein positives Zustimmungsquorum aus. Schließlich sollen durch das Gesetz Trittbrettfahrer verhindert werden. Da es sich bei diesen regelmäßig nicht um eine Vielzahl von Verweigerern handelt, ist auch ein entsprechend hohes positives Zustimmungsquorum festzulegen.

Planungshoheit der Gemeinde § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 1

Vollkommen zu Recht liegt die Planungshoheit weiter bei der Gemeinde. Diese hat zu prüfen, ob die Maßnahme mit ihren Plänen der Stadtentwicklung konform geht. Aus unserer Sicht fehlt die Abgrenzung der möglichen Maßnahmen zu öffentlichen Aufgaben. PACT darf nicht dazu dienen, öffentliche Aufgaben, wie städtebauliche Sanierung oder Straßenausbau zu ersetzen. Zunächst handelt es sich dabei um gemeindliche Aufgaben. Darüber hinaus bliebe unklar, wer für eine durch PACT ausgebaute Straße nach Auslaufen der Maßnahme finanziell zuständig wäre.

Aufgabenträger § 2 Abs. 2

An den Aufgabenträger sind hohe Anforderungen zu stellen. Insbesondere ist zu klären, wer für dessen Kosten aufkommt, wenn die Maßnahme bei den Abstimmungen scheitert. Damit dürfen nicht die betroffenen Personen belastet werden.

Abgabepflicht § 3 Abs. 2

Richtig ist, dass gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Einrichtungen nicht zur Abgabe herangezogen werden. Allerdings kann dies nicht für Grundstücke der Gemeinde gelten, soweit sie nicht den genannten Zwecken dienen. D. h., gemeindliche Grundstücke wie öffentliche Flächen wie Straßen, Grünanlagen oder Parkraum müssen abgabepflichtig sein, da die Gemeinden durch steigende Steuereinnahmen bei der Gewerbe- und Umsatzsteuer auch von den Maßnahmen profitieren.

3. Zusammenfassung

Haus & Grund stimmt, sofern das zu verabschiedende Gesetz die dargestellten Argumente vollumfänglich berücksichtigt, dem PACT – Gesetz zu.

Wir sehen dem 2. Arbeitsgespräch entgegen und verbleiben bis dahin

mit freundlichem Gruß

Jochem Schlotmann

Der Vorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Postfach 23 07, 24022 Kiel

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Dem
Innenminister des Landes
Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92

24105 Kiel

Unser Zeichen **sm-bž**
Datum **7. Februar 2006**

**Entwurf des Gesetzes über die Errichtung von Partnerschaften zu Attraktivierung von City-,
Dienstleistungs- und Tourismusbereichen („PACT-Gesetz“)**

Unsere Stellungnahme vom 3. Januar 2006

Sehr geehrter Herr Minister Stegner,

die Verlautbarungen der Industrie- und Handelskammer zu Schleswig-Holstein zum „PACT-Gesetz“ sowie die diesbezüglichen jüngsten Veröffentlichungen in den Kieler Nachrichten vom 4. Februar 2006 veranlassen uns, nochmals Stellung zu nehmen.

Aus unserer Sicht ist das „PACT-Gesetz“ nicht notwendig. Vielmehr sollten bei Problemen in Innenstädten wie bisher freiwillige Initiativen und städtebauliche Maßnahmen der Kommunen versuchen Abhilfe zu schaffen, was sich als ausgesprochen erfolgreich bewährt hat, wie z. B. die Entwicklung der Holtenauer Straße in Kiel zeigt.

Da im Koalitionsvertrag allerdings vereinbart ist, ein entsprechendes Gesetz auf den Weg zu bringen, ist uns auch klar, daß es nur noch um das „wie“ und nicht mehr um das „ob“ geht.

Wir haben daher in unserer Stellungnahme Ihren Gesetzesentwurf grundsätzlich begrüßt. Dieser sieht insbesondere vor, jeden mit Kosten zu belasten, der von entsprechenden Maßnahmen profitiert. Aus unserer Sicht ist diese Verteilung der Kosten auf Grundbesitzer und Gewerbetreibenden gerecht und angemessen, weil das Gesetz nach seinem Sinn und Zweck insbesondere letzteren dienen soll. Wir bitten Sie, diesen fairen Ausgleich beizubehalten, damit wir unsere insoweit zustimmende Haltung unseren 62.000 Mitgliedern im Lande gegenüber rechtfertigen können.

Mit freundlichem Gruße

Jochem Schlotmann

Telefon 04 31 / 6 63 61 10
Telefax 04 31 / 6 63 61 88
Anschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de