

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 09/0119</b>
<b>6013 - Team Stadtplanung</b>			<b>Datum: 03.03.2009</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Frau Claudia Takla-Zehrfeld</b>	<b>Tel.: 207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>6013-Takla-Zehrfeld/Jung</b>		

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr  
Stadtvertretung**

**02.04.2009  
28.04.2009**

## **Einrichtung eines PACT-Bereichs**

**Gebiet: Schmuggelstieg**

**hier: Gebietsabgrenzung**

## **Beschlussvorschlag**

Gemäß § 1 des Gesetzes über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) vom 13. Juli 2006 (GVBl. 2006, S. 158) wird die Gebietsabgrenzung für das Gebiet "Schmuggelstieg" in Norderstedt beschlossen.

Die Gebietsabgrenzung ist in der Planzeichnung vom 19.02.2009 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 1). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Gebiet „Schmuggelstieg“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- ➔ Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen
- ➔ Förderung der lokalen Wirtschaft

Im Gebiet können sich private Partnerschaften zur Attraktivitätssteigerung des Bereichs bilden. Grundeigentümer, Erbbauberechtigte und Gewerbetreibende können gemeinsam die Rechte ausüben. Sie benennen eine Aufgabenträgerin oder einen Aufgabenträger und übertragen ihr oder ihm das Recht zur Antragstellung und Durchführung der geplanten Maßnahmen.

Der Beschluss zur Gebietsabgrenzung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 1 Abs. 2 PACT-Gesetz).

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sind entsprechend zu beteiligen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs-leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	------------------------	---------------	--	----------	-------------------

## Sachverhalt

Der Schmuggelstieg liegt im Kreuzungsbereich dreier Hauptverkehrsstraßen, der Achse Ohechaussee / Segeberger Chaussee, der Ulzburger Straße und der Achse Schleswig-Holstein-Straße / Langenhorner Chaussee.

Die Geschäftslage Schmuggelstieg ist zweigeteilt in den stark durch den Durchgangsverkehr geprägten Bereich entlang der Ohechaussee und in den eher kleinteiligen, ruhigen Bereich Schmuggelstieg / Am Tarpenufer.

Der öffentliche Raum in der Ohechaussee ist stark durch die Funktion der Straße als stark belastete Hauptverkehrsstraße geprägt. Die Bebauungsstruktur ist heterogen, es wechseln sich Punkthochhäuser, 2- bis 5-geschossige Ziegelbauten, einige Flachdachbauten, Wohn- und Geschäftshäuser im Baustil der 50er Jahre, aber auch Bauformen aus den 70er Jahren miteinander ab.

Der Bereich Schmuggelstieg / Am Tarpenufer weist hingegen eine weitgehend kleinteilige städtebauliche Struktur auf. Die vorherrschende Bauform sind 1- bis 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Der schleifenartige Einkaufsbereich Schmuggelstieg/ Am Tarpenufer findet auf Hamburger Seite jenseits der Tarpenbek eine Fortsetzung.

Der Branchenmix weist einen sehr starken Besatz in der periodischen Grundversorgung auf: Drogerien, Schlachter, diverse Bäckereien etc.. Daneben ist auch ein Fachhandelbesatz über die periodische Grundversorgung hinaus vorhanden: Textil, Schmuck. Die Bereiche Gastronomie und Dienstleistungen sind gegenwärtig stark vertreten.

Das Zentrum hat durch die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor wichtige Magnete verloren. In den letzten Jahren haben Fachgeschäfte das Quartier verlassen. Außerdem wird mit dem Umbau des Knotens Ochsenzoll in direkter Nachbarschaft eine umfangreiche Straßenbaumaßnahme die Attraktivität des Zentrums während der mehrjährigen Bauphase zusätzlich beeinträchtigen.

Aus diesen Gründen sehen die privaten Akteure sowie die Verwaltung dringenden Handlungsbedarf zur Stärkung des Quartiers. Diese Stärkung soll in enger Zusammenarbeit zwischen diesen Partnern erreicht werden. Als ein geeignetes Mittel zur nachhaltigen Strukturverbesserung des Quartierszentrums sehen die Beteiligten die Einrichtung eines PACT-Bereichs entsprechend des Landesgesetzes Schleswig-Holstein über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) vor.

Im Jahre 2004 haben die Interessengemeinschaft Ochsenzoll und die Stadt Norderstedt ein Gutachten in Auftrag geben, auf dessen Grundlage eine Ideenskizze für das Quartierszentrum erarbeitet wurde. Diese Skizze umfasste nur den Bereich Schmuggelstieg / Am Tarpenufer. Die Ergebnisse des Gutachtens mit den Grundideen für eine Projektentwicklung und ein Quartiersmanagement für das Quartier wurden den Grundeigentümern vorgestellt. Es folgte die Erstellung einer Projektskizze mit eingehender Darstellung der Grundzüge einer Entwicklungskonzeption insbesondere hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Räume, des Managements des ruhenden und fließenden Verkehrs, des angestrebten Branchenmixes, des Quartiersmanagements, der Finanzierung und eines Maßnahmenplans. Die Kosten für die Erarbeitung der Projektskizze übernahmen die Haus- und Grundeigentümer (2/3) und die Stadt Norderstedt (1/3). Die Projektskizze lag im März 2006 vor und wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorgestellt. Dieser beauftragte die Verwaltung, einen Kosten- und Finanzierungsplan zu erarbeiten. Daraufhin wurden die in der Projektskizze vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Machbarkeit auch aus Sicht der Eigentümer und der Gewerbetreibenden geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde der ursprüngliche Maßnahmenplan angepasst.

Die Verwirklichung der geplanten Maßnahmen setzt voraus, dass die Grundeigentümer, die Gewerbetreibenden und die Stadt Norderstedt diese gemeinsam finanzieren. So wurde vereinbart, dass die Stadt Norderstedt die Kosten für das Quartiersmanagement für zwei Jahre übernimmt (Mitte 2007 – Mitte 2009). Weiterhin werden Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums vorgezogen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat bereits begonnen und soll bis Herbst 2009 abgeschlossen sein. Die privaten Akteure haben in den letzten zwei Jahren die Kosten für die Umsetzungsmaßnahmen im Bereich des Quartiersmanagements auf freiwilliger Basis übernommen.

Weitere Maßnahmen sind von den Eigentümern und Gewerbetreibenden zu finanzieren. Seit August 2008 läuft die Abstimmung mit den Eigentümer und Gewerbetreibenden. Mit dem Beschluss zur Gebietsabgrenzung für den PACT-Bereich Schmuggelstieg wird das förmliche Verfahren eingeleitet.

Das Gebiet für den PACT- Bereich Schmuggelstieg umfasst die gewerblich genutzten Grundstücke im engen Bereich des Quartierszentrums – Straße Schmuggelstieg und Straße Am Tarpenufer.

#### Nachfolgend ist das Verfahren zum Erlass von Satzungen nach dem PACT-Gesetz dargestellt.

Am 27. Juli 2006 trat das Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Schleswig-Holstein in Kraft.

Das PACT-Gesetz dient als Stadtentwicklungsinstrument, d.h. Hauptanliegen des Gesetzes ist es, durch Stärkung der lokalen Eigeninitiative der lokalen Wirtschaft, der Grundeigentümer sowie der kommunalen Selbstverwaltung, Stadtquartiere aufzuwerten und dabei jene konzeptionell und finanziell zu beteiligen, die davon unmittelbar profitieren.

Im Idealfall geht das Interesse zur Gründung eines PACT-Betriebes von einer oder mehreren Privatpersonen aus, die ein vordringliches Bedürfnis zur Lösung lokaler Probleme sehen. Diese private Interessengruppe besteht z.B. aus Grundeigentümern, Gewerbetreibenden oder Freiberuflern.

Diese bilden eine Lenkungsgruppe, um Ziele und Maßnahmen zu entwickeln und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Neben der Erarbeitung eines ersten Maßnahmen- und Finanzierungsplanes unterbreitet die Lenkungsgruppe einen Vorschlag zur Gebietsabgrenzung des PACT-Bereiches.

Im Gegensatz zur Gründungsphase macht das PACT-Gesetz zur Einrichtungsphase verbindliche Vorgaben. Hier muss die Stadtvertretung zunächst über die Gebietsabgrenzung einen Beschluss fassen. Anschließend kann von dem im PACT-Gebiet ansässigen Eigentümern ein Aufgabenträger legitimiert werden, dem die Aufgabe zukommt, einen Antrag auf Erlass einer PACT-Satzung bei der Stadt zu stellen. Dieser Antrag sollte einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan, Ziele, einen Nachweis der Zuverlässigkeit sowie der Leistungsfähigkeit enthalten.

Da die Rechtsform des Aufgabenträgers nicht gesetzlich festgeschrieben ist, kommen hierfür Vereine, Personen- und Kapitalgesellschaften oder natürliche Personen in Betracht.

Durch die vorgenannten Schritte sind die Voraussetzungen für das Beteiligungsverfahren erfüllt, so dass die Eigentümer über die Zukunft der PACT-Initiative entscheiden können. Bei überwiegender Zustimmung (wenn mehr als ein Drittel der unterrichteten Personen innerhalb eines Monats widersprochen haben gilt die Zustimmung als nicht erteilt) ist die Kommune

berechtigt mit Hilfe einer Satzung Abgaben für den festgelegten PACT-Bereich zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen einzuziehen.

Vor Erlass der PACT-Satzung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem ausgewählten Aufgabenträger geschlossen. Dieser Vertrag gewährleistet der Stadt eine zuverlässige Umsetzung durch den Aufgabenträger. Der Vertrag dient der Bindung des Aufgabenträgers an die Einhaltung und Umsetzung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Ziele und Verpflichtungen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag neben der Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt

- die Aufgaben und Pflichten des Aufgabenträgers sowie der öffentlichen Hand
- Regelungen zur Haftung
- die Verantwortlichkeit für etwaige dauerhaft errichtete bauliche Anlagen nach Ablauf der Geltungsdauer der PACT-Satzung
- die Zusammenarbeit zwischen Aufgabenträger und Gemeinde

festzulegen.

Da die Stadt nicht grundsätzlich zum Erlass einer Satzung verpflichtet ist, muss sie mit dem geplanten Vorhaben einverstanden sein.

Die PACT-Satzung hat generell eine Geltungsdauer von 5 Jahren, eine Fortschreibung ist aber jederzeit möglich, wobei die beteiligten Grundstückseigentümer eine erneute Zustimmung zum PACT geben müssen.

Durch den Erlass der PACT-Satzung gemäß § 3 wird ein PACT-Bereich endgültig festgelegt. Bei dem Beschluss der Stadtvertretung handelt es sich um einen Beschluss nach § 39 GO über eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe i.S. von § 2 I GO, der mit Stimmenmehrheit gefasst wird. Durch den Einrichtungsbeschluss beginnt das Verfahren.

Zur Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen erhebt die Stadt aufgrund der Satzung eine Abgabe. Bei dieser Abgabe handelt es sich um eine Sonderangabe, die nicht vergleichbar ist mit den Abgaben nach dem KAG. Gleichwohl gelten die §§ 2 sowie 11 bis 18 des KAG entsprechend. Die Satzung muss neben den Anforderungen gem. § 2 KAG mindestens folgende Angaben enthalten:

- Den Geltungsbereich und die Geltungsdauer
- Die Ziele und Maßnahmen
- Die Bestimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers
- Die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Stadt und
- Die Mittelverwendung

Für die Erhebung der PACT-Abgabe versendet die Stadt Zahlungsbescheide an alle betroffenen Eigentümer/innen. Sollte es bei der Erhebung der Abgabe durch die Stadt zu Unregelmäßigkeiten kommen, führt die Kommune evtl. auftretende Rechtsstreitigkeiten.

Als Maßstab für die Berechnung der PACT-Abgabe kommen verschiedene Bewertungsmaßstäbe in Betracht. Die Auswahl des Abgabenmaßstabes liegt in der Hand des Satzungsberechtigten und damit bei der Kommune. Da es für den Verteilungsmaßstab keine gesetzlichen Vorgaben gibt, kommt dem Satzungsgeber ein erhöhter Ermessensspielraum bei der Auswahl des Berechnungsmaßstabes zu.

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers kommen ggf. folgende Maßstäbe in Betracht:

- Einheitswerte
- Gewerbefläche
- Schaufensterfrontlänge oder Fläche

oder

- Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks,
- Umsatz,
- Grundstücksfläche oder die Grundstücksbreite

Durch den beschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag ist der Aufgabenträger dazu verpflichtet worden, nach Beschluss der PACT-Satzung mit der vertragsgemäßen Umsetzung des Maßnahmen und Finanzierungsplanes zu beginnen.

Weiterhin ist der Aufgabenträger dazu verpflichtet, der Kommune die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten und zusätzlich auf Anfrage, mindestens aber jährlich über die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung zu informieren. Nicht in Anspruch genommene Mittel erstattet der Aufgabenträger nach abgeschlossener Kostenfeststellung der Kommune, die die Mittel an die Abgabepflichtigen rückerstattet.

Das PACT-Gesetz im Überblick

<b>Gründungsphase</b>	<b>Einrichtungsphase</b>	<b>Umsetzungsphase</b>
<p><b>Initiatoren</b> (Gewerbetreibende, Grundeigentümer, Stadt, Freiberufler)</p> <p>bilden</p> <p><b>Lenkungsgruppe</b> (Steuerungsgruppe)</p> <p>definieren</p> <p><b>Ziele + Maßnahmen</b></p> <p>erstellen</p> <p><b>Maßnahmen – und Finanzierungskonzept, Vorschlag zur Gebietsabgrenzung</b></p> <p>informieren</p> <p><b>die Betroffenen</b></p> <p>(Verfahren gesetzlich nicht geregelt; Vorschlag zur Vorgehensweise)</p>	<p><b>Beschluss der Stadtvertretung über</b></p> <p>a) Gebietsabgrenzung b) Antragsberechtigte (Eigentümer – Gewerbetreibende)</p> <p>benennen</p> <p><b>Aufgabenträger</b></p> <p>stellt Antrag</p> <p>(Maßnahmen- und Finanzierungsplan, Ziele, Nachweis von Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit)</p> <p><b>Stadt</b></p> <p>a) Beteiligungsverfahren b) Öffentlich-rechtlicher Vertrag c) Satzung</p>	<p><b>Stadt</b></p> <p>a) führt die Abgabenerhebung durch b) prüft die Mittelverwendung c) erhält Kostenpauschale d) führt Rechtsstreitigkeiten</p> <p><b>Aufgabenträger führt Maßnahmen satzungsgemäß und vertragsgemäß durch</b></p>

**Anlagen:**

Gebietsabgrenzung „Schmuggelstiege“