

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0474
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 05.11.2014
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	6013/Herr Mario Helterhoff -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	20.11.2014	Vorberatung
Stadtvertretung	16.12.2014	Entscheidung

**Einrichtung eines PACT-Bereichs: Norderstedt-Mitte
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 3 des PACT-Gesetzes (Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen) von Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2006 beschließt die Stadtvertretung für das Gebiet Norderstedt Mitte (beiderseits der Rathausallee zwischen Ulzburger Straße und Buckhörner Moor, Planzeichnung siehe Anlage 1) die in der als Anlage 5 beigefügte Satzung.

Der Beschluss der Stadtvertretung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Sachverhalt

Mit dem Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen vom 13.07.2006 steht in Schleswig-Holstein ein Instrument zur Verfügung, das die Aufwertung von innerstädtischen Geschäftsbereichen auf private Initiative in Zusammenarbeit mit der Stadt ermöglicht.

Es bietet Grundeigentümern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit, die Qualität ihres Standortes eigenverantwortlich zu verbessern.

Mit Beschluss vom 02.12.2010 (Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr) bzw. 01.02.2011 (Stadtvertretung) wurde auf Antrag einer Initiativgruppe die Einrichtung und die räumliche Abgrenzung eines PACT-Gebietes "Norderstedt-Mitte" beschlossen. Hiermit wurde der politische Auftrag zur Vorbereitung einer Satzung gem. PACT-Gesetz erteilt.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Am 15.05.2014 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Antrag des benannten Aufgabenträgers (ISN, Immobilienservice Norderstedt GmbH) zur Aufstellung einer Satzung gem. PACT-Gesetz vorgelegt. Die Mitteilungsvorlage M 14/0181 enthielt in den Anlagen neben dem Antrag vom 06.03.2014 einen Lageplan des PACT-Gebietes, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (Stand: 21.02.2014) und den Entwurf der Satzung gem. PACT-Gesetz.

Im Juni 2014 wurde von der Verwaltung die Unterrichtung der Grundeigentümer gem. § 2 Abs. 4 PACT-G durchgeführt. Alle betroffenen Grundeigentümer (und Anteilseigentümer von Grundbesitz bei WEG geteilten Flurstücken) wurden schriftlich über die vorgesehene PACT-Satzung unterrichtet. Hierzu gehörte die Übersendung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, des Entwurfes der PACT-Satzung und der Berechnung der für die Eigentümer zu erwartenden Kosten.

Die unterrichteten Grundeigentümer wurden über ihr einmonatiges Einspruchsrecht aufgeklärt. So kann eine PACT-Satzung nur dann beschlossen werden, wenn dem nicht mehr als 1/3 der Grundeigentümer widersprochen haben.

Die Auswertung der eingegangenen Widersprüche hat ergeben, dass deutlich weniger als 1/3 der Grundeigentümer der PACT-Satzung ablehnend gegenüber stehen. Zwar wurden Widersprüche innerhalb der Eigentümerschaften von WEG geteilten Grundstücken geäußert, doch bilden diese innerhalb der jeweiligen Grundstücksgemeinschaften keine Mehrheiten, womit die jeweiligen Grundstücke nicht als Widerspruch gewertet werden können. Die folgenden Tabellen verdeutlichen das Abstimmungsergebnis:

Abstimmungsergebnis der stimmberechtigten Grundstücke in Einzelbesitz:

Lfd. Nr.	Adresse	Abstimmungsergebnis
3	Heidbergstraße 101 - 111 (Stadtwerke)	Nicht widersprochen
5	Rathausallee 31 (Kubus Ost)	Nicht widersprochen
6	Rathausallee ZOB	Nicht widersprochen
7	Rathausallee 33 (Kubus West)	Nicht widersprochen
8	Rathausallee 35-39 (Moorbek Passage)	Nicht widersprochen
9	Buckhörner Moor 100 (Parkhotel)	Nicht widersprochen
10	Buckhörner Moor 110 -112 (Aldi)	Nicht widersprochen
11	Rathausallee 72 - 76 (Kino)	Nicht widersprochen
12	Rathausallee 70 (Moorbek Rondeel)	Nicht widersprochen
13	Rathausallee 64 - 66 (EGNO)	Nicht widersprochen
14	Rathausallee 34 u. 38 - 60 (Tribühne, Läden, Restaurant, Kegelbahn)	Nicht widersprochen

Abstimmungsergebnisse der gem. Wohneigentumsgesetz (WEG) geteilten Grundstücke:

Lfd. Nr.	Adresse	Abstimmungsergebnis		
		Widerspruch	Kein Widerspruch	
1	Rathausallee 1 - 15 Ulzburger Str. 291-293 Heidbergstraße 106 - 108	31,43 %	68,57 %	Nicht wider- sprochen
2	Ulzburger Str. 279 - 289 a Heidbergstraße 102 - 104 Rudolf-Schülke-Straße 1-7	15,89 %	84,11 %	Nicht wider- sprochen
4	Rathausallee 17 – 29 a Heidbergstraße 113 - 115	16,46 %	83,54 %	Nicht wider- sprochen
15	Rathausallee 2 - 30	21,87 %	78,13 %	Nicht wider- sprochen

In der Summe liegt von keinem der betroffenen Grundstücke ein Widerspruch vor.

Wichtig im Zusammenhang mit dem Abstimmungsergebnis der WEG geteilten Grundstücke ist noch die Tatsache, dass zwar alle Anteilseigentümer der jeweiligen WEG-Grundstücke stimmberechtigt sind, abgabepflichtig allerdings nur Eigentümer gewerblich genutzter Flächen werden. Eigentümer von Wohnungen sind nicht abgabepflichtig. Diese Tatsache hat natürlich zur Folge, dass Widersprüche fast ausschließlich von Eigentümern gewerblich genutzter Flächen eingegangen sind, diese aber aufgrund des Wohnungsanteils innerhalb der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichen, um die Stimmenmehrheit innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu erlangen.

Wenn man innerhalb der WEG-geteilten Grundstücke ausschließlich die abgabepflichtigen – also gewerblich genutzten – Flächen betrachtet, ergibt sich für die Fläche 1, dass 8 von 15 gewerbliche Einheiten widersprochen haben (entspricht ca. 60 % der gewerblichen Flächen auf dem Grundstück). Für die Fläche 2 ergibt sich, dass 3 von 7 gewerbliche Einheiten widersprochen haben (entspricht ca. 44 % der gewerblichen Flächen auf dem Grundstück). Für die Fläche 4 ergibt sich, dass 3 von 15 gewerbliche Einheiten widersprochen haben (entspricht ca. 36 % der gewerblichen Flächen auf dem Grundstück). Für die Fläche 15 ergibt sich, dass 6 von 12 gewerbliche Einheiten widersprochen haben (entspricht ca. 61 % der gewerblichen Flächen auf dem Grundstück).

Nachdem das Ergebnis der Unterrichtung der Grundeigentümer fest stand, wurde im Oktober 2014 die gem. PACT Gesetz § 2 Abs. 5 durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die einmonatige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Norderstedter Zeitung bekannt gemacht und der Satzungsentwurf für die Dauer eines Monats für jedermann zur Einsicht im Rathaus ausgelegt. Sowohl im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als auch im Rahmen der Trägerbeteiligung sind keine negativen Stellungnahmen eingegangen. Die einzige eingegangene Stellungnahme stammt von der IHK-Lübeck. Hierzu wird die Möglichkeit einer positiven Entscheidung von Norderstedt Mitte bekräftigt.

Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (siehe Anlag 3) ist der Kernbestandteil des Antrags des Aufgabenträgers. Die ausführlich dargestellten Maßnahmen werden entsprechend der Finanzierungsübersicht durchgeführt. Befristet auf 5 Jahre steht der PACT-Initiative pro Jahr ein Betrag von 95.260 Euro zur Verfügung. Unter anderem ist die für 5 Jahre befristete Einstellung eines/einer Quartiersmanagers/-managerin für 20 Wochenstunden vorgesehen, der/die für die Ausgestaltung, Organisation und den Ablauf der vorgesehenen Maßnahmen verantwortlich ist.

Abgabepflichtig sind alle vom PACT-Gebiet umfassten Grundeigentümer mit gewerblichen Nutzungen. Die Abgabepflichtigen bringen die jährlich zur Verfügung stehenden ca. 95.000 Euro über eine Sonderabgabe entsprechend eines speziellen Verteilungsschlüssels auf.

Als Maßstab für die Erhebung der Abgabe gelten die Anteile an den gewerblichen Nutzflächen im Geltungsbereich. So wird zwischen Geschäftsnutzungen in Erdgeschoss-, Obergeschosslagen, Außenraumnutzungen und gewerblichen Räumen in Untergeschossen unterschieden.

Auch die Stadt Norderstedt sowie die Stadtwerke sind als betroffene Grundstückseigentümerin von der Sonderabgabe betroffen. Die jährlichen Abgaben belaufen sich für die Stadt auf ca. 16.500 Euro und für die Stadtwerke auf ca. 6.000 Euro.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung
2. Antrag auf Erlass einer Satzung gem. PACT-Gesetz, Stand: 06.03.2014
3. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, Stand: 21.02.2014
4. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
5. Satzung gem. PACT-Gesetz