

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 14/0474 des StV am 20.11./ StV am 16.12.2014

Betreff: Satzung nach dem PACT-Gesetz Nr. 2 "Norderstedt-Mitte"

Hier: Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, Stand: 21.02.2014

Norderstedt - Mitte

PACT Projekt:
Einrichtung eines Quartiersmanagements

Maßnahmen - und Finanzierungskonzept
Stand 21.02.2014

Inhaltsverzeichnis

- Vorwort
- 1. Situationsbeschreibung
- 2. Grundlagen
 - 2.1. PACT Gesetz
 - 2.2. Private Initiative
 - 2.3. PACT Bereich
 - 2.4. PACT Aufgabenträger
 - 2.5. Die Rolle der Stadt
 - 2.6. PACT-Lenkungsgruppe
 - 2.7. Der PACT-Antrag
 - 2.8. Die PACT-Satzung
 - 2.9. Die PACT- Laufzeit
- 3. Ziele und Maßnahmen des PACT
 - 3.1. PACT-Maßnahmen im Überblick
 - 3.2. Die PACT-Maßnahmen im Einzelnen
 - 3.2.1. Einsetzen eines/einer Quartiersmanagers/-in
 - 3.2.2. Einsetzen einer Quartiers-Servicekraft
 - 3.2.3. Durchführung von Marketingmaßnahmen
 - 3.3. Ablaufplan des PACT Projektes
- 4. Finanzierung
 - 4.1. Kostenrahmen
 - 4.2. PACT Abgabe
 - 4.3. Finanzierungskonzept

Abstimmungsvermerk

Ansprechpartner

Anlagenverzeichnis / Abkürzungsverzeichnis

Vorwort

Auf Initiative des Arbeitskreises Quartiersmanagement Norderstedt Mitte (QM NOMI) wird die Einrichtung eines PACT Bereiches in Norderstedt-Mitte vorbereitet. Die Abkürzung PACT steht für:

Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen gemäß PACT-Gesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 13.07.2006.

Der Arbeitskreis QM NOMI besteht aus:

- ✓ Heiko Bartsch, isn immobilien service norderstedt gmbh
- ✓ Claudia Asmussen, Wohnungsunternehmen Plambeck
- ✓ Bernd Olsen, PrivatBau
- ✓ Wolfgang Kühl, Deutsche Bank Norderstedt
- ✓ Jan Richert, Hamburger Sparkasse Norderstedt
- ✓ Andreas Herrmann, Herrmann Touristic
- ✓ Holger Dircks, Haus und Grund Norderstedt
- ✓ Thomas Will, ATW Agentur Thomas Will
- ✓ Marc-Mario Bertermann, EGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt und
- ✓ Vertreter/-innen der Stadtverwaltung Norderstedt

Der Arbeitskreis QM NOMI hat sich nach einem Workshop 2008 gebildet und wurde maßgeblich von der isn immobilien service norderstedt gmbh koordiniert.

1. Situationsbeschreibung

Zunehmende Schwierigkeiten bei der Neuvermietung freier Gewerbeflächen sowie die in Schwierigkeiten geratene Gastronomie und einige Kultureinrichtungen lassen sich in Norderstedt-Mitte beobachten. Kaufkraftabfluss und die Vermietung an unattraktive und Image schädigende Geschäfte nehmen zu. Das Stadtzentrum wird nicht als Stadtzentrum akzeptiert und angenommen. Die stetige Zunahme leer stehender Ladenlokale, der Anstieg von Vandalismus lassen befürchten, dass das Stadtzentrum insgesamt in eine Negativspirale gerät.

Um einem solchen Abrutschen von vorn herein entgegenzuwirken wurden von der isn Gespräche mit Eigentümern und Mietern aus dem Bereich Rathausallee geführt. In diesem Rahmen wurde die Haltung zur Einrichtung eines Quartiersmanagements durch ein PACT-Projekt abgefragt. Nachdem hier durchweg eine positive Resonanz verzeichnet werden konnte, hat die isn ihre Initiative der Stadt Norderstedt vorgestellt und angeboten, ein späteres Quartiersmanagement als Aufgabenträger zu übernehmen.

Es ist in der Evaluierung der Entwicklungsmaßnahme Norderstedt für den Zentrumsbereich Rathausallee, zwischen Moorbek-Passage und Ulzburger Straße die Einrichtung einer Interessengemeinschaft empfohlen worden. Mit dem Ziel eine weitere negative Entwicklung zu verhindern wurde die isn anlässlich einer Ideenwerkstatt in Norderstedt -Mitte gebeten, den neu gegründeten Arbeitskreis Quartiersmanagement Norderstedt-Mitte zu koordinieren und als künftiger Aufgabenträger vorgeschlagen.

Ziel ist es, Norderstedt-Mitte zu profilieren und durch Imageaufbesserung eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erreichen. Norderstedt-Mitte soll als Nahversorgungszentrum für die hier lebenden und arbeitenden Menschen und als kulturelles Zentrum mit zentrenrelevanten Einrichtungen nachhaltig gesichert werden.

Der Einsatz eines Quartiersmanagers, eines "Kümmerers", hat sich vielerorts als Schlüssel zum Erfolg erwiesen. Der Quartiersmanager sichert eine Vielzahl notwendiger Aktivitäten ab, die einen Stadtteil attraktiv und lebenswert machen.

Das PACT Maßnahmenkonzept für Norderstedt-Mitte umfasst im Wesentlichen drei Positionen:

- Einsatz eines Quartiersmanagers
- Entwicklung und Umsetzung eines gemeinsamen Marktauftrittes
- Vermittlung zwischen Bürger und Verwaltung

2. Grundlagen

2.1. PACT Gesetz

Das in Schleswig-Holstein geltende PACT Gesetz wurde am 13. Juli 2006 vom Landtag beschlossen (nachfolgend: PACT-G). Der Grundgedanke, durch private Initiative eine Umfeldverbesserung und Attraktivierung zu realisieren, hat sich seit den 70er Jahren im angloamerikanischen Raum unter dem Begriff "Business Improvement District" (BID) verbreitet.

Das PACT-Gesetz stellt einen verbindlichen Rahmen zur Verfügung, der es privaten Initiatoren ermöglicht, selbst Ziele und Maßnahmen für die beabsichtigte Attraktivierung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartierszentrum Norderstedt-Mitte zu erarbeiten und umzusetzen.

2.2. Private Initiative

Die private Initiative kann sich beispielsweise auf die Steigerung von Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum, auf ein Leerstands- und Vermietungsmanagement oder wie hier in Norderstedt - Mitte (und dem Schmuggelstieg in Norderstedt) auf die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Einrichtung eines Stadtteilmanagements beziehen. Die isn immobilien service norderstedt gmbh wurde anlässlich der Ideenwerkstatt Norderstedt-Mitte gebeten, ein Quartiersmanagement zu installieren und selbst als Aufgabenträger zu fungieren. Daraufhin hat die isn Mitstreiter gesucht und gefunden und zunächst einen Arbeitskreis zur Gründung eines PACT initiiert.

2.3. PACT Bereich

Die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt hat auf Antrag der Lenkungsgruppe am 01.02.2011 mit dem Einrichtungsbeschluss den PACT Bereich im Sinne des PACT Gesetzes festgelegt.

Dazu zählen folgende Flächen:

Rathausallee Nr. 1 -15/Ulzburger Straße 289 – 293 – Flurstück Nr. 41/266, Flur 06, Gemarkung Garstedt;

Ulzburger Straße 279 – 289 a / Heidbergstraße 104 – Flurstück Nr. 41/297, Flur 06, Gemarkung Garstedt;

Heidbergstraße 101 – 111- Flurstück Nr. 41/270, Flur 06, Gemarkung Garstedt;

Rathausallee 17 – 29a – Flurstück Nr. 41/265, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Rathausallee 31 – Flurstück Nr. 41/299, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Rathausallee ZOB – Flurstücke Nr. 61/30, 41/320, 92/40, 92/39, 41/313, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Rathausallee 33 – Flurstück Nr. 56/2, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Rathausallee 35 – 39 – Flurstück Nr. 82/80, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Buckhörner Moor 100 – Flurstück Nr. 82/111, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Buckhörner Moor 110 – Flurstück Nr. 82/112, Flur 06, Gemarkung Garstedt

Rathausallee 72 – 76 – Flurstück Nr. 82/33, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 70 – Flurstück Nr. 60/13, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 64 – 66 – Flurstücke Nr. 61/20, 61/21, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 34 und 38 – 60 – Flurstücke Nr. 67/17, 41/277, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 20 – Flurstück Nr. 41/271, Flur 06, Gemarkung Garstedt

2.4. Der PACT Aufgabenträger

Das PACT Gesetz sieht vor, dass Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigte der in einem festgelegten Bereich gelegenen Grundstücke einen Aufgabenträger benennen und ihm das Recht zur Antragstellung und Durchführung der geplanten Maßnahme übertragen. Der Arbeitskreis QM NOMI schlägt die ism immobilien service norderstedt gmbh vor.

2.5. Die Rolle der Stadt

Die Stadt Norderstedt hat durch Beschluss der Stadtvertretung vom 01.02.2011 zunächst den PACT-Bereich festgelegt und so das Verfahren zur Einrichtung des PACT Norderstedt-Mitte eingeleitet.

Nach der Antragstellung durch den Aufgabenträger unterrichtet die Stadt alle Grundeigentümer schriftlich über den Antrag, insbesondere die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung. Die unterrichteten Personen haben dann die Möglichkeit, dem Antrag innerhalb eines Monats ab Zugang zu widersprechen. Wenn mehr als ein Drittel der unterrichteten Personen widersprochen haben, darf die PACT-Satzung nicht erlassen werden. Die Grundeigentümer können je Grundstück nur eine Stimme abgeben. Auf Erlass der Satzung besteht unabhängig davon kein Anspruch.

Zur Finanzierung der Maßnahmen erhebt die Stadt Norderstedt auf Grundlage der Satzung eine Abgabe. Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten. Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Als Maßstab für die Erhebung der Abgabe sollen voraussichtlich die Anteile an den gewerblichen Nutzflächen gelten. Die Nutzflächen von Freiberuflern und anderen entgeltlichen Dienstleistungsunternehmen sind den gewerblichen Nutzflächen gleichgestellt. Das Aufkommen aus der Abgabe leitet die Stadt an den Aufgabenträger weiter. Der Aufgabenträger hat das Abgabenaufkommen treuhänderisch ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden.

Der Aufgabenträger verpflichtet sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Stadt, die sich aus dem PACT-Gesetz und der Satzung ergebenden Ziele und Verpflichtungen umzusetzen. Der Aufgabenträger hat der Stadt die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich schriftlich nachzuweisen.

Nicht verwendete Mittel werden vom Aufgabenträger über die Stadt an die Abgabepflichtigen am Ende der PACT Laufzeit erstattet.

2.6. Die PACT- Lenkungsgruppe

Die Mitwirkung der Abgabepflichtigen bei der Durchführung des PACT wird durch die Einrichtung einer Lenkungsgruppe sichergestellt. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe werden durch einfache Mehrheit von den abstimmenden Abgabepflichtigen gewählt. Alle Abgabepflichtigen sind zu der Wahl der Lenkungsgruppe rechtzeitig schriftlich einzuladen. Die Einladung soll den Ort, das Datum, die Zeit und die maßgeblichen Informationen über die Wahl der Lenkungsgruppe enthalten. Die Lenkungsgruppe sollte, um arbeitsfähig zu bleiben, nicht mehr als 14 Mitglieder umfassen. Die Stadt kann in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin abgabepflichtiger Flächen zum stimmberechtigten Mitglied der Lenkungsgruppe gewählt werden. Unabhängig davon nehmen die Stadtverwaltung und der Aufgabenträger an den Versammlungen der Lenkungsgruppe teil, haben insoweit aber lediglich beratende Funktion. Bei Bedarf können weitere Personen beratend hinzugezogen werden. Die Lenkungsgruppe wird durch den Aufgabenträger in regelmäßigem Turnus über die stattfindenden Maßnahmen sowie die Abrechnung mit der Stadt informiert. Die Lenkungsgruppe bestimmt im Rahmen der Durchführung des PACT die Details, Prioritäten und Gewichtungen der von dem Aufgabenträger zu erbringenden Leistungen innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets.

2.7. Der PACT-Antrag

Der Erlass der Satzung nach § 3 des PACT Gesetzes durch die Stadt Norderstedt setzt u.a. einen begründeten Antrag des PACT Aufgabenträgers voraus. Mit der Antragstellung ist ein qualifiziertes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer von 5 Jahren vorzulegen. Das Konzept dient insbesondere der Plausibilitätsprüfung, ob die genannten Ziele durch die beabsichtigten Maßnahmen erreicht werden können.

2.8. Die PACT-Satzung

Die Stadt erhebt die Abgabe zur Finanzierung der Maßnahmen aufgrund einer Satzung. Auf den Erlass der Satzung besteht gemäß § 2 Abs. 6 PACT-G kein Anspruch. Die Stadt muss im Vorfeld sämtliche Grundeigentümer und Erbbauberechtigten über den Antrag, insbesondere die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung unterrichtet haben. Widersprechen mehr als ein Drittel der unterrichteten Personen, so darf die Satzung nicht erlassen werden.

Maßgebliche Inhalte der Satzung sind u.a. der Geltungsbereich und die Geltungsdauer, die Ziele und Maßnahmen, die Bestimmung des Aufgabenträgers, die Mittelverwendung, die Bestimmung der Abgabenschuldner sowie alle Details bezüglich der zu erhebenden Abgabe (Bemessungsgrundlage, Höhe, Entstehen, Fälligkeit etc.).

2.9. Die PACT-Laufzeit

Die Durchführung des PACT beginnt mit dem Inkrafttreten der PACT-Satzung. Es ist eine Laufzeit von 5 Jahren vorgesehen. Nach Ablauf der fünf Jahre tritt die Satzung am Ende ihrer Geltungsdauer außer Kraft. Eine Verlängerung ist gemäß § 4 PACT-G danach nicht mehr möglich.

3. Ziele und Maßnahmen des PACT

Mit der Durchführung des PACT Konzepts werden folgende Ziele angestrebt:

Steigerung der Attraktivität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier sowie die Verbesserung des Branchenmixes . Kaufkraftabfluss und einem sog. „Trading-down-Effekt“ soll entgegen gewirkt werden.

Dafür soll ein Quartiersmanagement in Norderstedt-Mitte installiert und im Quartier verankert werden. Das Quartiersmanagement bündelt die Interessen und Vorstellungen aus dem PACT-Bereich und agiert als Vertreter des PACT-Bereiches nach außen. Die isn als potenzielle PACT Aufgabenträgerin wird zu diesem Zweck eine geeignete Person zur Wahrnehmung dieser Aufgaben mit einer Arbeitszeit von 20 Wochenstunden einstellen und im Sinne der PACT Verpflichteten anleiten. Der Quartiersmanager / Die Quartiersmanagerin (nachfolgend „der QM“) soll in seiner Arbeitszeit im Wesentlichen im Geltungsbereich vor Ort präsent sein. Der QM untersteht der dienstlichen und fachlichen Aufsicht des Aufgabenträgers. In Urlaubszeiten und im Falle einer Erkrankung bzw. ähnlicher Fehlzeiten erfolgt keine vollwertige Vertretung. In diesen Zeiten ist vom Aufgabenträger aber zumindest die telefonische Erreichbarkeit sicherzustellen. Unaufschiebbar Aufgaben und Termine des Quartiersmanagements sind auch in diesen Zeiträumen durch den Aufgabenträger wahrzunehmen. Die Person und Persönlichkeit des QM füllt eine „Schlüsselposition“ im Rahmen dieses Vertrages aus. Die Auswahl und die Auswechselung des Quartiersmanagers kann daher nur mit Zustimmung der Stadt und der Lenkungsgruppe erfolgen. Der Einsatz des/der Quartiersmanagers/-in ist im Wesentlichen für folgende Aktionsfelder im PACT-Bereich vorgesehen:

- ✓ Informationsübermittlung zwischen den Eigentümer/-innen, den Erbbauberechtigten, den Gewerbetreibenden, den Mieter/-innen, den lokalen Interessengemeinschaften der Verwaltung und der PACT Lenkungsgruppe
- ✓ Zentrale Ansprechperson für die Öffentlichkeit, für Kunden und Gewerbetreibende in Fragen der Aufenthaltsqualität, der Servicequalität, der Sicherheit und Sauberkeit im Quartier
- ✓ Informationsübermittlung und Beratung einzelner Vermieter/-in zur Verbesserung des Branchenmixes
- ✓ Planung und Steuerung von Veranstaltungen und wirksamen Aktionen
- ✓ Planung und Durchführung von Werbemaßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit
- ✓ Sorge tragen für Sauberkeit

Die Hauptaufgabe des Quartiersmanagements liegt in der Absicherung eines gemeinsamen Marktauftrittes. Die detaillierten PACT-Maßnahmen sind unter Punkt 3.2. aufgeführt. Der/die Quartiersmanager/-in wird von dem Aufgabenträger fachlich beraten und betreut.

Die Stadt ist befugt und verpflichtet, die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers zu überwachen. Der Aufgabenträger legt der Stadtverwaltung daher vierteljährlich einen Bericht über alle wesentlichen Aktivitäten im PACT-Gebiet vor. Die

Stadtverwaltung gewährleistet ihrerseits eine kontinuierliche Information der städtischen Gremien über das PACT-Projekt. Der/die Quartiersmanager/-in steht im stetigen persönlichen Kontakt zu den Anwohner/-innen, Geschäftsleuten, Interessengemeinschaften und Grundstückseigentümer/-innen und bietet daher eine ganz besondere Kommunikationsplattform im Quartier. Beim Quartiersmanagement werden die Ideen und Interessen der unterschiedlichen Akteure im Stadtteil gebündelt. Themen wie Sicherheit, Sauberkeit und Verkehr werden im Rahmen der Arbeit soweit wie möglich berücksichtigt.

Die Aufgabenträgerin steht dafür ein, dass der/die Quartiermanager/-in das nachfolgende Anforderungsprofil erfüllt:

1. Der/die QM verfügt über eine fundierte berufliche Qualifikation und Erfahrung in den Bereichen Kommunikation, City- oder Stadtmarketing, Quartiersmanagement, Presse- oder Öffentlichkeitsarbeit, Einzelhandelsentwicklung.
2. Wünschenswert ist, dass der/die QM darüber hinaus über fachliches Know-How in der Stadtplanung und Stadtentwicklung, über Einzelhandel und in der Immobilienwirtschaft oder andere geeignete Qualifikationen verfügt.
3. Der/die QM besitzt die Fähigkeit, neue Konzepte und Projekte eigenständig zu entwickeln und umzusetzen.
4. Der/die QM verfügt über Organisations- und Verhandlungsgeschick.

3.1 PACT Maßnahmen im Überblick

Die im Folgenden genannten PACT Maßnahmen werden analog zum Finanzierungsplan entwickelt und umgesetzt. Die angestrebte Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Norderstedt - Mitte wird wie folgt gesichert:

- Einsetzen eines/einer Quartiersmanagers/-in (20 Wochenstunden)
- Durchführung von Marketingmaßnahmen

3.2. Die PACT-Maßnahmen im Einzelnen

3.2.1. Einsetzen eines/einer Quartiersmanagers/-in (QM)

Folgende Maßnahmen sind von QM durchzuführen:

Bereich Kommunikation

Maßnahme 1

Das Quartiersmanagement initiiert einen gemeinsamen Namen, eine gemeinsame Marke sowie ein verbindendes Logo in Abstimmung u. a. mit den lokalen Interessengemeinschaften. Die Abgabepflichtigen und die Stadt Norderstedt erwerben im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages umfassende unbeschränkte Nutzungsrechte an dem Logo.

Wirkung

Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass Norderstedt-Mitte als eine geschlossene Einheit auftritt und stärker und bewusster in seinen Aktivitäten wahrgenommen wird. Das einheitliche Auftreten sichert einen hohen Wiedererkennungswert bei den Besucher/-innen.

Maßnahme 2

Das Quartiersmanagement organisiert und koordiniert eine gemeinsame Öffentlichkeits- und Pressearbeit mit einheitlichen Flyern und abgestimmten Zeitungsanzeigen.

Wirkung

Die in Norderstedt-Mitte organisierten Einzelaktionen und Aktivitäten werden stärker als Teil einer Einheit, als Bewegung und Angebot des ganzen Stadtteils wahrgenommen. Die Aktionen werden als Teil eines umfassenden ansprechenden Angebots in Norderstedt-Mitte wahrgenommen.

Maßnahme 3

Das Quartiersmanagement organisiert und koordiniert die Erstellung einer gemeinsamen (Quartiersmanagement und Interessengemeinschaften) und einheitlichen Internetseite für das Quartierszentrum Norderstedt -Mitte.

Wirkung

Interessierte Besucher/-innen und Anwohner/-innen werden auf das gesamte Leistungsspektrum im Stadtteil Norderstedt - Mitte aufmerksam gemacht. Das Viertel stellt sich als kompetentes Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum vor und informiert die Besucher/-innen über das Angebot.

Bereich Branchenmix

Maßnahme

Das Quartiersmanagement erstellt eine Bestandsliste der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie der medizinischen Angebote.

Wirkung

Anhand der Aufstellung erhält man einen genauen Überblick über den aktuellen Stand und kann daraus eine Strategie zur besseren Steuerung des Branchenmix entwickeln.

Bereich Geschäftsöffnungszeiten

Maßnahme

Es soll versucht werden, die Geschäftsöffnungszeiten im gesamten PACT-Gebiet zu vereinheitlichen.

Wirkung

Das PACT-Gebiet präsentiert sich einheitlich und geschlossen als homogenes Quartier. Frustration der Kunden wegen unerwartet geschlossener Geschäfte wird vermieden.

Bereich Service und Sauberkeit

Maßnahme

Das Hauptaugenmerk ist auf die Sauberkeit und Sicherheit im Quartier gerichtet:

- Verunreinigung wie z. B. Graffiti und nicht genehmigte Plakatierungen feststellen und bei jeweiligen Eigentümern/-innen melden
- Das Quartier wird regelmäßig auf Sauberkeit und Sicherheit hin überprüft und erforderliche Maßnahmen werden veranlasst.
- Info-Material (Flugblätter etc.) verteilen
- Ggf. zeitweise Betreuung eines Informationsstandes
- Ansprechpartner/-in für Kunden im Quartier
- Unterstützung des QM

Wirkung

Das Quartier profiliert sich mit einem guten Serviceangebot. Zusätzliche Anforderungen können direkt aufgenommen und an die entsprechenden Stellen weiter geleitet werden.

3.2.2 Durchführung von Marketingmaßnahmen

Um die Attraktivität des Quartiers zu steigern, sollen Veranstaltungen, Aktionen und Marketingmaßnahmen vom Quartiersmanagement in der PACT-Zeit durchgeführt werden.

Bereich Marketingmaßnahmen –Veranstaltung

Maßnahme 1

Das Quartiersmanagement organisiert in enger Koordination und Abstimmung mit dem ortsansässigen Handel, den Dienstleistungsunternehmen und der Gastronomie ein gemeinsames Bonusheft.

Wirkung

Das Bonusheft richtet sich an die Endverbraucher/-innen und schafft umfassende Synergieeffekte. Besucher/-innen, die wegen des Besuchs eines Geschäfts nach Norderstedt - Mitte kommen, werden so auf ansprechende Weise auf weitere Angebote im Stadtteil aufmerksam gemacht. Mitwirkende Unternehmen bieten den Besucher/-innen attraktive Anreize, ihre Geschäfte oder Lokale zu besuchen.

Maßnahme 2

Das Quartiermanagement plant, koordiniert und organisiert Veranstaltungen und Thementage in Norderstedt – Mitte.

Wirkung

Thementage sind Veranstaltungen, die sich an einem Thema orientieren, z.B. Gesundheit oder Wellness. Für die Durchführung eines "Thementages" bindet das Quartiersmanagement z.B.

Ärzte, Apotheker, Orthopädiegeschäfte, Kosmetiksalon, Friseure und Drogerien ein. Die Veranstaltung dient der überzeugenden Vor- und Darstellung, welche Leistungen in diesem Fachbereich in Norderstedt - Mitte zu finden sind. Ziel ist es, im Laufe der PACT Dauer zwei Thementage pro Jahr durchzuführen.

Mögliche Themen:

Norderstedt - Mitte geht es gut	Gesundheit & Wellness
Norderstedt - Mitte sieht blau	Illuminationsprojekt
Norderstedt - Mitte schmeckt ab	Kochen und gutes Essen
Norderstedt - Mitte gibt Gas	Auto und Rad
Norderstedt - Mitte sagt Prost	Bierfest
Norderstedt - Mitte macht Theater	Kultur
Norderstedt - Mitte hört zu	Vorlesewettbewerb
Norderstedt - Mitte hilft mit	Ehrenamt
Norderstedt - Mitte blüht auf	Blumen, Pflanzen, Bäume
Norderstedt - Mitte hebt ab	Drachenfliegen
Oster - und Weihnachtsaktionen	

Maßnahme 3

Das Quartiermanagement bemüht sich um eine zusätzliche Nutzung des Marktplatzes an einem weiteren Wochentag.

Wirkung

Das PACT Gebiet wird zusätzlich belebt und gewinnt zusätzliche Attraktivität und Aufmerksamkeit.

3.3. Ablaufplan des PACT Projektes

Der zeitliche Rahmen wird entsprechend des PACT Gesetzes für die Geltungsdauer der noch zu erlassenden Satzung festgelegt. Eine PACT Satzung kann maximal für einen Zeitraum von fünf Jahren erlassen werden. Der Arbeitskreis QM NOMI schlägt vor, für das in Norderstedt-Mitte geplante PACT Projekt eine Geltungsdauer von 5 Jahren zu vereinbaren.

Der weitere Ablauf des PACT- Projektes Norderstedt Mitte:

- Der Arbeitskreis organisiert eine Eigentümerversammlung, in welcher diese vorab über das beabsichtigte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept informiert werden. Anschließend benennen die Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigten den Aufgabenträger und übertragen ihm das Recht zur Antragstellung und Durchführung der geplanten Maßnahmen. Vertreter/-innen der Stadt Norderstedt nehmen an dem Termin teil.
- Der Aufgabenträger stellt bei der Stadt Norderstedt den PACT-Antrag mit dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept.
- Alle Grundeigentümer/-innen und Erbbauberechtigten werden von der Stadt Norderstedt schriftlich über den Antrag, einschließlich des umfassenden Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts unterrichtet. Diese können dem Antrag innerhalb eines

Monats ab Zugang der Unterrichtung widersprechen. Wenn mehr als ein Drittel der unterrichteten Grundeigentümer bzw. Erbbauberechtigten widersprochen haben, darf die PACT-Satzung nicht erlassen werden.

- Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigte können je Grundstück nur eine Stimme abgeben
- Widersprechen dem Antrag nur 1/3 der Stimmberechtigten oder weniger, so kann die Stadt Norderstedt die PACT-Satzung erlassen. Im Rahmen der PACT-Satzung wird dann u.a. auch die Bemessungsgrundlage und Höhe der PACT-Abgabe bestimmt.
- Vor Erlass der PACT-Satzung schließt die Stadt Norderstedt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Aufgabenträger. In dem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet sich der Aufgabenträger zur satzungsgemäßen Umsetzung der beschlossenen Maßnahme.
- Die Abgabepflicht entsteht mit Beginn der Maßnahme und wird auf Grundlage der Satzung von der Stadt Norderstedt einmalig durch Bescheid festgesetzt und jeweils anteilig zu Beginn eines Durchführungsjahres fällig.
- Das Abgabenaufkommen steht dem Aufgabenträger zu. Die Fälligkeit und Auszahlung des Abgabenaufkommens erfolgt gemäß Finanzierungskonzept. Die zweckmäßige Mittelverwendung ist vom Aufgabenträger entsprechend den Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Vertrages nachzuweisen. Nicht verwendete Mittel werden vom Aufgabenträger über die Stadt an die PACT-Verpflichteten am Ende der PACT Laufzeit erstattet.
- Die Mitwirkung der Abgabepflichtigen während der Durchführung wird durch Einrichtung einer Lenkungsgruppe sichergestellt.

4. Finanzierung

4.1. Kostenrahmen

Der Kostenrahmen ist als maximale Investitionssumme der geplanten Maßnahme fest vorgegeben und darf nicht überschritten werden. Die beteiligten Grundeigentümer/-innen werden im Laufe der Projektlaufzeit nicht mit zusätzlichen Kosten konfrontiert.

4.2. PACT Abgabe

Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der in dem festgelegten Bereich gelegenen Grundstücke zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabebescheides. Teileigentümer sind entsprechend ihrem Eigentumsanteil abgabepflichtig, Miteigentümer sind Gesamtschuldner. Von der Abgabepflicht ausgenommen sind die Grundstücke, die ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden oder baulich nicht genutzt werden können.

Als Maßstab für die Erhebung der Abgabe sollen die Anteile an den gewerblichen Nutzflächen gelten. Die Nutzflächen von Freiberuflern und anderen entgeltlichen Dienstleistungsunternehmen sollen den gewerblichen Nutzflächen gleichgestellt sein. Die PACT-Abgaben sollen je nach Lage des Geschosses gestaffelt erhoben werden. Die gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoss profitieren eher bzw. mehr von den PACT-Maßnahmen, als Flächen in den oberen Geschosslagen. Darüber hinaus sind in den oberen Geschossen in der Regel überwiegend Gewerbe- bzw. Dienstleistungsflächen, mit wenig oder keinem Publikumsverkehr. Es ist insofern davon auszugehen, dass die Vorteilswirkung den gewerblichen Flächen um so mehr zu Gute kommen, je „näher dran“ diese an den unter Ziffer 3 beschriebenen Maßnahmen und Zielen belegen sind. Die gewerblichen Nutzflächen werden daher im Erdgeschoss mit dem Faktor 1,0, im 1. Obergeschoss mit dem Faktor 0,4 und ab dem 2. Obergeschoss mit dem Faktor 0,1 belastet. Gewerblich genutzte Außenflächen sollen mit dem Faktor 0,3 sowie gewerblich genutzte Kellerflächen, soweit es sich um öffentlich zugängliche Aufenthaltsräume handelt, mit dem Faktor 0,7 an der PACT Abgabe beteiligt werden.

Gewerbetreibende (Mieter) und Eigentümer von Wohnräumen werden somit nicht durch Abgabenbescheid zu Abgaben herangezogen.

Die PACT-Abgabe entsteht mit Beginn der Maßnahme und wird einmalig durch Bescheid der Stadt Norderstedt festgesetzt. Die Fälligkeit soll in fünf anteilige jährliche Abschlagszahlungen gestaffelt werden. In der Satzung wird genau bestimmt, zu welchen Terminen welcher Anteil an der festgesetzten Abgabe fällig wird.

4.3. Finanzierungskonzept

Das beiliegende Finanzierungskonzept gibt Auskunft über den Einsatz bzw. die Verwendung der erhobenen Abgaben. In dem Finanzierungskonzept werden die erforderlichen Personal-, Sach- und Marketingkosten benannt und für jedes PACT-Jahr in der vorgesehenen anteiligen Höhe dargestellt. Die in einem PACT-Jahr nicht verwendeten Mittel werden in das nachfolgende PACT-Jahr übertragen. Eine etwaige Erstattung nicht verwendeter Mittel erfolgt am Ende der Laufzeit.

Abstimmungsvermerk

Das vorliegende PACT Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wurde unter den Mitgliedern des Arbeitskreises QM NOMI abgestimmt.

Ansprechpartner

Heiko Bartsch

isn immobilien service norderstedt gmbh

Rathausallee 33

22846 Norderstedt

Tel.: 040 - 53 53 55 0

Fax: 040 - 53 53 55 55

bartsch@isn-online.net

Anlageverzeichnis

Anlage 1

Flurstückkarte des PACT Gebietes

Anlage 2

Finanzierungskonzept

Finanzierungskonzept

PACT Dauer in Jahren

Budget gesamt in Euro, rd. 5 477.000 € inkl. 19% Mehrwertsteuer
 p.a., rd. 95.400 € Versicherungssteuer

Lfd.Nr.	Gesamt in €	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
1.	Konzeption + Planung	14.000 €	2.800 €	2.800 €	2.800 €	2.800 €
2.	Kosten für Aufgabenträger	60.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
3.	Personalkosten Quartiersmanager	146.250 €	29.250 €	29.250 €	29.250 €	29.250 €
4.	Bürokosten (Miete, Büroausstattung, EDV, Telefon, Verbrauchsmaterialien usw.)	35.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €
5.	Versicherungen (Haftpflicht, Vermögensschaden)	5.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
6.	Kosten Bankbürgschaft	10.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
	Zwischensumme	270.250 €	54.050 €	54.050 €	54.050 €	54.050 €
6.	Marke/Slogan entwickeln	5.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
7.	Informationsmaterialien Erstellung und Verteilung	20.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
8.	Erstellung + lfd. Pflege Internetauftritt	4.500 €	2.500 €	500 €	500 €	500 €
9.	Bonusheft erstellen	20.000 €	0 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
10.	Thementage und Aktionen (inkl. Nebenkosten, wie z.B. KSK, Gema, Versicherungen)	78.000 €	14.000 €	16.000 €	16.000 €	16.000 €
11.	Reserve	2.500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
	Zwischensumme	130.000 €	26.000 €	26.000 €	26.000 €	26.000 €
	Zwischensumme:	400.250 €	80.050 €	80.050 €	80.050 €	80.050 €
12.	Mehrwert- und Versicherungssteuer 19%	76.048 €	15.210 €	15.210 €	15.210 €	15.210 €
	Gesamtsumme	476.298 €	95.260 €	95.260 €	95.260 €	95.260 €

Eventuell nicht verbrauchte Mittel aus einem Jahresbudget werden in das jeweilige nächste Jahr übernommen. Nach Beendigung der PACT-Maßnahme findet eine Endabrechnung über den gesamten PACT-Zeitraum statt. Die sich aus dieser Abrechnung ergebenden nicht verbrauchten Mittel werden an die Abgabepflichtigen zurück gezahlt.