PACT NORDERSTEDT-MITTE

Lebendig. Grün. Innovativ.

# Norderstedt - Mitte

# PACT 2.0 Projekt:
# Erneuerung des Quartiersmanagements

# Maßnahmen - und Finanzierungskonzept
# Stand Mai 2020



Anlage 3: zur Vorlage Nr. B 20/0178 des StuV am 04.06.2020
Hier: Maßnahmen- und Finanzierzungskonzept

PACT NORDERSTEDT-MITTE
Lebendig. Grün. Innovativ.

# Inhaltsverzeichnis


Vorwort
1. Situationsbeschreibung

2. PACT 2.0 Maßnahmenkonzept

3. Grundlagen
3.1. PACT Gesetz
3.2. PACT Bereich
3.3. PACT Aufgabenträger
3.4. Die Rolle der Stadt
3.5. PACT-Lenkungsgruppe
3.6. Der PACT-Antrag
3.7. Die PACT-Satzung
3.8. Die PACT- Laufzeit

4. Ziele und Maßnahmen des PACT
4.1. Ablaufplan des PACT 2.0

5. Finanzierung
5.1. Kostenrahmen
5.2. PACT Abgabe
5.3. Finanzierungskonzept

Abstimmungsvermerk
Ansprechpartner
Anlagenverzeichnis / Abkürzungsverzeichnis

PACT NORDERSTEDT-MITTE
Lebendig. Grün. Innovativ.

**Vorwort**

Die erste PACT Maßnahme im Quartier Norderstedt-Mitte wird vom 01.02.2015 – 31.01.2020 erfolgreich durchgeführt. Die neu gegründete PACT Arbeitsgruppe (Mitglieder auf der letzten Seite) hat das nachfolgende Konzept für die Erneuerung der Maßnahme erstellt.

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

**1. Situationsbeschreibung**

Der 5. Stadtteil Norderstedts hat sich in den letzten Jahren zum Zentrum der noch jungen Stadt entwickelt. Durch gezielte Aktionen und Events wurde die Aufmerksamkeit in der Presse und im örtlichen TV Sender NOA 4 auf den Stadtteil gelenkt und somit mehr Leben und Teilhabe geschaffen.

Trotz erfolgreicher Aktionen und Events hat das Zentrum in einigen Bereichen Nachholbedarf und könnte noch besser frequentiert werden. Zudem setzt der Onlinehandel dem stationären Handel entsprechend zu. Genau an diesem Punkt möchte der PACT 2.0 ansetzen und das Quartier durch gezielte Kundenbindungsmaßnahmen und weitere Aktionen/Events interessanter gestalten.

Dass der PACT 1.0 die Ziele in puncto Belebung des Quartiers teilweise nicht in dem verfügbaren Zeitraum erreichen konnte, ist als Erfahrungswert eines solchen Pilotprojektes zu verbuchen und zeigt, dass alle Beteiligten etwas mehr Zeit benötigen – und diese auch bekommen sollten.
Unterm Strich ist die Resonanz der Bürger/innen unserer Stadt auf die Aktionen und Events, die in den letzten Jahren erfolgreich in Norderstedt Mitte durchgeführt worden sind, sehr bejahend.
Diese positive Stimmung wollen wir zum Anlass nehmen, den PACT für weitere fünf Jahre fortzuführen und das Stadtzentrum mit gezielten Maßnahmen, auf die wir im weiteren Verlauf des Konzeptes zurückkommen, aktiv zu beleben und die Kunden an das Quartier zu binden.

Ziel ist es, Norderstedt-Mitte zu profilieren und durch Imageaufbesserung eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erreichen. Norderstedt-Mitte sollte weiterhin als Nahversorgungszentrum für die hier lebenden und arbeitenden Menschen und als kulturelles Zentrum mit den entsprechenden Einrichtungen nachhaltig gesichert werden. Zum Beispiel hat das Wintervergnügen im Dezember gezeigt, dass im Quartier ein mehrwöchiger Weihnachtsmarkt gefehlt hat. Nach 48 Jahren Stadtgeschichte war es der erste Weihnachtsmarkt, der länger als 3 Tage durchgeführt worden ist. Das Open-Air Kino und die Musikmeile sind weitere Beispiele für Maßnahmen, die seit 2015 erfolgreich organisiert worden sind und den Stadtteil belebt und bereichert haben.

Der Einsatz eines Quartiersmanagers, eines "Kümmerers", hat sich in den letzten Jahren als Schlüssel zum Erfolg erwiesen. Der Quartiersmanager sichert eine Vielzahl von Aktivitäten ab, die den Stadtteil Norderstedt-Mitte attraktiv und lebenswert machen.

Der Internetauftritt mit der Webseite norderstedt-mitte.de und der dazugehörigen facebook Seite unterstützen die Marketingmaßnahmen für das Quartier und machen den Stadtteil über die Stadtgrenzen hinaus bekannter.

## 2. Das PACT 2.0 Maßnahmenkonzept

- Einsatz eines Quartiersmanagers
  Der Einsatz eines Quartiersmanagers als „Kümmerer“ für das Quartier, als Ansprechpartner für Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende, die Interessenvertretungen, sowie für Verwaltung, Politik und als Organisator für Veranstaltungen und Aktivitäten hat sich in den vergangenen Jahren als zentrale und herausragend wichtige PACT-Maßnahme heraus gestellt und soll deshalb wieder die vordringlichste Maßnahme in dem angestrebten PACT 2.0 für Norderstedt-Mitte sein. Die in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen zeigen, dass dabei der zeitliche Verfügungsrahmen des Quartiersmanagers mit rd. 20 Wochenstunden jedenfalls nicht eingeschränkt werden, aus wirtschaftlichen Erwägungen aber auch nicht ausgeweitet werden kann.
  Mit Herrn Thomas Will als „Gesicht“ für die Aufgaben des Quartiersmanagers und der Unterstützung durch seine Agentur „ATW“ ist die bestmögliche Besetzung mit einem lokal verwurzelten und vernetzten Akteur auch die Neuauflage einer PACT-Maßnahme für Norderstedt-Mitte bereits gefunden und etabliert.

- Kundenbindungskonzepte (Gewinnspiele, Aktionen etc.) ***„Gemeinsam sind wir stark!“ –*** Konzept weiter ausbauen und stärken
  Gesellschaft, Kauf- und Konsumverhalten und technische Möglichkeiten haben sich in den vergangenen Jahrzehnten seit der Gründung und „Erfindung“ des Stadtteils Norderstedt-Mitte massiv verändert. Der Einzelne alleine ist dabei kaum noch in der Lage sich gegenüber dem massiven Wettbewerb großer Handelsketten, dem online-Handel und weiterer Anforderungen des sich im permanenten Wandel befindlichen Marktes so zu positionieren, dass sein wirtschaftliches Überleben gesichert ist. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen führt dies beinahe zwangsläufig zu einer Verödung von Quartieren und der Entstehung von Monostrukturen bei den Einzelhandelsflächen. Ein interessanter, urbaner und vitalisierender Branchenmix ist auf diese Weise nicht zu erhalten. Die einzige Chance für Gewerbetreibende in Quartieren außerhalb der hochfrequentierten Einkaufsstraßen in Metropolen entgegenzuwirken besteht darin, gemeinsame Kundenbindungsstrategien und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Neben verschieden Aufmerksamkeit erregenden Aktionen können dies Gewinnspiele, Bonusaktionen, gemeinsame Aktionen verschiedener Anbieter sowie gemeinsame

Werbemaßnahmen (Anzeigen, Flyer, Fernsehwerbung) oder auch die Entwicklung beispielsweise einer gemeinsamen, quartiersbezogenen App sein. Für diese, für den Einzelnen zu aufwändigen, Maßnahmen bietet ein PACT eine ideale Möglichkeit zur Realisierung.

- **Das Image des Quartiers weiter stärken und ausbauen**
  Zur Kundenbindung, insbesondere aber auch zur Kundenneugewinnung ist es unablässig, das Image des Quartiers weiter zu stärken und auszubauen. Obwohl in dem Quartier alle zentrumsrelevanten Einrichtungen in fußläufiger Entfernung vorhanden sind, wird das Quartier noch immer nicht dem Zentrum einer sich entwickelnden Stadt angemessen wahrgenommen. Dies zu ändern und dabei zu gleich auch die Außergewöhnlichkeit eines besonders grünen und nachbarschaftlichen Stadtzentrums herauszuarbeiten ist das Ziel des PACT 2.0. Hierfür geeignete Maßnahmen sind u.a. die bereits mit großem Erfolg eingeführten Events „Musikmeile“, „open-air-Kino“ und „Wintervergnügen“, sowie zahlreiche weitere kleinere im ersten PACT für Norderstedt-Mitte durchgeführten Maßnahmen und Aktionen. Ziel für den PACT 2.0 ist es dabei, die bereits etablierten und sich wachsender Beleibtheit erfreuenden Maßnahmen zu verselbständigen und weitere, neue und den Stadtteil belebende Aktionen, Maßnahmen und events zu kreieren, zu entwickeln und umzusetzen. Ein gemeinsamer Internetauftritt, der ständig gepflegt werden muss und gemeinsame mediale Wahrnehmbarkeit auch in den verschiedenen Printerzeugnissen unterstützt die positive Imagebildung für das Quartier.

- **Stammtische für Gewerbetreibende und Eigentümer**
  Für ein gemeinsames Handeln ist es wichtig, dass sich Gewerbetreibende, Interessenvertreter, Grundstückseigentümer und auch Politik und Verwaltung miteinander vernetzen und regelmäßig austauschen. Die PACT-Maßnahme 2.0 ist von und für die im Quartier handelnden Personen und Einrichtungen initiiert. Die Maßnahme will und soll deshalb auf die Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen eingehen und mit Ihnen zusammen Lösungsansätze und Ideen entwickeln. Ein regelmäßiger gemeinsamer Austausch fördert das Verständnis untereinander und ermöglicht ein Zusammenwachsen des Quartiers zu einer Einheit, er ermöglicht ein Aufbrechen des „einzelnhandelns“ hin zu einem gemeinsamen Handeln. Der Stammtisch ist eine ergänzende Maßnahme zu den Treffen der PACT-Lenkungsgruppe, zu deren Treffen Mitglieder des Stammtisches aber herzlich eingeladen sind.

- **Einbindung des PACT in die bevorstehende Neugestaltung der Rathausallee**
  Eine vollkommene Neugestaltung der Rathausallee als zentralem Bereich des PACT-Quartieres steht bevor. Das Themen ist für die Gewerbetreibenden in Norderstedt-Mitte von essentieller Bedeutung. Deshalb ist es unabdingbar, dass deren Interessen bei diesen für den Stadtteil elementaren Fragen vertreten werden. Die PACT-Maßnahme kann mit ihrem Quartiersmanager und der gewählten Lenkungsgruppe hier eine wichtige Rolle als Bindeglied einnehmen.

## 3. Grundlagen

### 3.1. 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 Verbesserung des Umfelds 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.

### 3.2. PACT Bereich

Die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt hat auf Antrag der Arbeitsgruppe am 25.06.2019 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. 572, Flur 06, Gemarkung Garstedt;
Rathausallee 17 – 29a – Flurstück Nr. 41/265, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 31 – Flurstück Nr. 581, 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. 637, 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. 82/133, 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

Rathausallee 31 a – Flurstück Nr. 567, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 33a-b – Flurstück Nr. 633, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 33 a – Flurstück Nr. 625, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 33 a– Flurstück Nr. 631, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Rathausallee 33 a – Flurstück Nr. 633, Flur 06, Gemarkung Garstedt
Beamtenlaufbahn 3 – Flurstück Nr. 567, Flur 06, Gemarkung Garstedt

### 3.3. 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. Die Arbeitsgruppe PACT 2.0 schlägt die isn immobilien service norderstedt gmbh vor.

### 3.4. Die Rolle der Stadt

Die Stadt Norderstedt hat durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 25.06.2019 den PACT-Bereich festgelegt und so das Verfahren zur Erneuerung 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. Abgabenpflichtig sind alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten. Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabenpflichtigen 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 Abgabenpflichtigen am Ende der PACT Laufzeit erstattet.

### 3.5. 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 Abgabenpflichtigen gewählt. Alle Abgabenpflichtigen sind zu der Wahl der Lenkungsgruppe rechtzeitig schriftlich aufzufordern. Die Einladung soll das Datum, die Zeit und die maßgeblichen Informationen über die Wahl der Lenkungsgruppe enthalten. Die Lenkungsgruppe sollte, um arbeitsfähig zu bleiben, nicht mehr als 10 Mitglieder umfassen. Ein namentlich zu benennender Vertreter der 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.

### 3.6. 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.

### 3.7. 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.).

### 3.8. Die PACT-Laufzeit

Die Durchführung des PACT 2.0 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.

## 4. Ziele und Maßnahmen des PACT

Mit der Durchführung des PACT Konzepts werden folgende Ziele angestrebt:
Steigerung der Attraktivität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier. Dem Kaufkraftabfluss und einem sog. „Trading-down-Effekt“ soll entgegen gewirkt werden.

Dafür wird erneut ein Quartiersmanagement in Norderstedt-Mitte installiert.
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 Herrn Thomas Will zur Wahrnehmung dieser Aufgaben mit einem Volumen von 20 Wochenstunden beauftragen und im Sinne der PACT Verpflichteten anleiten.

Der Quartiersmanager / Die Quartiersmanagerin (nachfolgend „der QM“) wird diese Aufgabe mit Unterstützung seiner Agentur ATW durchführen. Dem QM wird in dem Quartier ein Büro zur Verfügung gestellt. Dieses Büro wird durch den QM zu bestimmten, festgelegten Zeiten besetzt und dient auch als Anlauf- und Informationspunkt für alle Fragen und Anregungen, die im Zusammenhang mit der PACT-Maßnahme stehen. In den 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. Unaufschiebbare Aufgaben und Termine des Quartiersmanagements sind auch in diesen Zeiträumen durch den Aufgabenträger wahrzunehmen.

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

Die Hauptaufgabe des Quartiersmanagements liegt in der Absicherung eines gemeinsamen Marktauftrittes. Die detaillierten PACT-Maßnahmen sind unter Punkt 2.2. 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 jährlich 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.

## 4.1. Ablaufplan des PACT 2.0

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. Die Arbeitsgruppe PACT 2.0 schlägt vor, für die in Norderstedt-Mitte geplante PACT Verlängerung eine Geltungsdauer von 5 Jahren zu vereinbaren.

Der weitere Ablauf des PACT Projektes Norderstedt Mitte:

- Der Arbeitskreis hat am 11. September 2019 im Spectrum Kino eine Eigentümerversammlung, in welcher diese vorab über das beabsichtigte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept informiert worden ist, durchgeführt. Anschließend benannten die Grundeigentümer sowie Erbbauberechtigten am 11. Dezember 2019 den Aufgabenträger und übertrugen ihm das Recht zur Antragstellung und Durchführung der geplanten Maßnahmen.

- 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.

## 5. Finanzierung

### 5.1. 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.

### 5.2. 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 0,7 und ab dem 2. Obergeschoss mit dem Faktor 0,5 belastet.

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.

### 5.3. 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

**Mitglieder der PACT 2.0 Arbeitsgruppe (Stand: 31.01.2020):**

| | |
|---|---|
| Herr Helterhoff | Stadt Norderstedt |
| Herr Brüdigam | EGNO |
| Frau Amsussen | Plambeck |
| Frau Frentzen | Spectrum Kino |
| Frau Busch | Mehrzwecksäle |
| Herr Bartsch | isn |
| Herr Schümann | HASPA |
| Herr Göttsch | Norderstedter Bank |
| Herr Woijtkowiak | Haus und Grund |
| Herr Sordyl | Sordyl Immobilien |
| Herr Herrmann | Tui Travelstar |
| Herr Will | atw / QM |

# Finanzierungskonzept PACT 2.0

PACT Dauer in Jahren

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Budget gesamt in Euro, rd. | 5 | 518.000 € | inkl. 19% | Mehrwertsteuer, Versicherungssteuer |
| p.a., rd. | | 103.600 € | | |

| Lfd.Nr. | | Gesamt in € | 1.Jahr | 2.Jahr | 3.Jahr | 4.Jahr | 5.Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Kosten für Aufgabenträger | 60.000 € | 12.000 € | 12.000 € | 12.000 € | 12.000 € | 12.000 € |
| 2. | Personalkosten Quartiersmanager | 139.200 € | 27.840 € | 27.840 € | 27.840 € | 27.840 € | 27.840 € |
| 3. | inkl. Grafikkosten Webseite | | | | | | |
| 4. | Versicherungen (Haftpflicht, Vermögensschadensvers.) | 1.000 € | 200 € | 200 € | 200 € | 200 € | 200 € |
| 5. | Kosten Bankbürgschaft | 10.000 € | 2.000 € | 2.000 € | 2.000 € | 2.000 € | 2.000 € |
| 6. | Aktionen / Events laut Anlage (inkl. Nebenkosten, wie z.B. KSK, Gema) | 161.000 € | 32.200 € | 32.200 € | 32.200 € | 32.200 € | 32.200 € |
| | Kollektivwerbung Zuschuss vom PACT (4 Sonderseiten pro Jahr) | 20.000 € | 4.000 € | 4.000 € | 4.000 € | 4.000 € | 4.000 € |
| 7. | PACT Büro / Info Büro (Miete, Büroausstattung, EDV, Telefon usw.) | 35.000 € | 7.000 € | 7.000 € | 7.000 € | 7.000 € | 7.000 € |
| 8. | Flyer / Werbematerial Events | 6.000 € | 1.200 € | 1.200 € | 1.200 € | 1.200 € | 1.200 € |
| 9. | Reserve | 2.500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € |
| | | **434.700 €** | **86.940 €** | **86.940 €** | **86.940 €** | **86.940 €** | **86.940 €** |
| | **Zwischensumme:** | | | | | | |
| 10. | Mehrwert- und Versicherungssteuer 19% | 82.593 € | 16.519 € | 16.519 € | 16.519 € | 16.519 € | 16.519 € |
| **Gesamtsumme** | | **518.000 €** | **103.459 €** | **103.459 €** | **103.459 €** | **103.459 €** | **103.459 €** |

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 ergebenen nicht verbrauchten Mittel werden an die Abgabenpflichtigen zurück gezahlt.

25.07.2019