



**Position des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. zum
Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte -
Business Improvement Districts (BID)**

Verfasser: Ronny Herholz, Rechtsanwalt, Referent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht

Der BFW unterstützt grundsätzlich die Bemühungen des Gesetzgebers, die Attraktivität der innerstädtischen Zentren durch Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Business Improvement Districts (BID) zu verbessern, da durch solche Maßnahmen – im Gegensatz zur klassischen Sanierung - Kooperationsdefizite abgebaut und alle relevanten Akteure im Stadtentwicklungsprozess eingebunden werden können. Der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt allerdings den Aspekt der Einbindung aller Akteure, also neben den Eigentümern auch der Gewerbetreibenden, Wohn- und Gewerbemieter, noch nicht hinreichend. Wir regen an, in § 171f BauGB-neu einen Satz 2 einzufügen, der diesem Anliegen stärker Rechnung trägt. Damit könnte verhindert werden, dass eine vergleichsweise kleine Gruppe ohne angemessene Beteiligung aller am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten solche Maßnahmen unter Auslösung von Kostenfolgen für Dritte initiiert.

Besonders gravierend kann sich die Erhebung von Abgaben auf die Akzeptanz privater Initiativen zur Stadtentwicklung auswirken. Die Finanzierung der durchzuführenden Maßnahmen sollte, wie in Nordrhein-Westfalen und Bayern praktiziert, auf freiwilliger Basis erfolgen. Der BFW wendet sich gegen die Einführung von Zwangsabgaben nach dem Hamburger Modell, da diese für den Einzeleigentümer innerstädtischer Immobilien wirtschaftlich nicht zumutbar sind.

Sofern die Rahmengesetzgebung die Möglichkeit der Kostenerhebung normiert, sollte zumindest sichergestellt werden, dass die Beteiligten einer solchen Form der Kostenumlage mehrheitlich zustimmen und eine Umlage auf alle am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten gewährleistet wird. Es besteht die Befürchtung des BFW, dass überwiegend oder ausschließlich die Grundeigentümer zur Abgabe herangezogen werden und eine angemessene Beteiligung derjenigen, die maßgeblichen Nutzen aus dem angestrebten Stadtentwicklungsprozess ziehen (Gewerbetreibende, Wohn- und Gewerbemieter, Kommune) nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer von Wohn- und Gewerbeimmobilien insbesondere durch die Entrichtung der Grund-

und Grunderwerbsteuer bereits erheblich belastet sind. Es entspricht den praktischen Erfahrungen des BFW, dass insbesondere in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB die BFW-Mitgliedsunternehmen in erheblichem Umfang zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen verpflichtet werden. Die Kosten solcher Maßnahmen müssen im Rahmen der Kostenabgabe auf der Grundlage von § 171 f BauGB berücksichtigt werden.

Wir schlagen daher folgende geänderte Regelung vor (Änderungsvorschläge kursiv):

„Fünfter Teil
Private Initiativen

§ 171f

Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht

Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. ***Bei der Vorbereitung privater Initiativen zur Stadtentwicklung sind alle am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten in geeigneter Form einzubeziehen.*** Die Maßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, den jeweiligen Bereich als Geschäfts-, Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Wohnstandort oder als Standort für sonstige Zwecke in seiner städtebaulichen und baukulturellen Qualität in funktionaler und gestalterischer Hinsicht zu stärken oder zu entwickeln. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können Abgaben erhoben werden, ***soweit die am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten mehrheitlich einer derartigen Abgabe zustimmen und eine angemessene Kostenverteilung auf alle Beteiligten gewährleistet ist.***“

Berlin, 6. November 2006



Rechtsanwalt Ronny Herholz

Referent für Wohnungs- und Immobilien- und Baurecht