

# Neue Impulse für die (Innen-)Stadt

LEITFADEN ZUM LANDESGESETZ ÜBER LOKALE ENTWICKLUNGS- UND  
AUFWERTUNGSPROJEKTE (LEAPG)



HANDREICHUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER, KAUFLEUTE, WERBEGEMEINSCHAFTEN  
UND STADTMARKETINGVERANTWORTLICHE



SPORT

KIMAX

JEWELLER

TOM TAILOR

L

H&M

tredy

Club NOKIA

ARA

CASINO

Feel

BAC... CTORY

# VON BIDS ZU LEAPS

Was haben der Time Square in New York, China Town in Los Angeles, Piccadilly Circus in London und der Neue Wall in Hamburg gemeinsam? Sie alle sind sogenannte Business Improvement Districts (BIDs). Was 1970 in Toronto (Kanada) begann, ist inzwischen weltweit ein Erfolgsmodell.

## WORUM GEHT ES?

Das Ziel von Business Improvement Districts ist es, die Attraktivität von Quartieren zu steigern und dadurch Kundenfrequenzen zu erhöhen sowie zusätzliche Kaufkraft zu binden. Anders als bei herkömmlichen Stadtmarketinginitiativen werden im Falle von BIDs grundsätzlich alle Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke im Quartier zur Finanzierung herangezogen. BIDs bieten damit einen Ansatz zur Lösung des so genannten Trittbrettfahrerproblems. Basis für die Einrichtung von BIDs ist das Erreichen einer gesetzlich geregelten Zustimmungquote der o.g. Eigentümer im Rahmen eines formalen, rechtlich verbindlich geregelten Verfahrens.

Dort, wo BIDs bisher eingerichtet wurden, haben sie sich als wichtiges Element der Stadtentwicklung etabliert. Durch das Engagement und die Eigeninitiative von Grundeigentümern, Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern wurden Quartiere aufgewertet, Immobilienwerte erhalten und beispielsweise Leerstände wiederbelebt. Dreh- und Angelpunkt von BIDs ist somit das eigenverantwortliche Handeln der lokalen Akteure. Sie selbst sollen die Initiative zur Gründung eines BIDs ergreifen und Ziele definieren, die man gemeinsam für das betroffene Gebiet erreichen will. Die BID-Gemeinschaft definiert in einem Handlungskonzept Maßnahmen zur Zielerreichung und gewährleistet deren Umsetzung durch die Erhebung einer verpflichtenden Abgabe.

## AUS BID WIRD LEAP

Mit der Verabschiedung des Gesetzes über Lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG) am 22. Juli 2015 hat die Landesregierung auch in Rheinland-Pfalz den Weg zur Gründung von Business Improvement Districts freigemacht. In unserem Bundesland heißen sie Lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPs). Damit ist Rheinland-Pfalz das zehnte Bundesland, in dem die Gründung derartiger Initiativen möglich ist. Das LEAPG orientiert sich an bereits bestehenden, bewährten Modellen, wie zum Beispiel dem hessischen Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere.

Um ein LEAP gründen zu können, bedarf es einer kommunalen Satzung, die auf Antrag des Aufgabenträgers eines LEAPs erlassen werden kann. Voraussetzung für die Antragstellung ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer von mindestens 15 Prozent der im LEAP-Gebiet liegenden relevanten Grundstücke, die ihrerseits wiederum mindestens 15 Prozent der relevanten Gesamtgrundstücksfläche umfassen müssen.

Sollten im weiteren Verfahren die Eigentümer von mehr als einem Drittel der Grundstücke oder der Grundstücksflächen der Gründung eines LEAPs widersprechen, darf die Gemeinde keine entsprechende Satzung erlassen. Die Geltungsdauer von LEAPs ist auf maximal fünf Jahre begrenzt, wobei eine Laufzeitverlängerung unter denselben Voraussetzungen, die für eine Neueinrichtung gelten, grundsätzlich möglich ist. LEAPs besitzen keine eigene Rechtspersönlichkeit, sodass deren Ziele und Maßnahmen durch einen Aufgabenträger umgesetzt werden, der seinerseits der Aufsicht der Kommune unterliegt.

## EIGENINITIATIVE GEFORDERT

Ob ein LEAP gegründet werden soll, muss vor Ort in den einzelnen (Einkaufs-)Quartieren entschieden werden. Hierfür muss bei den Anliegern die Erkenntnis vorhanden sein, dass Maßnahmen zur Aufwertung des betreffenden Quartiers auch ökonomisch sinnvoll sind. Eine LEAP-Initiative lebt von der Kooperationsbereitschaft der Menschen im Quartier. Die Bereitschaft vieler Akteure, Ideen, Arbeitszeit und nicht zuletzt auch das eigene Geld einzubringen, entscheidet über den Erfolg eines LEAPs. Das besondere Merkmal hierbei: Ist der gesetzlich vorgegebene Anteil des betroffenen Personenkreises in einem Quartier für die Einrichtung eines LEAPs – beziehungsweise widersprechen nicht mehr als die gesetzlich definierten Anteile – müssen alle anderen ebenfalls einen definierten (finanziellen) Beitrag leisten. So ist gewährleistet, dass alle, die von den umgesetzten Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung profitieren, auch in die Finanzierung eingebunden werden. Diese rechtliche Bindung, in Kombination mit dem Bewusstsein, in gewissem Rahmen selbst für sein Quartier verantwortlich zu sein, schafft finanzielle Planungssicherheit und setzt zugleich Kreativität und Engagement frei.

Natürlich sollen sich die Investitionen in ein LEAP auch ökonomisch auf längere Sicht rentieren. Eine Steigerung oder zumindest der Erhalt der Immobilienwerte, der Mieteinnahmen der Hauseigentümer und der Umsätze der Gewerbetreibenden werden daher letztlich primäres Ziel eines LEAPs sein.

## KRITIK UND CHANCE

Ein Hauptkritikpunkt an Business Improvement Districts ist, dass Einzelne durch das Mehrheitsvotum verpflichtet werden können, sich an einem LEAP finanziell zu beteiligen, obwohl sie dies nicht möchten. Hier aber liegt gerade der zentrale Vorteil der BID-Idee: Jeder, der profitiert, zahlt. Das viele Stadtmarketinginitiativen lähmende Trittbrettfahrerverhalten wird ausgeschaltet.

Kritiker weisen zudem auf die Gefahr hin, Kommunen könnten sich ihrerseits als Trittbrettfahrer verhalten und ihrer Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, mit Hinweis auf die BID-Privatinitiativen entziehen. In Zeiten knapper Kommunalhaushalte sind der Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten auf Basis freiwilliger kommunaler Leistungen de facto vielerorts Grenzen gesetzt. Gerade in dieser Situation ist es aber wichtig, einem drohenden Stillstand durch privates Engagement entgegenwirken zu können. Privat finanzierte Projekte könnten ggf. auch zur Freisetzung von öffentlichen Mitteln im Sinne einer Co-Finanzierung führen. Dass LEAPs nicht die Finanzierung kommunaler Daseinsvorsorge übernehmen dürfen, ist zudem gesetzlich verankert. Auch der Erfolg gibt den BID-Initiatoren Recht. Immerhin sind nicht nur die eingangs erwähnten, weltweit bekannten Quartiere Beispiele für erfolgreiche BIDs. Auch in Deutschland gibt es mittlerweile in mehr als 30 Städten BIDs, die beweisen, was sie städtebaulich zu leisten vermögen – und dass sich persönliches und finanzielles Engagement lohnt.

Die Arbeitsgemeinschaft der rheinland-pfälzischen IHKS wird LEAP-Initiativen in Rheinland-Pfalz aktiv unterstützen und begleiten. Dieser Leitfaden soll für Immobilienbesitzer, Gewerbetreibende und Verantwortliche in den Kommunen eine erste Orientierung sein.

Bei Fragen stehen wir Ihnen als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Ideen- und Vorbereitungsphase</b>	7
• Wo können lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte entstehen?	7
• Wer kann ein LEAP initiieren?	7
• Was sind die Ziele und Maßnahmen?	8
<b>Der Aufgabenträger</b>	10
• Wer setzt die Maßnahmen um?	10
• Wie bekommt der Aufgabenträger die Anschriften der betroffenen Grundstückseigentümer?	11
<b>Antragstellung</b>	12
• Wie wird der Antrag bei der Gemeinde gestellt?	12
• Was passiert nach Antragstellung?	12
<b>Umsetzungsphase</b>	13
• Was passiert nach einem positiven Anhörungsverfahren?	13
• Wie ist die Abgabenerhebung geregelt?	14
• Was geschieht während der LEAP-Laufzeit?	18
<b>Abschluss / Weiterführung</b>	19
• Wie lange besteht ein LEAP?	19
• Wie läuft ein LEAP-Prozess ab?	20
<b>Rolle der Kommunen</b>	22
<b>Landesgesetz über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG)</b>	24
<b>Impressum</b>	31

# IDEEN- UND VORBEREITUNGSPHASE

## Wo können lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte entstehen?

### ► § 1 Regelungsziel

Ein LEAP umfasst einen räumlich exakt abgegrenzten und zusammenhängenden Projektbereich. Zu diesen Projektbereichen gehören gewachsene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren in Innenstädten und Stadtteilen, deren Entwicklung und Attraktivität gefördert werden sollen. Reine Wohnquartiere sind vom Anwendungsbereich der LEAP-Regelung nicht umfasst.

## Wer kann ein LEAP initiieren?

Die Initiative zur Einrichtung eines LEAPs sollte aus dem Quartier selbst kommen. Insbesondere aktive Immobilienbesitzer, Kaufleute, Gastronomen und Dienstleister können diesen Prozess vorantreiben. Anstöße hierzu können prinzipiell auch von außen kommen, allerdings müssen immer das private Engagement und die Eigeninitiative der Akteure vor Ort im Vordergrund stehen. Nur so kann gewährleistet werden, dass das LEAP auch eine breite Zustimmung im Quartier erhält. Um Ideen und Maßnahmen zu entwickeln, sollten sich die wesentlichen Akteure in einer Lenkungsgruppe oder einem Arbeitskreis zusammen finden. Für eine breite Zustimmung ist es wichtig, dass der zu entwickelnde Maßnahmen- und Finanzierungsplan mit möglichst vielen – idealerweise allen – Betroffenen im Vorfeld diskutiert und abgestimmt wird.



## Was sind die Ziele und Maßnahmen?

### ► § 2 Ziele und Maßnahmen des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes

Die Projekte, die im Rahmen eines LEAPs umgesetzt werden, haben als übergeordnetes Ziel, die Attraktivität des Quartiers zu fördern und die Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Handeln zu verbessern. Hierdurch wird erreicht, dass die abgabenpflichtigen Eigentümer direkt von den Maßnahmen profitieren. Die Vorhaben eines LEAPs, welche in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festzuhalten sind, können vielfältig ausfallen.

Hierzu können insbesondere gehören:

- Konzepte für die Entwicklung und Aufwertung des jeweiligen Projektbereichs erstellen,
- Dienstleistungen erbringen,
- Baumaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten finanzieren und durchführen,
- Grundstücke bewirtschaften,
- gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchführen,
- Veranstaltungen organisieren,
- das kulturelle und touristische Profil schärfen,
- Leerstandsmanagement betreiben,
- Vereinbarungen mit öffentlichen Stellen oder ansässigen Betrieben über die Durchführung von Maßnahmen schließen,
- Erhalt und Erweiterung des Branchenmixes fördern,
- Stellungnahmen in förmlichen und nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgeben und
- integrierte energetische Quartierskonzepte erstellen und umsetzen.



Es ist demnach grundsätzlich die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen möglich, sofern diese einen breit akzeptierten (materiellen) Nutzen für das Quartier gewährleisten. Hierbei entscheiden die privaten Akteure eigenverantwortlich über den Einsatz ihrer Finanzmittel.

Klar geregelt ist, dass durch die Einrichtung eines LEAPs die Stadt nicht aus ihrer Verantwortung entlassen wird, die Erfüllung kommunaler Aufgaben der Daseinsvorsorge wahrzunehmen. Reinigung der Gehwege, Säuberung der Fahrbahnen, Müllentsorgung etc. gehören in ihrer Grundfunktion beispielweise nicht zum zulässigen Aufgabenspektrum eines LEAPs.



# DER AUFGABENTRÄGER

## Wer setzt die Maßnahmen um?

### ► § 3 Aufgabenträger

Da ein LEAP keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, wird ein Aufgabenträger mit der Umsetzung der Maßnahmen betraut. Der Aufgabenträger kann extern beauftragt oder alternativ von allen oder einzelnen Eigentümern gegründet werden. Zugelassen als Aufgabenträger sind juristische Personen und Personengesellschaft des Privatrechts (z.B. GbR, GmbH, e.V. etc.). Der Aufgabenträger muss die LEAP-Gelder treuhänderisch und getrennt von den sonstigen Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft verwalten. Eine fachlich professionelle Betreuung von LEAPs ist angesichts des vergleichsweise komplexen Prozesses der Etablierung und ggf. auch der Maßnahmenumsetzung sicherlich ratsam.

Dem Aufgabenträger kommt im LEAP-Prozess eine zentrale Rolle zu, da nur er den Antrag auf Einrichtung eines LEAPs stellen kann. Er muss seine finanzielle Leistungsfähigkeit und seine steuerliche Zuverlässigkeit gegenüber der Gemeinde nachweisen. Mit ihr schließt er nach erfolgreicher Antragstellung auch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, in dem er sich zur Umsetzung der ihm obliegenden Aufgaben verpflichtet. Um das Haftungsrisiko zu minimieren, dürften in den meisten Fällen juristische Personen als Aufgabenträger in Betracht kommen.

Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit und steuerlichen Zuverlässigkeit erfolgt in der Regel durch:

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Gemeindesteueramtes / der Stadtkasse,
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes,
- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis,
- Nachweis, dass kein Insolvenzverfahren anhängig ist.

Der Aufgabenträger ist für die jährliche Erstellung der Maßnahmen- und Finanzierungspläne und für die allgemeine Geschäftsführung des eingerichteten LEAPs verantwortlich. Für die Aufgabenerfüllung kann er sich Dritter bedienen, also Aufträge vergeben.



## Wie bekommt der Aufgabenträger die Anschriften der betroffenen Grundstückseigentümer?

### ► § 5 Antragstellung, § 6 Verfahren

Nachdem sich die Akteure auf einen Aufgabenträger verständigt haben, hat dieser Anspruch darauf, dass ihm von der Gemeinde die verfügbaren Adressen der relevanten Grundstückseigentümer im LEAP-Bereich zur Verfügung gestellt werden. Antragsberechtigt ist der Aufgabenträger, wenn er die schriftliche Zustimmung der Eigentümer von 15 Prozent der Grundstücke, die wiederum mindestens 15 Prozent der relevanten Gesamtfläche des LEAPs umfassen, vorweisen kann. Voraussetzung für die Antragstellung ist natürlich auch, dass zu diesem Zeitpunkt bereits der Entwurf einer entsprechenden Projektbereichsabgrenzung vorgelegt werden kann.

Neben den Anschriften, muss die Gemeinde auch die Gesamthöhe der festgestellten Einheitswerte im LEAP-Gebiet und deren voraussichtlichen Mittelwert mitteilen. Nur so ist der Aufgabenträger in der Lage, ein vollständiges und schlüssiges Maßnahmen- und insbesondere Finanzierungskonzept auszuarbeiten.



# ANTRAGSTELLUNG

## Wie wird der Antrag bei der Gemeinde gestellt?

### ►§ 5 Antragstellung

Die Antragstellung muss schriftlich bei der Gemeinde erfolgen. Voraussetzung ist u.a. die Erreichung der o.g. Zustimmungsquoten. Bei Antragstellung müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Zustimmungserklärungen der Eigentümer,
- Parzellenscharfe räumliche Abgrenzung des Projektbereiches,
- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept,
- Information über Laufzeit, Hebesatz und Mittelwert der Einheitswerte des LEAPs,
- Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Die Antragsunterlagen müssen gleichzeitig in anonymisierter Form auch im Internet zugänglich gemacht werden.

## Was passiert nach Antragstellung?

### ►§ 6 Verfahren

Nach erfolgter Antragstellung werden die vollständigen Unterlagen einen Monat öffentlich ausgelegt und die betroffenen Grundeigentümer vorab schriftlich über die Auslegung und das ihnen zustehende Widerspruchsrecht informiert. Ebenso ist die Internetadresse, unter der man die Antragsunterlagen einsehen kann, eine Woche vor Auslegung ortsüblich bekannt zu machen. Während dieser Zeit erhalten die betroffenen Immobilieneigentümer die Möglichkeit, zum Antrag Anregungen und Widersprüche einzubringen. Zusätzlich soll die Gemeinde einen öffentlichen Erörterungstermin durchführen. Zu diesem Erörterungstermin sind alle Bürger, aber insbesondere die betroffenen Immobilienbesitzer, Gewerbetreibenden und Freiberufler zugelassen.

Während der Auslegungsfrist eingegangene Änderungsvorschläge und Einwendungen werden an den Aufgabenträger weitergeleitet, der diese anschließend in das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept einarbeiten kann. Sollte es hierbei zu wesentlichen Änderungen kommen, muss die öffentliche Auslegung wiederholt werden. Nur so ist sichergestellt, dass die Eigentümer über das maßgebliche Konzept abstimmen können.

Im Rahmen eines Negativquorums wird dann final über die Einrichtung eines LEAPs abgestimmt. Hier sieht das LEAP-Gesetz folgende quantitative Regelung vor: Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im LEAP-Gebiet liegenden Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der Grundstücksflächen, muss die Gemeinde den Antrag ablehnen. In der Kombination von Positivquorum und Negativquorum wird sichergestellt, dass die LEAP-Initiative auf einer breiten Basis steht und über eine hohe Zustimmung unter den (potenziell) zahlungspflichtigen Immobilienbesitzern verfügt. Nach einem positiven Abstimmungsergebnis wird das LEAP über einen Satzungsbeschluss der Gemeinde förmlich eingerichtet und kann seine Arbeit anschließend aufnehmen.

# UMSETZUNGSPHASE

## Was passiert nach einem positiven Anhörungsverfahren?

### ► § 4 Einrichtung durch Satzung

Nach einem positiven Ergebnis des Anhörungsverfahrens werden die wechselseitigen Verpflichtungen zwischen dem LEAP und der Gemeinde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt. Insbesondere ist geregelt, dass sich der Aufgabenträger der Aufsicht der Gemeinde unterwirft. Die Gemeinde erlässt auf Antrag des Aufgabenträgers eine Satzung zur Einrichtung des LEAPs.

Diese regelt im Wesentlichen:

- die genaue räumliche Abgrenzung des Projektbereichs,
- die Ziele und Maßnahmen des LEAPs,
- den Aufgabenträger,
- den Gesamtaufwand,
- den Pauschalbetrag der Gemeinde zur Deckung des Verwaltungsaufwandes,
- den Hebesatz,
- die von der Abgabepflicht Befreiten und
- die Geltungsdauer (die max. Geltungsdauer von fünf Jahren darf nicht überschritten werden).



## Wie ist die Abgabenerhebung geregelt?

### ► § 8 Abgabenerhebung, § 9 Abgabenverwendung

Der Gesamtaufwand, der für die Realisierung der Maßnahmen im Projektbereich benötigt wird, ist aus dem Finanzierungsplan ersichtlich. Die Eigentümer, deren Grundstücke in dem definierten Bereich liegen, werden grundsätzlich zu einer Abgabe herangezogen. Diese Abgabe wird jährlich von der Gemeinde eingezogen und an den Aufgabenträger weitergeleitet. Die Kommune kann einen „angemessenen“ Teil der Abgabe als Pauschalbeitrag zur Deckung ihres Verwaltungsaufwandes vereinnahmen. Dies ist in anderen Bundesländern jedoch unüblich, da die Gründung eines LEAPs im Regelfall im Interesse der Gemeinde liegt und alle von den Maßnahmen profitieren.

Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der LEAP-Abgabe ist der steuerliche Einheitswert der relevanten Grundstücke zu Beginn des Antragsjahres. Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungsplan ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Eine Deckelung des Gesamtaufwandes liegt bei maximal zehn Prozent der Einheitswerte der gesamten abgabepflichtigen Grundstücke im Projektbereich. Hiermit wird gewährleistet, dass die Eigentümer nicht über Gebühr belastet werden.

Die Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem ermittelten Hebesatz und dem festgestellten Einheitswert.

Der Hebesatz wiederum ergibt sich aus dem Quotienten des berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwands und der Summe der Einheitswerte der im Projektbereich befindlichen abgabepflichtigen Grundstücke. Liegen einzelne Grundstücke in ihrem Einheitswert deutlich über dem Mittel der übrigen Grundstücke, fließt nicht der gesamte Einheitswert dieser Grundstücke mit in die Berechnung ein. Sobald der Einheitswert der Grundstücke den Mittelwert um mehr als Zweifache übersteigt, erfolgt eine anteilige Berücksichtigung gemäß der folgenden Staffelung:

Stufe I: 2- bis 4-fach = 60 Prozent

Stufe II: 4- bis 6-fach = 40 Prozent

Stufe III: ab 6-fach = 20 Prozent



Stadt Koblenz

- ↑
- Hauptbahnhof 0,3 km
  - Bahnhof Stadtmitte 250 m
  - Forum Confluentes 250 m
  - Romanticum 250 m
  - Mittelrhein-Museum 250 m
  - Stadtbibliothek 250 m
  - Innenstadt 200 m
  - Am Plan 100 m

- 
- Florinskirche 250 m
  - Münzplatz 200 m
  - Liebfrauenkirche 100 m



# RECHENBEISPIEL

## Beispiel zur Berechnung der Abgabenhöhe

Gesamtaufwand des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes	45.400 €
Anzahl der Grundstücke	50
Laufzeit des LEAPs in Jahren	5

Einheitswerte der Grundstücke		
Grundstück NR.	vor Kappung	nach Kappung
1	300.000 €	260.000 €
2	500.000 €	360.000 €
3	700.000 €	420.000 €
4	100.000 €	100.000 €
5	100.000 €	100.000 €
6	100.000 €	100.000 €
7	50.000 €	50.000 €
8	50.000 €	50.000 €
9	25.000 €	25.000 €
10 bis 50 -je	75.000 €	75.000 €

Summe der Einheitswerte	5.000.000 €	4.540.000 €
Mittelwert der Einheitswerte	100.000 €	90.800 €
max. Summe des Gesamtaufwandes des LEAPs (10% der $\Sigma$ der Einheitswerte)	500.000 €	454.000 €
Kappungsgrenze ab 2 x Mittelwert der Einheitswerte	2 x 100.000 € = 200.000 €	

Einheitswert Grundstück 1 über Mittelwert um Faktor	$300.000/100.000 = 3$
$\leq 200.000$ €: kompletter Einheitswert fließt mit ein	200.000 €
Stufe I $> 200.000$ €: $(300.000 - (2 \cdot 100.000)) \cdot 0,6$	60.000 €
Einheitswert Grundstück 1 nach Kappung	260.000 €
Einheitswert Grundstück 2 über Mittelwert um Faktor	$500.000/100.000 = 5$
$\leq 200.000$ €: kompletter Einheitswert fließt mit ein	200.000 €
Stufe I $> 200.000$ € und $\leq 400.000$ €: $(400.000 - (2 \cdot 100.000)) \cdot 0,6$	120.000 €
Stufe II $> 400.000$ € und $\leq 600.000$ €: $(500.000 - (4 \cdot 100.000)) \cdot 0,4$	40.000 €
Einheitswert Grundstück 2 nach Kappung	360.000 €

Einheitswert Grundstück 3 über Mittelwert um Faktor		700.000/100.000 = 7
Stufe I	≤ 200.000 €: kompletter Einheitswert fließt mit ein	200.000 €
Stufe II	> 200.000 € und ≤ 400.000 €: $(400.000 - (2 \cdot 100.000)) \cdot 0,6$	120.000 €
Stufe III	> 400.000 € und ≤ 600.000 €: $(600.000 - (4 \cdot 100.000)) \cdot 0,4$	80.000 €
	> 600.000 €: $(700.000 - (6 \cdot 100.000)) \cdot 0,2$	20.000 €
Einheitswert Grundstück 3 nach Kappung		420.000 €

Hebesatz = Gesamtaufwand / Summe der Einheitswerte

0,01 = 1 Prozent

Berechnung der Abgabenhöhe = Hebesatz \* Einheitswert Grundstück

	Abgabe gesamt	jährlicher Aufwand
Abgabenhöhe Grundstück 1	2.600 €	520 €
Abgabenhöhe Grundstück 2	3.600 €	720 €
Abgabenhöhe Grundstück 3	4.200 €	840 €
Abgabenhöhe Grundstück 4	1.000 €	200 €
Abgabenhöhe Grundstück 5	1.000 €	200 €
Abgabenhöhe Grundstück 6	1.000 €	200 €
Abgabenhöhe Grundstück 7	500 €	100 €
Abgabenhöhe Grundstück 8	500 €	100 €
Abgabenhöhe Grundstück 9	250 €	50 €
Abgabenhöhe Grundstück 10 bis 50	750 €	150 €

## Was geschieht während der LEAP-Laufzeit?

### ► § 7 Umsetzung und Aufsicht

Der Aufgabenträger setzt die festgesetzten Maßnahmen um und wird dabei von der Gemeinde überwacht. Er muss zum Ende jedes Wirtschaftsjahres einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan für das Folgejahr aufstellen und der Gemeinde vorlegen. Im Jahr der Gründung ist der Plan sobald als organisatorisch möglich vorzulegen. Unter einer Internetadresse, die mindestens den Abgabepflichtigen bekannt gemacht worden ist, ist der Plan zu veröffentlichen. Bei der Aufstellung des Plans sind die Eigentümer, die betroffenen Gewerbetreibenden und Freiberufler sowie die Gemeindeverwaltung in geeigneter Weise zu beteiligen.

Sollte es während der Laufzeit des LEAPs zu nicht unerheblichen Abweichungen des Maßnahmen- und Finanzierungsplanes von dem beschlossenen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept kommen, so steht der Plan zunächst unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde.

In der Bekanntmachung des jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungsplanes muss auf die wesentlichen Änderungen und die Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen werden. Die Abgabepflichtigen haben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats dem Maßnahmen- und Finanzierungsplan zu widersprechen. Hier gelten analog die oben referierten Negativquoten von einem Drittel laut § 6 Abs. 6 LEAPG. Wird diese Quote von einem Drittel überschritten, muss der Aufgabenträger einen angepassten Maßnahmen- und Finanzierungsplan vorlegen.

Der Aufgabenträger ist weiterhin verpflichtet, der Gemeinde einen jährlichen Rechenschaftsbericht vorzulegen, die diesen prüft und anschließend veröffentlicht.

# ABSCHLUSS / WEITERFÜHRUNG

## Wie lange besteht ein LEAP?

### ► § 10 Geltungsdauer

Die Laufzeit eines LEAPs kann maximal fünf Jahre betragen. Es ist möglich, eine kürzere Laufzeit zu vereinbaren. Spätestens aber nach fünf Jahren tritt die Satzung außer Kraft. Mit dem Außerkrafttreten der Satzung endet auch die Möglichkeit, Abgaben zu erheben. Wenn die Akteure vor Ort das LEAP verlängern wollen, ist der Prozess analog zur Neueinrichtung vollständig zu durchlaufen, d.h. Erarbeitung eines neuen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, Positivquorum, Antragstellung, Negativquorum und schließlich Einrichtung des Folge-LEAPs. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass LEAPs nur dann langfristig bestehen, wenn sie sich aus Sicht der Abgabepflichtigen bewährt haben.



# WIE LÄUFT EIN LEAP-PROZESS AB?

## VORBEREITUNGSPHASE

Ideenentwicklung durch z.B. Händler und Immobilienbesitzer



Überzeugung weiterer Akteure und Betroffener im Quartier



Konzeptentwicklung in Lenkungsgruppe

- Festlegung des Projektbereiches
- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
- Laufzeit des LEAP
- Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrags



Schriftliche Zustimmung der Eigentümer von 15 Prozent der Anzahl der im Projektbereich belegenen Grundstücke, deren vom Projektbereich erfasste Fläche mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksflächen beträgt

## ENTSCHEIDUNGSPHASE

Antrag bei der Gemeinde



Öffentliche Auslage der Antragsunterlagen und Erörterungstermin der Gemeinde



Anregungen und Einwendungen der Immobilienbesitzer und weiteren Betroffenen sowie aller Bürgerinnen und Bürger



Widerspruch der Eigentümer geringer als ein Drittel der im Projektbereich belegenen Grundstücke oder geringer als ein Drittel der im Projektbereich belegenen Grundstücksflächen

## UMSETZUNGSPHASE

Einrichtung des LEAP



Aufgabenträger setzt Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um



Kleine  
Frühstück 3,25€  
Petit Choc 1,50€

# ROLLE DER KOMMUNEN

Die Kommune ist Ansprechpartner und verantwortlich für:

- formale Fragen zum LEAP-Verfahren
- öffentliche Auslage und Anhörung
- Genehmigungen
- Beteiligung der Kommunalpolitik
- Aufsicht über das LEAP

Dementsprechend kommen ihr im LEAP-Prozess wechselnde Aufgaben zu:

## VORBEREITUNGS- PHASE

Die Kommune stellt einem antragsberechtigten Aufgabenträger

- Informationen über die voraussichtliche Gesamthöhe der Einheitswerte sowie
- die bekannten Adressen der betroffenen Immobilieneigentümer zur Verfügung.

## ANTRAG- STELLUNG

Die Kommune

- führt einen Erörterungstermin zu dem LEAP-Antrag durch,
- leitet die Anregungen und Widersprüche an den Aufgabenträger weiter,
- schließt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Aufgabenträger ab und
- erlässt nach positivem Antragsverfahren eine Satzung.<sup>1</sup>

## UMSETZUNGS- PHASE

Die Kommune

- ermittelt die jeweiligen Abgabehöhen, setzt diese für die Dauer des LEAPs fest,
- sie zieht die Abgaben jährlich ein und stellt sie dem Aufgabenträger zur Verfügung, damit dieser die festgelegten Maßnahmen umsetzen kann.

<sup>1</sup> Inhalt der Satzung: Projektbereichsabgrenzung, Ziele und Maßnahmen des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes, Aufgabenträger, Gesamtaufwand, Hebesatz sowie die von der Abgabepflicht Befreiten und die Geltungsdauer.

Die Kommune hat für den Erfolg eines LEAP-Prozesses einen hohen Stellenwert. Ihre grundsätzlich positive Einstellung zur LEAP-Initiative ist wichtig, um insbesondere Verfahrensfragen und evtl. Genehmigungsverfahren frühzeitig klären zu können. Es empfiehlt sich daher auch, einen Vertreter der Verwaltung in die maßgeblichen LEAP-Gremien (Lenkungsausschuss, Arbeitsgruppe etc.) einzubinden, damit dieser als direktes Bindeglied zwischen den Initiatoren und Verwaltung beratend und informierend wirken kann.

Grundsätzlich sollte die Rolle der Kommune nicht die des Initiators und des Umsetzers sein, da bei einem LEAP im Wesentlichen privates Geld der Immobilieneigentümer eingesetzt wird. Der Wille, ein LEAP einzurichten und Maßnahmen im eigenen Quartier umzusetzen, sollte dementsprechend von den Eigentümern und evtl. den Gewerbetreibenden in den Quartieren selbst kommen. Wenn der Eindruck entsteht, dass die Kommune Maßnahmen in der Stadt umsetzen will, die von den Eigentümern finanziert werden sollen, ist ein positiver Verlauf des LEAP-Prozesses unwahrscheinlich. Die Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, dass LEAPs dann erfolgreich sind, wenn die Idee und das Engagement für das eigene Quartier von „unten“ kommen und nicht von „oben“ durchgesetzt werden.



# LANDESGESETZ ÜBER LOKALE ENTWICKLUNGS- UND AUFWERTUNGSPROJEKTE (LEAPG) VOM 18. AUGUST 2015

Der Landtag Rheinland-Pfalz hat das folgende Gesetz beschlossen

## §1 Regelungsziel

(1) Ziel dieses Gesetzes ist es, in Ausgestaltung des

§ 171 f des Baugesetzbuchs auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, lokale Wirtschaftsaktivitäten in gewachsenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren durch private Initiative zu fördern und zu entwickeln. Diese Stärkung der Funktion der Innenstädte und Stadtteilzentren soll auch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sicherstellen und verbessern.

(2) Hierzu kann die Gemeinde auf Antrag durch Satzung

räumlich zusammenhängende Bereiche (Projektbereiche) festlegen, in denen in privater Organisations-, Umsetzungs- und Finanzverantwortung standortbezogene lokale Projekte zur Entwicklung und Aufwertung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbezentren (Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte) durchgeführt werden.

## §2 Ziele und Maßnahmen des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes

(1) Die Festlegung von Projektbereichen soll die Attraktivität

eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentums für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden und Bewohnerinnen und Bewohner steigern sowie die Rahmenbedingungen für dort niedergelassene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe verbessern und so die jeweiligen Standorte stärken.

(2) Diese Ziele sollen durch geeignete Maßnahmen in den Projektbereichen erreicht werden. Hierzu kann der Aufgabenträger insbesondere

1. Konzepte und Pläne zur Entwicklung und Aufwertung des jeweiligen Projektbereichs erarbeiten,
2. Dienstleistungen erbringen,
3. Baumaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten finanzieren und durchführen,
4. Grundstücke bewirtschaften,
5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen konzipieren und durchführen,
6. Veranstaltungen organisieren,
7. das kulturelle und touristische Profil des jeweiligen Projektbereichs stärken,
8. Leerstandsmanagement betreiben,
9. mit öffentlichen Stellen oder ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen treffen,
10. Erhalt und Erweiterung des Branchenmixes fördern,
11. Stellungnahmen in förmlichen und nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgeben und
12. Erstellung und Umsetzung von integrierten energetischen Quartierskonzepten.

(3) Die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben oder Aufgaben

der kommunalen Daseinsfürsorge ist keine zulässige Aufgabe eines Projekts.

(4) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jeden

Projektbereich in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

### §3 Aufgabenträger

(1) Ein Entwicklungs- und Aufwertungsprojekt hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine jeweiligen Aufgaben werden von einem Aufgabenträger umgesetzt. Aufgabenträger kann jede juristische Person oder Personengesellschaft des Privatrechts sein, die sich freiwillig der Aufsicht der Gemeinde nach § 7 Abs. 5 unterwirft.

(2) Der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der für das Entwicklungs- und Aufwertungsprojekt zu erwartenden Einnahmen seine Aufgaben zweckentsprechend und ordnungsgemäß wahrnehmen zu können. Er muss zudem seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen.

(3) Der Aufgabenträger hat sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Gemeinde mindestens dazu zu verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sowie der nach § 4 Abs. 1 zu erlassenden Satzung ergebenden Pflichten zu erfüllen und die Ziele durch Umsetzung der dort geregelten Aufgaben zu fördern.

(4) Der Aufgabenträger kann sich zur Wahrnehmung von Aufgaben Dritter bedienen.

### §4 Einrichtung durch Satzung

(1) Die Gemeinde wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers durch Satzung räumlich zusammenhängende, genau bezeichnete und zur Erreichung des Zwecks nach § 1 geeignet erscheinende Bereiche des Gemeindegebiets als Projektbereich für ein Projekt zur Entwicklung und Aufwertung zu bestimmen, wenn mit dem Antragssteller ein Vertrag nach § 3 Abs. 3 geschlossen worden ist.

(2) Die Satzung nach Absatz 1 muss über die Projektbereichsabgrenzung hinaus die Ziele und Maßnahmen des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes (§ 2), den Aufgabenträger (§ 3), den Gesamtaufwand (§ 8 Abs. 2), den Hebesatz (§ 8 Abs. 3 Satz 2) sowie die von der Abgabepflicht Befreiten (§ 8 Abs. 9) festlegen. Unbeschadet des § 10 Abs. 1 Satz 2 kann eine Geltungsdauer bestimmt werden.

(3) In den Geltungsbereich der Satzung nach Absatz 1 können auch Teile von Grundstücken einbezogen werden. Die Geltungsbereiche mehrerer Satzungen nach Satz 1 dürfen sich nicht überschneiden.

(4) Weitere behördliche Entscheidungen wie insbesondere Befreiungen, Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen bleiben von der Satzung und dem öffentlich rechtlichen Vertrag unberührt.

### §5 Antragstellung

(1) Der Antrag auf Einrichtung eines Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes ist bei der Gemeinde schriftlich zustellen.

(2) Antragsberechtigt ist ein Aufgabenträger, wenn er die schriftliche Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer von mindestens 15 vom Hundert der Anzahl der im Projektbereich belegenen Grundstücke, deren vom Projektbereich erfasste Fläche mindestens 15 vom Hundert der Gesamtgrundstücksflächen beträgt, nachweisen kann. Im Falle des § 4 Abs. 3 ist nur der Teil des Grundstücks mitzurechnen, der im Projektbereich belegen ist. Besteht an einem Grundstück im Projektbereich Mit- oder Teileigentum, so zählen die Zustimmungserklärungen der Mit- oder Teileigentümerinnen und Mit- oder Teileigentümer bei der Berechnung nach Absatz 1 entsprechend ihrem Mit- oder Teileigentumsanteil.

(3) Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen sowie Liegenschaften der öffentlichen Hand und Grundstücke, die ausschließlich kirchlichen oder sonstigen Zwecken der Religionsausübung dienen. Soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, sind die Erbbauberechtigten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes.

(4) Dem Antrag sind beizufügen:

1. die Zustimmungserklärungen nach Absatz 2,
2. eine grundstücksgenaue Darstellung des Projektbereichs,
3. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die vorgesehene Geltungsdauer der Satzung im Sinne des § 10,
4. die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 8 Abs. 3 und des Mittelwerts nach § 8 Abs. 4 Satz 3 sowie
5. ein vom Aufgabenträger oder seiner bevollmächtigten Vertreterin oder seinem bevollmächtigten Vertreter unterschriebener Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 3 Abs. 3. Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger in anonymisierter Form zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

## S6 Verfahren

(1) Ein nach § 5 Abs. 2 antragsberechtigter Aufgabenträger hat Anspruch darauf, dass ihm von der Gemeinde die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Projektbereich festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind, und der voraussichtliche Mittelwert nach § 8 Abs. 4 Satz 3 mitgeteilt werden. Der Aufgabenträger darf die ihm bekanntgemachten Daten ausschließlich für Zwecke im Sinne des Absatz 4 und § 2 Abs. 4 verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke nach Satz 2 nicht mehr benötigt werden.

(2) Der Antrag auf Einrichtung eines Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes wird von der Gemeinde abgelehnt, wenn

1. der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt,
2. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Ziele nach § 1 oder der Zielsetzung nach § 2 nicht geeignet ist,
3. die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belastet würden,
4. das Antragsquorum nach § 5 Abs. 2 nicht erreicht wird,
5. die nach § 5 Abs. 4 erforderlichen Unterlagen, auch nach Nachforderung binnen angemessener Frist, nicht vollständig vorgelegt werden oder
6. Rechte Dritter oder öffentlicher Belange, insbesondere städtebauliche Ziele der Gemeinde, beeinträchtigt werden. Ein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung besteht nicht.

(3) Wird der Antrag nicht nach Absatz 2 abgelehnt, legt die Gemeinde die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach § 5 Abs. 4 Satz 2 sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungszeit Anregungen vorgebracht werden und die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Projektbereich belegenen Grundstücke zudem der Einrichtung eines Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes widersprechen können. Die Gemeinde soll einen Erörterungstermin durchführen. Hierbei sind neben den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern alle Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die betroffenen Gewerbetreibenden und Freiberuflerinnen und Freiberufler, zugelassen.

(4) Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift der Gemeinde bekannt sind, sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange sollen von der Gemeinde vor der Auslegung schriftlich benachrichtigt werden.

(5) Die Gemeinde leitet dem Aufgabenträger die abgegebenen Anregungen und Einwendungen zu. Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, wird das Verfahren nach Absatz wiederholt.

(6) Widersprechen die Eigentümerinnen und Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Projektbereich belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Projektbereich belegenen Grundstücksflächen bis zum Ende der Auslegungsfrist der Einrichtung des Projektbereichs in seiner ausgelegten Form und werden diese Einsprüche nicht bis zum Ende der Auslegungsfrist zurückgenommen oder auf sonstige Weise erledigt, ist der Antrag von der Gemeinde abzulehnen. § 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

## **S7 Umsetzung und Aufsicht**

(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in eigener Verantwortung um. Hierzu stellt er zum Ende jedes Wirtschaftsjahres, im Jahr der Einrichtung des Entwicklungs- und Aufwertungsprojekts alsbald nach Erlass der Satzung nach § 4, einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan für das folgende Geschäftsjahr auf, den er der Gemeinde vorlegt und unter einer mindestens den Abgabepflichtigen zugänglichen Internetadresse bekannt macht. Bei der Aufstellung des Plans sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Projektbereich belegenen Grundstücke sowie die betroffenen Gewerbetreibenden und Freiberuflerinnen und Freiberufler und die Gemeindeverwaltung in geeigneter Weise zu beteiligen.

(2) Ein Maßnahmen- und Finanzierungsplan, der nicht nur unerhebliche Abweichungen von den Vorgaben des bekanntgemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts enthält, steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde. Beurteilt sie Abweichungen als erheblich, so hat sie dies dem Aufgabenträger unverzüglich mitzuteilen.

(3) Weicht ein Maßnahmen- und Finanzierungsplan von den Vorgaben des im Rahmen der Antragstellung bekanntgemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts nicht nur unerheblich ab, ist in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 darauf hinzuweisen. Außerdem sind die Abgabepflichtigen schriftlich durch die Gemeinde darüber zu belehren, dass sie dem Plan nach Satz 1 innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe widersprechen können. § 6 Abs. 6 gilt entsprechend. Gibt eine ausreichende Anzahl von Abgabepflichtigen eine solche Erklärung ab, ist der Maßnahmen- und Finanzierungsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

(4) Am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres legt der Aufgabenträger der Gemeinde einen Rechenschaftsbericht über seine Tätigkeit vor. Dieser ist von der Gemeinde zu prüfen und zusammen mit dem Ergebnis dieser Prüfung allgemein zugänglich im Internet zu veröffentlichen.

(5) Die für das Entwicklungs- und Aufwertungsprojekt zuständige Gemeinde überwacht die Geschäftsführung des Aufgabenträgers, wobei sie sich zur Unterstützung der Kontrolle einer sachverständigen Person oder Stelle bedienen darf. Sie übt insbesondere die Aufsicht darüber aus, dass der Aufgabenträger seine Aufgaben in Übereinstimmung mit dem gemäß § 3 Abs. 3 abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag sowie dem gemäß § 5 Abs. 4 aufgestellten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung wahrnimmt. Zur Erfüllung dieser Aufgabe kann die Gemeinde jederzeit Akten und sonstige Unterlagen, die die Wahrnehmung der Aufgaben des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes betreffen, einsehen oder mündlichen und schriftlichen Bericht vom Aufgabenträger anfordern. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Gemeinde die Tätigkeit des Aufgabenträgers auf dessen Kosten prüfen oder prüfen lassen; der Pauschalbetrag nach § 9 Abs. 1 bleibt hiervon unberührt

(6) Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab oder verletzt er seine Pflichten grob, kann die Gemeinde den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. In diesem Fall nimmt die Gemeinde die Aufgaben des Aufgabenträgers bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Satzung nach § 4 wahr. Für die Bestellung des neuen Aufgabenträgers gelten § 5 Abs. 1 und 2 sowie § 6 Abs. 3 und 6 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird.

(7) Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes der Gemeinde oder auf deren Verlangen dem neuen Aufgabenträger. Er vernichtet sodann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

## S8 Abgabenerhebung

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes entsteht sowie insbesondere zur Finanzierung der Maßnahmen, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern der im Projektbereich belegenen Grundstücke Abgaben erhoben.

(2) Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Der Gesamtaufwand kann neben den Kosten für die im Projektbereich durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch einen angemessenen Gewinn für den Aufgabenträger beinhalten.

(3) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042), festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 2 berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwand und der Summe der Einheitswerte der die Abgabepflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch 10 vom Hundert nicht überschreiten. In den Fällen des § 4 Abs. 3 ist der für das Grundstück festgestellte Einheitswert nur mit dem Anteil einzubeziehen, der dem Anteil des im Projektbereich belegenen Grundstücksteils am Gesamtgrundstück entspricht. Die für die Festsetzung der Einheitswerte zuständige Stelle übermittelt der Gemeinde auf Ersuchen die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(4) Maßgeblich für die Berechnung der Abgabe ist der Einheitswert, der am 1. Januar des Jahres, in dem der Antrag auf Einrichtung des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes gestellt worden ist, wirksam ist. Abweichend von Absatz 3 geht der Einheitswert eines Grundstücks, der die im Projektbereich festgestellten Einheitswerte um mindestens den Faktor 2 übersteigt, nicht in voller Höhe in die Berechnung ein, sondern bezüglich seines

1. das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 60 vom Hundert;
2. das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 40 vom Hundert;
3. das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 20 vom Hundert.

Der Mittelwert entspricht dem Quotienten aus der Summe aller im Projektbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Projektbereich zu veranlagenden Grundstücke.

(5) Sind für ein Grundstück mehrere Einheitswerte festgelegt, so ist zur Berechnung der darauf entfallenden Abgabenlast deren Summe zugrunde zu legen. Soweit nur ein Teil eines festgestellten Einheitswerts auf ein Grundstück entfällt, ist dieser Teil der Abgabenrechnung zugrunde zu legen.

(6) Soweit für ein Grundstück ein Einheitswert nicht festgestellt ist, ist für dieses Grundstück ein rechnerischer Wert zu ermitteln, der der Berechnung der jeweiligen Abgabenhöhe nach diesem Paragraphen zugrunde zu legen ist. Der rechnerische Wert wird ermittelt, indem der Quotient aus der Summe der festgestellten Einheitswerte der im Projektbereich belegenen Grundstücke und der Summe ihrer Flächen mit der Fläche des betroffenen Grundstücks multipliziert wird.

(7) Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Satzung für das jeweilige Entwicklungs- und Aufwertungsprojekt. Abgabepflichtig ist derjenige, der unbeschadet des § 5 Abs. 3 Satz 2 im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist. Wurde für die wirtschaftliche Einheit des so belasteten Grundstücks ein Einheitswert gebildet, ist dieser dem für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts gebildeten Einheitswerts hinzuzurechnen. Bei Mit- oder Teileigentum sind die einzelnen Mit- oder Teileigentümerinnen und Mit- oder Teileigentümer nur entsprechend ihres Mit- oder Teileigentumsanteils abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner.

(8) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung eines Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Kalenderjahres während der Geltungsdauer fällig. § 3 Abs. 1 bis 3 Kommunalabgabengesetz vom 20. Juni 1995 (GVB1. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Februar 2011 (GVB1. S. 25), BS 610-10, in ihrer jeweils geltenden Fassung, gelten entsprechend, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält.

(9) Die Gemeinde hat Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in der Satzung nach § 4 insbesondere dann von der Abgabepflicht ganz oder teilweise zu befreien, wenn

1. eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist;
2. die Heranziehung zu der Abgabe vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte darstellen würde;
3. die wirtschaftliche Existenz der oder des Abgabepflichtigen durch die Abgabe nachweislich gefährdet ist,
4. das Grundstück zu Wohnzwecken genutzt wird oder
5. das Entwicklungs- und Aufwertungsprojekt für das Grundstück zu keiner Attraktivitätsverbesserung führt.

(10) Die aufgrund dieses Gesetzes zu erhebenden Abgaben und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen als öffentliche Last auf den im Projektbereich belegenen Grundstücken und, solange ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

(11) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabebescheid haben keine aufschiebende Wirkung.

## **S9 Abgabenverwendung**

(1) Mit Ausnahme eines angemessenen Pauschalbetrages zur Deckung des Verwaltungsaufwands, der bei der Gemeinde verbleibt, steht das Abgabenaufkommen dem Aufgabenträger zu. Die Gemeinde wird ermächtigt, die Höhe des Pauschalbetrags durch Satzung festzulegen.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Dieser Bescheid ist nach Maßgabe des aufgrund bestandskräftiger Bescheide erhobenen Abgabenaufkommens unter Beachtung von Absatz 1 zu bemessen und kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Tritt die Bestandskraft eines zugrunde zulegenden Bescheids erst nach Außerkrafttreten der Satzung nach § 4 ein, steht diesem Aufgabenaufkommen dem Aufgabenträger nur insoweit zu, als er zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, zu deren Erfüllung die auf Grundlage dieses Abgabebescheids erhobenen Abgaben benötigt werden.

(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkomme abgesondert von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für die Zwecke des Entwicklungs- und Aufwertungsprojektes. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren ausgeschlossen ist.

(4) Nicht verwendete Mittel aus dem Abgabenaufkommen hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der Satzung den Abgabepflichtigen zu erstatten. Die Höhe des an jede Abgabepflichtige und jeden Abgabepflichtigen zurückzuzahlenden Betrags ergibt sich aus dem Verhältnis ihrer oder seiner Abgabe zur Summe aller Abgaben.

(5) Im Fall einer Verlängerung der Laufzeit nach § 10 Abs. 3 sind die Mittel im Sinne des Absatz 4 Satz 1 an den neuen Aufgabenträger zu übertragen.

## §10 Geltungsdauer

- (1) Die Satzung nach § 1 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Geltungsdauer außer Kraft. Spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten.
- (2) Mit dem Außerkrafttreten der Satzung endet das Recht zur Abgabenerhebung.
- (3) Eine Verlängerung der Laufzeit ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung von Projektbereichen möglich.

## §11 Evaluation

Dieses Gesetz ist drei Jahre nach seinem Inkrafttreten zu evaluieren.

## §12 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.



# IMPRESSUM

## Herausgeber



IHK-Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz  
Schlossstraße 2 | 56068 Koblenz  
www.ihk-arbeitsgemeinschaft-rlp.de

## Ansprechpartner



IHK Koblenz  
Patric Raeschke  
Referent Handel & Stadtmarketing  
Telefon 0261 106-291 | Fax 0261 106-294  
raeschke@koblenz.ihk.de



IHK für die Pfalz  
Jürgen Vogel  
Geschäftsführer Standortpolitik  
Telefon 0621 5904-1500 | Fax 0621 5904-1504  
juergen.vogel@pfalz.ihk24.de



IHK für Rheinhessen  
Ass. jur. Andrea Wensch  
Geschäftsführerin Recht & Steuern  
Telefon 06241 9117-50 | Fax 06241 9117-4750  
andrea.wensch@rheinhessen.ihk24.de



IHK Trier  
Dr. Matthias Schmitt  
Geschäftsführer Standortpolitik  
Telefon 0651 9777-901 | Fax 0651 9777-505  
schmitt@trier.ihk.de

Bildquellen für die Regionen:

Koblenz: ©IHK Koblenz, Ludwigshafen: ©Fotolia, Mainz: ©Kristina Schäfer, Trier: ©Helmut Thewalt

