berlinbaut | Zukunft

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt | be Berlin

Stadtentwicklungsplanung

Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz

Leitfaden für öffentliche und private Akteure

Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz

Leitfaden für öffentliche und private Akteure

Inhalt

Vom „BIG“ zur „ISG“: Ein Leitfaden für öffentliche und private Akteure 7

Privates Engagement zur Stärkung der Berliner Zentren 8
Kurzhistorie 8
Zentrenentwicklung in Berlin 9
Was ist eine ISG? 9
Das Berliner ISG-Verfahren im Kurzüberblick 10

Das Berliner ISG-Verfahren 11
1. Vorbereitungsphase 11
2. Antragsphase und ISG-Einrichtung 15
3. Umsetzungsphase 18
4. Beendigung 21

Impressum 23

Vom "BIG" zur "ISG": Ein Leitfaden für öffentliche und private Akteure

Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz (BIG) ist auf Initiative des Berliner Abgeordnetenhauses entstanden und im November 2014 in Kraft getreten. Privat und unternehmerisch getragenen Initiativen in Berliner Geschäftsstraßen wird mit dem BIG der Weg eröffnet, sich als Immobilien- und Standortgemeinschaften – kurz ISG – gemeinsam für den eigenen Standort und damit die Berliner Zentren stark zu machen.
Das BIG ergänzt das bestehende Instrumentarium, mit dem der Berliner Senat die bezirklichen Zentren und Geschäftsstraßen unterstützt und fördert. Leitidee des BIG ist es, den Herausforderungen der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung mit privat getragenen Projekten und Maßnahmen zu begegnen und die Zentren durch Engagement und eigene Verantwortung vor Ort zu stärken.
Der vorliegende Leitfaden zum Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz dient dazu, die im Gesetz verankerten Verfahrensschritte zur Vorbereitung und Durchführung einer ISG näher zu erläutern. Zudem präzisiert er einzelne Anforderungen des Gesetzes, wie z. B. die zu erfüllenden Anforderungen an den einzusetzenden Aufgabenträger. Bestandteil dieses Leitfadens sind die themenspezifischen Merkblätter, die wesentliche Aspekte gesondert erläutern (z. B. den Einheitswert).
Der Leitfaden richtet sich vorrangig an die zuständigen Stellen in den Berliner Bezirksämtern, denen mit dem BIG diverse Aufgaben übertragen worden sind. Darüber hinaus werden sowohl bestehende als auch im Entstehen begriffene Initiativgruppen sowie (potenzielle) Aufgabenträger angesprochen, für die der Leitfaden ebenfalls vertiefende Hinweise zum ISG-Verfahren enthält.
Der Leitfaden ist in Zusammenarbeit mit weiteren thematisch berührten Stellen des Landes Berlin (u. a. Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung) sowie mit der Industrie- und Handelskammer Berlin erstellt worden, denen wir an dieser Stelle danken. Ein besonderer Dank gilt zudem dem Hamburger BID-Beauftragten Frithjof Büttner, der bei der Erarbeitung des Berliner ISG-Leitfadens von Beginn an beratend zur Seite stand.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Privates Engagement zur Stärkung der Berliner Zentren

Kurzhistorie

Das Modell der Immobilien- und Standortgemeinschaften geht zurück auf die sogenannten Business Improvement Districts (BID), die zunächst in Kanada und den USA entstanden sind. Das erste BID wurde 1970 in der Stadt Toronto eingerichtet. Hier fanden sich Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende zusammen, um mit einer gemeinsamen Strategie zur Aufwertung ihrer Geschäftsstraße beizutragen. Das BID-Modell besteht seit Beginn an regelmäßig aus den Kernelementen Eigeninitiative, Selbstverpflichtung und private Finanzierung.

Mit der internationalen Verbreitung des BID-Modells haben sich verschiedene, den landestypischen Rahmenbedingungen angepasste Varianten entwickelt. In Deutschland haben mehrere Bundesländer mit einer entsprechenden Landesgesetzgebung die Grundlagen gelegt, BIDs als Instrument privater Initiativen zur Stadtentwicklung im Sinne von § 171f Baugesetzbuch einzurichten.[1] Hamburg war deutschlandweit Vorreiter und richtete das erste BID im Jahr 2005 ein. Anstelle des Begriffs BID werden in den Bundesländern verschiedene Bezeichnungen wie zum Beispiel „Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen“ (PACT) in Schleswig-Holstein oder „Lokale Aufwertungs- und Entwicklungsprojekte“ (LEAP) in Rheinland-Pfalz verwendet. Das Berliner Gesetz[2] stellt auf den Begriff „Immobilien- und Standortgemeinschaft“ (ISG) ab.

Abb. 1: Aufgewerteter öffentlicher Raum im BID Neuer Wall (Hamburg)

1 Eine Übersicht über die BID-Aktivitäten in den Bundesländern bietet die Website des Deutschen Industrie- und Handelskammertages unter http://www.dihk.de/themenfelder/wirtschaftspolitik/raumordnung-stadtentwicklung/bids/bid-aktivitaeten-und-projekte

2 Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – BIG) vom 24. Oktober 2014, GVBl. S. 378.

Zentrenentwicklung in Berlin

Berlin zeichnet sich durch seine polyzentrale Stadtstruktur aus, die auch in Zukunft erhalten und weiter gestärkt werden soll. Der Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren) liefert die konzeptionelle Grundlage für die Berliner Zentrenentwicklung. Er wird in den Bezirken durch Zentren- und Einzelhandelskonzepte konkretisiert und mit Hilfe des Instrumentariums der Bauleitplanung umgesetzt.

Mit dem Städtebauförderprogramm Aktive Zentren werden seit 2008 ausgewählte Berliner Zentren, insbesondere durch Investitionen im öffentlichen Raum oder lokale Partnerschaften unterstützt. Grundlage für den Einsatz dieses Förderinstrumentes ist das jeweilige integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem die relevanten Belange des jeweiligen Zentrums zusammengeführt, die Handlungsbedarfe formuliert und konkrete Maßnahmen benannt werden.

Regelmäßig stattfindende Aktionen und Initiativen schaffen ebenfalls wichtige Impulse, mit denen die private Eigeninitiative und gemeinschaftliche Standortverantwortung gestärkt werden. So unterstützt die Zentren-Initiative „MittendrIn Berlin!“ auf Basis eines wettbewerblichen Ansatzes Ideen und Projekte, die kreative Antworten auf die zukünftigen Herausforderungen in den Geschäftsstraßen und Kiezen liefern.

In vielen Berliner Zentren und Geschäftsstraßen bestehen außerdem Zusammenschlüsse von Einzelhändlern, Dienstleistern, Gastronomen und Grundstückseigentümern sowie weiterer Partner, die sich für eine gemeinsame Zusammenarbeit mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit ihres Standortes entschieden haben. Organisiert sind diese Zusammenschlüsse meist in Interessengemeinschaften oder Vereinen.

Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz (BIG) bietet ergänzend die Möglichkeit zur Schaffung einer ISG in Geschäftsstraßen an, um die private Organisation und Finanzverantwortung vor Ort zu stärken. Mit dem BIG wird kein Ersatz für die weiterhin bestehenden öffentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge und Infrastruktursicherung geschaffen. Vielmehr können durch private Initiativen die Maßnahmen der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung ergänzt werden.

Was ist eine ISG?

Eine ISG ist ein klar begrenzter Bereich einer Geschäftsstraße, in dem
Grundstückseigentümer und Unternehmen aus eigenem Interesse heraus eine Initiative gründen, um die Standortqualität zu verbessern,

- die privaten Partner sich gemeinsam auf ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur (Re-)Vitalisierung des Geschäftsbereiches verständigen und
- alle Grundstückseigentümer eine zeitlich befristete Abgabe zur Maßnahmenumsetzung zahlen.

Was kann eine ISG leisten?

Eine ISG dient dazu:

- Standortqualitäten zu erhalten und zu verbessern,
- eine rechtlich abgesicherte Finanzgrundlage zu schaffen, mit der Aufwertungsmaßnahmen zugunsten aller im Gebiet ansässigen Grundstückseigentümer und Nutzer umgesetzt werden können,
- das Miteinander unterschiedlicher Akteure aus Gewerbe, Handel, Immobilienwirtschaft, Grundeigentum und öffentlicher Hand zu befördern,
- einmalige, kurzfristige Projekte sowie mehrjährige, längerfristige Maßnahmen mit Laufzeiten von bis zu fünf Jahren (zuzüglich von Verlängerungsoptionen) zu realisieren.

Welches sind die Erfolgsfaktoren einer ISG?

Erfahrungen aus anderen Bundesländern verweisen auf folgende Erfolgsfaktoren:

- Aktive private Akteure mit einem dauerhaften Interesse an einer Standortgestaltung,
- breiter Konsens zum Maßnahmen- und Finanzierungskonzept,
- eine realistische Projekt-, Zeit- und Finanzierungsplanung sowie die vorab sichergestellte finanzielle Tragfähigkeit aus dem Gebiet heraus,
- ein möglichst homogenes Gebiet,
- professionelle Unterstützung durch die Einbindung eines fachkundigen Aufgabenträgers und weiterer Experten,
- behördliche Unterstützung,
- Bildung von verlässlichen Netzwerken.

Wo liegen die Grenzen einer ISG?

Eine ISG

- ist kein Instrument, das die Aufgaben der kommunalen Verwaltung ersetzt,
- kann nicht alle Probleme im Durchführungsgebiet lösen.

Das Berliner ISG-Verfahren im Kurzüberblick

Die Initiative zur Gründung einer ISG liegt bei den privaten Akteuren. Die Initiatoren prüfen zunächst, ob eine ISG das geeignete Instrument für ihre Ideen und Maßnahmen ist. Zudem müssen sie weitere Akteure vor Ort von ihrer Idee überzeugen. Zur Vorbereitung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist ein Aufgabenträger einzusetzen.

Auch die Berliner Bezirksämtern übernehmen bei der Einführung und Durchführung von ISG eine Rolle. So ist beispielsweise der Antrag zur Einrichtung einer ISG vom zuständigen Bezirksamt zu prüfen.

Der Aufgabenträger führt vor der Antragstellung zur Einrichtung einer ISG einen öffentlichen Erörterungstermin durch. Das BIG enthält zudem Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bezirksverordnetenversammlungen. Örtliche Akteure können sich insbesondere im einzurichtenden Koordinierungsausschuss unterstützend beteiligen.

Eine ISG kommt letztlich zustande, wenn nicht die Eigentümer mehr als einem Drittel der Grundstücke oder Grundstücksflächen im geplanten Bereich bis zum Ende der gesetzlichen Auslegungsfrist widersprechen. Die Festlegung der ISG erfolgt durch eine Rechtsverordnung des Berliner Senats. Zugleich beginnt die Abgabenpflicht für die Eigentümer.

In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Aufgaben und Pflichten zwischen dem Aufgabenträger und dem zuständigen Bezirksamt geregelt. Während der Durchführungsphase einer ISG ist gesetzlich zudem eine regelmäßige Überwachung des Aufgabenträgers vorgesehen, um die ordnungsgemäße Geschäftsführung zu prüfen.

Das BIG sieht vor, dass eine ISG maximal für fünf Jahre eingerichtet werden kann. Inwieweit anschließend eine Verlängerung der Laufzeit sinnvoll ist, oder ob alternativ andere Kooperationsformen genutzt werden, entscheiden die Akteure vor Ort.

Das Berliner ISG-Verfahren

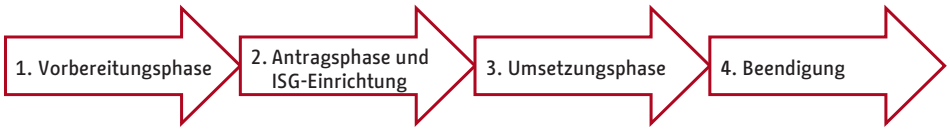

Abb. 2: Die vier Phasen eines ISG-Verfahrens

Im Leitfaden werden die Verfahrensschritte entsprechend ihrer chronologischen Reihenfolge näher erläutert. Das Berliner ISG-Verfahren besteht aus vier größeren Phasen, die wiederum durch verschiedene Meilensteine und eine Vielzahl einzelner Verfahrensschritte gekennzeichnet sind.

1. Vorbereitungsphase

Die Vorbereitungsphase beginnt mit der Prüfung und der Abwägung, eine ISG einzurichten. Sofern die örtlichen Akteure das Instrument der ISG als geeignet und angemessen bewerten, werden Projektideen in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept konkretisiert sowie eine Gebietsabgrenzung vorgenommen. Zur Vorbereitung zählt außerdem, dass ein 15-Prozent-Antragsquorum erreicht und ein Erörterungstermin durchgeführt werden muss. Die Phase der Vorbereitung kann, abhängig beispielsweise von der Gebietsgröße, dem Organisationsgrad der Initiativgruppe sowie den persönlichen und finanziellen Ressourcen, einen Zeitraum von einigen Monaten bis hin zu mehreren Jahren in Anspruch nehmen. Erst nach der Vorbereitungsphase kann der Aufgabenträger den förmlichen ISG-Antrag beim zuständigen Bezirksamt einreichen.

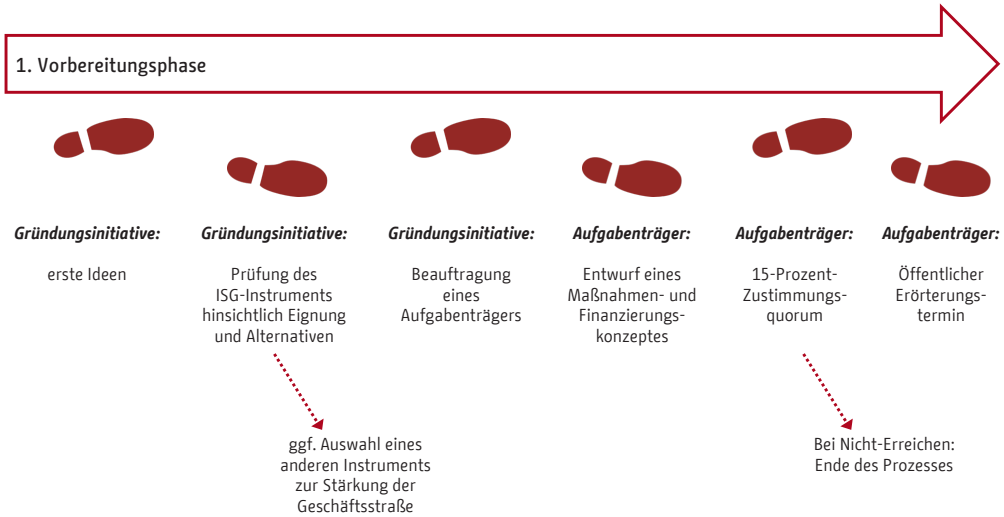

Abb. 3: Wesentliche Verfahrensschritte in der Vorbereitungsphase

Initiatoren

Die Initiative zur Gründung einer ISG geht von privaten Akteuren aus. Je nach Gebietscharakteristik finden sich Grundstückseigentümer, Vertreter der lokalen Wirtschaft, Anwohner, Verbände und andere Akteure zusammen. Sie prüfen, ob die Einrichtung einer ISG für die weitere Entwicklung ihres Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrums sinnvoll ist und sie entwickeln im ersten Schritt eine gemeinsame Zielstellung zur Standortentwicklung.

Leistungen, die der Vorbereitung einer ISG dienen (zum Beispiel Honorare für Architekten, Anwälte, Gutachter), sind als Vorleistung zu verstehen, die mit eigenen Mitteln der Initiativgruppe erbracht werden müssen. Die Gruppe kann die Kosten über eine freiwillige Umlage nach eigenen Maßstäben untereinander verteilen. Bei erfolgreicher Einrichtung einer ISG kann eine Refinanzierung der vorfinanzierten Leistungen erfolgen. Hierzu ist die Umlage als Vorkosten im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aufzunehmen. Bei Nicht-Zustandekommen einer ISG werden Zeit- und Ressourcenaufwand nicht erstattet.

Aufgabenträger

Da eine ISG über keine eigene Rechtspersönlichkeit verfügt, muss die Antragsstellung zur Einrichtung einer ISG sowie die Umsetzung der ISG-Maßnahmen von einem Aufgabenträger wahrgenommen werden (§ 4 Abs. 1 BIG). Der Aufgabenträger wird von den Initiatoren der ISG in der Vorbereitungsphase bestimmt und beauftragt.

Möchten die Initiatoren Steuerungsmöglichkeiten und Kontrollfunktionen behalten, müssen sie dies vertraglich mit dem Aufgabenträger fixieren.

Der Aufgabenträger sollte die Einrichtung und Umsetzung der ISG nicht nur verfahrenstechnisch, sondern auch fachlich betreuen können. Zudem muss der Aufgabenträger finanziell ausreichend leistungsfähig sein, seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirksamt verpflichten, die Ziele und Aufgaben der ISG umzusetzen (§ 4 Abs. 2 BIG).

siehe MERKBLATT Anforderungen an den Aufgabenträger

Bezirksamt

Mehrere Aufgaben im ISG-Verfahren werden vom zuständigen Bezirksamt übernommen, in dessen Gebiet die ISG gelegen ist. Erstreckt sich die geplante ISG über Bezirksgrenzen hinweg, treffen die jeweiligen Bezirksämter eine einvernehmliche Regelung zur Zusammenarbeit und Prozessgestaltung (§ 3 Abs. 1 BIG). Das zuständige Bezirksamt begleitet das ISG-Verfahren von der Vorbereitungsphase bis zur Beendigung der ISG.

siehe MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Die Ziele und Maßnahmen der geplanten ISG sind vom Aufgabenträger in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu konkretisieren, das auch einen vorläufigen Wirtschaftsplan für mindestens das erste Wirtschaftsjahr enthält (§ 2 Abs. 3 BIG). Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bildet die Handlungsgrundlage der späteren ISG-Umsetzungsphase und dient im Vorfeld der Information und Überzeugung der von der ISG-Einrichtung betroffenen Akteure.

Gemäß § 2 Abs. 2 BIG können zur Förderung der Entwicklung und Attraktivität von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren im Rahmen einer ISG insbesondere die folgenden Maßnahmen ergriffen werden:

- Ausarbeitung von Konzepten für die Entwicklung eines Standortes,
- Erbringung von Dienstleistungen,
- Finanzierung und Durchführung von Baumaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten,
- Bewirtschaftung von Grundstücken,
- Durchführung gemeinschaftlicher Werbemaßnahmen,
- Organisation von Veranstaltungen,
- Stärkung kultureller und touristischer Einrichtungen,
- Vereinbarungen mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben über die Durchführung von Maßnahmen und
- Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren.

Die Aufzählung der möglichen Maßnahmen ist nicht abschließend. Eine Eingrenzung des Maßnahmenspektrums ergibt sich aus der Abgrenzung zu Aufgaben, für die originär die öffentliche Hand zuständig ist (§ 2 Abs. 4 BIG). Die Finanzierung privater Sicherheitskräfte ist ausgeschlossen (§ 2 Abs. 4 BIG).
Sofern die geplanten Maßnahmen den öffentlichen Raum, das öffentliche Recht oder sonstige öffentliche Belange berühren, sind sie frühzeitig mit dem zuständigen Bezirksamt und ggf. weiteren zuständigen Stellen abzustimmen.
Für die Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes ist die Kenntnis der voraussichtlichen Gesamthöhe der Einheitswerte für das geplante ISG-Gebiet sinnvoll. Aus dieser ergibt sich die maximal erzielbare Finanzierungssumme, wobei jedoch die gesetzliche Begrenzung des Hebesatzes und die Kappungsgrenze zu beachten sind (§ 8 Abs. 3 und 4 BIG).
In der Vorbereitungsphase kann eine grobe Spannweite des maximalen Abgabeaufkommens ermittelt werden, indem Grundstückseigentümer dem Aufgabenträger auf freiwilliger Basis den Einheitswert ihres Grundstücks benennen. Amtlicherseits kann dem Aufgabenträger die voraussichtliche Gesamthöhe der Einheitswerte und der voraussichtliche Mittelwert erst dann mitgeteilt werden, wenn das 15-Prozent-Antragsquorum erreicht wurde und der öffentliche Erörterungstermin (siehe unten) durchgeführt wurde (§ 6 Abs. 6 BIG).

siehe MERKBLATT Einheitswerte

Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BIG). Der Gesamtaufwand sollte neben den Kosten für die beabsichtigten ISG-Maßnahmen auch weitere Positionen umfassen. Zu denken ist insbesondere an eine Reserve, beispielsweise für nicht vorhersehbare Kostensteigerungen, oder die (Kredit-)Kosten für eine eventuelle Vorfinanzierung der Maßnahmen im Falle verzögerter Abgabenzahlungen. Auch ein angemessenes Honorar für den Aufgabenträger ist zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 und 3 BIG). Möglich wäre zudem die Aufnahme von gegebenenfalls erbrachten Vorleistungen.
In dem Gesamtaufwand ebenfalls zu berechnen ist der dem zuständigen Bezirksamt zur Deckung seines Verwaltungsaufwandes zustehende Betrag, also ein Prozent des voraussichtlichen Abgabenaufkommens, maximal jedoch 20.000 € (§ 9 Abs. 1 BIG).
Bei der Kalkulation ist zu berücksichtigen, dass einzelne Grundstücke grundsätzlich von der Abgabenpflicht befreit sind (§ 8 Abs. 1 BIG). Zudem sollte eine Reserve für denjenigen Fall erwogen werden, dass gemäß § 8 Abs. 6 BIG Befreiungen von der Abgabenpflicht erteilt werden.
Um ein hohes Maß an Transparenz und Mitwirkung zu gewährleisten, sind bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes die Grundstückseigentümer, freiberuflich Tätigen und Gewerbetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen (§ 4 Abs. 3 BIG).

Gebietsabgrenzung

Für die spätere Antragstellung ist eine präzise Gebietsabgrenzung erforderlich. Um diese schlüssig festzulegen, empfiehlt sich eine genaue Analyse der Ist-Situation im Gebiet mit einer Darstellung der Stärken und Schwächen.[3]

§ 6 Abs. 4 BIG enthält Näheres zur Grundstücksdefinition.
Bei der Gebietsabgrenzung sind grundstücks- und nutzungsspezifische Anforderungen beziehungsweise Besonderheiten zu berücksichtigen.
Dem Aufgabenträger wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem zuständigen Bezirksamt über die Gebietsabgrenzung der ISG und gegebenenfalls hinsichtlich gegebener Ausnahmeregelungen (z. B. Grundstücksteilungen) zu beraten und abzustimmen.

siehe MERKBLATT Gebietsabgrenzung
siehe MERKBLATT Wohnen

Kommunikation und Akzeptanz

Der Erfolg einer ISG hängt maßgeblich von der lokalen Akzeptanz ab. Das BIG enthält eine Reihe von Beteiligungsregelungen wie beispielsweise die Einbeziehung Betroffener bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes in der Vorbereitungsphase (§ 4 Abs. 3 BIG) und die Auslegung der Antragsunterlagen in der Antragsphase (§ 6 Abs. 8 BIG). Es empfiehlt sich, die Betroffenen darüber hinaus während des gesamten Vorbereitungs- und Umsetzungsprozesses aktiv einzubeziehen. Schon in der Vorbereitungsphase sollte die Initiativgruppe bzw. der Aufgabenträger eine Internetseite zur geplanten ISG einrichten. Dies ist schon deshalb erforderlich, da den Aufgabenträger bestimmte Internetveröffentlichungspflichten treffen (§ 6 Abs. 5, § 7 Abs. 1 BIG).

15-Prozent-Quorum

Das 15-Prozent-Quorum gemäß § 6 Abs. 2 BIG stellt einen wichtigen Meilenstein im ISG-Verfahren dar. Dieses Quorum ist erreicht, wenn die Eigentümer von 15 Prozent der Anzahl der im ISG-Gebiet gelegenen Grundstücke, deren Fläche zugleich mindestens 15 Prozent der Gesamtfläche des ISG-Gebiets beträgt, der Antragstellung zugestimmt haben (§ 6 Abs. 2 Satz 1 BIG). Eine wirksame Zustimmungserklärung erfordert, dass diese in Kenntnis der Entwürfe des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes und der Gebietsabgrenzung erfolgt. Zustimmungserklärungen von Mit- oder Teileigentümern zählen bei der Berechnung entsprechend dem Mit- oder Teileigentumsanteil (§ 6 Abs. 2 Satz 2 BIG).
Da der Aufgabenträger die 15-prozentige Zustimmung gegenüber dem zuständigen Bezirksamt im Rahmen der Antragstellung nachweisen muss, sind die Zustimmungen schriftlich vorzunehmen.

Erörterungstermin

Sobald das 15-Prozent-Antragsquorum erreicht ist, kann der für die Antragstellung ebenfalls erforderliche öffentliche Erörterungstermins gemäß § 6 Abs. 3 BIG durchgeführt werden. Der Erörterungstermin dient insbesondere dazu, die Grundstückseigentümer im geplanten ISG-Gebiet sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigte ISG zu informieren, mit ihnen das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und die Gebietsabgrenzung zu diskutieren, etwaige Anregungen aufzunehmen sowie eine breite Unterstützung für die ISG zu erlangen.
Das Verfahren zur Durchführung des Erörterungstermins gestaltet sich wie folgt:

3 Die Analyse der Ist-Situation kann zudem für eine spätere Selbstevaluierung verwendet werden.

- Der Aufgabenträger weist dem Bezirksamt nach, dass das 15-Prozent-Quorum erreicht ist (§ 6 Abs. 2 und 3 BIG).
- Das Bezirksamt übergibt dem Aufgabenträger daraufhin die Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer im geplanten ISG-Gebiet, die sich innerhalb einer angemessenen Frist und mit vertretbarem Aufwand ermitteln lassen (§ 6 Abs. 3 BIG). Zudem stellt das Bezirksamt die Liste der betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung.
- Der Aufgabenträger informiert die Grundstückseigentümer, die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über den beabsichtigten ISG-Antrag und lädt diese zum Erörterungstermin ein. Empfohlen wird eine Einladungsfrist von drei bis vier Wochen.
- Der Aufgabenträger hat den Nachweis über den Einladungsversand zu führen (§ 6 Abs. 3 Satz 4 BIG).
- Die Einladung ist durch den Aufgabenträger zusätzlich auf ortsübliche Weise öffentlich bekannt zu machen. Als ortsüblich gilt in Berlin die Veröffentlichung im Amtsblatt Berlin (Ansprechpartner: Landesverwaltungsamt Berlin).
- Zudem sollte eine Veröffentlichung auf der Internetseite des Bezirksamtes und/oder der geplanten ISG erfolgen.
- Der Aufgabenträger fertigt über den Erörterungstermin einen Bericht für die Antragstellung an (§ 6 Abs. 5 BIG). Der Bericht sollte insbesondere Aussagen über etwaige Anregungen und deren Berücksichtigung enthalten.

siehe MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes
siehe MERKBLATT Träger öffentlicher Belange

2. Antragsphase und ISG-Einrichtung

Ziel des Antrags ist die Einrichtung der ISG durch den Senat, um im nächsten Schritt mit der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes beginnen zu können. Ein erfolgreicher Antrag erfordert eine gute Vorbereitung durch den Aufgabenträger.

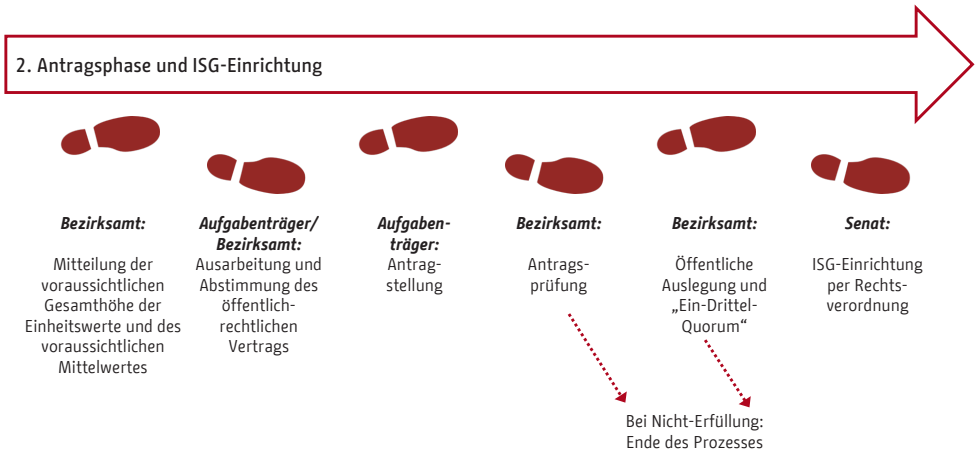

Abb. 4: Wesentliche Verfahrensschritte in der Antragsphase

Hebesatz, Einheitswert und Mittelwert

Zur Antragstellung ist es erforderlich, die Kosten für die geplanten Maßnahmen zu konkretisieren. Mit den Antragsunterlagen sind die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes und des Mittelwerts vorzulegen (§ 6 Abs. 5 BIG). Voraussetzung für die Anfrage beim zuständigen Bezirksamt ist der Nachweis über das erfolgreiche 15-Prozent-Antragsquorum und die Durchführung des Erörterungstermins (§ 6 Abs. 2 und 6 BIG).

Die Anfrage des Aufgabenträgers muss eine Gebietsabgrenzung mit Straßennamen, Haus- und Flurstücksnummern, Grundstücksgrößen sowie mit den von der Abgabenpflicht gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 BIG befreiten Liegenschaften enthalten. Sollte ein Flurstück nur teilweise in das ISG-Gebiet fallen, ist es erforderlich, auf dieses Flurstück besonders hinzuweisen und die anteilige Grundstücksfläche, die in das ISG-Gebiet fällt, in Quadratmetern zu benennen.

Der Hebesatz und die Höhe der Abgabe errechnen sich für die einzelnen Grundstückseigentümer nach dem folgenden Schema:

a) Gesamtkosten der ISG = Finanzierungsbedarf aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept + Honorar Aufgabenträger + Reserve + Verwaltungspauschale
b) Einheitswerte: Summe der Einheitswerte aller im ISG gelegenen und abgabepflichtigen Grundstücke (zur möglichen Kappung *siehe MERKBLATT Kappungsgrenze*)
c) Hebesatz: Quotient aus der Summe der Gesamtkosten (a) und der Summe der Einheitswerte (b)
d) Abgabe je Grundstück: Produkt aus dem Hebesatz und dem für das jeweilige Grundstück geltenden Einheitswert
e) Jährliche Abgabe: Quotient aus der Abgabe je Grundstück und der Laufzeit der ISG

siehe MERKBLATT Einheitswerte

Die Ermittlung des Abgabebetrages soll mit folgendem Rechenbeispiel für ein Grundstück mit einem festgestellten Einheitswert von 75.000 € verdeutlicht werden:

a) Gesamtkosten der ISG = 3.500.000 €
b) Summe der Einheitswerte = 40.000.000 €
c) Hebesatz (3.500.000 / 40.000.000) = 0,0875
d) Abgabe für das Grundstück (0,0875 x 75.000 €) = 6.562,50 €
e) jährlicher Abgabebetrag bei einer Laufzeit von fünf Jahren (6.562,50 € / 5) = 1.312,50 €

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zur Vorbereitung des Antrags ist der Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem zuständigen Bezirksamt und dem Aufgabenträger anzufertigen. Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung hält ein verpflichtend zu verwendendes Vertragsmuster bereit.

Der Aufgabenträger verpflichtet sich in dem Vertrag gegenüber dem Bezirksamt, die sich aus dem BIG und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Der Vertrag dient u. a. der Überwachung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung des Aufgabenträgers im Sinne von § 7 BIG. Darüber hinaus können im öffentlich-rechtlichen Vertrag weitere Aspekte der ISG geregelt werden (zum Beispiel Folgekostenregelungen bei Baumaßnahmen im öffentlichen Raum).

Der Aufgabenträger hat den Antragsunterlagen einen von ihm zunächst einseitig unterzeichneten Entwurf des Vertrags beizufügen. Der Vertrag muss daher schon vor der Antragstellung verhandelt werden. Das zuständige Bezirksamt unterzeichnet den Vertrag,

bevor es die Antragsunterlagen an die für die Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung weiterleitet. Da die Entstehung der vertraglichen Verpflichtungen voraussetzt, dass der Senat die ISG gemäß § 3 Abs. 2 BIG einrichtet, ist der Vertrag unter einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung abzuschließen. Diese Bedingung ist in den Vertragsentwurf aufzunehmen.

Antragstellung

Der Antrag zur Einrichtung einer ISG kann auf Grundlage des positiven 15-Prozent-Antragsquorums sowie nach erfolgter Durchführung des öffentlichen Erörterungstermins gestellt werden. Das zuständige Bezirksamt prüft die eingereichten Antragsunterlagen. Um sicherzustellen, dass die Antragsunterlagen vollständig sind und zügig bearbeitet werden können, ist das MERKBLATT Antragsunterlagen und Antragsmuster zu verwenden.
Sollte das Bezirksamt feststellen, dass bestimmte Anforderungen nicht erfüllt sind, lehnt es den Antrag ab (§ 6 Abs. 7 BIG). Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt, die ISG nicht den Grundsätzen und Zielen gemäß §§ 1 und 2 BIG entspricht oder die Durchführung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes öffentliche Belange oder Rechte Dritter unverhältnismäßig beeinträchtigen könnte.
Fällt die Prüfung positiv aus, übermittelt das Bezirksamt die Antragsunterlagen an die Bezirksverordnetenversammlung (BVV). Diese hat gemäß § 6 Abs. 1 BIG das Recht, eine eigene Stellungnahme zur geplanten ISG abzugeben.[4]

siehe MERKBLATT Antragsunterlagen und Antragsmuster
siehe MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes

Öffentliche Auslegung und Ein-Drittel-Widerspruchsquorum

Der Antrag und die Antragsunterlagen werden für den Zeitraum eines Monats durch das Bezirksamt öffentlich ausgelegt (§ 6 Abs. 8 BIG). Die Auslegung dient im Wesentlichen zwei Zwecken:

1. Alle Betroffenen (Eigentümer, Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige, Anwohnerschaft, Träger öffentlicher Belange etc.) sowie die interessierte Öffentlichkeit können sich über die ISG informieren sowie Anregungen vorbringen.
2. Die Grundstückseigentümer können bis zum Ende der Auslegungsfrist erklären, dass sie der Einrichtung der ISG nicht zustimmen.

Vor der Auslegung macht das zuständige Bezirksamt Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse, unter der der Aufgabenträger die Antragsunterlagen veröffentlicht hat, mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung weist das Bezirksamt auf die Möglichkeiten, Anregungen vorbringen und der ISG-Einrichtung widersprechen zu können, hin.
Der Aufgabenträger hat die Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Belange, die er auch schon zu dem Erörterungstermin eingeladen hatte, von der Auslegung zu benachrichtigen. Erforderlichenfalls – insbesondere wenn zwischen dem öffentlichen Erörterungstermin und der öffentlichen Auslegung eine längere Zeit vergangen ist – erhält er von dem Bezirksamt erneut die betreffenden (aktualisierten) Namen und Anschriften. Über den Versand der Benachrichtigungen muss der Aufgabenträger einen Nachweis führen.
Das BIG sieht in § 8 Abs. 6 vor, dass Grundstückseigentümer auf Antrag von der Abgabenpflicht befreit werden können (z. B. wenn sie eine unverhältnismäßige Härte treffen wür-

4 Erstreckt sich eine ISG über Bezirksgrenzen hinweg, können alle betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen Stellungnahmen zur ISG abgeben.

de). Über einen solchen Befreiungsantrag sollte möglichst schon vor der förmlichen Einrichtung der ISG entschieden werden, da die Entscheidung Auswirkungen auf die Gesamthöhe der Abgaben haben kann. Die Eigentümer sollten daher frühzeitig auf die Befreiungsmöglichkeit hingewiesen werden (z. B. in der Benachrichtigung zur öffentlichen Auslegung).
Mit dem Auslegungsverfahren werden den betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit und das Recht gegeben, sich über die Zielstellung und Inhalte des ISG-Antrages abschließend zu informieren und eine Entscheidung über eine Nichtzustimmung zum Antrag zu treffen. Anregungen und die Nichtzustimmungserklärungen sind an das zuständige Bezirksamt zu richten.
Anregungen zur geplanten ISG können im Übrigen nicht nur seitens der Grundstückseigentümer, sondern auch von sämtlichen Bürgerinnen und Bürgern sowie von den relevanten Trägern öffentlicher Belange vorgebracht werden.
Das Auslegungsverfahren ist im Falle einer nachträglichen Änderung wesentlicher Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes zu wiederholen (§ 6 Abs. 9 BIG).
Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im ISG-Gebiet gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der Fläche der im ISG-Gebiet liegenden Grundstücke, wird der Antrag durch das Bezirksamt abgelehnt. Die Ablehnungserklärung der Grundstückseigentümer kann innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab dem ersten Tag nach dem Ende der öffentlichen Auslegung zurückgenommen werden (§ 6 Abs. 10 BIG).

siehe MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes

Senatsbefassung und Einrichtung der ISG

Wird der ISG-Antrag nicht abgelehnt, leitet das Bezirksamt die Antragsunterlagen an die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung weiter (§ 6 Abs. 12 BIG). Diese unterbreitet dem Senat einen Vorschlag zur Einrichtung der ISG.
Der Senat richtet die ISG durch den Erlass einer Rechtsverordnung ein (§ 3 Abs. 2 BIG). Die Rechtsverordnung enthält die Gebietsabgrenzung und legt die Ziele und Maßnahmen der ISG, den Aufgabenträger und den Gesamtaufwand für die ISG fest. Das BIG enthält keine Verpflichtung des Senats, die Rechtsverordnung zu erlassen, sondern belässt ihm den zur Wahrnehmung seiner politischen Steuerung und Verantwortung erforderlichen Spielraum.

3. Umsetzungsphase

In der Umsetzungsphase wird das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept durch den Aufgabenträger umgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass der Durchführungszeitraum einer zeitlichen Begrenzung unterliegt und die ISG nach der vorgesehenen Laufzeit beendet wird (§ 10 BIG). Parallel können, sofern dies von der Gründungsinitiative und dem Aufgabenträger angestrebt wird, Vorbereitungen für eine Verlängerung der Laufzeit begonnen werden (§ 10 Abs. 3 BIG). Zu Beginn der Umsetzungsphase beginnt auch die Arbeit des Koordinierungsausschusses.

Koordinierungsausschuss

Das BIG sieht die Einrichtung eines Gremiums vor, das die Mitwirkung der von der ISG betroffenen Personen bei der Durchführung der ISG sicherstellen soll (§ 5 und § 7 Abs. 1 BIG). Dieser Koordinierungsausschuss besteht aus Vertretern der betroffenen Grundstückseigentümer, freiberuflich Tätigen, Gewerbetreibenden und gegebenenfalls der Anwohnerschaft. Das jeweils zuständige Bezirksamt und die Industrie- und Handelskammer stellen beratende Mitglieder; ebenso kann der Senat eine/n Vertreter/in entsenden.
Der Koordinierungsausschuss berät den Aufgabenträger bei seinen Entscheidungen und ist in Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung zu beteiligen. Grundsätzliche Bedeu-

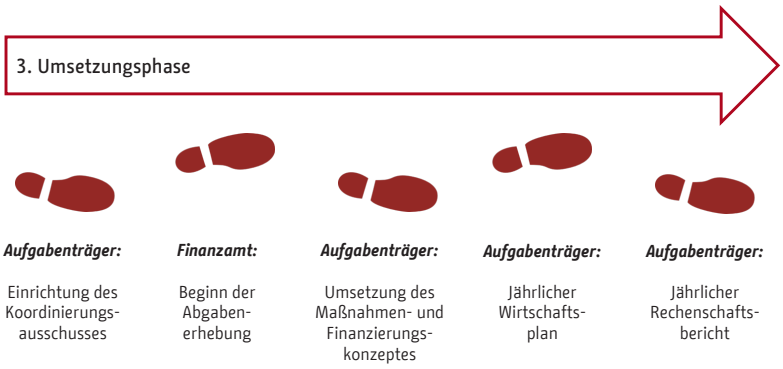

Abb. 5: Wesentliche Verfahrensschritte in der Umsetzungssphase

tung kommt beispielsweise der Beauftragung Dritter mit nicht nur untergeordneten Leistungen zu, ebenso der Erstellung der Wirtschaftspläne und der Rechenschaftsberichte.
Der Ausschuss muss seine Entscheidungen unverzüglich schriftlich dokumentieren und jedem Mitglied eine Kopie der Niederschrift aushändigen. Die Einzelheiten seiner Arbeitsweise, wie beispielsweise den Vorsitz, die Einberufung zu Sitzungen, die Tagesordnung, den Abstimmungsmodus, die Protokollführung und die Geschäftsführung zwischen den Sitzungen, legt der Ausschuss in einer Geschäftsordnung fest.
Der Koordinierungsausschuss muss durch den Aufgabenträger eingesetzt werden und arbeitsfähig sein, sobald die ISG per Rechtsverordnung eingerichtet worden ist. Der Aufgabenträger sollte daher rechtzeitig mit den Vorbereitungen für die Einsetzung des Ausschusses beginnen.
Damit der Ausschuss seiner beratenden Funktion gerecht werden kann, trifft den Aufgabenträger ein fortwährendes Informations- und Abstimmungserfordernis.

Abgabenerhebung

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch die von den Grundstückseigentümern zu zahlende Abgabe, die zum Ausgleich des ihnen durch die ISG-Maßnahmen entstehenden Vorteils erhoben wird (§ 8 Abs. 1 BIG). Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümer des Grundstücks ist (§ 8 Abs. 5 BIG). Bei einem Eigentümerwechsel nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides bleibt der Alteigentümer, an den der Abgabenbescheid ergangen ist, weiterhin abgabenpflichtig.
Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers abgabenpflichtig. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabenpflichtig. Steht das Eigentum an dem Grundstück mehreren Eigentümern nach Bruchteilen zu (§ 1008 BGB) oder steht das Erbbaurecht mehreren Erbbauberechtigten gemeinsam zu, haften die Abgabenpflichtigen als Gesamtschuldner (§ 8 Abs. 5 BIG).

siehe MERKBLATT Wohnen

Von der Abgabe befreit sind Liegenschaften, die sich im Eigentum eines Bundeslandes oder des Bundes befinden und in ihrer Nutzung dauerhaft öffentlichen Aufgaben dienen (§ 8 Abs. 1 BIG). Befreit werden können außerdem Grundstücke, die nicht baulich genutzt werden können, deren bauliche Nutzung den Zwecken des Gemeinbedarfs dient oder deren tatsächliche Nutzung unverhältnismäßig zur Höhe des Abgabebetrags für das jeweilige Grundstück ist (§ 8 Abs. 6 BIG). In diesen Härtefällen wird verhindert, dass Grundstückseigentümer belastet werden, die nur in geringem Maßnahme von der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes der ISG profitieren. Die Umlage der Abgaben auf

Mieter von Wohnungen ist angesichts des geltenden Mietrechts grundsätzlich ausgeschlossen.

Mittelverwendung

Die Einnahmen aus den Abgaben der Grundstückseigentümer (abzüglich der Verwaltungskostenpauschale gemäß § 9 Abs. 1 BIG) werden treuhänderisch durch den Aufgabenträger verwaltet. Die Mittelverwendung dient ausschließlich den Zwecken der ISG. Die Gesamtkosten der ISG setzen sich gemäß § 8 Abs. 2 BIG zusammen aus

- dem Finanzierungsbedarf für die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept formulierten Maßnahmen,
- einer Reserve, mit der zum Beispiel auf Unvorhergesehenes, gestiegene Kosten et cetera reagiert werden kann sowie
- dem Honorar des Aufgabenträgers.

Ein Teil des ISG-Budgets (ein Prozent des Abgabenaufkommens, maximal jedoch 20.000 €) wird zur Deckung der Verwaltungskosten dem zuständigen Bezirksamt zur Verfügung gestellt (§ 9 Abs. 1 BIG). Dieser Betrag ist im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorzusehen.
Kosten, die während der Vorbereitung einer ISG entstehen, zum Beispiel für Planungsleistungen, Honorare et cetera, können nachträglich im Rahmen des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes refinanziert werden, wenn dies im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept explizit ausgewiesen wird.
Nicht verwendete Einnahmen werden nach Beendigung der ISG an die Erhebungsbehörde zurückgezahlt, die ihrerseits die Abgaben anteilsmäßig an die Grundstückseigentümer zurückerstattet (§ 9 Abs. 4 BIG). Alternativ kann vorab im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt werden, welche zusätzlichen Maßnahmen mit verbleibenden Mitteln umgesetzt werden sollen. Diese Maßnahmen würden also nur bei einem tatsächlichen Überschuss an Abgabemitteln umgesetzt werden. In diesem Fall erfolgt keine Rückzahlung an die Grundstückseigentümer.

Wirtschaftsplan

Grundlage für die Durchführung einer ISG ist das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Flankierend wird jährlich durch den Aufgabenträger ein Wirtschaftsplan für das jeweils darauffolgende Geschäftsjahr aufgestellt. Enthalten sind darin Angaben zu den geplanten Maßnahmen sowie der jeweils geplante Mitteleinsatz. Der Wirtschaftsplan wird in der Regel im dritten Quartal eines Geschäftsjahres in Vorbereitung auf das Folgejahr beim zuständigen Bezirksamt vorgelegt. Gleichzeitig ist der Wirtschaftsplan durch den Aufgabenträger öffentlich auf den Internetseiten der ISG bekannt zu geben (§ 7 BIG).
Der Wirtschaftsplan muss schlüssig aus dem abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept abgeleitet sein und sich innerhalb der dort formulierten Budgetposten bewegen. Das zuständige Bezirksamt prüft den Wirtschaftsplan und

a) gibt den Wirtschaftsplan in Form eines kurzen Prüfberichtes (formlos) zur Umsetzung frei, oder
b) stellt wesentliche Abweichungen von dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept fest. Diese Entscheidung steht im Ermessen des zuständigen Bezirksamts. Anhaltspunkte für eine nicht nur unwesentliche Abweichung sind zum Beispiel neue, bisher noch nicht bekannte Maßnahmen, die Nichtumsetzung geplanter Maßnahmen oder nennenswerte Budgetverschiebungen.

Stellt das Bezirksamt eine nicht nur unwesentliche Abweichung fest, kann der Aufgaben-

träger den Wirtschaftsplan entsprechend überarbeiten und diesen dem Bezirksamt erneut zur Prüfung vorlegen. Umgekehrt hat er auch die Möglichkeit, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept an den Wirtschaftsplan anzupassen, woraufhin das geänderte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept abermals gemäß § 6 Absatz 8 BIG ausgelegt werden muss.
Widersprechen während der Auslegung die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im ISG-Gebiet gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der Fläche im ISG-Gebiet gelegenen Grundstücke dem geänderten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass von dem ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aus anderen Gründen nicht abgewichen werden darf, muss der Aufgabenträger den Wirtschaftsplan an das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anpassen (§ 7 Abs. 2 Satz 2 BIG).

siehe MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes

Überwachung

Das zuständige Bezirksamt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers (§ 7 Abs. 3 BIG). Es beaufsichtigt insbesondere, ob der Aufgabenträger seine Aufgaben in Übereinstimmung mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wahrnimmt. Hierzu legt der Aufgabenträger jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres einen Rechenschaftsbericht vor, in welchem unter anderem über die wichtigen erledigten, laufenden und anstehenden Aufgaben berichtet wird. Das Bezirksamt prüft den Bericht und damit das jeweils zurückliegende Geschäftsjahr. Das Prüfergebnis wird zusammen mit dem Rechenschaftsbericht im Internet veröffentlicht.

siehe MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes

Im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Geschäftsführung durch den Aufgabenträger obliegt es dem Bezirksamt, den Aufgabenträger abzuberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu kündigen. In diesem Fall geht die Aufgabe der Geschäftsführung zunächst an das zuständige Bezirksamt über, bis ein neuer Aufgabenträger bestellt wird oder die ISG ausläuft (§ 7 Abs. 4 BIG).

4. Beendigung

Die Dauer der ISG wird im ISG-Antrag definiert und mit der erlassenen Rechtsverordnung verbindlich vorgegeben. Nach Abschluss der ISG ist durch den Aufgabenträger ein Abschlussbericht inklusive des Rechenschaftsberichtes für das zurückliegende Geschäftsjahr zu erstellen. Nicht verwendete Einnahmen hat der Aufgabenträger zurückzuzahlen.
In der Regel wurden mit Abschluss der ISG alle Maßnahmen umgesetzt. In manchen Fällen wirken oder laufen die Maßnahmen nach Abschluss der ISG jedoch weiter. Das kann insbesondere bei im öffentlichen Raum umgesetzten Maßnahmen der Fall sein. Hinsichtlich solcher Maßnahmen sind Vorkehrungen zu treffen.

Selbstevaluation

Eine Erfolgskontrolle dient dazu, die Ergebnisse und Wirkungen der umgesetzten Maßnahmen zu bewerten. Damit kann eine Entscheidungsgrundlage für anschließende Schritte geschaffen werden. Empfehlenswert ist, eine Selbstevaluation Prozess begleitend (z. B. jährlich) bereits während der ISG-Umsetzungsphase vorzunehmen, verbunden mit einem abschließenden Gesamtrückblick bei Beendigung der ISG. Die Selbstevaluation ist freiwillig und Aufgabe der Gründungsinitiative und/ oder des Aufgabenträgers.
Die Selbstevaluation kann frühzeitig – schon in der Vorbereitungsphase – konzipiert wer-

den, um insbesondere Veränderungen durch Vorher-/Nachher-Vergleiche analysieren und bewerten zu können. Alle Erfolgskontrollen müssen berücksichtigen, dass in den Geschäftsstraßen und Zentren stets eine Vielzahl von Veränderungen und Prozessen gleichzeitig abläuft. Beispielsweise kann der bundesweit stattfindende Strukturwandel im Einzelhandel die Effekte einer lokalen ISG überlagern. Quantitative und qualitative Evaluationen können daher Effekte und Erfolge in der Regel nur annäherungsweise darstellen.

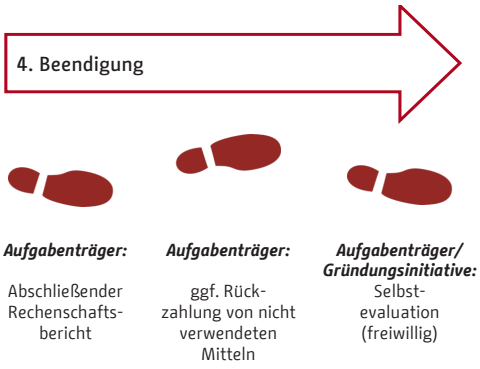

Abb. 6: Wesentliche Verfahrensschritte bei der Beendigung

Prüfung von weiteren Schritten / Verlängerung

Inwieweit nach Beendigung der ISG eine Verlängerung sinnvoll ist, oder ob alternativ andere Kooperationsformen zur Stärkung der Geschäftsstraße genutzt werden, entscheiden die Akteure vor Ort. Für eine Verlängerung ist dem gesetzlichen Rahmen zufolge das gleiche Verfahren erforderlich, das für die erstmalige Einrichtung einer ISG gilt (§ 10 Abs. 3 BIG).
Tag nach dem Ende der öffentlichen Auslegung zurückgenommen werden (§ 6 Abs. 10 BIG).

siehe MERKBLATT Maßnahmen nach Abschluss der ISG

Abb. 7: Die Aufenthalts- und Verweilqualität in den Geschäftsstraßen macht aus einem Pflichteinkauf einen Erlebniseinkauf

Impressum

Herausgeber
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung I Stadt- und Freiraumplanung
Referat I A Stadtentwicklungsplanung

Jens Nyhues
Elke Plate
Thorsten Tonndorf

in Zusammenarbeit mit
complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Armin Busch
Claudia Pötschick
Matthias von Popowski

Redaktion und Layout
complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Fotos
Jens Nyhues

Berlin, Oktober 2015

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

be Berlin