

Leitfaden zum Niedersächsischen Quartiersgesetz (NQG)



Informationen und Handlungsempfehlungen
für Unternehmen, Quartiersgemeinschaften
und Kommunen



Wer wir sind

Die IHK Niedersachsen ist die Landesarbeitsgemeinschaft der sieben niedersächsischen Industrie- und Handelskammern:

- IHK Braunschweig
- IHK Hannover
- IHK Lüneburg-Wolfsburg
- Oldenburgische IHK
- IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
- IHK für Ostfriesland und Papenburg
- IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum

Sie vertritt rund 495.000 gewerbliche Unternehmen gegenüber Politik und Verwaltung.



Inhalt

• Vorwort IHKN-Präsident Uwe Goebel	2
• Vorwort Bauminister Olaf Lies	3
• Quartiersgemeinschaften und BIDs – Wieso, weshalb, warum?	5
• Herkunft und Grundlagen	5
• Einstieg – Wie geht's los?	7
• Was ist eine Quartiersgemeinschaft? (§§ 1, 2 NQG)	7
• Welche Maßnahmen können in einem Quartier umgesetzt werden – und welche nicht? (§§ 2, 3 NQG)	8
• Wer kann ein Quartier einrichten? (§ 2 Absatz 1 und § 4 NQG)	9
• Erste Ideen da, Quartiersgemeinschaft gebildet – was nun? (§ 5 NQG)	10
• Ganz ohne geht's nicht: Formalien	11
• Wie wird der Antrag bei der Gemeinde gestellt? (§ 6 NQG)	11
• Was geschieht nach Antragstellung? (§§ 7, 8 NQG)	12
• Was muss die Quartierssatzung zur öffentlichen Auslegung beinhalten? (§ 9 NQG)	13
• Wer ist abgabepflichtig – und wer nicht? (§§ 9, 10 NQG)	15
• Nun kann es losgehen: Umsetzung der Maßnahmen und ihre Finanzierung	16
• Was passiert nach dem Satzungsbeschluss (§§ 10, 11, 12 NQG)?	16
• Gemeinsam geht es besser – Wie kann die Kommune die Quartiersgemeinschaft unterstützen?	17
• Wichtig(st)er Player: Bedeutung von Quartiersgemeinschaften für die Immobilienwirtschaft	18
• Anhang	19
• Impressum	24



Vorwort IHKN-Präsident Uwe Goebel

Der Strukturwandel der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne wird auch in Niedersachsen deutlich sichtbar. Seit Jahren setzen E-Commerce und großflächige Handelsansiedlungen auf der grünen Wiese unsere Zentren und die dort ansässigen Betriebe unter Druck. Vielerorts wird diese Entwicklung in sinkenden Kundenfrequenzen, zunehmenden Leerständen und dem Wertverlust von Immobilien deutlich. Dieser innerstädtische Strukturwandel hat seit Beginn der Corona-Pandemie erheblich an Dynamik gewonnen.

Von den Auswirkungen des strukturellen Wandels sind alle „zentrenrelevanten“ Branchen betroffen, also Handel, Gastronomie, die Dienstleistungswirtschaft sowie die Kulturbranche. Neue Konzepte zur Sicherung der niedersächsischen Zentren sind unverzichtbar. Denn starke Zentren und attraktive Quartiere bilden eine starke Basis für die Wirtschaftskraft, die Profilierung und die Imagebildung von Städten und Gemeinden. Weiche Standortfaktoren wie Sauberkeit und Sicherheit sowie Marketingaktivitäten wie verkaufsoffene Sonntage oder Veranstaltungen nehmen dazu eine immer wichtigere Rolle ein.

An guten Ideen zur Attraktivitätssteigerung mangelt es den vielen lokalen, meist ehrenamtlich organisierten Standortgemeinschaften in Niedersachsen keineswegs. Es sind allzu häufig die fehlenden finanziellen Mittel, die eine Umsetzung der guten Absichten verhindern. Auch aus den kommunalen Haushalten sind attraktivitätssteigernde Maßnahmen vielerorts nicht finanzierbar. Gleichzeitig stehen viele Werbegemeinschaften vor dem Problem, dass sich nicht alle Ladeninhaber an einer gemeinschaftlichen Finanzierung beteiligen möchten.

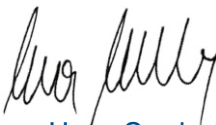
Zur (Re-)Vitalisierung von Innenstädten, Ortskernen und anderen Quartieren rücken die „Business Improvement Districts“ (BIDs) in das Blickfeld von Politik und Planung. Aber auch bei den Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern, den Gastronominnen und Gastronomen, in der Immobilienwirtschaft und in den kommunalen Verwaltungen stößt diese Form der privaten Quartiersinitiativen auf zunehmendes Interesse. Mit dem „Niedersächsischen Quartiersgesetz“ (NQG) liegt nun auch in Niedersachsen die rechtliche Grundlage für die Einrichtung von BIDs vor, die hier als „Quartiersgemeinschaften“ etabliert werden sollen. Hierfür gebührt der Niedersächsischen Landesregierung großer Dank.

Die niedersächsischen Industrie- und Handelskammern (IHK) haben die Entwicklung des NQG über viele Jahre engstens begleitet. Unsere IHKs sehen darin eine wichtige Ergänzung zu den bestehenden Instrumenten der Stadtentwicklung. Ich bin absolut zuversichtlich, dass das NQG neue Energie geben wird, um innerstädtische Fußgängerzonen, aber auch Wohn- oder Gewerbegebiete zu stärken. Ein Erfolgsfaktor wird dabei sicher sein, die Multifunktionalität unserer Innenstädte auch aus rechtlicher Sicht zu stärken.

Mit diesem Leitfaden geben die niedersächsischen IHKs Standortgemeinschaften, Einzelhandelsunternehmen und anderen Gewerbetreibenden, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sowie Politik und kommunalen Verwaltungen ein Hilfsmittel an die Hand, um die im Gesetz verankerten Verfahrensschritte zur Vorbereitung und Durchführung einer Quartiersgemeinschaft oder eines BIDs zu meistern.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre und ein gutes, gemeinschaftliches Gelingen in Ihrer örtlichen Quartiersgemeinschaft!




Uwe Goebel
Präsident der IHK Niedersachsen
Hannover, im Dezember 2021





Vorwort Bauminister Olaf Lies

Der öffentliche Raum ist die Lebensader unserer Städte und Gemeinden. Fußgängerzonen, Gehwege, Straßenzüge, Parks, das Wohnumfeld verbinden die Menschen mit ihren Städten und Gemeinden. So wie sich die Anforderungen an das Leben in Städten und Gemeinden ständig verändern, so unterliegt auch der öffentliche Raum einem ständigen Wandel.

Städte und Gemeinden haben sich diesem Wandel zu stellen und für die Menschen sichtbare Antworten zu liefern. Neben dem Strukturwandel im Einzelhandel stellen aktuell auch der Klimawandel und soziales Ungleichgewicht unsere Quartiere vor große Herausforderungen. Maßnahmen der Stadtentwicklung in einem Innenstadtquartier, einem Nahversorgungszentrum oder einem Wohnquartier setzen hier an. Dabei gelangen auch private Grundeigentümer/innen und Gewerbetreibende zunehmend zu der Erkenntnis, dass die Erfolgchancen zur Aufwertung ihres Quartiers steigen, wenn sie sich zusammenschließen und sich gemeinsam um ihr Quartier kümmern.

Wir als Landesregierung wollen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung ihrer Aufgaben unterstützen und gleichzeitig die privaten Akteure in die Stadtentwicklung vor Ort noch besser einbinden. Wir haben daher von der Öffnungsklausel des § 171 f des Baugesetzbuchs Gebrauch gemacht und das Niedersächsische Quartiersgesetz (NQG) auf den Weg gebracht. Das Gesetz ist im Mai 2021 in Kraft getreten. Vorbild ist das in den USA entwickelte Instrument des Business Improvement District (BID). Dabei schließen sich Grundstückseigentümer, Einzelhandel, Angehörige freier Berufe und andere Geschäftsleute auf freiwilliger Basis zusammen, um gemeinsam Aufwertungsmaßnahmen für das Quartier durchzuführen.

Die durch das NQG zugelassenen Maßnahmen durch private Initiativen sind ergänzendes Potential für die Stadtentwicklung. Sie sind eine „On-Top-Leistung“ zu den Maßnahmen des öffentlichen Sektors und gehen Hand in Hand mit diesen. Unser gemeinsames Ziel: gemeinsam mehr erreichen für ein gutes Leben in unseren Städten und Gemeinden.

Ziel des NQG ist es, nicht nur die Qualität der Innenstädte durch privates Engagement zu steigern, sondern auch Quartiere mit anderer Nutzung, wie z. B. Wohn- und Gewerbegebiete. Neben Maßnahmen, die die Attraktivität von Geschäftsbereichen steigern, können das auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, des Klimaschutzes oder des sozialen Umfeldes sein. Das NQG ist damit als städtebauliches Instrument für alle zukünftigen Herausforderungen vor Ort geeignet.

Dieser Leitfaden soll das private Engagement für die Stadtentwicklung unterstützen und die Allianzen mit den Städten und Gemeinden anregen. Die anstehenden vielfältigen Aufgaben zur Verbesserung der Quartiere vor Ort können aus Sicht der Landesregierung zukunftsorientiert nur gemeinsam gelöst werden. Ihnen vor Ort gibt dieser Leitfaden wertvolle Hinweise, wie das städtebauliche Instrument des NQG vor Ort umgesetzt werden kann.



Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
Hannover, im Dezember 2021





Bundesländer mit BID-Gesetzen



BID-Gesetz

- vorhanden
- nicht vorhanden



Quartiersgemeinschaften und BIDs – Wieso, weshalb, warum? Herkunft und Grundlagen

Das Instrument der Quartiersgemeinschaften in Niedersachsen geht auf das BID-Modell aus Toronto/Kanada zurück. Dort hat sich im Jahr 1970 eine Gruppe von innerstädtischen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sowie Gewerbetreibenden zusammengetan, um eine Strategie zu entwickeln, wie sie einem neuen Shoppingcenter vor den Toren der Stadt die Stirn bieten könnte. Etwas anderes als die aus Sicht der Initiative typische Uniformität einer Shopping Mall musste her. Etwas Persönliches, Originelles und Attraktives, das die Kunden mindestens genauso in die Fußgängerzone lockt wie in den neuen Mallkomplex. Daraus entwickelte sich die Idee eines eigenen, innerstädtischen „Centermanagements“ und die erste Business Improvement Area (BIA: Name der kanadischen Variante der Business Improvement Districts) war geboren.

In Deutschland ist die Möglichkeit zum Erlass von so genannten „BID-Gesetzen“ auf Landesebene seit 2007 im Städtebaurecht – speziell im Baugesetzbuch (BauGB) – verankert. Zuvor hatte Hamburg als erstes deutsches Bundesland ein BID-Gesetz geschaffen, mit dem bereits im Jahr 2005 das Zustandekommen von Business Improvement Districts ermöglicht wurde. Das Hamburger Gesetz und der Erfolg von BIDs in der Hansestadt waren maßgebliche Vorreiter in der BID-Thematik bundesweit.

Der § 171f BauGB „Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht“ besagt dazu im Einzelnen:

„Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.“

Das Baugesetzbuch gibt also einen groben Rahmen für BID-Gesetze vor, der durch landesrechtliche Regelungen genauer ausgestaltet werden muss. Dies erfolgte in Niedersachsen mit der Verabschiedung des NQG am 28. April 2021.

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Schritte zur Einrichtung und Durchführung eines Quartiers auf Grundlage des NQG detailliert dargestellt und erläutert.



„Mit dem Niedersächsischen Quartiersgesetz werden Initiativen unterstützt, die mehr für die Attraktivität ihres Standortes tun möchten, als es die jeweilige Kommune leisten kann.“



Olaf Jaeschke

Geschäftsführer Galerie Jaeschke GmbH, Braunschweig,
und Vizepräsident der IHK Braunschweig

Der Weg zum Quartier: Von der Idee bis zur Umsetzung

(vereinfachte Darstellung)

Einstieg

Idee für ein Quartier in kleinem Kreis

Gründung einer Quartiersgemeinschaft mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten, Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen

Erarbeitung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes und Auswahl eines Aufgabenträgers

Schriftliche Zustimmung von mindestens 15 Prozent aller Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mit mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche

Formalien

Antrag an die Gemeinde zur Einrichtung eines Quartiers durch Satzung

Prüfung der formalen Voraussetzungen, inhaltlichen Eignung und Ausschluss der Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Erstellung eines Entwurfs einer Quartierssatzung

Öffentliche Auslegung von Satzungsentwurf sowie des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes

Schriftliche Unterrichtung der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer über die öffentliche Auslegung und das ihnen zustehende Widerspruchsrecht

Schriftlicher Widerspruch von maximal 30 Prozent aller Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mit maximal 30 Prozent der Grundstücksfläche (bei größerer Ablehnung kommt das Quartier nicht zustande)

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Quartiersgemeinschaft bzw. Aufgabenträger

Einrichtung eines Quartiers durch Satzungsbeschluss der Gemeinde

Umsetzung

Abgabenerhebung durch Gemeinde und Weiterleitung der finanziellen Mittel an Quartiersgemeinschaft bzw. Aufgabenträger

Maßnahmenrealisierung

Überprüfung der Mittelverwendung durch die Gemeinde



Einstieg – Wie geht's los?

Was ist eine Quartiersgemeinschaft? (§§ 1, 2 NQG)

Eine Quartiersgemeinschaft entwickelt sich in der Regel aus der Eigeninitiative einzelner „Vordenker“ zu einem freiwilligen Zusammenschluss insbesondere von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten, Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen aus einem Quartier. Und das mit dem Ziel, gemeinsam und eigenverantwortlich quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen.

Auf Initiative dieser Quartiersgemeinschaft kann die Gemeinde einen Bereich förmlich als „Quartier“ festlegen und bestimmen, dass zur Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen in diesem Gebiet zeitlich befristete Abgaben von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sowie Erbbauberechtigten erhoben werden. Um diese Abgaben rechtssicher zu rechtfertigen, verständigen sich die privaten Partner im Vorwege gemeinsam auf ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Voraussetzung ist, dass die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen in einem Quartier mit den städtebaulichen Zielen der Kommune übereinstimmt.

Grundsätzlich sollte die Initiative eines Quartiers als „bottom up-Prozess“ von den Akteuren vor Ort gestartet werden und den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht von Seiten der Kommune übergestülpt werden. Nur so wird gewährleistet, dass das Quartier durch Eigenengagement getragen wird und eine breite Zustimmung erhält.

Vor allem dem räumlichen Zuschnitt eines Quartiers kommt eine besondere Bedeutung zu. Er sollte nicht zu groß gewählt werden, um die Abstimmungsprozesse in einem überschaubaren Aufwand zu halten, die Maßnahmenumsetzung einvernehmlich und zügig voranzubringen und die positiven Effekte auch möglichst allen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern im Quartier zugutekommen lassen zu können. Die Grundstücke sollten außerdem räumlich zusammenhängen und jeweils vollständig innerhalb des Quartiers liegen. Die zahlenmäßige Durchschnittsgröße von deutschen BIDs liegt bei 60 Grundstücken, wobei diese Größe bisher fast ausschließlich in Großstädten und Metropolen zu beobachten war. In den Klein- und Mittelstädten Niedersachsens sind sicherlich auch deutlich kleinere Quartiere sinnvoll.

Wichtig: BIDs und Quartiersgemeinschaften nach dem NQG leben generell von ihrer Freiwilligkeit. Kommen nicht genügend Befürworter – oder zu viele Gegner – zusammen, kommt die Quartiersgemeinschaft auch nicht zustande. Und: Die Kommune ist nicht verpflichtet, sich an den Maßnahmen finanziell zu beteiligen – außer sie ist nach dem NQG als Grundstückseigentümerin selbst abgabepflichtig.



"Mit einem BID können wir unser Quartier Osterstraße und Ostertor in Hildesheim gemeinsam fit für die Zukunft machen. Gute Ideen haben wir seit langem. Und jetzt haben wir auch das richtige Instrument dafür."



Günter Halex (links im Bild) Gesellschafter der ALPHA Immobilien Gruppe, Hildesheim

Stefan Kühn (rechts im Bild)

Geschäftsführer Kühn Sicherheit GmbH, Hildesheim, und Vizepräsident der IHK Hannover



Welche Maßnahmen können in einem Quartier umgesetzt werden – und welche nicht? (§§ 2, 3 NQG)

In einer Quartiersgemeinschaft nach dem NQG können alle Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers führen und dessen Funktionen stärken. Dazu gehören insbesondere (aber nicht ausschließlich):

- das Ausarbeiten von Konzepten für die Entwicklung des Quartiers,
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums oder des Wohnumfeldes (z. B. Licht-, Wasser-, Grünelemente, Sitzmöblierung, Fahrradständer, Pflasterungen, Aufwertung von Plätzen etc.),
- Baumaßnahmen an oder in Gebäuden (z. B. freies W-LAN),
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (z. B. Solarmodule),
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit oder Sicherheit (z. B. zusätzlicher Sicherheits-, Reinigungs- oder Winter-räumdienst, Graffiti-beseitigung),
- Unterstützung bei der Bewirtschaftung von Grundstücken (z. B. Einsatz eines „Quartiers-Hausmeisters“),
- Leerstandsmanagement,
- Einrichtung von Coworking-Räumen und
- Durchführung gemeinschaftlicher Werbe- und Marketingmaßnahmen sowie Veranstaltungen (z. B. Erarbeitung eines Internetauftritts (Website, Social-Media-Kanäle), Anzeigenkampagnen, Standortbroschüren, Kundenzeitungen, Weihnachtsbeleuchtung etc.).

Die Liste ist nicht abschließend. Wichtig ist aber, dass von den geplanten Aufwertungsmaßnahmen die überwiegende Mehrheit der in das Quartier einbezogenen Grundstücke profitieren sollte.

Bei allen Maßnahmen ist ein Hand-in-Hand der betroffenen Akteure mit den Kommunen ratsam – bei Maßnahmen im öffentlichen Raum ist eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit ohnehin unabdingbar. Ein Leerstandsmanagement beispielsweise ist keine alleinige Aufgabe einer Quartiersgemeinschaft. Gerade bei einem solchen Projekt ist es wichtig, dass die Kommune erheblich mitwirkt und sich zuständig fühlt.

Wichtig: Quartiersgemeinschaften nach dem NQG sind kein Instrument zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben durch Private. Die quartiersbezogenen Maßnahmen, die – entweder durch die Quartiersgemeinschaft selbst oder durch einen mit der Durchführung beauftragten Aufgabenträger – umgesetzt werden, entlasten die Kommune somit nicht von ihren ureigensten Aufgaben zur Sicherstellung von Grundversorgung und Basisinfrastruktur. Es muss sichergestellt werden, dass mit der Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen in einem Quartier keine öffentlichen Investitionen ersetzt werden. Die Quartiers-Abgabe ist somit auch keine versteckte Kommunalsteuer, sondern eine zusätzliche "Finanzspritze". Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen einer Quartiersgemeinschaft sollten von allen Akteuren als "i-Tüpfelchen" verstanden werden.





Wer kann ein Quartier einrichten? (§ 2 Absatz 1 und § 4 NQG)

Die Initiative zur Gründung einer Quartiersgemeinschaft liegt bei privaten Akteuren und hat als rechtsfähiger Zusammenschluss, insbesondere von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten, Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen, zu erfolgen.

Die Rechtsform muss so gewählt sein, dass die Rechte und Pflichten einer Quartiersgemeinschaft umgesetzt werden können. Dafür sind grundsätzlich alle Rechtsformen denkbar, zum Beispiel ein eingetragener Verein, eine Genossenschaft, eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR oder BGB-Gesellschaft) oder auch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Unabhängig von der Rechtsform wählt die Quartiersgemeinschaft aus ihrer Mitte mit Mehrheit eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden und eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter, die nach außen einzeln vertretungsberechtigt sind. Jede Person, die in der Quartiersgemeinschaft nach NQG eine Abgabe zahlt, kann sich in der Quartiersgemeinschaft engagieren. Ein Ausschluss Einzelner ist unzulässig.

Abhängig von den vorhandenen (oder fehlenden) Organisationsstrukturen vor Ort kann es fallweise ratsam sein, einen externen und in BID-Projekten erfahrenen Aufgabenträger mit dem Umsetzungsprozess zur Einrichtung eines Quartiers nach dem NQG zu betrauen. Diesem obliegen dann nicht nur die Organisation der geplanten Maßnahmen, sondern auch die Verantwortung für die Einhaltung des finanzwirtschaftlichen Rahmens. Dieser Aufgabenträger sollte so früh wie möglich in die Planung einbezogen werden, um die Quartiersgemeinschaft von dem – nicht zu unterschätzenden – Gründungsprozess zu entlasten.

Nach den Vorgaben des NQG muss der Aufgabenträger „zuverlässig sowie für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen geeignet sein“ (§ 8 Absatz 2 Halbsatz 2 NQG). Gleichwohl sind zur „Zuverlässigkeit und Eignung des Aufgabenträgers“ im Gesetz keine konkreten Anforderungen enthalten.

Wichtig: Es empfiehlt sich, für die Koordination der Interessen der Quartiersgemeinschaft und ihrer Abstimmung mit dem Aufgabenträger einen regelmäßig tagenden Lenkungsausschuss einzurichten. Dieser sollte neben Vertretern der Quartiersgemeinschaft, Aufgabenträger und Kommune auch beispielsweise die Industrie- und Handelskammer, Vertreter der Abgabepflichtigen (in der Regel Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer) und der örtlichen Wirtschaft (zum Beispiel aus Handel oder Gastronomie) angehören können.



„Was einer nicht schaffen kann, das schaffen viele. In diesem Sinne bietet die professionell geführte Allianz eines BIDs Händlern und Standortgemeinschaften die Möglichkeit, ihre Quartiere lebendig, attraktiv, vielfältig und damit zukunftsfähig aufzustellen.“



Thorsten Hensel

Wendlandmarkt Lüchow
Mitglied der Vollversammlung der IHK Lüneburg-
Wolfsburg



Erste Ideen da, Quartiersgemeinschaft gebildet – was nun? (§ 5 NQG)

Zunächst erstellt die Quartiersgemeinschaft gemeinsam mit dem Aufgabenträger aus den vorhandenen Ideen ein tragfähiges und realisierbares Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Dieses beinhaltet auch die verfeinerte parzellenscharfe Abgrenzung des Quartiersgebietes. Der für alle bzw. die Mehrheit der Abgabepflichtigen erkennbare Mehrwert der geplanten Aufwertungsmaßnahmen sowie die für die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zumutbare Finanzierung sind dabei wesentliche Voraussetzungen für die spätere Umsetzung der Maßnahmen.

Um die finanzielle Belastung für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Rahmen zu halten, ist im NQG geregelt, dass die für ein Grundstück zu leistende Abgabe einen „angemessenen Teil des Grundstückswertes nicht überschreiten“ darf. Die Gesamtabgabe der Eigentümerinnen und Eigentümer wird also gedeckelt. Die Bemessung dafür soll sich an 15 Prozent des Einheitswertes oder, sofern ein Grundsteuerwert festgestellt ist, an einem entsprechenden Teil dieses Wertes orientieren (§ 9 Absatz 2 Satz 3 NQG). Dabei ist der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung maßgeblich. Das hat zum Ziel, dass einzelne Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer „nicht über Gebühr“ belastet werden.

Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist auf die Dauer von maximal fünf Jahren anzulegen und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abzustimmen. Die von der Quartiersgemeinschaft

- vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers,
- die einzelnen Maßnahmen mit ihren erwarteten Kosten,
- ihre jeweilige Finanzierung sowie
- der sich daraus ergebende Zeitraum der Abgabenerhebung

sind in dem Konzept nachvollziehbar darzustellen und zu begründen. Auf die einzelnen Punkte wird in den Folgekapiteln näher eingegangen.

Wichtig: Im Rahmen des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes ist zu begründen, dass die Attraktivität des Quartiers gesteigert und dessen Funktionen gestärkt werden können, mindestens die überwiegende Mehrheit der einbezogenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer einen unmittelbaren Vorteil oder zumindest einen Lagevorteil durch die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen erwarten kann und das Konzept mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt ist (§ 5 Satz 3 NQG).

Hat die Quartiersgemeinschaft gemeinsam mit ihrem Aufgabenträger das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet, gilt es nun weitere Befürworter für das Quartier ins Boot zu holen. Denn erst wenn Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, die über mindestens 15 Prozent der Grundstücke und zugleich über mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche im abgegrenzten Quartier verfügen, diesem Konzept schriftlich zustimmen, kann die Quartiersgemeinschaft auf die Gemeinde zugehen und einen offiziellen Antrag zur Einrichtung eines Quartiers nach dem NQG stellen (§ 6 NQG). In der Praxis sollte jedoch von vornherein eine deutlich stärkere aktive Unterstützung angestrebt werden als 15 Prozent. Hier werden mindestens 50 Prozent empfohlen, um bei der öffentlichen Auslegung nicht auf unsicherem Terrain zu sein.

Wichtig: Um die erforderlichen mindestens 15 Prozent an Zustimmung einzuholen, ist es hilfreich, wenn die kommunale Verwaltung die Ansprache der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer übernimmt. Diese Unterstützung ist gerade für den Fall unerlässlich, wenn der Quartiersgemeinschaft nicht alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer bekannt sind. Ein Anspruch darauf besteht laut NQG allerdings nicht.

Ganz ohne geht's nicht: Formalien

Wie wird der Antrag bei der Gemeinde gestellt? (§ 6 NQG)

Der Antrag der Quartiersgemeinschaft an die Gemeinde, durch Erlass einer Satzung ein Quartier einzurichten, hat schriftlich zu erfolgen. Dabei müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer von mindestens 15 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke, deren Gesamtfläche zugleich mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt,
- die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers (parzellenscharf, d. h. grundstücksge-
nau),
- die Angabe des vorgesehenen Zeitraums für die Erhebung der Abgaben des Quartiers (maximal fünf Jahre),
- ein finanziell tragfähiges Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (vgl. § 5 NQG),
- weitere Unterlagen und Informationen, die der Gemeinde die Prüfung und Beurteilung ermöglichen bzw. erleichtern.

Wichtig: Je detaillierter und aussagekräftiger die Unterlagen bereits im Antragsverfahren erarbeitet, begründet und abgestimmt sind, desto schneller kann die Gemeinde den Entwurf der Quartierssatzung (siehe §§ 8, 9 NQG) erstellen und das kommunale Satzungsverfahren einleiten.



„BIDs haben sich bei der zukunftsfähigen Umgestaltung von Quartieren vielerorts bewährt. Es freut mich deshalb sehr, dass es dieses Instrument nun auch in Niedersachsen gibt.“



Maike Kuhnt

Prokuristin der Friedrich Kuhnt GmbH, Oldenburg,
Vizepräsidentin der Oldenburgischen IHK



Was geschieht nach Antragstellung? (§§ 7, 8 NQG)

Die wichtigsten Schritte sind erfolgt: Die Quartiersgemeinschaft wurde gebildet, Eigentümerinnen und Eigentümer aktiviert, ggf. ein Aufgabenträger mit der Koordination betreut, ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet und ein Antrag bei der Gemeinde auf Einrichtung eines Quartiers nach NQG eingereicht.

Nun prüft die Gemeinde,

- ob die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers, der vorgesehene Zeitraum für die Erhebung der Abgabe und das vorgelegte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen geeignet sind,
- ob die schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer von mindestens 15 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke vorliegt, deren Gesamtfläche zugleich mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt,
- die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen und
- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Nach positiv ausgefallener Beurteilung gleicht das Verfahren einem gängigen öffentlich-rechtlichen Satzungsverfahren (wie zum Beispiel bei Bebauungsplänen):

- Die Gemeinde erstellt den Entwurf einer Quartierssatzung (§ 9 NQG) und unterrichtet die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, eine Quartierssatzung zu beschließen.
- Sie teilt ihnen auch mit, wo sie den Satzungsentwurf und das vorgesehene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept einsehen können.
- Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer werden dabei auf das ihnen zustehende Recht hingewiesen, innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung der geplanten Satzung zu widersprechen.
- Auch die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von dem Quartier berührt werden kann, müssen vor Beschluss der Satzung unterrichtet werden und Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.
- Während der Auslegungsfrist eingegangene Änderungsvorschläge und Einwände werden an den Aufgabenträger bzw. die Quartiersgemeinschaft weitergeleitet und können von ihnen in das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eingearbeitet oder bei der räumlichen Abgrenzung des Quartiers berücksichtigt werden. Ändert die Quartiersgemeinschaft vor Beschluss der Satzung Bausteine des Konzeptes, so ist auch der an die Gemeinde gerichtete Antrag anzupassen.

Wichtig: Wenn in diesem öffentlich-rechtlichen Verfahren Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer von mehr als 30 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke, deren Gesamtfläche zugleich mehr als 30 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt, schriftlich widersprechen, muss der Prozess zur Einleitung der Quartierssatzung unterbrochen werden. Die Quartiersgemeinschaft und der Aufgabenträger haben dann noch einmal die Möglichkeit, die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zu überzeugen und die Antragsunterlagen zur Einrichtung eines Quartiers zu ändern. Betreffen die Änderungen die räumliche Abgrenzung des Quartiers oder das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wesentlich, muss das gesamte Prüf- und Beteiligungsverfahren wiederholt werden – inklusive des Nachweises der unveränderten Eignung der Planung gegenüber der Gemeinde. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die einbezogenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer über das letztendlich maßgebliche Konzept abstimmen.



Was muss die Quartierssatzung zur öffentlichen Auslegung beinhalten? (§ 9 NQG)

Vor dem Erlass der Quartierssatzung hat sich die Quartiersgemeinschaft in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde zu verpflichten, die gesetzlichen Vorgaben des NQG zu erfüllen und die in die Satzung aufzunehmenden quartiersbezogenen Maßnahmen im vereinbarten Zeitraum durchzuführen. Hat die Quartiersgemeinschaft die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen einem Aufgabenträger übertragen, so kann die Satzung nur beschlossen werden, wenn anstelle der Quartiersgemeinschaft der Aufgabenträger den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen hat und der Aufgabenträger zuverlässig sowie für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen geeignet ist. Zur Zuverlässigkeit und Eignung des Aufgabenträgers sind im NQG keine konkreten Anforderungen enthalten.

Im Entwurf der Satzung für das Quartier müssen folgende Daten enthalten sein:

1. die parzellengenaue räumliche Abgrenzung des Quartiers,
2. die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen, wie sie im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehen sind,
3. wer die Aufwertungsmaßnahmen durchführt und hierfür verantwortlich ist,
4. bis wann die Aufwertungsmaßnahmen abgeschlossen sein sollen,
5. der Hinweis auf die durch die Gemeinde zu erhebende grundstücksbezogene Abgabe zur Finanzierung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen, der einzuplanenden Finanzreserve sowie der Kostenpauschale für die Gemeinde,
6. der finanzielle Gesamtaufwand für die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen (einschließlich der Bemessung einer Finanzreserve zur Deckung einer nicht vorhersehbaren Steigerung der Kosten oder bei Zahlungsausfällen oder Befreiungen von Abgabepflichtigen; eine Größenordnung wird im Gesetz nicht vorgegeben; in der Praxis werden hierfür bis zu zehn Prozent der Gesamtkosten eingeplant),
7. die Höhe der Kostenpauschale für die Gemeinde zur Abdeckung ihres Verwaltungsaufwands, die höchstens drei Prozent der erwarteten Kosten für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen betragen darf,
8. der Verteilungsmaßstab für die Abgabe (siehe Bemessungsgrundlage),
9. ggf. der Verteilungsschlüssel (falls die möglichen Verteilungsmaßstäbe für die Abgabe miteinander verbunden werden),
10. ggf. Ausnahmen von der Abgabepflicht für wirtschaftlich nicht nutzbare Grundstücke oder Grundstücke, die zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden,
11. der Zeitraum für die Erhebung der Abgabe, der fünf Jahre nicht überschreiten darf.



„Für Stade bietet sich mit dem BID-Instrument eine hervorragende Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität in unseren Fußgängerzonen zu erhöhen und damit zu mehr Frequenzen und zum Werterhalt unserer historischen, aber auch neueren Immobilien beizutragen. Die vom Land bereitgestellte Anschubfinanzierung motiviert dabei viele unserer Mitglieder, sich an dem BID zu beteiligen.“



Georg Lempke Geschäftsführer Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Stade, und Mitglied der Vollversammlung der IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum

Im Hinblick auf die Bemessungsgrundlage bietet das NQG eine Wahlmöglichkeit. Demnach sind die nachfolgend genannten Verteilungsmaßstäbe zulässig:

1. der für alle Grundstücke nach einem einheitlichen Maßstab bemessene Wert des Grundstücks,
2. die Grundstücksfläche und
3. die Grundstückslänge an der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können auch miteinander verbunden werden. In diesem Fall ist in der Satzung auch das Verhältnis dieser Maßstäbe zueinander (sog. Verteilungsschlüssel) festzulegen. Diese Wahlmöglichkeit hat den Vorteil, dass den individuell unterschiedlichen raumstrukturellen grundstücks- und immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen von Quartieren gut entsprochen werden kann.

Wichtig: Sollte die Festsetzung der Quartiersabgaben nach dem Einheitswert der Grundstücke erfolgen, ist dies nur noch bis zum 31.12.2024 möglich, da nach dem neuen Niedersächsischen Grundsteuergesetz ab 2025 ein neuer Grundsteuermessbetrag zur Anwendung kommt. Dies ist mit Folgen für die Laufzeit eines Quartiers nach NQG verbunden, da die erforderliche Quartierssatzung für diesen Fall auf den 31.12.2024 zu befristen ist. In diesem Zusammenhang ist ab dem 01.01.2025 eine neue Quartierssatzung mit einer Abgabenerhebung auf Basis des neuen Grundsteuerwerts erforderlich.





Wer ist abgabepflichtig – und wer nicht? (§§ 9, 10 NQG)

Grundsätzlich sind alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer innerhalb des festgelegten Quartiers abgabepflichtig. Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Mit-, Wohnungs- und Teileigentum entsteht die Abgabepflicht nur entsprechend dem Miteigentumsanteil.

Das NQG eröffnet allerdings Ausnahmen. Demnach können Ausnahmen von der Abgabepflicht vorgesehen werden für Grundstücke, die

1. wirtschaftlich nicht genutzt werden können oder
2. ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden.

Das bedeutet, dass Grundstücke, für die durch die Einrichtung des Quartiers nach NQG kein wirtschaftlicher Nutzen erwartet werden kann, bereits bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes zu identifizieren sind. Zu diesen Ausnahmen gehören beispielsweise öffentliche Verkehrsflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf. Formal sind die Grundstücke, die von der Abgabepflicht ausgenommen sind, in der Quartierssatzung explizit zu benennen.

Darüber hinaus kann die Gemeinde auch Grundstücke bzw. deren Eigentümerinnen und Eigentümer, die zwar grundsätzlich abgabepflichtig wären, auf deren Antrag im Einzelfall ganz oder teilweise von der Abgabe befreien. Ein solcher „Härtefall“ tritt ein, wenn die Abgabenerhebung

1. aufgrund der Nutzung oder des Zuschnitts des Grundstücks unverhältnismäßig wäre oder
2. eine unbillige Härte darstellen würde.

Mit diesen Härtefällen wird verhindert, dass Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer belastet werden, die nur in geringem Maße von der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes des Quartiers profitieren. Auf diese Weise werden beispielsweise ungünstige Grundstückszuschnitte oder die bauplanungsrechtliche Festlegung hinterer Grundstücksbereiche als „private Grünfläche“ aufgefangen.

Wichtig: Ein Härtefall liegt nicht vor, wenn er durch eine rechtliche oder mögliche Nutzungsänderung entfallen würde. So zum Beispiel, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer eine private Grünfläche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in ein wirtschaftlich nutzbares Gebiet (zum Beispiel Mischgebiet) ändern lassen könnte.



"Mit dem neuen Quartiersgesetz haben wir jetzt endlich in Niedersachsen ein Instrument, um neue Konzepte bei der Quartiersentwicklung umzusetzen. Hierzu fehlten bislang geeignete Finanzierungsmöglichkeiten. Der Erfolgsfaktor für die Standortgemeinschaften ist der kooperative Ansatz, also das Miteinander von Handel, Gastronomie, Dienstleistern, Handwerk, Immobilieneigentümern und Kommunen."



Uta Westerholt-Geißler

prelle shop e.K., Osnabrück, und
Mitglied des Handelsausschusses der IHK Osnabrück –
Emsland – Grafschaft Bentheim



Nun kann es losgehen: Umsetzung der Maßnahmen und ihre Finanzierung Was passiert nach dem Satzungsbeschluss (§§ 10, 11, 12 NQG)?

Sind alle vorgetragenen Hinweise aus dem öffentlich-rechtlichen Verfahren erörtert und abgewogen und wird das Widerspruchsquorum von mehr als 30 Prozent (Grundstücksanzahl/Grundstücksfläche) schriftlicher Widersprüche nicht erreicht, legt die Gemeinde das Quartier förmlich durch Erlass einer Quartierssatzung fest.

Die Quartiersgemeinschaft bzw. der beauftragte Aufgabenträger kann nun mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen beginnen. Dafür zieht die Gemeinde die festgelegten Abgaben von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in vierteljährlichen Raten ein. Danach stellt sie diese – abzüglich der der Gemeinde je Quartal zustehenden Kostenpauschale – der Quartiersgemeinschaft bzw. dem Aufgabenträger zur Verfügung. Dabei kann die Gemeinde auch auf die Erhebung der Kostenpauschale verzichten.

Die für die Erhebung der Abgabe erforderlichen Daten erhält die Gemeinde von der zuständigen Finanzbehörde. Hier hat die Quartiersgemeinschaft bzw. der beauftragte Aufgabenträger zu beachten, dass zur Finanzierung der Maßnahmen aufgrund der quartalsweise gestückelten Erhebung der Abgabe ggf. eine Zwischenfinanzierung der Maßnahmen erforderlich werden kann. Die Quartiersgemeinschaft bzw. der Aufgabenträger darf die Mittel ausschließlich für die in der Satzung bestimmten Aufwertungsmaßnahmen verwenden. Dabei sind die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zu beachten. Die Mittel aus der Abgabe sind getrennt von den eigenen Mitteln zu verwalten. Der Gemeinde ist die Verwendung der Mittel aus der Abgabe auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch einmal jährlich, schriftlich nachzuweisen.

Die Geltungsdauer der Satzung beträgt maximal fünf Jahre. In diesem Zeitraum führen Quartiersgemeinschaft bzw. Aufgabenträger die vorgesehene Maßnahmenumsetzung durch. Die Kommune hat dabei in jedem Stadium Prüfrechte. Insbesondere darf und soll sie prüfen, ob die Quartiersgemeinschaft ihren bzw. der Aufgabenträger seinen Pflichten nach dem NQG und aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nachkommt und ob die Mittel aus der Abgabe ordnungs- und zweckgemäß verwendet werden.

Wichtig: Nach maximal fünf Jahren endet die Quartiersatzung und damit auch das Recht für die Gemeinde zur weiteren Abgabenerhebung. Daher ist es wichtig, die vorgesehene Zeitspanne einzuhalten und alle angedachten Maßnahmen in diesem Zeitraum umzusetzen und abzurechnen. Nicht verwendete Mittel sind über die Gemeinde anteilig an die Abgabepflichtigen zurückzuzahlen.

Die Praxis zeigt, dass viele Quartiersgemeinschaften bzw. BIDs nach der üblichen fünfjährigen Laufzeit ein Folge-BID einrichten, um die realisierten Erfolge zu erhalten und weitere Projekte anzustoßen. Dafür gelten die gleichen Kriterien zur Antragstellung und Durchführung wie für das Erst-BID.



„Attraktive Plätze, Straßenzüge und Viertel sind ein nicht zu vernachlässigender Wirtschaftsfaktor. Das Niedersächsische Quartiersgesetz kann als Instrument dienen, Innentädte und Ortskerne aufzuwerten und zu beleben. Ansässige Händler, Gastronomen und sonstige Dienstleister haben damit eine weitere Möglichkeit, die Entwicklung ihrer Umgebung aktiv zu gestalten und deren Einzigartigkeit hervorzuheben.“



Maik Wölfe

Geschäftsführer Böwe GmbH, Aurich, und
Vizepräsident der IHK für Ostfriesland und Papenburg



Gemeinsam geht es besser – Wie kann die Kommune die Quartiersgemeinschaft unterstützen?

Entscheidend für den Erfolg eines Quartiers ist es, die Kräfte vor Ort zu bündeln. Denn wer Innenstädte oder andere Quartiere lebendig halten will, muss Teamgeist beweisen. Ein Quartier ist nur so stark wie seine Mannschaft. Den kommunalen Verwaltungen in Niedersachsen kommt dabei eine moderierende und verfahrensweisende Rolle zu. Da im Rahmen des Einrichtungs- und Umsetzungsprozesses planungsrelevante Sachverhalte berührt werden, bedarf es fachkundigen Personals, das sich mit den Prozessen „hinter einem Quartier“ auskennt und die Quartiersgemeinschaften und ihre Aufgabenträger sachlich begleitet.

Eine besonders wichtige und sensible Aufgabe kommt der Gemeinde zu

- bei der Übermittlung von Adressdaten,
- der Bereitstellung der Grundstückswerte oder sonstigen Bemessungsgrundlagen sowie
- der Überwachung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung des Quartiers.

Letzteres verlangt zum einen die Sicherstellung, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nachkommt und zum anderen, dass die eingezogenen Abgaben ordnungs- und zweckgemäß verwendet werden. Ergeben sich aus der Prüfung kritische Anhaltspunkte, so muss die Gemeinde diese gegenüber der Quartiersgemeinschaft beanstanden. Die Konsequenzen für ein nicht ordnungsgemäß durchgeführtes Quartier nach NQG können im „worst case“ zu einer Aufhebung der Satzung führen.

Wichtig: Eine Quartiersgemeinschaft beruht auf Selbstinitiative, Selbstorganisation und Selbstfinanzierung. Es ist daher nicht Aufgabe der Kommune, ein Quartier zu initiieren, auch wenn es gerade viele Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie Verwaltungen sind, die sich ein Quartier nach NQG für „ihre“ Fußgängerzonen wünschen.

Positiv hat sich in der Praxis oftmals eine freiwillige finanzielle Beteiligung oder ein Zuschuss der Gemeinde bzw. der lokalen Wirtschaftsförderung auf ein BID ausgewirkt. Immerhin werden damit zusätzliche finanzielle Beiträge für die Stadtentwicklung erschlossen. Der Vorteil solcher kooperativen Modelle liegt vor allem darin, das private Engagement der Quartiersgemeinschaft adäquat zu würdigen und Impulse zum Mitmachen zu setzen.

Die Rolle der Kommunen im Einrichtungs- und Umsetzungsprozess eines Quartiers

Einstieg

Die Kommune stellt der Quartiersgemeinschaft bzw. dem Aufgabenträger

- Informationen über die voraussichtliche Gesamthöhe der Grundstückswerte oder andere Daten zur Bemessungsgrundlage sowie
- die bekannten Adressen der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur Verfügung.

Formalien

Die Kommune

- unterrichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, eine Quartiersatzung zu beschließen und verweist auf die Widerspruchsmöglichkeit,
- leitet Anregungen und Widersprüche an die Quartiersgemeinschaft bzw. den Aufgabenträger weiter,
- schließt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Quartiersgemeinschaft bzw. dem Aufgabenträger ab und
- erlässt nach positivem Antragsverfahren eine Quartiersatzung.

Umsetzung

Die Kommune

- ermittelt die jeweiligen Abgabenhöhen, setzt diese für die Dauer des Quartiers fest,
- zieht die Abgaben vierteljährlich ein und stellt sie der Quartiersgemeinschaft bzw. dem Aufgabenträger zur Verfügung, damit dieser die festgelegten Maßnahmen umsetzen kann.

Quelle: In Anlehnung an IHK-Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz: Neue Impulse für die (Innen-)Stadt – Leitfaden zum Landesgesetz über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG), Seite 22.



Wichtig(st)er Player: Bedeutung von Quartiersgemeinschaften für die Immobilienwirtschaft

Besonders im Hinblick auf die Immobilienwirtschaft können Quartiersgemeinschaften ein wichtiger Faktor sein, mit innovativen und nachhaltigen Maßnahmen einen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der Standortqualität zu leisten. Ein Quartier nach NQG kann dazu beitragen, Leerständen sowie dem Rückzug von Handel und Dienstleistungen aus den Innenstädten entgegenzuwirken. Wenn in den aufgewerteten Lagen höhere Kunden- und Passantenfrequenzen verzeichnet werden, können Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer sowie Gewerbetreibende letztlich nur profitieren.

Ein wesentlicher Aspekt, der sich durch die Initiierung einer Quartiersgemeinschaft ergeben kann, ist die Wertsteigerung, im Mindesten aber der Werterhalt von Immobilien. In attraktiven und begehrten Geschäftslagen kaufen die Menschen gern ein, verbringen ihre Freizeit und arbeiten und/oder wohnen dort. Dadurch ist es möglich, höhere Mieten bzw. Kaufpreise zu erzielen und den Marktwert des Objektes zu erhalten und idealerweise zu steigern. Dies sind positive Effekte, die aufgrund von Aufwertungsmaßnahmen eines Gebiets durch Maßnahmen von Quartiersgemeinschaften möglich sind.

Darüber hinaus bietet eine Quartiersgemeinschaft nach dem NQG die Gelegenheit, ein aktiver Teil der Stadtgestaltung und -planung zu sein. Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer können somit persönlich sowie gemeinschaftlich von den Maßnahmen am eigenen Geschäfts- und Immobilienstandort profitieren. Das ist auch durch das NQG explizit vorgesehen. Es setzt aber auch voraus, dass „der Nutzen der Aufwertungsmaßnahmen für die im Quartier einbezogenen Grundstücke den Nutzen für die Allgemeinheit offensichtlich überwiegt“ (§ 2 Absatz 2 NQG).

In jedem Fall erhöht die Einbindung und die Zustimmung möglichst vieler Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer den finanziellen Spielraum für Investitionen und die beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen. Ein weiterer positiver Effekt ist die verstärkte Bindung zwischen lokalen Gewerbetreibenden und Eigentümerinnen sowie Eigentümern untereinander, die durch die Zusammenarbeit entsteht.



„Ich möchte alle Immobilieneigentümer, gewerbliche Mieter und Kommunen in Niedersachsen dazu ermutigen, das Quartiersgesetz zu einem Baustein ihrer Standortentwicklung zu machen. Das Gesetz gibt den Akteuren unserer niedersächsischen Innenstädte, Ortskerne und Quartiere ein schönes und faires Instrument an die Hand, gemeinschaftlich Projekte und Ideen umzusetzen, die sowohl Eigentümern, Mietern, als auch dem gesamten Stadtbild zugutekommen. Das wird vom IVD Nord gerne unterstützend begleitet.“



Maria del Carmen Weber

Weber & Surmann Immobilien, Hannover, und Vorsitzende des IVD Nord für das Land Niedersachsen



Anhang:

Niedersächsisches Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (Niedersächsisches Quartiersgesetz – NQG)

Vom 28. April 2021

Der Niedersächsische Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1 Ziel des Gesetzes

1Ziel dieses Gesetzes ist es, die Stärkung oder Entwicklung von für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen zu fördern. 2Um dieses Ziel zu erreichen, können nach Maßgabe dieses Gesetzes Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts dem in Satz 1 genannten Ziel dienen. 3Durch dieses Gesetz werden ferner Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands getroffen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) 1Eine Quartiersgemeinschaft im Sinne dieses Gesetzes ist ein rechtsfähiger Zusammenschluss von Personen, insbesondere Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten, Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen, der dazu dient, gemeinsam und eigenverantwortlich quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. 2Die Rechtsform muss so gewählt sein, dass die Rechte und Pflichten einer Quartiersgemeinschaft nach diesem Gesetz umgesetzt werden können.

(2) 1Quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen, die die Attraktivität des Quartiers steigern und dessen Funktionen stärken und dadurch zugleich mindestens für die überwiegende Mehrheit der in das Quartier einbezogenen Grundstücke einen unmittelbaren Vorteil oder einen Lagevorteil erwarten lassen, der den Nutzen der Maßnahmen für die Allgemeinheit offensichtlich überwiegt. 2Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 können dazu insbesondere gehören

- 1.das Ausarbeiten von Konzepten für die Stärkung oder Entwicklung des Quartiers,
- 2.bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums oder des Wohnumfeldes,
- 3.Baumaßnahmen an oder in Gebäuden,
- 4.Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz,
- 5.Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit oder Sicherheit,
- 6.Unterstützung bei der Bewirtschaftung von Grundstücken,
- 7.Leerstandsmanagement,
- 8.Einrichtung von Coworking-Räumen und
- 9.Werbemaßnahmen, Marketing und Veranstaltungen.

(3) Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen.

§ 3 Verhältnis quartiersbezogener Aufwertungsmaßnahmen zu den Aufgaben der Gemeinde

1Die Durchführung von quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen darf die Gemeinde nicht von ihren im überwiegenden Interesse der Allgemeinheit liegenden Aufgaben entlasten. 2Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich an den Maßnahmen finanziell zu beteiligen, es sei denn, dass sie nach § 10 Abs. 1 abgabepflichtig ist.

§ 4 Organisation der Quartiersgemeinschaft

(1) Die Quartiersgemeinschaft wählt aus ihrer Mitte mit Mehrheit eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden und eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter, die nach außen einzeln vertretungsberechtigt sind.

(2) Die Quartiersgemeinschaft hat eine Mitwirkung abgabepflichtiger Personen in der Regel zuzulassen.

(3) Die Quartiersgemeinschaft kann einen Aufgabenträger mit der Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen beauftragen.



§ 5 Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

1Die Quartiersgemeinschaft legt die von ihr beabsichtigten quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen und die für ihre Durchführung zu erwartenden Kosten in einem auf bis zu fünf Jahre angelegten und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept fest. 2Die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers, die einzelnen Maßnahmen, ihre jeweilige Finanzierung sowie der sich daraus ergebende Zeitraum der Abgabenerhebung sind in dem Konzept nachvollziehbar darzustellen. 3Die Darstellungen sind zu begründen; zu begründen ist ferner, warum die Maßnahmen die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 2 Satz 1 erfüllen und inwieweit das Konzept mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt ist.

§ 6 Antragsverfahren

(1) Die Quartiersgemeinschaft kann bei der Gemeinde schriftlich beantragen, durch Satzung einen Bereich der Innenstadt, des Ortszentrums, eines Stadtteilzentrums, eines Wohnquartiers oder eines Gewerbezentrum oder einen sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereich als Quartier festzulegen; die Grundstücke, die zu dem Quartier gehören, sollen räumlich zusammenhängen und jeweils vollständig innerhalb des Quartiers liegen.

(2) 1Zur Antragstellung ist die Quartiersgemeinschaft nur berechtigt, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer von mindestens 15 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke dem Antrag schriftlich zustimmen und die Gesamtfläche dieser Grundstücke mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt. 2Zustimmungserklärungen von Mit-, Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Mit-, Wohnungs- oder Teileigentümern zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. 3Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, gelten die Erbbauberechtigten als zustimmungsberechtigte Eigentümerinnen und Eigentümer im Sinne des Satzes 1.

(3) Die Quartiersgemeinschaft hat dem Antrag beizufügen

- 1.eine grundstücksgenaue Bezeichnung der von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen räumlichen Abgrenzung des Quartiers,
- 2.die Angabe des vorgesehenen Zeitraums für die Erhebung der Abgabe,
- 3.das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sowie
- 4.alle sonstigen Unterlagen, die erforderlich sind, damit die Gemeinde das Vorliegen der Voraussetzungen nach den Absätzen 1 und 2 und § 8 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 beurteilen kann.

§ 7 Prüfung und Beteiligung nach Antragstellung

(1) Die Gemeinde prüft, ob nach dem Antrag der Quartiersgemeinschaft die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 vorliegen und ob öffentliche Belange nicht offensichtlich beeinträchtigt sind.

(2) 1Hat die Prüfung nach Absatz 1 ergeben, dass eine Quartierssatzung voraussichtlich beschlossen werden kann, so fertigt die Gemeinde den Entwurf einer Quartierssatzung und unterrichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, eine Quartierssatzung zu beschließen. 2Sie teilt ihnen auch mit, wo sie den Satzungsentwurf und das vorgesehene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept einsehen können. 3Die Gemeinde weist die Eigentümerinnen und Eigentümer darauf hin, dass sie die Möglichkeit haben, innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung der geplanten Satzung zu widersprechen. 4§ 6 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, vor Beschluss der Satzung zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(4) 1Ändert die Quartiersgemeinschaft vor Beschluss der Satzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder die räumliche Abgrenzung des Quartiers, so hat sie ihren Antrag zu ändern. 2Bei wesentlichen Änderungen ist von der Quartiersgemeinschaft nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 weiterhin vorliegen, und, wenn dies der Fall ist, das Verfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zu wiederholen.



§ 8 Erlass der Quartierssatzung

- (1) 1Die Gemeinde kann das Quartier durch Satzung festlegen, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 vorliegen und
- 1.die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers, der vorgesehene Zeitraum für die Erhebung der Abgabe und das vorgelegte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen geeignet sind,
 - 2.die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen,
 - 3.die Durchführung der von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt,
 - 4.dem Erlass der Satzung weder die Eigentümerinnen und Eigentümer von mehr als 30 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke noch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, deren Gesamtfläche mehr als 30 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt, schriftlich widersprochen haben und
 - 5.die Quartiersgemeinschaft sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat, die Verpflichtungen aus diesem Gesetz zu erfüllen und die in die Satzung aufzunehmenden quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen.
- 2Bei der Berechnung nach Satz 1 Nr. 4 gilt § 6 Abs. 2 Sätze 2 und 3 entsprechend.
- (2) Hat die Quartiersgemeinschaft die Durchführung der in die Satzung aufzunehmenden quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen einem Aufgabenträger übertragen, so kann die Satzung nur beschlossen werden, wenn anstelle der Quartiersgemeinschaft der Aufgabenträger den öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 mit der Gemeinde abgeschlossen hat und der Aufgabenträger zuverlässig sowie für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen geeignet ist.
- (3) Auf den Erlass einer Satzung besteht kein Anspruch.

§ 9 Inhalt der Quartierssatzung

- (1) 1Die Satzung muss die räumliche Abgrenzung des Quartiers und die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen, so wie sie im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehen sind, enthalten. 2In der Satzung ist anzugeben, wer für die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen verantwortlich ist und bis wann diese abgeschlossen sein sollen.
- (2) 1In der Satzung ist vorzusehen, dass die Gemeinde eine grundstücksbezogene Abgabe zur Finanzierung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen erhebt. 2Die Abgabe ist so zu bemessen, dass
- 1.die für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen erwarteten Kosten gedeckt sind,
 - 2.eine Finanzreserve zur Deckung einer nicht vorhersehbaren Steigerung der Kosten für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen und von Einnahmeausfällen, die durch nicht vollständige oder nicht rechtzeitige Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen oder durch Befreiungen nach § 10 Abs. 4 entstehen, zur Verfügung steht,
 - 3.eine Kostenpauschale zur Abdeckung der Verwaltungskosten der Gemeinde gezahlt werden kann.
- 3Die für ein Grundstück zu leistende Abgabe darf insgesamt einen angemessenen Teil des Wertes des Grundstücks nicht überschreiten; die Bemessung des angemessenen Teils soll sich an 15 Prozent des Einheitswertes oder, sofern ein Grundsteuerwert festgestellt ist, an einem entsprechenden Teil dieses Wertes orientieren. 4Maßgeblich ist der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung.
- (3) 1In der Satzung ist zu bestimmen, nach welchem Verteilungsmaßstab die Abgabe von den Abgabepflichtigen erhoben wird. 2Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind
- 1.der für alle Grundstücke nach einem einheitlichen Maßstab bemessene Wert des Grundstücks,
 - 2.die Grundstücksfläche und
 - 3.die Grundstückslänge an der Erschließungsanlage (§ 127 Abs. 2 BauGB).
- 3Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. 4In diesem Fall ist in der Satzung auch das Verhältnis dieser Maßstäbe zueinander (Verteilungsschlüssel) festzulegen.
- (4) In der Satzung sind zu bestimmen
- 1.der Zeitraum für die Erhebung der Abgabe, der fünf Jahre nicht überschreiten darf,
 - 2.die Höhe der für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen erwarteten Kosten (Absatz 2 Satz 2 Nr. 1),
 - 3.die Höhe der Finanzreserve (Absatz 2 Satz 2 Nr. 2),
 - 4.die Höhe der Kostenpauschale (Absatz 2 Satz 2 Nr. 3), die höchstens 3 Prozent der erwarteten Kosten für die Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen betragen darf.
- (5) In der Satzung sind Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen für Grundstücke, die
- 1.wirtschaftlich nicht genutzt werden können oder
 - 2.ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden.



§ 10 Abgabepflichtige, Abgabenerhebung

- (1) 1 Abgabepflichtig sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Quartier gelegenen Grundstücke. 2 Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers die oder der Erbbauberechtigte abgabepflichtig. 3 Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Mit-, Wohnungs- und Teileigentum entsteht die Abgabepflicht nur entsprechend dem Miteigentumsanteil.
- (2) 1 Die Abgabe wird für den gesamten Erhebungszeitraum festgesetzt. 2 Sie wird in vierteljährlichen Raten fällig.
- (3) Ändert sich während des Erhebungszeitraumes der Wert eines Grundstücks, so wirkt sich dies nicht auf die Höhe der Abgabe aus.
- (4) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige auf deren Antrag von der Abgabe ganz oder teilweise befreien, soweit die Heranziehung
1. aufgrund der Nutzung oder des Zuschnitts des Grundstücks unverhältnismäßig wäre oder
 2. eine unbillige Härte darstellen würde.
- (5) Die Abgabe und etwaige sich darauf beziehende Zinsen und Auslagen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück und dem Erbbaurecht.
- (6) Die Gemeinde kann die Finanzbehörden ersuchen, ihr die für die Erhebung der Abgabe erforderlichen Daten, zu deren Übermittlung die Finanzbehörden nach § 31 Abs. 1 der Abgabenordnung verpflichtet sind, zu übermitteln.
- (7) Für die Erhebung der Abgabe finden die Verfahrensvorschriften des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes entsprechende Anwendung.

§ 11 Umsetzung, Mittelverwendung

- (1) 1 Die Quartiersgemeinschaft setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. 2 Zu diesem Zweck steht der Quartiersgemeinschaft das Aufkommen aus der Abgabe abzüglich der Kostenpauschale (§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3) zu. 3 Die Quartiersgemeinschaft hat die Mittel ausschließlich für die in der Satzung bestimmten quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen sowie unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eines entsprechenden Unternehmens zu verwenden.
- (2) Das Aufkommen aus der Abgabe stellt die Gemeinde der Quartiersgemeinschaft nach Abzug des der Gemeinde je Quartal zustehenden Anteils der Kostenpauschale in vierteljährlichen Zahlungen zur Verfügung.
- (3) Die Quartiersgemeinschaft verwaltet die Mittel aus der Abgabe gesondert von den eigenen Mitteln.
- (4) 1 Nach Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen hat die Quartiersgemeinschaft der Gemeinde nicht verwendete Mittel aus der Abgabe zur Verfügung zu stellen. 2 Die Gemeinde zahlt das Geld anteilig an die Abgabepflichtigen zurück.
- (5) Hat die Quartiersgemeinschaft einen Aufgabenträger mit der Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen beauftragt, so gelten die Absätze 1 bis 4 für den Aufgabenträger entsprechend.

§ 12 Überwachung

- (1) Die Quartiersgemeinschaft hat der Gemeinde die Verwendung der Mittel aus der Abgabe auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.
- (2) 1 Die Gemeinde überwacht, ob die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten nach diesem Gesetz und aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nachkommt. 2 Die Gemeinde kann für die Überwachung jederzeit einen mündlichen oder schriftlichen Bericht anfordern und Unterlagen der Quartiersgemeinschaft einsehen. 3 Ergeben sich bei der Überwachung Anhaltspunkte dafür, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten nicht nachkommt, so hat die Quartiersgemeinschaft die Kosten für eine weitergehende Prüfung zu tragen. 4 Die Gemeinde kann sich für die weitergehende Prüfung einer sachverständigen Person bedienen. 5 Stellt die Gemeinde fest, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten nicht nachkommt, so hat sie dies gegenüber der Quartiersgemeinschaft zu beanstanden.
- (3) 1 Hilft die Quartiersgemeinschaft einer Beanstandung nicht ab, so kann die Gemeinde
1. die Durchführung der in der Satzung bestimmten quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen übernehmen,
 2. einen Dritten mit der Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen beauftragen oder
 3. die Satzung aufheben.
- 2 Die dadurch entstehenden Kosten sind von der Quartiersgemeinschaft zu tragen.
- (4) Hat die Quartiersgemeinschaft einen Aufgabenträger mit der Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen beauftragt, so gelten die Absätze 1 bis 3 für den Aufgabenträger entsprechend.



§ 13 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Hannover, den 28. April 2021

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Gabriele Andretta

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Niedersächsische Ministerpräsident
Stephan Weil

Quelle: Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 18/2021, ausgegeben am 7.5.2021

Platz für Ideen

	
--	---

Platz für Ihre Notizen



Leitfaden zum Niedersächsischen Quartiersgesetz (NQG)

Dezember 2021

Ansprechpartnerinnen und
Ansprechpartner vor Ort:

IHK Braunschweig
Christian Scheffel
Telefon 0531 – 4715 249
christian.scheffel@braunschweig.ihk.de

IHK Hannover
Hans-Hermann Buhr
Telefon 0511 – 3107 377
hans-hermann.buhr@hannover.ihk.de

IHK Lüneburg-Wolfsburg
Jan Weckenbrock
Telefon 04131 – 742 143
jan.weckenbrock@ihklw.de

Oldenburgische IHK
Carola Havekost
Telefon 0441 – 2220 300
carola.havekost@oldenburg.ihk.de

Oldenburgische IHK
Lars Litzkow
Telefon 0441 – 2220 310
lars.litzkow@oldenburg.ihk.de

**IHK Osnabrück – Emsland –
Grafschaft Bentheim**
Anke Schweda
Telefon 0541 – 353 210
schweda@osnabrueck.ihk.de

IHK für Ostfriesland und Papenburg
Reinhard Hegewald
Telefon 04921 – 8901 85
reinhard.hegewald@emden.ihk.de

IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum
Kathrin Wiellowicz
Telefon 04141 – 524 142
kathrin.wiellowicz@stade.ihk.de

IHK Niedersachsen (IHKN)

Königstraße 19
30175 Hannover

Telefon 0511 920 901 10

Fax 0511 920 901 11

E-Mail info@ihk-n.de

Web www.ihk-n.de

Titelfoto: ©Urheber: Robson90 / Shutterstock
Seite 5: ©Urheber: Andreas Rudolph
Seite 5: ©Urheber: Tim Jauernig/IHK
Braunschweig / Shutterstock
Seite 7: ©Urheber: Stefan Kühn
Seite 7: ©Urheber: Sina Ettmer Photo. / Shutterstock
Seite 8: ©Urheber: jordi2r / 123rf.com
Seite 9: ©Urheber: Rainer Erhard
Seite 9: ©Urheber: jan kranendonk / Shutterstock
Seite 11: ©Urheber: Foto- und Bilderwerk
Seite 11: ©Urheber: Prill / Shutterstock
Seite 13: ©Urheber: Georg Lempke
Seite 13: ©Urheber: 4kclips / Shutterstock
Seite 14: ©Urheber: Frolova_Elena / Shutterstock
Seite 14: ©Urheber: Stadt + Handel City-
und Standortmanagement BID GmbH
Seite 15: ©Urheber: Jens Lintel
Seite 16: ©Urheber: Maik Wölfl
Seite 16: ©Urheber: Sina Ettmer Photo. / Shutterstock
Seite 18: ©Urheber: Weber & Surmann Immobilien
Seite 18: ©Urheber: hydebrink / Shutterstock

Die IHK Niedersachsen ist die Landesarbeitsgemeinschaft der IHK Braunschweig, IHK Hannover, IHK Lüneburg-Wolfsburg, Oldenburgischen IHK, IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, IHK für Ostfriesland und Papenburg sowie IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum. Sie vertritt rund 495.000 gewerbliche Unternehmen gegenüber Politik und Verwaltung.

Bitte beachten: Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation auf die geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.



IHK Niedersachsen (IHKN)

Königstraße 19
30175 Hannover

Telefon 0511 920 901 10
Fax 0511 920 901 11

E-Mail noske@ihk-n.de
info@ihk-n.de
Web www.ihk-n.de