



Antwort zur Anfrage Nr. 0365/2019 der CDU-Stadtratsfraktion betreffend **Landesgesetz LEAP (CDU)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie beurteilt die Verwaltung den Sachverhalt?

Seit Inkrafttreten des Gesetzes hat sich der Verein Mainzer Mitte am Neubrunnen bemüht, als privater Aufgabenträger die Gründung eines Lokalen Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG) im Bereich Römerpassage/Lotharstraße/Neubrunnenplatz zu initiieren. Bei den Vorarbeiten in Abstimmung mit der Verwaltung zeigten sich zunehmend Umsetzungsprobleme aufgrund von Widersprüchlichkeiten sowie unklaren und fehlenden Bestimmungen des Gesetzes, die sich im Wesentlichen um die obligatorische Befreiung des Wohneigentums von der Abgabe drehen. Deshalb haben der Verein wie auch die designierten Aufgabenträger in den Städten Diez, Mayen und Koblenz die Gründung ausgesetzt. Den Städten kommt bei diesen Projekten die Rolle des Satzungsgebers für die zweckgebundene Grundbesitzabgabe sowie der Aufsicht über den Aufgabenträger zu. Dabei ist es für den Aufgabenträger und die reine Verwaltungsarbeit der Stadt nicht wichtig, ob das Wohneigentum in einem LEAP-Gebiet einbezogen wird oder nicht, d.h. mit Abgaben belastet wird oder nicht. Dies ist eine politische Frage. Von zentraler Bedeutung jedoch ist, dass das Gesetz die rechtliche Grundlage liefert, mit der die Städte eine rechtssichere Abgabensatzung beschließen und die Aufgabenträger einen vom Gesetz ebenfalls geforderten verlässlichen Finanzrahmen für das Projekt bereits zum Satzungsbeschluss vorlegen können. Dies ist nicht der Fall. Denn die Abgabe bezieht sich auf den grundsteuerlichen Einheitswert der Gebäude. Dieser liegt nur als Ganzes pro Anwesen vor und nicht aufgeschlüsselt nach den unterschiedlichen Nutzungen gemischtgenutzter Gebäude. Diese stellen den Regelfall in gewachsenen Innenstadtgebieten dar. Das Gesetz nennt keinen Maßstab, wie z.B. gewerbliche Nutzungen von Wohnnutzungen getrennt werden könnten. Es formuliert auch keine Rechtsgrundlage mit der die Städte eine eigene Aufteilung über die Abgabensatzung vornehmen könnten. Darüber hinaus stellt das Gesetz keine Rechtsgrundlage zur Verfügung, mit der die Grundeigentümer zur Mitwirkung bei der Erfassung der Realnutzung ihrer Grundstücke verpflichtet würden. Nur über diese obligatorische Auskunftspflicht ist eine Aufteilung der Abgabenlast überhaupt möglich. Unabhängig davon soll die Entlastung des Wohneigentums von der Abgabe über eine Befreiung erfolgen. Dies bedeutet, dass die tatsächliche Höhe der Zahlung eines Grundeigentümers erst nach Erlass des Abgabenbescheides feststeht und nicht schon wie lt. Gesetz notwendig bei der Erstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes. Deshalb hat der Aufgabenträger keine Möglichkeit, einen verlässlichen Finanzbetrag und die darauf fußenden Maßnahmenpakete zu deklarieren.

Einige der früheren BID-Gesetze in den anderen Bundesländern hatten diese Umsetzungsproblematik auch. Deshalb wurde dort im Laufe der Zeit verschiedentlich darauf reagiert. In Hessen wurde die Abgabenbefreiung des Wohneigentums im INGE-G mit einer „Kann-Bestimmung“ formuliert, die in der Praxis nicht angewandt wird. In Bremen wurde das BSED-G u.a. dahingehend geändert, dass die Befreiung auf *Antrag und Nachweis der Realnutzung* durch den Grundstückseigentümer erfolgen kann. In Hamburg, das Bundesland mit den meisten BID's, werden Grundstücke nur in Härtefällen von der Abgabe befreit.

2. Was hat die Verwaltung unternommen, um mit den Akteuren in Mainz (z. B. Lotharstraße) ins Gespräch und zu Verbesserungen zu kommen?

Während der Gründungsphase hatten die Aufgabenträger und die Verwaltung einen ständigen Austausch über die Arbeitsschritte gepflegt. Nach der Aussetzung des Gründungsprozesses hat die Verwaltung auf verschiedenen Ebenen schriftlich und mündlich mit Wirtschaftsministerium, Innenministerium und Staatskanzlei Kontakt zu diesem Thema aufgenommen, außerdem ungezählte informelle Gespräche geführt.

3. Gab es Gespräche mit dem zuständigen Landesminister?

Sowohl der ausgeschiedene zuständige Wirtschafts- und Stadtentwicklungsdezernent als auch der Oberbürgermeister haben das Thema bei den zuständigen Landesministern und Staatssekretären angesprochen.

4. Welchen Inhalt und welche Zielrichtung hatten diese?

Bei allen Kontakten zu diesem Thema ging es darum, die Landesregierung von dem notwendigen Änderungsbedarf des Gesetzes für eine rechtssichere Umsetzung zu überzeugen. Da es der Landesregierung wichtig ist, das Wohneigentum nicht zu belasten, wurde auch vorgeschlagen, den Bremer Weg zu gehen, der eine Befreiung ermöglicht, aber eine umfangreiche Mitwirkungspflicht des Eigentümers zu einer sachgerechten Umsetzung eröffnet.

5. Welche Wege sieht die Verwaltung als erfolgreich, um mittels LEAP auch in Mainz zu Quartiersaufwertungen zu kommen?

Die Verwaltung hat schon 2017 in Abstimmung mit den Städten Mayen, Diez und Koblenz dem Wirtschaftsministerium empfohlen, eine Arbeitsgruppe einzurichten, in der die Notwendigkeiten für eine rechtssichere Gesetzesformulierung besprochen werden. Wenn das Land von einer Befreiung der Abgabenlast abrücken sollte, würde das die Umsetzung erleichtern. Begründbar wäre das auch mit den Vorteilen eines LEAP's für die Anwohner. Sollte das Land an der obligatorischen Befreiung des Wohneigentums von der Abgabenlast festhalten, müsste das Gesetz so durchformuliert werden, dass dies rechtssicher und sachgerecht für den privaten Aufgabenträger wie für die Stadt als Satzungsgeber anwendbar wird. Letztlich muss es darum gehen, Klagewellen bei der Abgabenerhebung zu vermeiden. Die rechtlich sichere Formulierung des Gesetzes bedeutet jedoch noch nicht, dass sich in einem potentiellen LEAP-Gebiet ausreichend viele Grundstückseigentümer finden, die einem LEAP zustimmen (15%-Quorum) bzw. diesem nicht widersprechen (1/3-Quorum).

Mainz, 12.02.2019

gez.
Manuela Matz
Beigeordnete