

### Beschlussempfehlung

Hannover, den 20.04.2021

Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

**Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (Niedersächsisches Quartiersgesetz - NQG)**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Berichterstattung: Abg. Uwe Dorendorf (CDU)

(Es ist ein schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz empfiehlt dem Landtag, den Gesetzentwurf mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen.

Axel Miesner  
Vorsitzender

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

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

§ 1  
Ziel des Gesetzes

<sup>1</sup>Ziel des Gesetzes ist es, zur Stärkung und Entwicklung städtebaulich bedeutsamer Bereiche im Gemeindegebiet die gemeinsame, eigenverantwortliche Durchführung von quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen durch private Initiativen (Quartiersgemeinschaften) zu fördern. <sup>2</sup>Um dieses Ziel zu erreichen, kann die Gemeinde auf Antrag einer Quartiersgemeinschaft für die städtebauliche Entwicklung bedeutsame Bereiche als Quartier festlegen und bestimmen, dass zur Finanzierung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen eine grundstücksbezogene Abgabe erhoben wird. <sup>3</sup>Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich an den Maßnahmen finanziell zu beteiligen, es sei denn, dass sie nach § 6 Abs. 1 abgabepflichtig ist. <sup>4</sup>Die Durchführung von quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen entlastet die Gemeinde nicht von ihren Aufgaben.

§ 2  
Begriffsbestimmungen

(1) Eine Quartiersgemeinschaft im Sinne dieses Gesetzes ist ein Zusammenschluss von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten, Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und anderen an der Entwicklung des Quartiers interessierten Personen mit dem Ziel, gemeinsam und eigenverantwortlich quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen.

(2) <sup>1</sup>Quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen, die die Attraktivität des Quartiers steigern und dessen Funktionen stärken. <sup>2</sup>Dazu gehören insbesondere

1. Ausarbeiten von Konzepten für die Entwicklung des Quartiers,
2. bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums oder des Wohnumfeldes,

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

§ 1  
Ziel des Gesetzes

<sup>1</sup>Ziel dieses Gesetzes ist es, **die Stärkung oder Entwicklung von für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen** zu fördern. <sup>2</sup>Um 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.** <sup>2/1</sup>**Durch dieses Gesetz werden ferner Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands getroffen.** <sup>3</sup>\_\_\_\_\_ (jetzt in § 2/1 Satz 2) <sup>4</sup>\_\_\_\_\_ (jetzt in § 2/1 Satz 1)

§ 2  
Begriffsbestimmungen

(1) <sup>1</sup>Eine 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. <sup>2</sup>**Die Rechtsform muss so gewählt sein, dass die Rechte und Pflichten einer Quartiersgemeinschaft nach diesem Gesetz umgesetzt werden können.**

(2) <sup>1</sup>Quartiersbezogene 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.** <sup>2</sup>**Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 können dazu insbesondere gehören**

1. **das** Ausarbeiten von Konzepten für die **Stärkung oder** Entwicklung des Quartiers,
2. *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 3. Baumaßnahmen an oder in Gebäuden,                          | 3. <i>unverändert</i> |
| 4. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz,           | 4. <i>unverändert</i> |
| 5. Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit oder Sicherheit, | 5. <i>unverändert</i> |
| 6. Unterstützung bei der Bewirtschaftung von Grundstücken,    | 6. <i>unverändert</i> |
| 7. Leerstandsmanagement,                                      | 7. <i>unverändert</i> |
| 8. Einrichtung von Coworking-Räumen und                       | 8. <i>unverändert</i> |
| 9. Werbemaßnahmen, Marketing und Veranstaltungen.             | 9. <i>unverändert</i> |

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

(3) *unverändert*

### § 2/1

#### Verhältnis quartiersbezogener Aufwertungsmaßnahmen zu den Aufgaben der Gemeinde

<sup>1</sup>Die Durchführung von quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen **darf** die Gemeinde nicht von ihren **im überwiegenden Interesse der Allgemeinheit liegenden** Aufgaben **entlasten**. <sup>2</sup>Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich an den Maßnahmen finanziell zu beteiligen, es sei denn, dass sie nach § 6 Abs. 1 abgabepflichtig ist.

### § 2/2

#### 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.

### § 2/3

#### Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

<sup>1</sup>Die Quartiersgemeinschaft legt die von ihr beabsichtigten quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen und die für ihre Durchführung zu erwartenden

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

## § 3

## Voraussetzungen für eine Quartiersatzung

(1) <sup>1</sup>Die Gemeinde kann auf schriftlichen Antrag einer Quartiersgemeinschaft durch Satzung einen Bereich der Innenstadt, eines Ortszentrums, eines Stadtteilzentrums oder eines Gewerbegebiets, ein Wohnquartier oder einen sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereich als Quartier festlegen, wenn

1. der Antrag der Quartiersgemeinschaft auf Erlass einer Quartiersatzung von den Eigentümerinnen und Eigentümern von mindestens 15 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke unterstützt wird und die Gesamtfläche dieser Grundstücke mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt,
2. 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 zur Stärkung des Quartiers geeignet sind,
3. die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen,
4. die Durchführung der von der Quartiersgemeinschaft vorgesehenen quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen öffentliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt,

**Kosten in einem auf bis zu fünf Jahre angelegten und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept fest.** <sup>2</sup>Die 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. <sup>3</sup>Die 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.

## § 3

## Antragsverfahren

(1) <sup>1</sup>Die Quartiersgemeinschaft kann **bei der** Gemeinde \_\_\_\_\_ schriftlich \_\_\_\_\_ **beantragen**, durch Satzung einen Bereich der Innenstadt, **des** Ortszentrums, eines Stadtteilzentrums, eines Wohnquartiers oder eines Gewerbe**zentrums** 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.**

1. \_\_\_\_\_ (jetzt in Absatz 1/1 Satz 1)
2. \_\_\_\_\_ (jetzt in § 4/1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)
3. \_\_\_\_\_ (jetzt in § 4/1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)
4. \_\_\_\_\_ (jetzt in § 4/1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)

## Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

5. 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, widersprochen haben und
6. die Quartiersgemeinschaft sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat, die Verpflichtungen aus diesem Gesetz zu erfüllen und die in der Satzung enthaltenen quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen.

<sup>2</sup>Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, treten die Erbbauberechtigten an die Stelle der Eigentümerinnen und Eigentümer.

(2) Hat die Quartiersgemeinschaft die Durchführung der in der Satzung enthaltenen 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. 6 mit der Gemeinde abgeschlossen hat und der Aufgabenträger zuverlässig ist.

(3) <sup>1</sup>Die Quartiersgemeinschaft hat dem Antrag die Unterlagen beizufügen, die erforderlich sind, damit die Gemeinde das Vorliegen der Voraussetzungen nach den Absätzen 1 und 2 beurteilen kann. <sup>2</sup>Die von der Quartiersgemeinschaft vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers, der vorgesehene Zeitraum der Abgabenerhebung und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sind zu begründen.

## Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

5. \_\_\_\_\_ (jetzt in § 4/1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)

6. \_\_\_\_\_ (jetzt in § 4/1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5)

<sup>2</sup>\_\_\_\_\_ (jetzt in Absatz 1/1 Satz 3 und § 4/1 Abs. 1 Satz 2)

**(1/1) <sup>1</sup>Zur 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. <sup>2</sup>Zustimmungserklärungen von Mit-, Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Mit-, Wohnungs- oder Teileigentümern zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. <sup>3</sup>Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, gelten die Erbbauberechtigten als zustimmungsberichtigte Eigentümerinnen und Eigentümer im Sinne des Satzes 1.**

(2) **wird (hier) gestrichen** (jetzt § 4/1 Abs. 2)

(3) <sup>1</sup>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**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

(4) Auf den Erlass einer Satzung besteht kein Anspruch.

## § 4

## Verfahren nach Antragstellung

(1) Die Gemeinde prüft, ob nach dem Antrag der Quartiersgemeinschaft die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 und Satz 2 vorliegen und ob öffentliche Belange offensichtlich beeinträchtigt sind.

(2) <sup>1</sup>Hat die Prüfung nach Absatz 1 ergeben, dass eine Quartiersatzung voraussichtlich beschlossen werden kann, so fertigt die Gemeinde den Entwurf einer Quartiersatzung und unterrichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, eine Quartiersatzung zu beschließen. <sup>2</sup>Sie teilt ihnen auch mit, wo sie den Satzungsentwurf und das vorgesehene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept einsehen können. <sup>3</sup>Die 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. <sup>4</sup>§ 3 Abs. 1 Satz 2 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 Äußerung zu geben.

(4) <sup>1</sup>Ändert die Quartiersgemeinschaft vor Beschluss der Satzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder die räumliche Abgrenzung des Quartiers, so hat sie ihren Antrag zu ändern. <sup>2</sup>Bei wesentlichen Änderungen ist das Verfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zu wiederholen.

4. **alle sonstigen** Unterlagen, die erforderlich sind, damit die Gemeinde das Vorliegen der Voraussetzungen nach **den Absätzen 1 und 1/1 und § 4/1 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3** beurteilen kann.

<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ (jetzt in § 2/3 Sätze 2 und 3)

(4) **wird (hier) gestrichen** (jetzt § 4/1 Abs. 3)

## § 4

## Prüfung und Beteiligung nach Antragstellung

(1) Die Gemeinde prüft, ob nach dem Antrag der Quartiersgemeinschaft die Voraussetzungen nach § 3 **Abs. 1 und 1/1, § 4/1** Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 **und 2** und Satz 2 vorliegen und ob öffentliche Belange **nicht** offensichtlich beeinträchtigt sind.

(2) <sup>1</sup>Hat die Prüfung nach Absatz 1 ergeben, dass eine Quartiersatzung voraussichtlich beschlossen werden kann, so fertigt die Gemeinde den Entwurf einer Quartiersatzung und unterrichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, eine Quartiersatzung zu beschließen. <sup>2</sup>Sie teilt ihnen auch mit, wo sie den Satzungsentwurf und das vorgesehene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept einsehen können. <sup>3</sup>Die 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. <sup>4</sup>§ 3 Abs. **1/1** 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) <sup>1</sup>Ändert die Quartiersgemeinschaft vor Beschluss der Satzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder die räumliche Abgrenzung des Quartiers, so hat sie ihren Antrag zu ändern. <sup>2</sup>Bei wesentlichen Änderungen ist **von der Quartiersgemeinschaft nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1/1 weiterhin vorliegen**, und, **wenn dies der Fall ist**, das Verfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zu wiederholen.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

#### § 4/1

#### Erlass der Quartierssatzung

(1) <sup>1</sup>Die Gemeinde kann das Quartier durch Satzung festlegen, wenn die Voraussetzungen des § 3 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.

<sup>2</sup>Bei der Berechnung nach Satz 1 Nr. 4 gilt § 3 Abs. 1/1 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.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

## § 5

## Inhalt der Quartiersatzung

(1) <sup>1</sup>Die Satzung muss die räumliche Abgrenzung des Quartiers und die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen enthalten. <sup>2</sup>In der Satzung ist anzugeben, wer die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen durchführt und bis wann diese abgeschlossen sein sollen.

(2) <sup>1</sup>In der Satzung ist vorzusehen, dass die Gemeinde eine grundstücksbezogene Abgabe zur Finanzierung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen erhebt. <sup>2</sup>Die 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 entstehen, zur Verfügung steht und
3. eine Kostenpauschale zur Abdeckung der Verwaltungskosten der Gemeinde gezahlt werden kann.

<sup>3</sup>Für die Erhebung der Abgabe finden die Verfahrensvorschriften des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes entsprechende Anwendung. <sup>4</sup>Die für ein Grundstück zu leistende Abgabe darf insgesamt 15 Prozent des Einheitswertes des Grundstücks nicht überschreiten. <sup>5</sup>Maßgeblich sind die Einheitswerte zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung.

## § 5

## Inhalt der Quartiersatzung

(1) <sup>1</sup>Die Satzung muss die räumliche Abgrenzung des Quartiers und die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen, **so wie sie im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehen sind**, enthalten. <sup>2</sup>In der Satzung ist anzugeben, wer **für** die quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen **verantwortlich ist** und bis wann diese abgeschlossen sein sollen.

(2) <sup>1</sup>In der Satzung ist vorzusehen, dass die Gemeinde eine grundstücksbezogene Abgabe zur Finanzierung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen erhebt. <sup>2</sup>Die Abgabe ist so zu bemessen, dass

1. *unverändert*
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 § 6 Abs. 4** entstehen, zur Verfügung steht,

3. *unverändert*

<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ (jetzt in § 6 Abs. 7) <sup>4</sup>Die 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**. <sup>5</sup>Maßgeblich ist **der Wert des Grundstücks** zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung.

(2/1) <sup>0/1</sup>In der Satzung **ist** zu bestimmen, **nach welchem** Verteilungsmaßstab die Abgabe **von den Abgabepflichtigen erhoben wird**. <sup>1</sup>Zulässige 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**).



Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

(3) 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. der Verteilungsmaßstab für die Abgabe (Absatz 4 Satz 1) und bei Kombination mehrerer Verteilungsmaßstäbe der Verteilungsschlüssel (Absatz 4 Sätze 2 und 3).

(4) <sup>1</sup>Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks,
2. die Grundstücksfläche und
3. die Grundstückslänge an der Erschließungsanlage.

<sup>2</sup>Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. <sup>3</sup>Bei der Kombination mehrerer Verteilungsmaßstäbe ist das Verhältnis dieser Maßstäbe zueinander festzulegen (Verteilungsschlüssel).

(5) In der Satzung 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.

## § 6

Abgabenpflichtige, Abgabenerhebung

(1) <sup>1</sup>Abgabenpflichtig sind die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Quartier. <sup>2</sup>Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist die oder der Erbbauberechtigte abgabenpflichtig. <sup>3</sup>Mehrere

(3) In der Satzung sind zu bestimmen

1. *unverändert*
2. *unverändert*
3. *unverändert*
4. *unverändert*
5. **wird (hier) gestrichen** (jetzt in Absatz 2/1 Sätze 0/1 und 3)

(4) **wird (hier) gestrichen** (jetzt in Absatz 2/1 Sätze 1 bis 3)(5) In der Satzung **sind** Ausnahmen von der Abgabepflicht **vorzusehen** für Grundstücke, die

1. *unverändert*
2. *unverändert*

## § 6

Abgabe\_pflichtige, Abgabenerhebung

(1) <sup>1</sup>Abgabe\_pflichtig sind die **Eigentümerinnen und Eigentümer der im Quartier gelegenen Grundstücke**. <sup>2</sup>Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist **anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers** die oder

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. <sup>4</sup>Bei Teileigentum entsteht die Beitragspflicht nur entsprechend dem Miteigentumsanteil.

(2) <sup>1</sup>Die Abgabe wird für den gesamten Erhebungszeitraum festgesetzt. <sup>2</sup>Sie wird in vierteljährlichen Raten fällig.

(3) Ändert sich während des Erhebungszeitraumes der Einheitswert eines Grundstücks, so wirkt sich dies nicht auf die Höhe der Abgabe aus.

(4) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige von der Abgabe ganz oder teilweise befreien, wenn 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 Finanzbehörden übermitteln der Gemeinde die für die Erhebung der Abgabe erforderlichen Daten in entsprechender Anwendung des § 31 Abs. 1 der Abgabenordnung.

## § 7

### Verwendung der Mittel aus der Abgabe

(1) <sup>1</sup>Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Quartiersgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale (§ 5 Abs. 3 Nr. 4) zu. <sup>2</sup>Die Quartiersgemeinschaft hat die Mittel ausschließlich für die in der Satzung bestimmten quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen 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.

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

der Erbbauberechtigte **abgabepflichtig**. <sup>3</sup>Mehrere **Abgabepflichtige** haften als Gesamtschuldner; bei **Mit-, Wohnungs- und** Teileigentum entsteht die **Abgabepflicht** nur entsprechend dem Miteigentumsanteil. <sup>4</sup>\_\_\_\_\_ (jetzt in Satz 3 Halbsatz 2)

(2) *unverändert*

(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, **so weit** die Heranziehung

1. *unverändert*

2. *unverändert*

(5) *unverändert*

(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.

## § 7

### Umsetzung, Mittelverwendung

(1) <sup>0/1</sup>**Die Quartiersgemeinschaft setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um.** <sup>1</sup>**Zu diesem Zweck** steht der Quartiersgemeinschaft das Aufkommen aus der Abgabe abzüglich der Kostenpauschale (§ 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3) zu. <sup>2</sup>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) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

(3) Die Quartiersgemeinschaft verwaltet die Mittel aus der Abgabe gesondert von den eigenen Mitteln.

(3) *unverändert*

(4) <sup>1</sup>Nicht verwendete Mittel aus der Abgabe hat die Quartiersgemeinschaft der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. <sup>2</sup>Die Gemeinde zahlt das Geld anteilig an die Abgabepflichtigen zurück.

(4) <sup>1</sup>**Nach Durchführung der quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen** hat die Quartiersgemeinschaft der Gemeinde nicht verwendete Mittel aus der Abgabe zur Verfügung zu stellen. <sup>2</sup>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.

(5) *unverändert*

#### § 8

#### Überprüfung der Verwendung der Mittel

(1) Die Quartiersgemeinschaft hat der Gemeinde die Verwendung der Mittel aus der Abgabe auf Verlangen, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(2) <sup>1</sup>Die Gemeinde prüft, ob die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nachkommt. <sup>2</sup>Sie prüft auch, ob die Quartiersgemeinschaft die Mittel aus der Abgabe ordnungs- und zweckgemäß verwendet und bei der Verwendung der Mittel die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Führung eines durchschnittlichen Unternehmens beachtet. <sup>3</sup>Die Gemeinde kann für die Prüfung jederzeit einen mündlichen oder schriftlichen Bericht anfordern und Unterlagen der Quartiersgemeinschaft einsehen. <sup>4</sup>Ergeben sich bei der Prüfung Anhaltspunkte dafür, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nicht nachkommt oder die Mittel nicht ordnungs- und zweckgemäß verwendet, so hat die Quartiersgemeinschaft die Kosten für eine weitergehende Prüfung zu tragen. <sup>5</sup>Die Gemeinde kann sich für die weitergehende Prüfung einer sachverständigen Person bedienen. <sup>6</sup>Stellt die Gemeinde fest, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten nicht nachkommt oder die Mittel nicht ordnungs- und zweckgemäß verwendet, so hat sie dies gegenüber der Quartiersgemeinschaft zu beanstanden.

(3) <sup>1</sup>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

#### § 8

#### Überwachung

(1) Die Quartiersgemeinschaft hat der Gemeinde die Verwendung der Mittel aus der Abgabe auf Verlangen **unverzüglich**, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(2) <sup>1</sup>Die Gemeinde **überwacht**, ob die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten **nach diesem Gesetz und** aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nachkommt. <sup>2</sup>\_\_\_\_\_ (jetzt in § 7 Abs. 1 Satz 2) <sup>3</sup>Die Gemeinde kann für die **Überwachung** jederzeit einen mündlichen oder schriftlichen Bericht anfordern und Unterlagen der Quartiersgemeinschaft einsehen. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die Gemeinde kann sich für die weitergehende Prüfung einer sachverständigen Person bedienen. <sup>6</sup>Stellt die Gemeinde fest, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten nicht nachkommt \_\_\_\_\_, so hat sie dies gegenüber der Quartiersgemeinschaft zu beanstanden.

(3) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6158

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,  
Bauen und Klimaschutz

3. die Satzung aufheben.

<sup>2</sup>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.

(4) *unverändert*

§ 9  
Inkrafttreten

§ 9  
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

*unverändert*