

**Satzung der Stadt Gelsenkirchen zur Festlegung des Gebiets für die
„Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e.V.“
und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und
Standortgemeinschaften (ISGG NRW)**

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am ...aufgrund der §§ 1, 3 und 4 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) in Verbindung mit den §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) § 2 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der jeweils geltenden Fassung die folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den östlichen Bereich der Karl-Meyer-Straße, Hausnummern 33 bis 70 und 42 bis 62 in Gelsenkirchen Rotthausen. Die betroffenen Grundstücke sind in der Anlage 1 kartographisch abgegrenzt und in der Anlage 2 aufgelistet. Beide Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Ziele und Maßnahmen

(1) Ziele für das Gebiet der Immobilien- und Standortgemeinschaft sind Attraktivitätssteigerung der Karl-Meyer-Straße und Belebung des Geschäftsbesatzes.

(2) Zur Erreichung der Ziele sind in einem fünfjährigen Zeitraum folgende Maßnahmen vorgesehen: Anschaffung eines Winterlichts, Verbesserung von Grünflächen im Bereich des Rotthausener Markts und Aufbau eines Leerstandsmanagements. Das Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Immobilien- und Standortgemeinschaft

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e.V. in der Rechtsform des eingetragenen Vereins führt die in § 2 Abs. 2 dieser Satzung genannten Maßnahmen selbständig und gemäß dem öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen Stadt Gelsenkirchen und der Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e.V. durch.

§ 4

Kosten- und Mittelverwendung

- (1) Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen betragen gemäß dem Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft (Anlage 3) 54.370,- Euro zzgl. 1.630,- Euro gemeindliche Kostenpauschale.
- (2) Die Mittel werden abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach § 5 ausschließlich für die im Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aufgeführten Maßnahmen verwandt.

§ 5

Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand

Gemäß § 4 Abs. 7 ISGG kann eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwandes bis max. 3% der Maßnahmenkosten erhoben werden. Von dieser Ermächtigung wird Gebrauch gemacht und eine Kostenpauschale von 3% = 1.630,- Euro erhoben.

§ 6

Verteilungsmaßstab

(1) Als Verteilungsmaßstab dient die Grundstücksfläche. Diese wird entsprechend dem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit mit einem Zuschlag versehen, der im Einzelnen beträgt:

bei eingeschossiger Bebaubarkeit	25%
bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	50%
bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	75%
bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	95%

(2) Als Geschosszahl gilt die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse.

§ 7

Abgabesatz

(1) Der Abgabesatz wird ermittelt, indem die Gesamtkosten gemäß Anlage 3 durch die Summe aller Verteilungsflächen nach § 6 der Grundstücke in Anlage 2 geteilt werden.

(2) Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.

§ 8

Abgabepflichtige

(1) Abgabepflichtig sind diejenigen, die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabebescheides Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke des in § 1 genannten

Gebietes sind. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(2) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

- a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
- b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
- c) Abgabepflichtige erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

(3) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

§ 9

Entstehung der Abgabepflicht

Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Satzung.

§ 10

Fälligkeit der Abgabe

Die Abgabe wird in 5 gleichen Jahresbeträgen von der Stadt Gelsenkirchen erhoben. Die jährlichen Teilbeträge werden jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabebescheids fällig.

§ 11

Verwendungsnachweis und Rückzahlung nicht verwendeter Mittel

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e.V. hat der Stadt Gelsenkirchen die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen. Die während der

Geltungsdauer dieser Satzung nicht verbrauchten Mittel muss die Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e.V. auf die Stadt Gelsenkirchen (zurück-) übertragen. Die Stadt Gelsenkirchen zahlt die nicht verwendeten Mittel nach Erhalt von der Immobilien- und Standortgemeinschaft den Abgabepflichtigen entsprechend dem Verteilungsmaßstab zurück, soweit sie nicht nach § 8 Abs.3 dieser Satzung von der Abgabepflicht befreit worden sind.

§ 12

Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt fünf Jahre nach Ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

Gebietsabgrenzung der Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e.V.



Anlage 1

Grundstücksliste

Anlage 2

Straße	Haus Nr.	Flur	Flurstück
Karl-Meyer-Str.	33	12	273 teilw
Karl-Meyer-Str.	37	12	286, 290
Karl-Meyer-Str.	39	12	285, 288
Karl-Meyer-Str.	41	12	162, 457
Karl-Meyer-Str.	43	12	160
Karl-Meyer-Str.	45	12	366
Karl-Meyer-Str.	47	12	369
Karl-Meyer-Str.	49	12	370
Karl-Meyer-Str.	51	12	371
Karl-Meyer-Str.	53	12	455
Karl-Meyer-Str.	55	12	153
Karl-Meyer-Str.	57	12	152
Karl-Meyer-Str.	59	12	151
Karl-Meyer-Str.	61	12	150
Karl-Meyer-Str.	70	12	256, 258
Karl-Meyer-Str.	60/62	19	211, 265
Karl-Meyer-Str.	58/58a	19	262
Karl-Meyer-Str.	54/56	19	261
Karl-Meyer-Str.	52	19	17
Karl-Meyer-Str.	50	19	18
Karl-Meyer-Str.	48	19	19, 94
Karl-Meyer-Str.	46	19	22, 23, 24, 93
Karl-Meyer-Str.	44	19	25
Karl-Meyer-Str.	42	19	27 teilw.

Planung Maßnahmenpaket

Maßnahme	1. Jahr *	2. Jahr *	3. Jahr *	4. Jahr *	5. Jahr *	insgesamt
<u>Winterlicht</u> 5 Überspanner zuzügl. 3 Laternenelemente Modell "Wintersonne" oder vergleichbar	20.527,50 €					20.527,50 €
anteilige Kosten für Montage und Demontage, Stromkosten und Haftpflichtversicherung	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	3.000,00 €
Summe	21.127,50 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	23.527,50 €
Finanzierung durch Bank / jährliche Annuitäten 20.527,50 € / 5,5 % Z / 20 % T	5.234,00 €	5.234,00 €	5.234,00 €	5.234,00 €	5.234,00 €	26.170,00 €
<u>Winterlicht</u> Verbesserung und Ausbau des vorhandenen Winterlichts im Bereich Rothhauser Markt (ehem. Post)	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	4.000,00 €
<u>Anpflanzungen</u> in Absprache mit GelsenGrün erfolgt eine Überarbeitung der Grünflächen im Bereich Rothhauser Markt und Karl-Meyer-Str. zwischen Nr. 56 und Wendehammer einschl. Überabreitung und Neuanpflanzung der Pflanz- scheibe im Bereich der Zufahrt zum Rothhauser Markt	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	4.000,00 €

* nach Inkrafttreten der Satzung

Planung Maßnahmenpaket

Maßnahme

Leerstandsmanagement

durch gemeinsame Werbemaßnahmen, soll der Standort in Bereich der östlich Karl-Meyer-Str. gestärkt werden. In Absprache mit den Eigentümern soll ein ansprechender Gewerbemix, der zur Belebung des Bereiches führt, erzielt werden

das Leerstandsmanagement soll durch Veröffentlichungen auf der Homepage, Zeitungsanzeigen und Werbeflyer betrieben werden

Unvorhergesehenes

bei der Durchführung der Maßnahmen sind Kostenüberschreitungen nicht auszuschließen, ebenfalls können zusätzl. Kosten wie z.B. Gebühren für Genehmigungen, Anmietung eines Pavillons usw. anfallen

Gesamtkosten der Maßnahmen

	1. Jahr *	2. Jahr *	3. Jahr *	4. Jahr *	5. Jahr *	insgesamt
	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	3.500,00 €
	980,00 €	980,00 €	980,00 €	980,00 €	980,00 €	4.900,00 €
	8.514,00 €	8.514,00 €	8.514,00 €	8.514,00 €	8.514,00 €	42.570,00 €

* nach Inkrafttreten der Satzung

Verwaltungskosten

Maßnahme	1. Jahr *	2. Jahr *	3. Jahr *	4. Jahr *	5. Jahr *	insgesamt
Betriebs- und Geschäftsausstattung PC (Laptop) einschl. Drucker	1.000,00 €					1.000,00 €
Miete monatliche Miete - Vermieter GfW 50 € / monatl.	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	3.000,00 €
Strom/BK anteiliger Stromverbrauch / anteilige Betriebskosten für Büroräume 50 € / monatl.	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	3.000,00 €
Telefon / Internetprovider 60 € / monatl. einschl. Programmierung/Einrichtung und Unterhaltung einer Homepage	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	3.600,00 €
Porto / Verbrauchsmaterial 20 € / monatl.	240,00 €	240,00 €	240,00 €	240,00 €	240,00 €	1.200,00 €
Gesamtkosten der Verwaltung	3.160,00 €	2.160,00 €	2.160,00 €	2.160,00 €	2.160,00 €	11.800,00 €
Insgesamt	11.674,00 €	10.674,00 €	10.674,00 €	10.674,00 €	10.674,00 €	54.370,00 €
Verwaltungskosten / Stadt Gelsenkirchen						
lt. ISG-Gesetz können bis zu 3% der Maßnahmenkosten als Verwaltungskostenpauschale durch die Stadt Gelsenkirchen erhoben werden	350,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €	1.630,00 €
Gesamtkosten einschl. Stadt Gelsenkirchen	12.024,00 €	10.994,00 €	10.994,00 €	10.994,00 €	10.994,00 €	56.000,00 €

* nach Inkrafttreten der Satzung

Musterberechnung für eine Immobilie
im Bereich des ISG – Gebiets Karl-Meyer-Straße

Die Gesamtkosten für das Maßnahmenpaket der ISG Karl-Meyer-Straße Ost. e.V. betragen 56.000 €

Die Verteilung auf die im ISG – Gebiet gelegenen Grundstücke erfolgt nach **Art und Maß der baulichen Nutzung**.

Die **Art** ergibt sich aus den Bebauungsplänen Nr. 176 und 227. Für alle Flächen ist dort **MI**, d.h. Mischgebiet, festgesetzt.

Hinsichtlich des **Maßes** wird die tatsächliche Ausnutzung anhand der Geschosse zu Grunde gelegt. Die Grundstücksfläche wird daher mit einem prozentualen Zuschlag nach folgender Tabelle versehen:

eingeschossige Bebauung	25%
zweigeschossige Bebauung	50%
dreigeschossige Bebauung	75%
viergeschossige Bebauung	95%

Insgesamt verfügt das ISG – Gebiet über eine Grundstücksfläche von 16425,77qm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eckgrundstücke der Haus Nummern 33 und 42, die auch an der Steeler Straße über Bebauung verfügen, nicht zur Gänze, sondern nur im Verhältnis ihrer Baufläche an der Karl-Meyer-Straße zur ihrer gesamten Baufläche einbezogen wurden.

Mit den jeweiligen Zuschlägen ergibt sich eine Verteilungsfläche, die über alle Grundstücke hinweg 28.744,41 qm beträgt. Damit ergibt sich aus der Division der Gesamtkosten von 56.000 € durch die Gesamtverteilungsfläche von 28744,41 qm ein gerundeter Wert von 1,95 €/ qm Verteilungsfläche.

Für eine Musterimmobilie errechnet sich danach folgender Beitrag:

Bei einer angenommenen Grundstücksfläche von 250 qm und einer Geschoszahl von 3 und somit einem Zuschlag von 75% (= 187,5 qm) ergibt sich eine Verteilungsfläche von 437,50 qm. Daraus ergibt sich ein Zahlbetrag von insgesamt 853,13 €

Die Jahresrate beträgt daher bei der Laufzeit von fünf Jahren jeweils 170,63 €

Der Gesamtbeitrag darf 10% des Einheitswertes eines Grundstücks nicht überschreiten. Sollte dies der Fall sein, werden der Gesamtbeitrag und die jeweiligen Jahresraten entsprechend reduziert.