

6. März 2023

## MERKBLATT

### Antragsunterlagen

§ 5 Absatz 3 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) definiert die mit dem Antrag vorzulegenden Unterlagen. Der Antrag auf Einrichtung einer Standortinitiative soll nach den nachfolgenden Vorgaben aufgebaut und möglichst vor Antragstellung der Aufsichtsbehörde zur Vorprüfung gegeben werden. Dieses Merkblatt orientiert sich an der Einrichtung von Innovationsbereichen, bei der Einrichtung eines Innovationsquartiers sind die jeweiligen Bezeichnungen sowie die Ausführungen zur Abgabeberechnung (Geschossfaktoren) anzupassen.

#### Deckblatt

- Logo, Bilder, etc.
- Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereichs [Bezeichnung]
- Datum [Fassung vom ...]

#### Anschreiben

Anrede,

hiermit stellen wir, [Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger], auf der Grundlage des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) den Antrag zur Einrichtung des Innovationsbereichs [Bezeichnung] und bitten Sie, den Antrag zu prüfen und nach § 5 Absatz 6 GSPI die Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger

#### Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Ziele
3. BID-Initiative
4. Aufgabenträgerin / Aufgabenträger
5. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
  - 5.1 Beschreibung der Maßnahmen
  - 5.2 Finanzierung
6. Formelle Anforderungen
  - 6.1 Antragsquorum gem. § 5 (Absatz 1) GSPI
  - 6.2 Öffentliche Anhörung

- 6.3 Laufzeit gem. § 3 (Absatz 3) GSPI
- 6.4 Gebietsabgrenzung gem. § 5 (Absatz 3) GSPI
- 6.5 Begrenzung des Gesamtaufwands gem. § 7 (Absatz 2) GSPI
- 7. BID-Abgabe gem. § 9 (Absatz 1) GSPI
  - 7.1 Allgemeines
  - 7.2 Anwendung des Anpassungsfaktors gem. § 9 (Absatz 7) GSPI
  - 7.3 Grundstücke ohne wirtschaftliche Nutzung gem. § 5 (Absatz 5) Satz 5 GSPI
- 8. Vertragliche Regelungen
  - 8.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. § 4 (Absatz 1) GSPI
  - 8.2 Wegebauvertrag

## **1. Ausgangslage**

- Beschreibung der aktuellen Situation im Gebiet
- Darstellung der Stärken und Schwächen

## **2. Ziele**

- Erläuterung der Ziele des Innovationsbereichs

## **3. BID-Initiative**

- Gründung und Zusammensetzung der BID-Initiative (z. B. Grundeigentümerversammlung)
- Arbeitsweise (u. a. Geschäftsordnung des Lenkungsausschusses)

## **4. Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger**

- Beschreibung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers
- Referenzen
- Aufsicht der Handelskammer Hamburg gem. § 4 Absatz 1 GSPI
- Aufzählung der Unterlagen gemäß Merkblatt Finanzielle Leistungsfähigkeit, welche der Handelskammer Hamburg zur Prüfung vorgelegt wurden, und ggf. das Ergebnis der Prüfung. Diese Unterlagen bitte ebenfalls beifügen; sie sind jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung (siehe dazu auch Merkblatt Aufgabenträgertätigkeit).

## **5. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept**

### **5.1 Beschreibung der Maßnahmen und Aufwendungen**

Die unter Punkt 2 beschriebenen Ziele sollen durch folgende Maßnahmen erreicht werden: (detaillierte Beschreibung der einzelnen geplanten Maßnahmen bzw. Aufwendungen sowie der jeweiligen Kosten).

#### a) Vorbereitungskosten

Sofern für die Vorbereitung der Standortinitiative Kosten für externe Beratung (z. B. juristische Beratung, Auskunft des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung zu den Grundstücksdaten, Planungsleistungen, sonstige Dienstleistungen) anfallen, müssen diese Kosten gesondert ausgewiesen werden.

b) BID-Maßnahmen

Sollten bestimmte Auftragnehmerinnen und Auftragnehmer mit der Umsetzung einzelner Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Servicemaßnahmen, Marketingmaßnahmen, etc.) beauftragt werden, muss dies im Antrag mitgeteilt und begründet werden. Andernfalls erfolgt die Auftragsvergabe nach Einholung von Vergleichsangeboten unter Beteiligung des Lenkungsausschusses. Die Festlegung des Auftragswerts und der Zahl der einzuholenden Vergleichsangebote (mindestens zwei) soll hier erfolgen.

c) Aufgabenträgerkosten

Die Aufgabenträgerkosten beinhalten Kosten des BID-Managements, Personalkosten und ggf. einen Gewinn. Sofern die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger selbst Maßnahmen der Standortinitiative umsetzen, müssen diese Kosten gesondert ausgewiesen werden.

d) Reserve

Weicht die eingestellte Reserve von dem im § 9 Absatz 3 GSPI genannten Umfang von 10 Prozent des Gesamtbudgets ab, ist dies im Antrag besonders zu begründen.

Falls eine gegenseitige Deckungsfähigkeit von Budgetpositionen beabsichtigt ist, ist darauf hinzuweisen bzw. zu erläutern, welche gegenseitig deckungsfähig sind.

e) Verwaltungspauschale FHH (ohne MwSt.)

Die gemäß § 10 GSPI von der FHH erhobene Verwaltungspauschale beträgt 1 Prozent des Budgets, maximal 20.000€.

## 5.2 Finanzierung

Maßnahmen	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	Gesamt
<b>1. Vorbereitungskosten</b>						
1.1 Juristische Beratung						
1.2 Fachplanungen						
<b>2. BID-Maßnahmen</b>						
2.1 Baumaßnahmen						
2.2 Servicemaßnahmen						
2.3 Marketingmaßnahmen						
2.4 Finanzierungskosten						
<b>3. Aufgabenträgerin / Aufgabenträger</b>						
<b>4. Reserve (10 Prozent Ziff. 1-3)</b>						
<b>5. Verwaltungspauschale FHH (1 Prozent Ziff. 1-4)</b>						
<b>Gesamt</b>						

## **6. Formelle Anforderungen**

### **6.1 Antragsquorum gem. § 5 Absatz 1 GSPI**

Dem Antrag haben bereits Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beziehungsweise Erbbauberechtigte von [Anzahl] Grundstücken mit einer Gesamtfläche von [qm] zugestimmt. Die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger ist zur Antragstellung berechtigt, da sie bzw. er der Aufsichtsbehörde die Zustimmung von mehr als 33 Prozent der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder der Erbbauberechtigten der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder Grundstücksteile nachgewiesen hat, deren vom Innovationsbereich erfasste Fläche zugleich mindestens 33 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

### **6.2 Informationstermin der Öffentlichkeit**

Die Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger hat gemäß § 5 Absatz 1 GSPI am [Datum] einen Informationstermin für die Öffentlichkeit durchgeführt. Der Termin wurde zuvor auf Plakaten / in den sozialen Medien / in der Presse etc. im Bereich der Standortinitiative angekündigt. Zu dem Termin kamen [Anzahl / ggf. gerundet] Personen. Ein Bericht über den Termin liegt als Anlage diesem Antrag bei.

### **6.3 Laufzeit gem. § 3 Absatz 3 GSPI**

Die Laufzeit des Innovationsbereichs beträgt [Anzahl] Jahre, die Höchstlaufzeit von acht Jahren nach § 3 Absatz 3 GSPI ist somit eingehalten.

### **6.4 Gebietsabgrenzung gem. § 5 GSPI**

Besonderheiten in der Gebietsabgrenzung sollen im Antrag erläutert werden. Dazu zählt sowohl die allgemeine Begründung der Gebietsfestlegung als auch eventuelle Grundstücksteilungen oder Herausnahme von Grundstücken aus dem Gebiet der Standortinitiative sowie mögliche Überbauten (§ 9 Absatz 5 Satz 3).

### **Gebietsabgrenzung gem. § 5 Absatz 3 Ziffer 1 GSPI**

[Platzhalter Gebietskarte]

Die Darstellung der Gebietsabgrenzung liegt dem Antrag im DIN A 3 Format [mit Datum] bei.

### **Liste der Grundstücke gem. § 5 Absatz 3 Ziffer 3 GSPI**

Die Aufstellung der Grundstücke inklusive der Grundstücksflächen, der Geschosszahl und der Bodenrichtwerte liegt dem Antrag bei. Grundlage dafür ist die vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung erteilte Auskunft „Antragsunterlage gemäß § 5 Abs. 3 des Gesetzes zur Stärkung der Standorte durch private Initiativen (GSPI)“ vom [Datum].

Ggf.: Bei einer Begehung des Gebiets am [Datum] (mit Vertretern der BSW, des Bezirksamts etc.) wurden die folgenden Zweifel an der Richtigkeit der Katasterdaten festgestellt: [Begründung]. Die entsprechenden Belege, z. B. eine Stellungnahme der Eigentümerin oder des Eigentümers, Baugenehmigungen usw. liegen als Anlage dem Antrag bei.

### **6.5 Begrenzung des Gesamtaufwands gem. § 5 Absatz 5 Ziff. 4 GSPI**

Der Gesamtaufwand beträgt [Zahl] Prozent des Bezugsbodenwerts und liegt somit unter der in § 5 Absatz 5 Ziffer 4 GSPI genannten Grenze von 12 Prozent.

## 7. BID-Abgabe gem. § 9 GSPI

### 7.1. Allgemeines

Zur Realisierung der geplanten Maßnahmen wird von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und Erbbauberechtigten eine Abgabe entrichtet, die in [Anzahl] jährlichen Raten gezahlt werden kann. Der Abgabensatz pro Quadratmeter modifizierter Grundstücksfläche beträgt [Zahl] Euro €. Der Abgabensatz errechnet sich durch Division des Gesamtbudgets von [Zahl] Euro durch die Summe aller modifizierten Grundstücksflächen (Zahl) qm. Die modifizierte Grundstücksfläche eines Grundstücks oder Grundstücksteils errechnet sich durch Multiplikation der Grundstücksfläche und des Geschossfaktors, der die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Geschosse abbildet, sowie gegebenenfalls erneut multipliziert mit dem Anpassungsfaktor nach § 9 Absatz 7 GSPI.

§ 9 Absatz 4 GSPI sieht folgende Geschossfaktoren vor:

Der Geschossfaktor beträgt

1. bei unbebauten Grundstücken 1,0
2. bei bebauten Grundstücken
  - a. mit einem Vollgeschoss 2,0
  - b. mit zwei Vollgeschossen 2,8
  - c. mit drei Vollgeschossen 3,4
  - d. mit vier Vollgeschossen 3,8
  - e. mit fünf Vollgeschossen 4,0

Ab dem sechsten Vollgeschoss erhöht sich der Geschossfaktor jeweils um 0,1. Haben Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück eine unterschiedliche Zahl von Geschossen, ist jeweils das Gebäude mit der höchsten Zahl für die Bestimmung des Geschossfaktors maßgeblich.

Die Abgabe für ein Grundstück errechnet sich wie folgt:

Abgabensatz x modifizierte Grundstücksfläche

= jährliche Innovationsabgabe

Der Abgabenbescheid wird nur zu Beginn der Laufzeit der Standortinitiative einmal an alle Abgabenschuldigen ausgestellt und enthält eine Information zu den jährlichen Zahlungsterminen.

### 7.1 Anwendung des Anpassungsfaktors gem. § 9 Absatz 7 GSPI

Wird für einzelne Grundstücke die Anwendung des Anpassungsfaktors beantragt, sind die Voraussetzungen zu erläutern (Zugänge auch von außerhalb der Standortinitiative, besondere Situation, welche insbesondere aufgrund eines besonderen Grundstückszuschnitts bei vollständiger Abgabenbelastung zu einer ungleichmäßigen Belastung des Grundstücks im Vergleich zu den anderen Grundstücken führen würde) und die Höhe des Anpassungsfaktors zu begründen. Hierbei sind die datenschutzrechtlichen Vorgaben ebenso zu beachten, wie mögliche Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, wobei eine Einwilligung der Betroffenen möglich ist. Die vollständige Begründung und etwaige z. B. immobilienwirtschaftliche Gutachten sollen mit dem Antrag an die Aufsichtsbehörde übermittelt werden, siehe ausführlich Merkblatt „Gebietsabgrenzung“.

### 7.2 Grundstücke ohne wirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Absatz 5 Satz 5 GSPI

Soll für ein bebautes, jedoch wirtschaftlich ungenutztes Grundstück der Geschossfaktor von 1,0 angewandt werden, muss dies begründet und bestmöglich belegt werden. Vor allem ist hier darzulegen, dass bereits bei Antragstellung das Grundstück wirtschaftlich ungenutzt ist und warum eine Nutzung während des er-

heblichen Teils der Laufzeit des Standortinitiative nicht zu erwarten ist (z. B. Stand des Entwicklungsverfahrens, bevorstehender Abriss, Wettbewerb etc.), siehe ausführlich Merkblatt „Geschosszahlen“ und „Gebietsabgrenzung“.

## **8. Vertragliche Regelungen**

### **8.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. § 4 Absatz 2 GSPI**

Der von der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger unterschriebene Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags liegt dem Antrag als Anlage bei.

### **8.2 Wegebauvertrag**

Werden Baumaßnahmen im öffentlichen Raum durch die Standortinitiative durchgeführt, ist mit dem jeweiligen Bezirksamt ein Wegebauvertrag zu schließen. Der abgestimmte Entwurf des Wegebauvertrags sollte zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Stand: 6. März 2023

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen**

Neuenfelder Straße 19 | 21109 Hamburg

E-Mail: [bid@bsw.hamburg.de](mailto:bid@bsw.hamburg.de)

[www.hamburg.de/bid](http://www.hamburg.de/bid)