

**Amtliche Abkürzung:** NQG**Ausfertigungsdatum:** 28.04.2021**Gültig ab:** 08.05.2021**Dokumenttyp:** Gesetz**Quelle:****Fundstelle:** Nds. GVBl. 2021, 237**Gliederungs-Nr:** 21075

**Niedersächsisches Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private  
Initiativen  
(Niedersächsisches Quartiersgesetz - NQG)  
Vom 28. April 2021**

*Zum 03.12.2021 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe*

Der Niedersächsische Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**§ 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>3</sup>Durch dieses Gesetz werden ferner Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands getroffen.

**§ 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. 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**

<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 § 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**

<sup>1</sup>Die 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. <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.

### **§ 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 Gewerbezentrums 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) <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 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) <sup>1</sup>Hat 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. <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>§ 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) <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 § 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) <sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Bei 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 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. 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.

<sup>3</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>4</sup>Maßgeblich ist der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung.

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

<sup>3</sup>Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. <sup>4</sup>In 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) <sup>1</sup>Abgabepflichtig 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 der Erbbauberechtigte abgabepflichtig. <sup>3</sup>Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Mit-, Wohnungs- und Teileigentum entsteht die Abgabepflicht 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 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) <sup>1</sup>Die Quartiersgemeinschaft setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. <sup>2</sup>Zu diesem Zweck steht der Quartiersgemeinschaft das Aufkommen aus der Abgabe abzüglich der Kostenpauschale (§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3) zu. <sup>3</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) 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) <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.

## **§ 12 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>Die Gemeinde kann für die Überwachung jederzeit einen mündlichen oder schriftlichen Bericht anfordern und Unterlagen der Quartiersgemeinschaft einsehen. <sup>3</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>4</sup>Die Gemeinde kann sich für die weitergehende Prüfung einer sachverständigen Person bedienen. <sup>5</sup>Stellt die Gemeinde fest, dass die Quartiersgemeinschaft ihren Pflichten nicht nachkommt, 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
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.

## **§ 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

© juris GmbH