

Information an die Mitglieder der SVV

Informations – Nr.:

I 027/2019

für Ausschuss:

Haushalt und Vergabe	am:
Rechnungsprüfungsausschuss	am:
Wirtschaft / Stadtentwicklung / Bauen / Wohnen / Energie	am:
Umwelt / Verkehr / Ordnung / Sicherheit / Euromodellstadt	am:
Soziales / Bildung / Jugend / Kultur	am:
Hauptausschuss	am:
Stadtverordnetenversammlung	am: 03.04.2019

öffentlich / nicht öffentlich

Betreff: Information über die Aufhebung der Sanierungssatzung der Stadt Guben - Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ - und das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid

Zuständiger Bereich: Stabsstelle Wirtschaftsförderung/Stadtentwicklung

Kennntnisnahme des Bürgermeisters:

25.03.2019 
Datum / Unterschrift

Information:

Historie

Im Jahr 1991 wies die Gubener Innenstadt erhebliche sichtbare Mängel auf. Das immense innerstädtische Verkehrsaufkommen und die leerstehenden Industriebrachen waren dabei die offensichtlichsten. Zu diesem Zeitpunkt entschieden sich Politik und Verwaltung gemeinsam, der Umgestaltung der Innenstadt und der Schaffung eines erlebbaren Zentrums zu widmen. In diesem Zusammenhang beschloss die Stadtverordnetenversammlung in Guben die Beauftragung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Klärung inwieweit sich das Instrument eines Sanierungsgebietes gem. §§ 136 BauGB eignet, der vorherrschenden Situation in der Innenstadt Herr zu werden. Bereits mit den ersten Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigte sich die Notwendigkeit einer umfangreichen Sanierung. Angesichts leerer Stadtkassen entschied sich die Stadt Guben, die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu prüfen. Die Finanzierung einer umfangreichen städtebaulichen Gesamtmaßnahme allein aus Haushaltsmitteln wäre in Guben nicht möglich gewesen. Darüber hinaus hoffte man mit der Bereitstellung von Fördermöglichkeiten für private Bauherren auch diese aktiv in die Innenstadtsanierung zu involvieren und zu eigenen Investitionen zu animieren. Bereits 1992 erhielt die Stadt Guben erste Fördermittel

aus dem Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung (S+E)“. Sofort begann daraufhin die Stadt Guben mit der Realisierung erster Schlüsselmaßnahmen. Mit Vorlage der Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebaulichen Rahmenplanung im Januar 1994 und dem darauffolgenden Beschluss der Sanierungssatzung begann auch baurechtlich formell die Stadtsanierung in der Gubener Innenstadt.

Mit Vorliegen der Vorbereitenden Untersuchungen und den darin getroffenen Empfehlungen begann die Stadtverwaltung Guben mit der Erstellung der Sanierungssatzung, welche am 1. Juni 1994 beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 14. Oktober 1994 rechtskräftig wurde.

Exkurs: Ausgleichsbeträge

Die Stadt Guben hat bis einschließlich 31.12.2012 Ausgleichsbeträge in Höhe von 46.478,12 € eingenommen. Diese wurden mittels städtebaulicher Verträge, hauptsächlich im Rahmen von Grundstückskäufen und -verkäufen vereinbart.

Ab dem Haushaltsjahr 2013 begann die Stadt Guben mit dem offensiven Vorantreiben der vorzeitigen Ablöse von Ausgleichsbeträgen. Entsprechend einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Guben vom 26. Januar 2013 (SVV 123/2012/1) wurde den Grundstückseigentümern für die Inanspruchnahme der vorzeitigen Ablöse ein Verfahrensabschlag von 10% - 30% (je nach Kalenderjahr der freiwilligen Ablöse) gewährt.

Die Gewährung von Abschlägen wurde durch die Stadt Guben und die Abgeordneten der Stadtverordnetenversammlung einerseits mit der Abmilderung der Belastung für die Grundstückseigentümer begründet und andererseits mit dem Wunsch, einen möglichst großen Anteil der Summe so früh wie möglich einzunehmen und noch der Gesamtmaßnahme zukommen zu lassen.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des zu zahlenden Ablösebetrags bildeten die Gutachten „Anpassung der Anfangswerte“ und „Prognose der Endwerte“ des Gutachterausschusses des Landkreises Spree-Neiße vom 01.01.2012.

Mit dieser Verfahrensweise konnten im Kalenderjahr 2013 Ablösebeträge i. H. v. 588.386,80 Euro eingenommen werden. Im Kalenderjahr 2014 wurden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen i. H. v. 157.507,90 Euro generiert. In 2015 waren es noch einmal 34.077,20 Euro. Zuletzt wurden im Jahr 2018 Ablösebeträge i. H. v. 3.984,00 Euro eingenommen (2016 und 2017 gab es keine Einnahmen aus vorzeitigen Ablösungen von Ausgleichsbeträgen). Damit ergeben sich verbuchte Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen von insgesamt 830.434,02 Euro.

Von der Möglichkeit der Inanspruchnahme einer vorzeitigen Ablöse von Ausgleichsbeträgen haben noch nicht alle Eigentümer Gebrauch gemacht und den Ausgleichsbetrag entrichtet. Diese müssen somit per Bescheid eingenommen werden. Hier werden im Rahmen des Verfahrens zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid, noch Einnahmen i. H. v. ca. 340 TEuro erwartet.

Eckdaten

Vor dem Hintergrund des auslaufenden Städtebauförderungsprogramms „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung (S+E)“ erhielt die Stadtverwaltung Guben am 5. August 2014 durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) die Aufforderung zur förderrechtlichen Abwicklung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ bis 31. Dezember 2015 (Termin zur Vorlage eines ersten Entwurfs).

Der Abschlussbericht umfasst im Wesentlichen die Beschreibung und Bewertung der, dem Sanierungsprozess zugrundeliegenden Strategien, der umgesetzten Einzelmaßnahmen sowie den Nachweis über die eingesetzten Städtebauförderungsmittel und deren ordnungsgemäßer Verwendung.

Aus v. g. Grund wurde die Sanierung zu einem würdevollen Abschluss gebracht. Zu diesem Zweck wurden drei Maßnahmen bestimmt:

- September 2015 – Fertigstellung einer Abschlussbroschüre, welche abschließend den gesamten Sanierungsprozess zusammenfasst und aufarbeitet → abschließende Dokumentation Sanierungsgebiet Guben „Stadtzentrum“.
- 11. September 2015 – Veranstaltung zum Abschluss des SG „Stadtzentrum“ mit geladenen Gästen aus Politik und Wirtschaft, Fördermittelgeber, Akteure und Beteiligte, etc.
- 12. September 2015 – öffentliche Veranstaltung zum Abschluss des SG „Stadtzentrum“ für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Guben i. V. m. einem „Tag der offenen Tür“ (Öffnung des Rathauses, Nebeneinrichtungen und Hort Friedensschule).

Nach umfangreicher Prüfung des Abschlussberichtes über die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum“ in Guben, erhielt die Stadt Guben vom LBV am 21. Januar 2019 den abschließenden Bescheid zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme „SG Stadtzentrum“.

Nun kann mit der Aufhebung der Sanierungssatzung und muss mit dem Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid begonnen werden.

Umsetzung (Aufhebung der Sanierungssatzung und Bescheidverfahren)

Hierzu fand ein Beratungs-/Abstimmungsgespräch mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und dem Bürgermeister der Stadt Guben statt.

0. (Vor-) Information / Diskussion: politische Gremien

- " Informationsvorlage I 027/2019 " für SVV am 03.04.2019 (über geplantes Vorgehen zum Sanierungsabschluss)
- Thematisierung der "Informationsvorlage" im Ausschuss (WSBWE am 29.04.19)
- regelmäßiger Sachstandsbericht in den politischen Gremien

1. "Vorbereitungsphase"

- Beauftragung GAA: Abschließendes Zonales Gutachten (voraussichtlich II. Halbjahr 2019)
- Durchführung: Abschließendes Zonales Gutachten
- Beauftragung Gutachter: Grundstücksbezogene Einzelbewertungen bzw. Einzelgutachten
- Durchführung Rechtliche Prüfung: Sanierungssatzung
- ggf. ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt) und Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der geheilten Sanierungssatzung
- Entwurf Aufhebungssatzung

2. "Beschlussphase" (Aufhebung der Sanierungssatzung)

- Erarbeitung Aufhebungsbeschluss
- Beschluss SVV Aufhebung Sanierungssatzung
- Aufhebung der Satzung mit ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt) und Eintritt der Rechtsverbindlichkeit
- Löschung der Sanierungsvermerke durch Grundbuchamt

3. "Erhebungsphase" (Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid)

- Vorbereitung Anhörungsverfahren

- Versand Anhörungsschreiben als Einschreiben
- Anhörungszeitraum bzw. Rückmeldefrist
- Anhörung
- Abwägung von Einwänden
- Vorbereitung Bescheidverfahren
- Versand Bescheid als Einschreiben
- Widerspruchsfrist
- Bearbeitung Widersprüche
- Einnahmen aus Bescheiden
- Beginn Mahnverfahren nicht eingegangener Beträge

Für das gesamte Verfahren ist ein Zeitraum von 3 Jahren einzuplanen.

D. Vortwarte

Unterschrift Bearbeiterin