

Stadt Schortens

Beschlussvorlage

SV-Nr. 21//0012

Status: öffentlich

Datum: 02.11.2021

Fachbereich:	Fachbereich 4 Bauen, Planen, Umwelt
--------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt	24.11.2021	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	zur Empfehlung
Rat		zum Beschluss

Sanierungsgebiet Menkestraße - Verfahrenswechsel

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schortens beauftragt die Verwaltung den Verfahrenswechsel für das Gebiet „Schortens-Menkestraße“ vorzubereiten. Geplant ist der Wechsel aus dem Sanierungsverfahren nach §142 BauGB in ein Verfahren nach § 171 b BauGB. Die Vorbereitung des Verfahrenswechsels beinhaltet die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber sowie die Vorbereitung des Abschlusses der Sanierung nach § 142 BauGB (Endwertermittlung durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum aktuellen Stichtag).

Begründung:

Das Gebiet „Schortens – Menkestraße“ wurde 2018 in das Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen, Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Nach Aufnahme erfolgte die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme gemäß Städtebauförderrichtlinie (RStBauF) Nr. 2 (3) durch eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB.

Bereits damals war nicht zu erwarten, dass für eine zügige Umsetzung der Maßnahmen der Einsatz der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich ist und auch war von vornherein nicht mit einer nennenswerten Wertsteigerung infolge der Sanierung zu rechnen, die als Ausgleichsbetrag abzuschöpfen ist (dennoch erfolgte die Wahl des umfassenden Verfahrens, da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass es durch Konkretisierung der Maßnahmen im Zuge der für ca. 10 Jahre angesetzten Umsetzung nicht doch zu Wertsteigerungen kommt).

2020 erfolgte nach Umstrukturierung der Städtebauförderung auf Bundesebene die Überführung der Maßnahmen in das Programm „Lebendige Zentren“. Gemäß der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020“ kann die räumliche Festlegung nach wie vor als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen, alternativ aber auch u.a. als Maßnahmegebiet nach § 171b, § 171e oder § 171 f BauGB.

Weiterhin ist die Konkretisierung der im Rahmen der Städtebauförderung geplanten Maßnahmen nun soweit fortgeschritten, dass davon auszugehen ist (auch nach Rücksprache mit dem Katasteramt), dass keine Maßnahmen umgesetzt werden, die zu nennenswerten Wertsteigerungen führen.

Aktuell zeigt sich im Sanierungsgebiet Menkestraße eine sehr positive Entwicklung hinsichtlich der privaten Grundstücksentwicklung. Diese ist - hinsichtlich der Ziele der Sanierung - durch die vorhandene Bauleitplanung sehr gut gesteuert. In der Praxis zeigt sich, dass aufgrund der vorhandenen Bauleitplanung sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten entbehrlich sind und nur zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen.

Zudem machen aktuelle Entwicklungen auf dem freien Grundstücksmarkt eine Kaufpreisprüfung zunehmend schwerer – die besonderen sanierungsrechtliche Vorschriften nach § 152 ff BauGB, die mit der Festlegung als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB einhergehen, stellen hier eher eine Erschwerung der Entwicklung im Gebiet dar.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung nach Rücksprache mit dem beauftragten Sanierungstreuhänder re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH für das Gebiet Menkestraße einen Verfahrenswechsel vor.

Vor dem Hintergrund der Regelungen in der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 wird ein Gebiet gemäß § 171 b BauGB vorgeschlagen (Stadtumbaugebiet).

Auswirkungen:

Eine Aufhebung der Sanierungssatzung nach §142 BauGB sowie eine Fortführung der Maßnahme mit räumlicher Festlegung nach § 171b BauGB hätte folgende Auswirkungen

- sanierungsrechtliche Genehmigungen gem. § 144 BauGB sind nicht mehr einzuholen. Dies betrifft
 - Bauvorhaben (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen)
 - Veränderungen am Grundstück (Teilung, Veräußerung, Grundschuldbestellung)
- Die Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB würde entfallen.
- Die Pflicht zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages (Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung) gem. § 154 BauGB würde entfallen.

Stattdessen wären im Zuge von Erschließungsmaßnahmen die Erschließungs-/Straßenausbaubeiträge zu erheben. Da die Stadt Schortens keine Straßenausbaubeitragssatzung hat, wären die theoretisch erhebenden Einnahmen durch die Stadt zu tragen. (Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.)

Zu erheben wären die bis zur Aufhebung der Satzung durch Maßnahmen der Sanierung erzeugten Bodenwertsteigerungen –nach erfolgter Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist davon auszugehen, dass es bisher nicht zu sanierungsbedingten Wertsteigerungen gekommen ist, da bisher lediglich eine Maßnahme (Aufrauen von Gehwegen) umgesetzt wurde.

- Nach wie vor wäre eine Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage der Modernisierungsrichtlinie möglich.

- Durch einen Verfahrenswechsel würde jedoch der Vorteil der steuerlichen Begünstigung bei Modernisierungsmaßnahmen entfallen (Ausstellung von Steuerbescheinigungen nach §7 EstG im Stadtbumbaugebiet gem. § 171 b BauGB nicht möglich.
Bisher (in den vergangenen 3 Jahren) wurden keine Steuerbescheinigungen angefragt / ausgestellt.

weiteres Vorgehen

Eine erste Abstimmung mit dem Fördermittelgeber (ArL) ist erfolgt – ein Verfahrenswechsel ist grundsätzlich möglich. Seitens der Stadt Schortens ist ein Antrag auf Verfahrenswechsel zu stellen (inkl. Begründung). Diesem Antrag ist – nach Rücksprache mit dem ArL – ein Ratsbeschluss beizufügen, aus dem hervorgeht, dass ein Verfahrenswechsel beabsichtigt ist.

Erst nach Zustimmung des Fördermittelgebers erfolgt die Aufhebung der Sanierungssatzung „Schortens – Menkestraße“ sowie der Beschluss über das Maßnahmegebiet nach § 171 b BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

ja / nein

Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten):

Direkte jährliche Folgekosten:

Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen:

Erfolgte Veranschlagung im Ergebnishaushalt/Finanzhaushalt:

ja / nein

Produkt- bzw. Investitionsobjekt:

Anlagen

K. Lockowandt
Sachbearbeiterin

F. Schweppe
Kom. Fachbereichsleiter

G. Böhling
Bürgermeister