

1 **Beschlussvorlage**
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

3
4
5 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: BW/590/2022**
6 **öffentlich**

7 **Einreicher:** Bürgermeister

8 **Federführung:** Sachgebiet Bauwesen, **Verfasser:** Frau Hupfer

9 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	10.01.2023
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	17.01.2023
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	09.02.2023

10
11 **Betreff: Beschluss zum Abschluss der Stadtsanierung nach § 162 Baugesetzbuch**
12 **(BauGB) und zur Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB**

13 **Beschluss:**

14 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt,

- 15 1. die Aufhebungssatzung zur Sanierungssatzung (Anlage).
- 16 2. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
- 17 3. Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist ein aktuelles Gutachten über die Höhe der
18 lagetypischen Anfangs- und Endwerte sowie Ausgleichsbeträge gemäß § 154
19 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu beauftragen.
- 20 4. Die Ausgleichsbeträge sind nach gutachterlicher Feststellung durch die Verwaltung
21 zeitnah festzusetzen.

22 **Begründung:**

23 Die Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen soll nach dem Gesetz 15 Jahre
24 nicht überschreiten. Ist die Sanierung bis zu diesem Zeitpunkt nicht durchzuführen, kann die
25 Gemeinde ausnahmsweise im begründeten Einzelfall entsprechend § 142 (3) Satz 4 BauGB
26 durch einfachen Beschluss die in der Überleitungsvorschrift gesetzlich vorgegebene Frist
27 verlängern.

28 Die Stadtverordneten haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und mit Beschluss
29 Bv/475/2021 vom 03.06.2021 auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung
30 mit § 39 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg die Verlängerung des
31 Durchführungszeitraums der Sanierung für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Werneuchen
32 bis zum 31.12.2022 beschlossen.

33 Zwischenzeitlich liegen der Stadt der Bescheid zur Schlussabrechnung der
34 Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Werneuchen (eingereicht 2019/2021,
35 Bescheid vom 26.09.2022) und der bestätigte Verwendungsnachweis vom Landesamt für
36 Bauen und Verkehr (LBV) vor. Darin heißt es:

37 *„Die im Rahmen des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und*
38 *Entwicklungsmaßnahmen“ (S+E) finanzierten Vorhaben dienten der Umsetzung der in den*
39 *städtebaulichen Planungen gefassten Ziele. Die Entwicklungsabsichten konzentrierten sich*
40 *auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände. Umgesetzt wurden u.a. die*
41 *Sanierung aller denkmalgeschützten Gebäude, acht Maßnahmen an öffentlichen Straßen,*
42 *Wegen und Plätzen, sowie mehrere kleinteilige Maßnahmen. Mit Hilfe der realisierten*
43 *Vorhaben konnte die städtebauliche Situation in Werneuchen positiv weiterentwickelt und die*
44 *Wohn- und Lebensqualität im Sanierungsgebiet erhöht werden. Der Einsatz der*
45 *Städtebauförderungsmittel wird daher als grundsätzlich erfolgreich eingeschätzt. Dem*
46 *Abschluss der Gesamtmaßnahme SG „Stadtkern“ wird zugestimmt.*

47 Mit der Schlussabrechnung ist die Gesamtmaßnahme SG „Stadtkern“ Werneuchen
48 förderrechtlich abgeschlossen (vgl. Schlussbericht - Anlage).

49 Gem. § 162 (2) Satz 1 BauGB ist eine Aufhebungssatzung zum förmlichen Abschluss
50 notwendig, auch wenn mit dem 31.12.2022 die Verlängerung der Sanierungssatzung formal

1 abgelaufen ist.
 2 Mit Aufhebung der Sanierungssatzung werden die Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB
 3 fällig. Die Ausgleichsbeträge werden von den Eigentümern für die sanierungsbedingte
 4 Bodenwerterhöhung erhoben.
 5 Die meisten Grundstückseigentümer sind von den Ausgleichserhebungen nicht mehr
 6 betroffen, da sie in den vergangenen Jahren das Angebot der Stadt angenommen haben, die
 7 künftigen Ausgleichsbeträge mit einer freiwilligen, rechtsverbindlichen Vereinbarung vorzeitig
 8 abzulösen. Befristet wurden günstigere Konditionen (Abschläge) gewährt. Wer eine
 9 Ablösevereinbarung abgeschlossen hat, ist von der Zahlung der Ausgleichsbeträge befreit.
 10 Somit sind nur noch für 14 Grundstücke die Bescheide über die Ausgleichsbeträge zu
 11 fertigen.
 12 Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, das Gutachten aus 2013 aktualisieren
 13 zu lassen, zumal es seitdem eine signifikante Erhöhung des Bodenrichtwertes im
 14 Sanierungsgebiet gegeben hat. (Gutachten aus 2013, Bsp. Wertzone 1, Anfangswert 50
 15 €/m², Endwert 55 €/m², sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung beträgt 5 €/m²). Mit Blick
 16 auf die aktuellen Bodenrichtwerte ist von einer etwa verdreifachten Bodenwerterhöhung
 17 auszugehen.
 18 Nach Aufhebung der Sanierungssatzung ersucht die Verwaltung das Grundbuchamt, die
 19 Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen (§162 (3) BauGB).

20 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine (Gutachterkosten durch Einnahmen gedeckt)	Betreffende HH-Stelle	Bestätigung Kämmerei:
---	-----------------------	-----------------------

 Bürgermeister

 Sachgebietsleiterin

21
 22

Stellungnahme der Fachausschüsse:

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	10.01.2023	5	5	0	0
A 1	19.01.2023	7	ohne Votum		

23
 24

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Beschlussfähigkeit	Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür: 14
davon anwesend:	15	dagegen: 0
		Stimmenthaltung: 1

25
 26
 27
 28
 29
 30
 31

Befangenheit wurde erklärt durch:

.....
 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt.
 Zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß
 eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

Werneuchen, 09.02.2023

.....
 Vorsitzender der SVV

.....
 Stadtverordnete/r

32