

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2021-153

öffentlich

Fortführung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Innenstadt"

Einreicher: Bürgermeister	26.10.2021
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Hennig

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
09.11.2021	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
11.11.2021	Hauptausschuss				
24.11.2021	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschließt die Fortführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gemäß § 142 Abs. (3) BauGB bis zum 31.12.2025.

Gesetzliche Grundlage:

*Baugesetzbuch i.d.F.d.B. vom 3.November 2017 (BGBl.I.S.3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.Juli 2021 (BGBl.I S.2939)
§§ 2 ff

*Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i.d.F.d.B. vom 18.12.2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021
§§ 2 (2) und 28 (2) Nr. 9

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde durch die Beschlüsse 14/93 vom 01.12.1993, 27/95 vom 22.03.1995 und 69/2003 vom 25.06.2003 sowie mit 1. Änderung (Beschluss 68/2003 vom 25.06.2003) der Stadtverordnetenversammlung förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung ist zum 23.06.1995 in Kraft getreten. Die förmliche Festlegung der Innenstadt als Sanierungsgebiet ist ein rechtliches Instrument auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB). Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Sanierungsverfahren wird in Finsterwalde unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) im umfassenden Verfahren durchgeführt. Das bedeutet u.a., dass Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, für den durch die Sanierung bedingten erhöhten Bodenwert einen Ausgleichsbetrag zur Finanzierung der Sanierung entrichten müssen. Außerdem ist die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg rechtliche Grundlage für die Satzung.

2. Umsetzungsstand

Der erreichte Umsetzungsstand ist im Stadtbild deutlich ablesbar. Der öffentliche Raum im Sanierungsgebiet ist saniert. Sanierungs- und erneuerungsbedürftig sind aber noch eine Reihe von Gebäuden, die sich über das gesamte Sanierungsgebiet verteilen. Ebenso stehen noch einzelne Ordnungsmaßnahmen aus.

Gemäß Sanierungsplan besteht noch vereinzelt Handlungsbedarf, um städtebauliche Missstände zu beseitigen. Das betrifft die Reduzierung des Leerstandes von Gebäuden und die Verbesserung der baulichen Beschaffenheit. Da die Vorhaben im Sanierungsgebiet sehr „gestreut“ liegen, muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt von einer Teilaufhebung der Sanierungssatzung für einzelne Teilbereiche abgesehen werden.

Eingeschätzt wird seitens der Stadt und des Sanierungsträgers, dass der Abschluss des Verfahrens mit einem Umsetzungsstand von etwa 95% als erfolgreich und nachhaltig bewertet werden kann. Unter der Voraussetzung der Beibehaltung des derzeitigen jährlichen Umsetzungsvolumens und der weiteren zielstrebigem Abarbeitung der Aufgaben wird dieses Ziel voraussichtlich im Jahr 2025 im Wesentlichen erreicht sein können.

Gründe für diesen insgesamt relativ langen Sanierungszeitraum sind der sehr schlechte Zustand aller baulichen Anlagen im Gebiet der Innenstadt zu Beginn der 1990er Jahre und die teilweise, gerade in den Anfangsjahren, beschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit der Grundstückseigentümer und auch der Kommune. Ebenfalls gibt es bei einzelnen Grundstücken ungeklärte Eigentumsverhältnisse bzw. eingeschränkt handlungsfähige Erbengemeinschaften.

Das geltende Sanierungsrecht ermöglicht weiteren Handlungsspielraum für eine zügige und zielgerichtete Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

In Sanierungsgebieten kann weiterhin gemäß § 7h Einkommensteuergesetz eine erhöhte Abschreibung der Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Eigentümer steuerlich geltend gemacht werden.

Dies bietet den Eigentümern einen zusätzlichen Anreiz für Investitionen an Gebäuden in der Innenstadt. Dieser nicht unwesentliche Anreiz soll auch in den kommenden Jahren als unterstützendes Element erhalten bleiben und nach Möglichkeit verstärkt werden.

Nicht zuletzt hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass das Erfordernis von sanierungsrechtlichen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (auch nicht baugenehmigungspflichtige) an die Eigentümer eine geordnete bauliche Entwicklung im Gebiet ermöglicht.

3. Handlungsbedarf

2017 erfolgte mit der Einführung des § 235 BauGB „Überleitungsvorschriften für Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ eine Änderung der Regelungen zu den Durchführungsfristen. Im § 235 heißt es in Absatz 4: „Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“

Durch einfachen Beschluss kann über die Durchführungsfrist entschieden werden. Die Entscheidung über die Dauer der Sanierungsfrist liegt dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und ist von den Sanierungszielen abhängig.

Da die aktuelle Sanierungssatzung der Stadt Finsterwalde vor 2007 bekannt gemacht worden ist, muss daher zur Weiterführung der Sanierung die Durchführungsfrist mit Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung verlängert werden.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung und des Sanierungsträgers und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist die Sanierungsfrist bis zum 31.12.2025 zu verlängern, um wesentliche Vorhaben zur Erreichung der Sanierungsziele vollständig umzusetzen.

4. Auswirkungen

Mit Verlängerung der Durchführungsfrist bleibt die Notwendigkeit zur Beantragung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (auch nicht baugenehmigungspflichtige) für die Eigentümer bestehen. Weiterhin sind auch Veräußerungen, Bestellungen von belastenden Rechten, schuldrechtliche Verträge, Teilungen etc. von Grundstücken sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig.

Die Möglichkeit zur Inanspruchnahme des sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechts zur Erreichung der Sanierungsziele bleibt erhalten. Außerdem kann die Stadt Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 BauGB anordnen.

In Sanierungsgebieten kann weiterhin gemäß § 7h Einkommensteuergesetz eine erhöhte Abschreibung der

Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Eigentümer steuerlich geltend gemacht werden.

Sollten in einem abgrenzbaren Bereich des jetzigen Sanierungsgebietes die wesentlichen Ziele der Sanierung bereits vor dem 31.12.2025 erreicht werden, so können auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auch Teilbereiche des Gebietes vorzeitig aus der Sanierung entlassen werden. Dies wird durch die Stadt und den Sanierungsträger in regelmäßigen Abständen evaluiert. Als notwendigen Evaluierungszeitraum wird jeweils die zweite Jahreshälfte des Jahres 2023 vorgesehen. Über das Ergebnis der Evaluierung wird die Stadtverwaltung die Stadtverordnetenversammlung informieren und Vorschläge zur Teil- oder vollständigen Aufhebung der Sanierungssatzung unterbreiten.

Weiterhin besteht für jeden Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet die Möglichkeit der vorzeitigen Entlassung seines Grundstücks aus dem Sanierungsverfahren. Voraussetzung ist die Erreichung der Sanierungsziele für das betreffende Grundstück, in der Regel der modernisierte Zustand der Gebäude und Anlagen. Nach Beantragung und Prüfung wird dazu eine entsprechende Abgeschlossenheitserklärung durch die Stadt erteilt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist dann auch die Entrichtung des Ausgleichsbetrages für das Grundstück notwendig. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird dann gelöscht.

Anlage

Plan des Sanierungsgebietes mit den Schwerpunkten der Sanierung (Flächendarstellung)