Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Nieder Neuendorf“ Zusammenfassung zum Sachstandsbericht

1 Planungstand

1.1 Bauleitplanung

Die Aufstellung von Bauleitplänen dient der Konkretisierung der mit der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf verbunden Ziele und Zwecke. Innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme bestehen derzeit insgesamt 16 rechtskräftige Bebauungspläne, die zum Teil mehrmalige Änderungen erfahren haben.

Für den Bereich der Landzunge Nieder Neuendorf war für den Bebauungsplan Nr. 3 als auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vor dem Hintergrund eines Verfahrensfehlers die erneute Durchführung der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erforderlich. Die erneut erforderlichen Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse wurden im September 2011 gefasst, die erforderliche Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde nunmehr erteilt. Mit der Bekanntmachung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 3 im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 17.03.2012 werden beide Pläne rechtskräftig.

Im Zusammenhang mit der durch den Eigentümer geplanten Bebauung der noch unbebauten Restflächen im Bebauungsplan Nr. 2 (Ringpromenade, Ahornring, Lindenring) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die betroffenen Teilflächen erforderlich. Hintergrund sind Überlegungen des Eigentümers, die verbliebenen Flächen nicht mehr wie bislang mit Geschosswohnungsbauten zu bebauen, sondern mit Einzel- und Doppelhäusern. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Jahr 2011 durchgeführt. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss konnte im Jahr 2011 nicht mehr gefasst werden, da der im Zusammenhang mit der Planaufstellung erforderliche Erschließungsvertrag zur Fertigstellung / Umbau der Erschließungsanlagen zwar mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt werden konnte, jedoch durch diesen bislang nicht unterzeichnet wurde. Die Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses soll (in Abhängigkeit von der Unterzeichung des Erschließungsvertrages) im ersten Halbjahr 2012 erfolgen.

1.2 Sonstige Maßnahmen

Abgeschlossen wurden die noch offenen Leistungen aus dem Erschließungsvertrag im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Spandauer Landstraße“ für den Bereich der gewerblichen Nutzung.

Erfolgt ist weiter die Abstimmung mit dem Bankinstitut, welches die unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 verwertet und entwickelt. Vorgesehen ist, auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Wohnbaukonzeption zu realisieren, die auf der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern basiert. Von der Umsetzung der ursprünglich vorgesehenen Geschossbebauung wurde durch den Eigentümer bzw. das Bankinstitut Abstand genommen. Der städtebauliche Vertrag liegt abgestimmt vor, eine Unterzeichnung steht jedoch noch aus, kann derzeit aber zeitlich nicht terminiert werden.

Bestandteil der Abstimmungen zum Bebauungsplan 4 war auch die Realisierung von noch durch den Eigentümer bzw. das Bankinstitut durchzuführenden Maßnahmen auf öffentlichen Flächen. Diesbezüglich konnte mit dem Bankinstitut 2011 eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen werden, aufgrund derer die Stadt in die Lage versetzt wird, die entsprechenden Maßnahmen ohne eigene Kostenaufwendungen durchzuführen. Grundlage für die Maßnahmen und die Verpflichtung zur Durchführung ist der gegenwärtig noch bestehende städtebauliche Vertrag. Die Maßnahmen umfassen dabei insbesondere die erstmalige Herstellung des ehemaligen Gutsparks Nieder Neuendorf.

Unterzeichnet werden konnte auch ein Erschließungsvertrag zur Entwicklung von privaten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Hier erfolgt die Erschließung von privaten Baugrundstücken durch einen Projektentwickler. Die im Rahmen der Erschließung herzustellenden öffentlichen Erschließungsflächen werden nach der Herstellung an die Stadt kostenfrei übertragen; über den Erschließungsvertrag hat die Stadt jedoch Einfluss auf die bauliche Ausführung und Gestaltung des Erschließungsanlagen.

Die Rechtmäßigkeit der Entwicklungssatzung wurde durch das OVG Berlin Brandenburg 2009 bestätigt. Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde 2010 durch das Bundesverwaltungsgericht abgelehnt und der Argumentation des OVG gefolgt. **Die Rechtmäßigkeit der Entwicklungssatzung ist somit gerichtlich bestätigt.**

2 Durchführungsstand

2.1 Hochbaumaßnahmen / Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme wurden in Nieder Neuendorf die Grundschule erweitert und die Kindertagesstätte, der Sportplatz, öffentliche Steganlagen sowie das Ortsteilzentrum errichtet.

Erfolgt ist im Jahr 2011 die Errichtung des Erweiterungsbaus für die Grundschule in Nieder Neuendorf zur Ermöglichung eines zweizügigen Schulbetriebes. Umgesetzt wurde weiter die geplante Errichtung einer öffentlichen Steganlage auf der Landzunge in Nieder Neuendorf.

Für das Jahr 2012 ist die Errichtung eines Versorgungsgebäudes auf der Landzunge in Höhe der Badestelle vorgesehen, in das Sanitäranlagen und ein Kiosk für die Badestelle integriert werden.

Gleichfalls ist durch den Erbbaurechtsinhaber der Bauflächen auf der Landzunge vorgesehen, im Jahr 2012 mit der Errichtung der gastronomischen Einrichtung mit ergänzendem Fremdenzimmerangebot zu beginnen.

2.2 Erschließung und Baufeldfreimachung

Festzustellen ist, dass die Herstellung der Erschließungsanlagen in Nieder Neuendorf zu 95% abgeschlossen ist. Im Endausbau errichtet wurden u.a. die Hainbuchenstraße, Dahlienstraße, Lindenstraße, Zur Baumschule, Bahnhofstraße, Weideweg, Wiesenweg, Bahnhofsweg, Keilerweg, Triftweg, Oberjägerweg, Am Oberjägerweg und Waldmeisterstraße.

Realisiert werden konnten im Jahr 2011 die Neuordnung des südlichen Einmündungsbereiches Dorfstraße/Dorfanger mit Wegedeckenaustausch und der behindertengerechte Umbau der Bushaltestelle am Dorfanger sowie die Herstellung der Querungshilfe über die L 172 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26. Begonnen wurde mit der Herstellung der Erschließungsanlagen auf der Landzunge in Nieder Neuendorf.

Für das Jahr 2012 sind folgende Erschließungsmaßnahmen vorgesehen:

- Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf der Landzunge
- Herstellung der Erschließungsanlagen in der Schulzesiedlung
- Herstellung der Erschließungsanlagen (Endausbau) im Bereich des Baugebietes „Am Papenberger Forst“ (Bebauungsplan Nr. 26)
- Durchführung der Maßnahmen auf öffentlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (hier insbesondere Herstellung des ehemaligen Gutsparks) in Umsetzung der geschlossenen Kostenübernahmevereinbarung
- Beräumung der Baugrundstücke im Baugebiet „Schulzesiedlung“

Durch Dritte und auf der Grundlage von Erschließungsverträgen erfolgt 2012 die Herstellung von Erschließungsanlagen nördlich der Seilersiedlung sowie ggf. (in Abhängigkeit des Abschlusses des Erschließungsvertrages) die Fertigstellung bzw. der Umbau von Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“.

2.3 Grundstücksverkehr / Bodenordnung

Grunderwerb

Der Grunderwerb für Grundstücke des Durchgangserwerbs ist zu 100% abgeschlossen.

Für den Bereich der Schulzesiedlung konnte nach langwierigen Verhandlungen im Jahr 2011 ein neuer Kaufvertrag geschlossen werden, nachdem die Stadt Hennigsdorf Eigentümerin aller in der Schulzesiedung gelegenen Flurstücke wird.

Der Erwerb öffentlicher Flächen ist zu 99 % abgeschlossen. Dies betrifft einzelne Straßenflurstücke, Flächen am alten Kanal sowie ein Flurstück im Uferbereich. Letzteres wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben der Stadt Hennigsdorf zugewiesen, gegen diesen Bescheid wurde jedoch durch den früheren Eigentümer Widerspruch und Klage eingelegt.

Grundstücksverkauf

Veräußert werden konnten 2011 8 Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (Baugebiet „Am Papenberger Forst“). Von den hier insgesamt zur Verfügung stehenden 20 Baugrundstücken sind somit bereits 18 (= 90%) veräußert. Für das letzte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 bestehende Baugrundstück liegt ein neuer Erwerbsantrag vor, der durch den Hauptausschuss am 01.02.2012 befürwortet wurde.

Zur Veräußerung stehen somit aktuell noch 2 Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie das Grundstück Dorfstraße 22 zur Verfügung. In die Vermarktung aufgenommen wurden Anfang 2012 weiter die in der Schulzesiedlung entstehenden 10 Baugrundstücke.

Alle Grundstücke werden regelmäßig im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf sowie auf der Homepage der Stadt Hennigsdorf angeboten. Das Grundstück Dorfstraße 22 wird darüber hinaus auch auf den spezifischen Internetplattformen ausgeschrieben.

2.4 Ausgleichsbetragserhebung / Abschlusserklärungen

Ausgleichsbetragserhebung

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Entwicklungsgebiet erfolgt grundsätzlich erst nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme. Sofern seitens der Grundstückseigentümer gewünscht, kann jedoch auch eine vorzeitige Zahlung der Ausgleichsbeträge erfolgen.

Eine solche vorzeitige Zahlung ist bislang in 75 Fällen auf der Grundlage von Ablösevereinbarungen, in 6 Fällen per Bescheid erfolgt. In rd. 130 Fällen wurde der Ausgleichsbetrag im Rahmen des Verkaufs von privaten Grundstücken erhoben.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist noch für ca. 30 Baugrundstücke erforderlich.

Bei Grundstücken aus dem Durchgangserwerb (Erwerb durch die Stadt > Erschließung > Verkauf) erfolgt der Verkauf zum Neuordnungswert, der den Ausgleichsbetrag beinhaltet. Diese Konstellation trifft für rd. 165 Baugrundstücke zu.

Abschlusserklärungen

Abschlusserklärungen können dann abgegeben werden, wenn Grundstücke zum Neuordnungswert verkauft worden sind und die entwicklungsrechtlichen Verpflichtungen (z.B. Bebauung, Pflanzverpflichtung) erfüllt worden sind.

Weiter können Abschlusserklärungen abgegeben werden, wenn seitens der Eigentümer der Ausgleichsbetrag bezahlt worden ist und die Entwicklung abgeschlossen ist bzw. sich die Eigentümer zur späteren Umsetzung der Entwicklungsziele verpflichten und die spätere Umsetzung keine Beeinträchtigung für die Umsetzung der Entwicklungsziele bedeutet. Dies ist insbesondere bei Baulücken der Fall.

Nach Abgabe der Abschlusserklärung durch die Stadt Hennigsdorf und Löschung des Entwicklungsvermerks im Grundbuch ist bei den betroffenen Grundstücken die Einholung einer entwicklungsrechtlichen Genehmigung für bestimmte Vorgänge (Verkauf, Bebauung) nicht mehr erforderlich.

Insgesamt konnten bislang im Entwicklungsgebiet rd. 365 Abschlusserklärungen erteilt werden. Für rd. 35 Grundstücke ist die Erteilung von Abschlusserklärungen noch erforderlich.

3 Einnahmen / Ausgaben

Zum Stichtag 31.12.2011 ergibt sich für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme folgender Finanz- und Planungsstand.

Pos.	Position	bis 31.12.2011	Gesamt (bis Maßnahmenende)
1.	**Einnahmen**	**31.585.000 €**	**33.920.000 €**
1.1	Verkaufserlöse	11.510.000 €	13.310.000 €
1.2	Ausgleichsbeträge	3.520.000 €	4.040.000 €
1.3	Fördermittel	4.760.000 €	4.760.000 €
1.4	Eigenanteile / Zuführungen aus dem städt. Haushalt	5.190.000 €	5.190.000 €
1.5	Sonstige Einnahmen (z.B. Pachten, Zinsen. Städtebauliche Verträge)	6.605.000 €	6.620.000 €
2	**Ausgaben**	**30.800.000 €**	**32.860.000 €**
2.1	Planung und Vorbereitung	1.410.000 €	1.450.000 €
2.2	Grunderwerb	6.900.000 €	7.300.000 €
2.3	Erschließung, Abbruch, Entschädigung	9.130.000 €	10.000.000 €
2.4	Gemeinbedarf	9.060.000 €	9.180.000 €
2.5	Sonstige Ausgaben (z.B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar,..)	4.300.000 €	4.930.000 €
3	**Saldo**	**785.000 €**	**1.060.000 €**

Festzustellen ist somit:

- Das Treuhandvermögen weist zum Stichtag 31.12.2011 einen Bestand von rd. 785.000 € auf.
- Bis zum Maßnahmenende sind grundsätzlich keine Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt mehr erforderlich. Allerdings ist vor dem Hintergrund der mit der Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf angefallen Ausgaben im Jahr 2012 unterjährig ein negatives Saldo von ca. 200.000 € zu erwarten, welches durch ein rückzahlbares Darlehen der Stadt auszugleichen ist;
- Es werden keine weiteren Fördermittel mehr eingesetzt. Insgesamt wurden für die Maßnahme Fördermittel in Höhe von rd. 4.760.000 € bereitgestellt, letztmalig 1999.
- Kreditverpflichtungen bestehen nicht.
- Verbindlichkeiten (z.B. aufgrund von offenen Rechnungen und Einbehalten aus laufenden Baumaßnahmen) bestehen in Höhe von rd. 58.000 €.

Abrechnung von Fördermitteln

Dem Fördermittelgeber wurde zum Stichtag 31.12.2010 im 1. Quartal 2011 eine vorzeitige förderrechtliche Schlussrechnung übergeben. Ein Bescheid des Fördermittelgebers über die förderrechtliche Schlussrechnung ist bislang noch nicht ergangen, wird aber spätestens im 2. Quartal 2012 erwartet.

Wirtschaftliche Restrisiken

Da die Regularien des BauGB vorsehen, dass die von einer Ausgleichszahlung betroffenen Bürger unter bestimmten Voraussetzungen den Anspruch haben, ihre Zahlung in ein Darlehen umzuwandeln und da nicht ausgeschlossen werden kann, dass gegen künftige Ausgleichsbetragsbescheide Widerspruch bzw. Klage eingereicht wird, kann sich der Eingang der Ausgleichsbetragszahlungen unter Umständen auf einen späteren Zeitpunkt verschieben. Ebenso können geplante Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken ggf. erst nach Abschluss der Maßnahme realisiert werden. Weiter kann bis zur Vorlage des Bescheides zur förderrechtlichen Schlussrechnung nicht abschließend festgestellt werden, in welchem Umfang ggf. Fördermittel an den Fördermittelgeber zurückgezahlt werden müssen.

Abschließend muss noch auf folgende Aspekte hingewiesen werden:

Aus dem Umstand, dass nach derzeitigem Prognosestand am Laufzeitende der Entwicklungsmaßnahme ein positives Saldo bestehen wird, kann nicht geschlossen werden, dass auf die weitere Ausgleichsbetragserhebung verzichtet werden kann. Ausgleichsbeträge in städtebaulichen Entwicklungsbereichen sind nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches **zwingend** zu erheben, sofern entwicklungsbedingte Wertsteigerungen auf den einzelnen Grundstücken eingetreten sind. Die Verpflichtung zur Ausgleichsbetragserhebung begründet sich darüber hinaus aus dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Würde auf die hoheitliche Ausgleichsbetragserhebung verzichtet, wären alle die Grundstücke benachteiligt, bei denen eine Zahlung bereits erfolgt ist.

Das erwartete positive Gesamtsaldo ist darüber hinaus kein Beleg dafür, dass ein Überschuss im Sinne von § 171 Abs. 1 BauGB entstanden ist. Ein Überschuss kann nämlich nur dann entstehen, wenn die entwicklungsbedingten Ausgaben geringer als die entwicklungsbedingten Einnahmen sind, wobei **Fördermittel und kommunale Haushaltsmittel abzuziehen** sind. Dies ist in Nieder Neuendorf unter keinen Umständen der Fall.

4 Ausgabe für Maßnahmen 2012 / Einnahmen 2012 und weiterer Ausblick

Für das Jahr 2012 sind folgende Maßnahmen geplant:

Pos.	Maßnahme	Ansatz
1.	**Planung / weitere Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit**	**40.000,00 €**
2.	**Grunderwerb**	**400.000,00 €**
3.	**Ordnungs-, Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen**	**1.620.000,00 €**
3.1	Ausbau Schulzesiedlung (inkl. Ing. Leistungen)	156.000,00 €
3.2	Endausbau BP 26 (inkl. Ing. Leistungen, Versorgungsleitungen)	262.000,00 €
3.3	Erschließungsanlagen Landzunge (inkl. Ing. Leistungen)	157.500,00 €
3.4	Errrichtung Steganlage Landzunge (inkl. Ing.Leistungen)	72.000,00 €
3.5	Errichtung Versorgungsgebäude Landzunge	150.000,00 €
3.6	Wiederherstellung Gutspark*	100.000,00 €
3.7	Erweiterung Grundschule Nieder Neuendorf	45.000,00 €
3.8	Beräumung / Abriss / sonstige Ordnungsmaßnahmen	47.500,00 €
3.9	Sonstige Ausgaben (Trägerhonorar, sonstige Ing.Leistungen, Rückz. Fördermittel…..)	630.000,00 €
4	**Summe der Ausgaben**	**2.060.000,00 €**

* finanziert aufgrund Kostenübernahmevereinbarung mit Dritten 2011

Die benannten Ausgaben stellen dabei alle Ausgaben dar, die insgesamt noch im Zusammenhang mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu erwarten sind. Den Ausgaben 2012 stehen geplante Einnahmen im Jahr 2012 in Höhe rd. 1.795.000 € aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen gegenüber. Über das Jahr 2013 hinaus ist mit weiteren Einnahmen in Höhe von rd. 540.000 € zu rechnen, so dass nach derzeitigen Erkenntnissen nach Tätigung aller Ausgaben und Realisierung aller Einnahmen mit einem positiven Saldo von 1.060.000 € zum Ende der Entwicklungsmaßnahme zu rechnen ist.

Aufhebung der Entwicklungssatzung

Aufgrund des weit fortgeschrittenen Durchführungsstandes der Entwicklungsmaßnahme ist die Satzung über de Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf aufzuheben. Der Beschluss einer entsprechenden Aufhebungssatzung soll nach derzeitigem Planungsstand in die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2012 (mit entsprechend vorlaufendem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss sowie Hauptausschuss) eingebracht werden.

Gleichzeitig ist zum Jahresende 2012 die Überführung des Treuhandvermögens in den städtischen Haushalt beabsichtigt, so dass (unter Berücksichtigung entsprechenden nachlaufender Arbeiten) spätestens ab dem 2. Quartal 2013 auf die Inanspruchnahme der Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung als Treuhänder verzichtet werden kann und entsprechende Treuhänderkosten entfallen.