

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf

Zusammenfassung zum Sachstandsbericht

1.1 Planungstand

1.2 Bauleitplanung

Die Aufstellung von Bauleitplänen dient der Konkretisierung der mit der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf verbundenen Ziele und Zwecke. Innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme bestehen derzeit insgesamt 15 rechtskräftige Bebauungspläne, die zum Teil mehrmalige Änderungen erfahren haben.

Aktuell erfolgt das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“. Diesbezüglich wurde im Jahr 2008 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt, geplant ist derzeit, den Abwägungs- und Satzungsbeschluss im April 2009 zu fassen.

1.3 Sonstige Maßnahmen

Neben den 2007 beschlossenen Konzeptionen zur Festlegung und zur Vergabe von Standorten für Bootsstege im Havellandschaftsraum in Nieder Neuendorf erfolgte 2008 der Abschluss eines neuen Erschließungsvertrages im Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Spandauer Landstraße“ für den Bereich der gewerblichen Nutzungen. Dieser war erforderlich geworden, da für den Bereich der gewerblichen Nutzungen ein Wechsel der Eigentumsverhältnisse erfolgt ist. Mit dem neuen Eigentümer waren nunmehr die Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung entsprechend den Zwecken und Zielen zu definieren sowie festzulegen, wann die noch zu erbringenden Leistungen in diesem Bereich (z.B. Pflanz- und Bauverpflichtungen) erfüllt werden. Festzustellen ist, dass der neue Eigentümer die bislang zu erbringenden Leistungen vertragsgerecht erbracht hat.

2 Durchführungsstand

2.1 Hochbaumaßnahmen / Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahmen wurden in Nieder Neuendorf die Grundschule, die Kindertagesstätte, der Sportplatz, die öffentlichen Steganlagen sowie das Ortsteilzentrum errichtet.

Mit der für 2009 geplanten Errichtung eines Getränkemarktes und einer Apotheke auf dem Eckgrundstück Dorfstraße/Bahnhofstraße erfolgt nunmehr die Abrundung des Ortsteilzentrums.

2.2 Erschließung und Baufeldfreimachung

Festzustellen ist, dass die Herstellung der Erschließungsanlagen in Nieder Neuendorf zu 90% abgeschlossen ist. Im Endausbau errichtet wurden u.a. die Hainbuchenstraße, Dahlienstraße, Zur Baumschule, Bahnhofstraße, Keilerweg, Triftweg, Oberjägerweg, Am Oberjägerweg“ und Waldmeisterstraße. Weiter hergestellt wurden Weideweg sowie Wiesenweg und Bahnhofsweg“ (Endausbau 2008). Die Dorfstraße und die Spandauer Landstraße wurden im Wesentlichen fertig gestellt, lediglich im Bereich der „Spandauer Landstraße“ erfolgt in Teilbereichen 2009 der Austausch des Oberflächenmaterials der straßenbegleitenden Geh- und Radwege.

Fertig gestellt wurde 2008 auch der Uferweg entlang der Nieder Neuendorfer Sees; erfolgt ist weiter die Munitionsberäumung im Geltungsbereich der 2. Änderung des BPlanes Nr. 26.

Für den Zeitraum bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme sind insbesondere noch die Erschließung der Schulzesiedlung (Erstausbau Mai 2009) sowie die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 26 (Erstausbau in Abhängigkeit des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich im Herbst 2009) geplant.

2.3 Grundstücksverkehr / Bodenordnung

Grunderwerb

Festzustellen ist, dass der Grunderwerb für Grundstücke des Durchgangserwerbs zu 98% abgeschlossen ist. Für die Flächen im Uferbereich Nieder Neuendorf ist zu 99% entweder der Erwerb erfolgt bzw. über vertragliche Regelungen ein künftiger Erwerb sichergestellt.

Mit dem Abschluss einer gütlichen Einigung im Bereich der Schulzesiedlung zur Abwendung der Klageverfahren im Vermögensrecht bei gleichzeitiger Klärung der Verfahrensweise hinsichtlich der vom Mauerrecht betroffenen Flurstücke konnte hier nach langwierigen Verhandlungen eine abschließende Klärung und Ordnung der Eigentumssituation erreicht werden.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 (nördlich der Seilersiedlung) gelegenen Flächen wurde im vergangenen Jahr die Änderung der Entwicklungsziele und die Aufhebung der Entwicklungssatzung für diesen Teilbereich beschlossen. Im Anschluss daran wurde der bestehende Enteignungsantrag durch die Stadt Hennigsdorf zurück gezogen. Ein Grunderwerb der betroffenen Flächen durch die Stadt Hennigsdorf wird somit nicht mehr erfolgen.

Grundstücksverkauf

Derzeit verfügt die Stadt Hennigsdorf insbesondere noch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 (Baugebiet hinter Ortsteilzentrum) über zu vermarktenden Grundstücke. Von den hier insgesamt zur Verfügung stehenden 41 Baugrundstücken sind 85% (= 35 Baugrundstücke) bereits veräußert, zuletzt konnten im Jahr 2008 3 Baugrundstücke veräußert werden.

Veräußert werden konnte im Jahr 2008 auch das Grundstück „Dorfstraße/Ecke Bahnhofstraße“, welches für die Erweiterung der Ortsteilzentrums verwendet werden wird.

Zur Veräußerung stehen somit aktuell noch 6 Baugrundstücke im Bereich des BPlanes Nr. 33 sowie das Grundstück Dorfstraße 33 zur Verfügung. Alle Grundstücke werden regelmäßig im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf ausgeschrieben.

Voraussichtlich ab Ende 2009 wird mit der Vermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 entstehenden Baugrundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau begonnen werden. Hier stehen 18 bzw. 26 (je nach Bebauung mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern) Baugrundstücke zur Verfügung.

2.4 Ausgleichsbetragshebung / Abschlusserklärungen

Ausgleichsbetragshebung

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 rd. 50 Fällen auf der Grundlage von Ablösevereinbarungen, in 5 Fällen per Bescheid erfolgt. In rd. 130 Fällen wurde der Ausgleichsbetrag im Rahmens des Verkaufs von privaten Grundstücken erhoben)

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist noch für ca. 55 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. 130 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 ist bei den betroffenen Grundstücken die Einholung einer entwicklungsrechtlichen Genehmigung für bestimmte Vorgänge (Verkauf, Bebauung) nicht mehr erforderlich.

Insgesamt konnten bislang im Entwicklungsgebiet rd. 285 Abschlusserklärungen erteilt werden, für rd. 110 Grundstücke ist die Erteilung von Abschlusserklärungen noch erforderlich.

3 Probleme

Probleme bei der Durchführung der Maßnahme waren und sind insbesondere in den anhängigen Normenkontrollklagen zu sehen. So waren ursprünglich 2 Normenkontrollklagen (geführt durch 2 Hauptkläger und 21 „Unterkläger“ im Hintergrund) anhängig.

Auf Vorschlag des OVG Potsdam wurde 2006 ein Mediationsverfahren durchgeführt mit dem Ziel der gütlichen Einigung und der Beendigung der Klageverfahren. Dieses hat nur bedingt zum Erfolg geführt. Zwar konnten mit der Mehrheit der Kläger Ablösevereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages geschlossen werden, allerdings führte ein Hauptkläger die Klage weiter; zwei Unterkläger reichten eigene Klagen ein.

Zwischenzeitlich wurden von den kurzzeitig 3 anhängigen Klageverfahren 2 eingestellt bzw. die Klagen zurück genommen (zuletzt 2008).

Für das somit noch anhängige eine Klageverfahren erfolgt derzeit die Prüfung des OVG Potsdam, inwiefern das Verfahren einzustellen ist. Eine Entscheidung ist für 2009 avisiert.

4 Förderung und Finanzierung

Zum Stichtag 31.12.2008 ergibt sich für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme folgender Finanz- und Planungsstand.

Pos.	Position	Bis 31.12.2008	Gesamt (bis Maßnahmenende)
1.	Einnahmen	29.070.000 €	32.720.000 €
1.1	Verkaufserlöse	9.260.000 €	11.620.000 €
1.2	Ausgleichsbeträge	3.500.000 €	4.730.000 €
1.3	Fördermittel	4.760.000 €	4.760.000 €
1.4	Eigenanteile Förderung / Zuführung aus dem städt. Haushalt	5.190.000 €	5.190.000 €
1.5	Sonstige Einnahmen (z.B. Pachten, Zinsen, städtb. Verträge,...)	6.360.000 €	6.420.000 €
2	Ausgaben	27.630.000 €	31.250.000 €
2.1	Planung und Vorbereitung	1.400.000 €	1.460.000 €
2.2	Grunderwerb	6.470.000 €	6.500.000 €
2.3	Erschließung, Abbruch	7.960.000 €	11.340.000 €
2.4	Gemeinbedarf	7.630.000 €	7.630.000 €
2.5	Sonstige Ausgaben (z.B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	4.170.000 €	4.320.000 €
3	Saldo	1.440.000 €	1.470.000 €

Anlage 1 zu MV 0009-2009

Festzustellen ist somit das:

- das Treuhandvermögen zum Stichtag 31.12.2008 einen Bestand von rd. 1.440.000 € aufweist
- bis zum Maßnahmenende keine Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt mehr erforderlich sind, die geplanten Ausgaben somit aus dem Bestand und den noch zu erwartenden Einnahmen gedeckt sind
- keine weiteren Fördermittel mehr bereitgestellt werden (insgesamt wurden Fördermittel in Höhe von rd. 4.760.000 € bereitgestellt, letztmalig 1999)
- keine Kreditverpflichtungen bestehen
- Verbindlichkeiten (z.B. aufgrund von offenen Rechnungen und Einbehalten aus laufenden Baumaßnahmen) in Höhe von rd. 39.000 € bestehen.

Wirtschaftliche Restrisiken

Darauf hinzuweisen ist, dass das genaue Saldo der Entwicklungsmaßnahme erst nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und nach der Prüfung der förderrechtlichen Schlussrechnung ermittelbar ist, da durch den Fördermittelgeber (im Unterschied zur Sanierungsmaßnahmen) die Fördermittel bislang nur als nichtverzinsliches Darlehen bereit gestellt worden sind. Die Entscheidung, inwiefern die bereit gestellten Mittel in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt werden, erfolgt erst nach Prüfung der vorzulegenden förderrechtlichen Schlussrechnung zum Abschluss der Maßnahme.

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.

Schließlich ist auf die noch anhängige Normenkontrollklage zu verweisen, die die Rechtmäßigkeit der Satzung in Frage stellt.

Vor diesem Hintergrund sollte die weitere Vorhaltung bzw. der Ausbau des bestehenden Liquiditätspolsters weiterhin Bestand haben, um im Sinne einer vorsichtigen Haushaltsführung Vorsorge auch für die eher unwahrscheinliche Fallkonstellation zu treffen, dass die vorbenannten wirtschaftlichen Restrisiken ganz oder teilweise eintreten werden.

Abschließend muss noch auf folgende Aspekte hingewiesen werden:

Aus dem Umstand, dass nach derzeitigem Prognosestand am Laufzeitende der Entwicklungsmaßnahme ein positives Saldo im Treuhandvermögen 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 i.S.v. § 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.

4.1 Maßnahmen 2009 und weiterer Ausblick

Für das Jahr 2009 sind folgende Maßnahmen geplant:

Pos.	Maßnahme	Ansatz
1.	Planung / weitere Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €
2.	Grunderwerb	30.000 €
3.	Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen	961.000 €
3.1	Erstausbau Schulzesiedlung (inkl. Ing. Leistungen)	61.000 €
3.2	Erstausbau Gebiet BP 26 (inkl. Schallschutz)	714.000 €
3.3	Herstellung öffentliche Grünanlagen BP 26	83.000 €
3.4	Beräumung, Bewirtschaftung, Pachtentschädigung	70.000 €
3.5	Sonstige Ausgaben	33.000 €
5	Summe Ausgaben	1.011.000 €