

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 16 rechtskräftige Bebauungspläne, die zum Teil mehrmalige Änderungen erfahren haben.

Abgeschlossen wurde im Jahr 2010 das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 „Erweiterung Grundschule Nieder Neuendorf“. Hier wurde im Dezember 2010 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst, der Plan wird mit seiner Bekanntmachung im Januar 2011 rechtskräftig. Abgeschlossen wurde im Jahr 2010 weiter das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“. Hier wurde im Juni 2010 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst, der Plan ist mit seiner Bekanntmachung im Dezember 2010 rechtskräftig geworden.

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. Für den Bebauungsplan soll der Aufstellungsbeschluss am 30.03.2011 gefasst werden, der Entwurfsbeschluss soll vor der Sommerpause zum Beschluss vorgelegt werden.

1.3 Sonstige Maßnahmen

Neben der weiteren Umsetzung des 2008 geschlossenen Erschließungsvertrages im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Spandauer Landstraße“ für den Bereich der gewerblichen Nutzung, die 2011 abgeschlossen sein soll, erfolgt gegenwärtig mit dem Eigentümer der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 die Abstimmung zur Entwicklung der Flächen. Durch den Eigentümer ist vorgesehen, 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 seitens des Eigentümers Abstand genommen. Nach Klärung der bauplanungsrechtlichen Fragestellungen zur neuen Konzeption erfolgt gegenwärtig die Abstimmung des für die Umsetzung erforderlichen städtebaulichen Vertrages.

2 Durchführungsstand

2.1 Hochbaumaßnahmen / Gemeinbedarfseinrichtungen

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

Im Jahr 2010 ist in Abrundung des Ortsteilzentrums die Eröffnung des Getränkemarktes auf dem Eckgrundstück Dorfstraße/Bahnhofstraße erfolgt.

Ebenfalls im Jahr 2010 erfolgte die Planung für die Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf (Errichtung eines Ergänzungsbaus zur Erreichung einer Zweizügigkeit). Mit den Baumaßnahmen wurde im Januar 2011 begonnen, die Fertigstellung des Gebäudes ist zum Schuljahr 2011/2012 geplant.

Für das Jahr 2011 ist ebenfalls die Errichtung einer weiteren öffentlichen Steganlage in Nieder Neuendorf geplant. Diese soll in Nähe zur geplanten gastronomischen Einrichtung mit ergänzendem Fremdenzimmerangebot auf der Landzunge in Nieder Neuendorf entstehen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2011 vorgesehen.

Anlage 1

zur MV 0002/2011

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, Zur Baumschule, Bahnhofstraße, Weideweg, Wiesenweg, Bahnhofsweg, Keilerweg, Triftweg, Oberjägerweg, Am Oberjägerweg und Waldmeisterstraße.

Im Jahr 2010 ist der Ausbau der Lindenstraße erfolgt. Weiter wurden die Erschließungsanlagen (Erstausbau) sowie die Schallschutzanlagen und Freianlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (Baugebiet „Am Papenberger Forst“) hergestellt. Hier sind 2011 bauseits im Bereich der Schallschutzwand und der Freianlagen noch Restleistungen zu erbringen und die Schlussrechnungen für die Schallschutz- und Freianlagen sowie die Versorgungsleitungen vorzulegen.

Für das Jahr 2011 sind folgende Erschließungsmaßnahmen vorgesehen:

- Herstellung der Erschließungsanlagen im Erstausbau in der Schulzesiedlung (in Abhängigkeit der Klärung der Eigentumsregelungen);
- Neuordnung des südlichen Einmündungsbereiches Dorfstraße/Dorfanger mit Wegedeckenaustausch und behindertengerechten Umbau der Bushaltestelle am Dorfanger;
- Herstellung der Querungshilfe über die L 172 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26;
- Herstellung der Erschließungsanlagen auf der Landzunge Nieder Neuendorf.

2.3 Grundstücksverkehr / Bodenordnung

Grunderwerb

Der Grunderwerb für Grundstücke des Durchgangserwerbs ist zu 98% abgeschlossen.

Für den Bereich der Schulzesiedlung ist festzustellen, dass die bislang vertraglich geschlossenen Regelungen zur Klärung der Eigentumssituation durch Gründe, die durch die Erbgemeinschaft als Vertragspartner der Stadt Hennigsdorf zu vertreten sind, nicht vollzogen werden konnten. Hier ist nunmehr nach langwierigen Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft ein Erwerb der Flächen in der Schulzesiedlung durch die Stadt Hennigsdorf vorgesehen, die bislang noch im Eigentum der Erbgemeinschaft stehen, um die Eigentumssituation abschließend zu bereinigen. Die Stadt Hennigsdorf würde dann Eigentümerin aller Flurstücke in der Schulzesiedlung.

Erworben wurde 2010 weiter das Grundstück Dorfstraße 22. Hier hat die Erbgemeinschaft von der ursprünglich geplanten Eigenentwicklung Abstand genommen und die Stadt zum Erwerb des Grundstücks entsprechend den Regelungen des Entwicklungsrechts aufgefordert.

Grundstücksverkauf

Veräußert werden konnte im Jahr 2010 ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33. Von den hier insgesamt zur Verfügung stehenden 41 Baugrundstücken sind 98% (= 40 Baugrundstücke) bereits veräußert.

Weiter konnten seit Mai 2010 insgesamt 10 Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (Baugebiet „Am Papenberger Forst“) veräußert werden. Von den hier insgesamt zur Verfügung stehenden 19 Baugrundstücken sind somit bereits 53% bereits veräußert.

Veräußert werden konnte darüber hinaus das Baugrundstück „Dorfstraße 33.“

Zur Veräußerung stehen somit aktuell noch 1 Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 9 Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie das Grundstück Dorfstraße 22 zur Verfügung. Alle Grundstücke werden regelmäßig im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf sowie teilweise auf den spezifischen Internetplattformen ausgeschrieben.

Zum Baugrundstück auf der Landzunge (Hotellerie / Gastronomie) läuft derzeit das Ausschreibungsverfahren. Mit einer Entscheidung ist im Mai / Juni 2011 zu rechnen.

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 rd. 70 Fällen auf der Grundlage von Ablösevereinbarungen, in 5 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. 35 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 ist bei den betroffenen Grundstücken die Einholung einer entwicklungsrechtlichen Genehmigung für bestimmte Vorgänge (Verkauf, Bebauung) nicht mehr erforderlich.

Insgesamt konnten bislang im Entwicklungsgebiet rd. 350 Abschlusserklärungen erteilt werden. Für rd. 50 Grundstücke ist die Erteilung von Abschlusserklärungen noch erforderlich.

3 Probleme

Probleme bei der Durchführung der Maßnahme waren 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 mit dem Ziel der gütlichen Einigung und der Beendigung der Klageverfahren durchgeführt. Dieses hat nur bedingt zum Erfolg geführt. Zwar konnten mit der Mehrheit der Kläger Ablösevereinbarungen 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.

Für das letzte anhängige Klageverfahren fand im August 2009 die mündliche Verhandlung vor dem OVG Berlin-Brandenburg statt. In der Entscheidung des Gerichts wurde die Normenkontrollklage durch das OVG **zurückgewiesen** und die Revision **nicht zugelassen**. Durch den Klageführer ist allerdings Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingereicht worden. Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde durch das zuständige Bundesverwaltungsgericht im Jahr 2010 abgelehnt und der Argumentation des OVG durch das BVerwG gefolgt.

Somit ist abschließend die Rechtmäßigkeit der Satzung über die Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf festzustellen.

Anlage 1

zur MV 0002/2011

4 Einnahmen / Ausgaben

Zum Stichtag 31.12.2010 ergibt sich für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme folgender Finanz- und Planungsstand.

Pos.	Position	bis 31.12.2010	Gesamt (bis Maßnahmenende)
1.	Einnahmen	30.650.000 €	33.750.000 €
1.1	Verkaufserlöse	10.890.000 €	13.320.000 €
1.2	Ausgleichsbeträge	3.420.000 €	3.990.000 €
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)	6.390.000 €	6.490.000 €
2	Ausgaben	29.190.000 €	32.880.000 €
2.1	Planung und Vorbereitung	1.410.000 €	1.450.000 €
2.2	Grunderwerb	6.900.000 €	7.310.000 €
2.3	Erschließung, Abbruch, Entschädigung	8.810.000 €	9.690.000 €
2.4	Gemeinbedarf	7.820.000 €	9.490.000 €
2.5	Sonstige Ausgaben (z.B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar,...)	4.250.000 €	4.940.000 €
3	Saldo	1.460.000 €	870.000 €

Festzustellen ist somit:

- Das Treuhandvermögen weist zum Stichtag 31.12.2010 einen Bestand von rd. 1.460.000 € auf.
- Bis zum Maßnahmenende sind grundsätzlich keine Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt mehr erforderlich. Allerdings ist im Zusammenhang mit der Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf unterjährig 2011 ein negatives Saldo von ca. 300.000 € 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. 37.000 €.

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. In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wird diesem durch die Stadt Hennigsdorf im 1. Quartal 2011 eine vorzeitige förderrechtliche Schlussrechnung zum Stichtag 31.12.2010 vorgelegt.

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.

Vor diesem Hintergrund sollte die weitere Vorhaltung des bestehenden Liquiditätspolsters weiterhin Bestand haben, um im Sinne einer vorsichtigen Haushaltsführung Vorsorge für den Fall zu tragen, 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 Ausgleichsbetragsenerhebung 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 Ausgleichsbetragsenerhebung begründet sich darüber hinaus aus dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Würde auf die hoheitliche Ausgleichsbetragsenerhebung 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.

5 Kosten der Maßnahmen 2011 / Einnahmen 2011 und weiterer Ausblick

Für das Jahr 2011 sind folgende Maßnahmen geplant:

Pos.	Maßnahme	Ansatz
1.	Planung / weitere Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit	13.000,00 €
2.	Grunderwerb	415.000,00 €
3.	Ordnungs-, Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen	2.367.000,00 €
3.1	Erstausbau Schulzesiedlung (inkl. Ing. Leistungen)	63.000,00 €
3.2	Restleistungen Erstausbau BP 26 (inkl. Schallschutz, Freianlagen, Versorg. Leit.)	151.000,00 €
3.3	Herstellung Querungshilfe L 172 Bereich BP 26 (inkl. Ing.-Leistungen)	32.000,00 €
3.4	Umbau Angerrandstraße (inkl. Ing.-Leistungen)	75.000,00 €
3.5	Erschließungsanlagen Landzunge (inkl. Ing. Leistungen)	243.000,00 €
3.6	Errichtung Steganlage Landzunge (inkl. Ing. Leistungen)	90.000,00 €
3.7	Erweiterung Grundschule Nieder Neuendorf	1.572.000,00 €
3.8	Beräumung / Abriss / sonstige Ordnungsmaßnahmen	50.000,00 €
3.9	Sonstige Ausgaben (Trägerhonorar, sonstige Ing. Leistungen,.....)	91.000,00 €
4	Summe der Ausgaben	2.795.000,00 €

Den Ausgaben stehen geplante Einnahmen in Höhe rd. 1.165.000 € aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen gegenüber.

Ab dem Jahr 2011 anstehende investive Maßnahmen sind insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen (Endausbau) im Bereich der Schulzesiedlung und im Bebauungsplan Nr. 26. Zum Jahresende 2012 ist die Aufhebung der Entwicklungssatzung vorgesehen, gleichzeitig ist die Erstellung einer Abschlussdokumentation beabsichtigt.