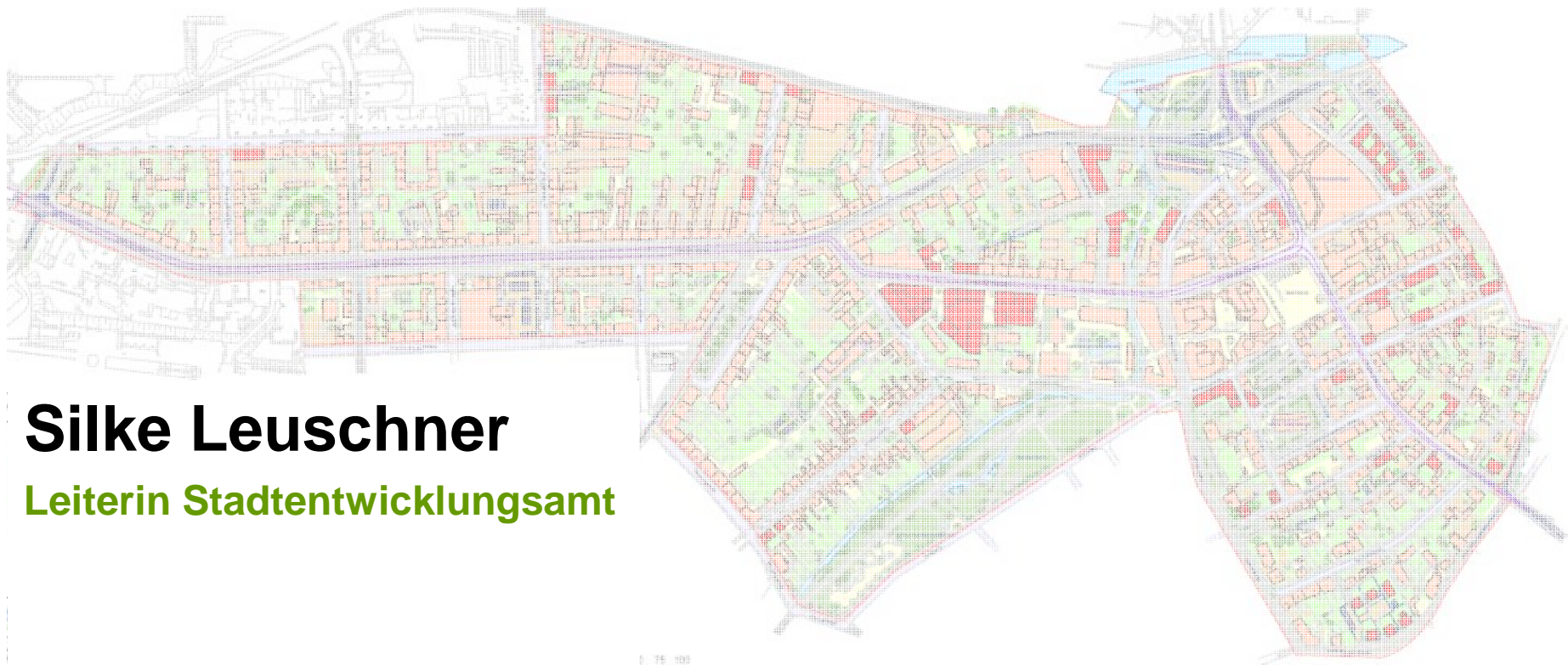


Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“ Information zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt
am 10. Februar 2015

1. Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“



Silke Leuschner

Leiterin Stadtentwicklungsamt

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“

- am 14.05.1992 hat die StVV die Satzung der Stadt Eberswalde-Finow über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Eberswalde-Finow“ mit 55 ha beschlossen
- am 15.04.1999 wurde das Sanierungsgebiet in „Stadtzentrum Eberswalde“ umbenannt
- Konkretisierung der Fläche 59,9 ha

EBERSWALDE-FINOW HAT EIN SANIERUNGSGEBIET

In diesem Gebiet soll die Stadt in den nächsten Jahren vorrangig instandgesetzt werden.

Mit welchen Schwerpunkten, das erfahren Sie in dieser Zeitung. Das Sanierungsgebiet

hat die Stadtverordnetenversammlung durch einen vom 14. Mai 1992 festgelegt:

■ Den mittelalterlichen Stadtkern rund um das Rathaus, den Markt und die Marienkirche. Er wird begrenzt durch die Mauerstraße, die Schneiderstraße und die Goethestraße. Hier wurden in den letzten 20 Jahren immer wieder Häuser abgerissen. Der Vertreter der GSW in Eberswalde: "Es braucht viel Phantasie, sich vorzustellen, daß dies einmal ein geschlossenes, gut funktionierendes Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebiet war. Und noch mehr Phantasie braucht die Vorstellung, daß es wieder eins werden kann."



■ Das Gebiet rechts und links der Eisenbahnstraße, vom Blumenwerder bis zur Puschkinstraße, seitlich begrenzt durch die Bergerstraße und die Friedrich-Engels-Straße.

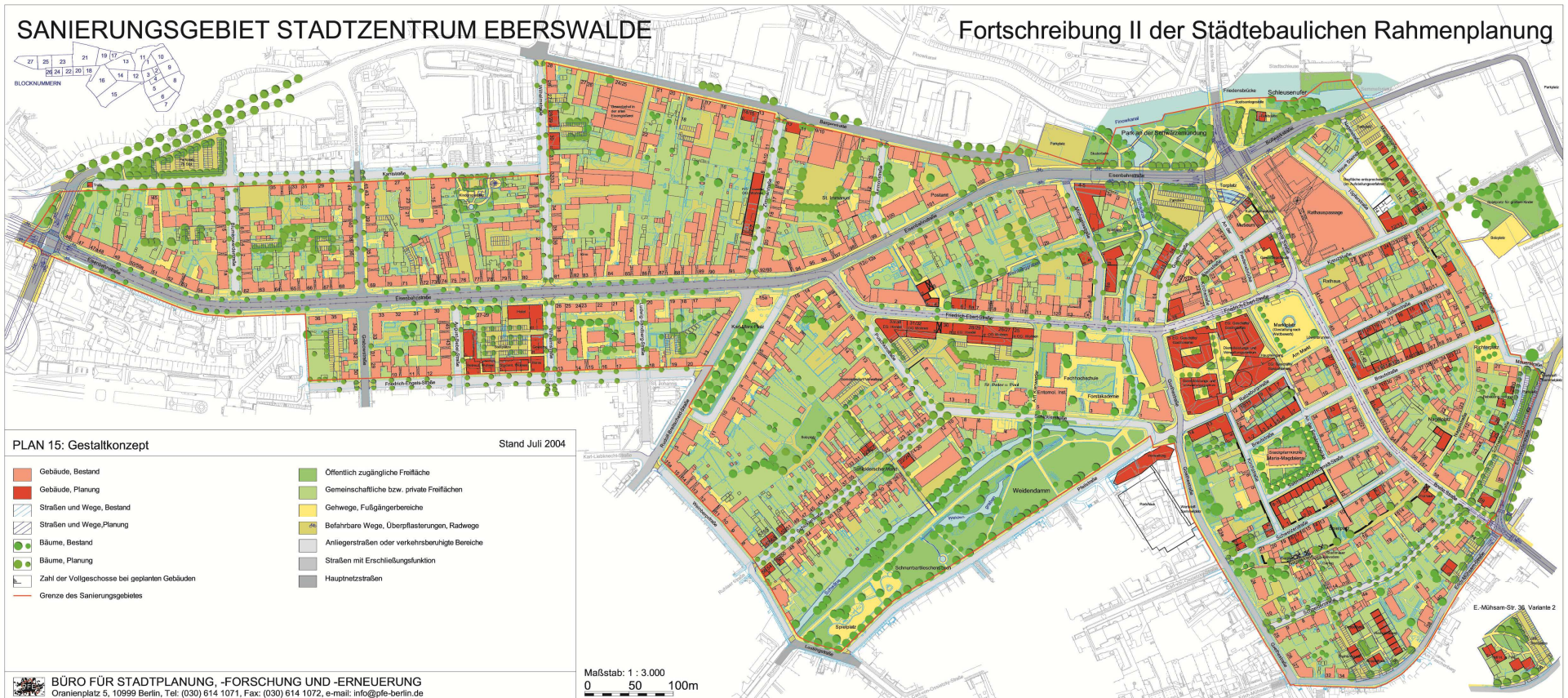
Die Eisenbahnstraße ist gegenwärtig die Geschäftsgegend Eberswaldes. Gleichzeitig ist sie die Haupt-Einfallstraße. Keine gute Kombination, denn bereits der Wechsel von einer Straßenseite zur anderen wird da manchmal zum Abenteuer. Erst eine Umgehungsstraße wird hier Entlastung bringen.



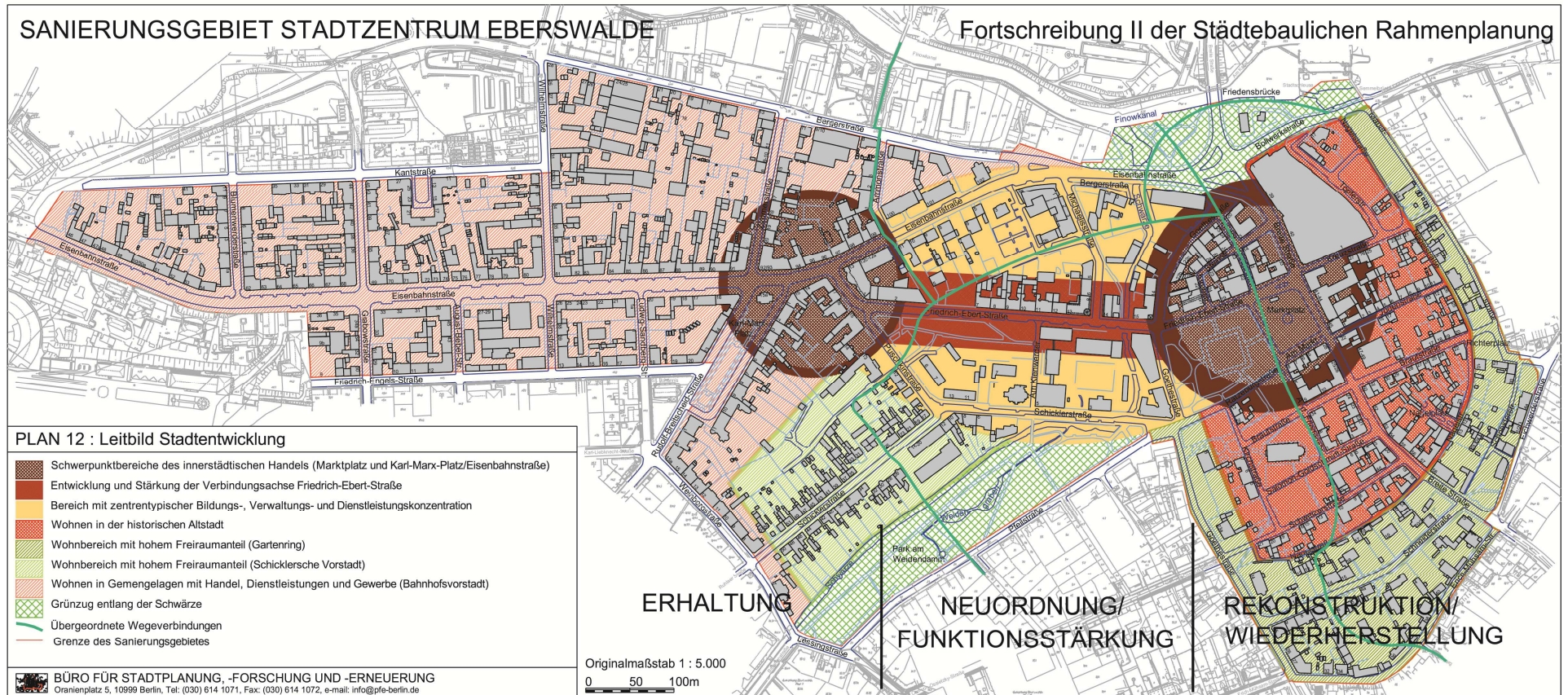
■ Die Gegend um die Friedrich-Ebert-Straße, begrenzt durch den Schwarzepark und die Weinbergstraße auf der einen Seite sowie die Bergerstraße auf der anderen Seite.

Die Friedrich-Ebert-Straße war unter den Namen 'Neue Kreuzstraße' die traditionelle Einkaufsstraße der Stadt. Sie ist gegenwärtig geprägt durch Grünanlagen auf leerräumten Grundstücken. Die einstige Verbindung zwischen den Zentren Eberswaldes, dem Marktplatz und der Eisenbahnstraße, wird durch diesen unbelebten Bereich unterbrochen: wer in der Eisenbahnstraße Einkäufe erledigt hat, muß durch ein baumbestandenes Niemandsland, ehe er die Läden am Markt erreicht.

Rahmenplan 2004



Leitbild Stadtentwicklung



Was sind „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“?

Besonderes Städtebaurecht gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 bis § 164b (BauGB)

geregelt in § 136 BauGB

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird
- einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegen in öffentlichem Interesse
- dienen dem Wohl der Allgemeinheit

Wesentliche Rechtsgrundlagen für Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Vorbereitung und Durchführung

- **Sanierungssatzung nach §§ 142/143 BauGB**

(einschl. Sanierungsvermerk in den Grundbüchern dienstbar gemacht); in Eberswalde am 14.05.1992 beschlossen, seit 23.11.1992 rechtskräftig

- **genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge § 144 BauGB**

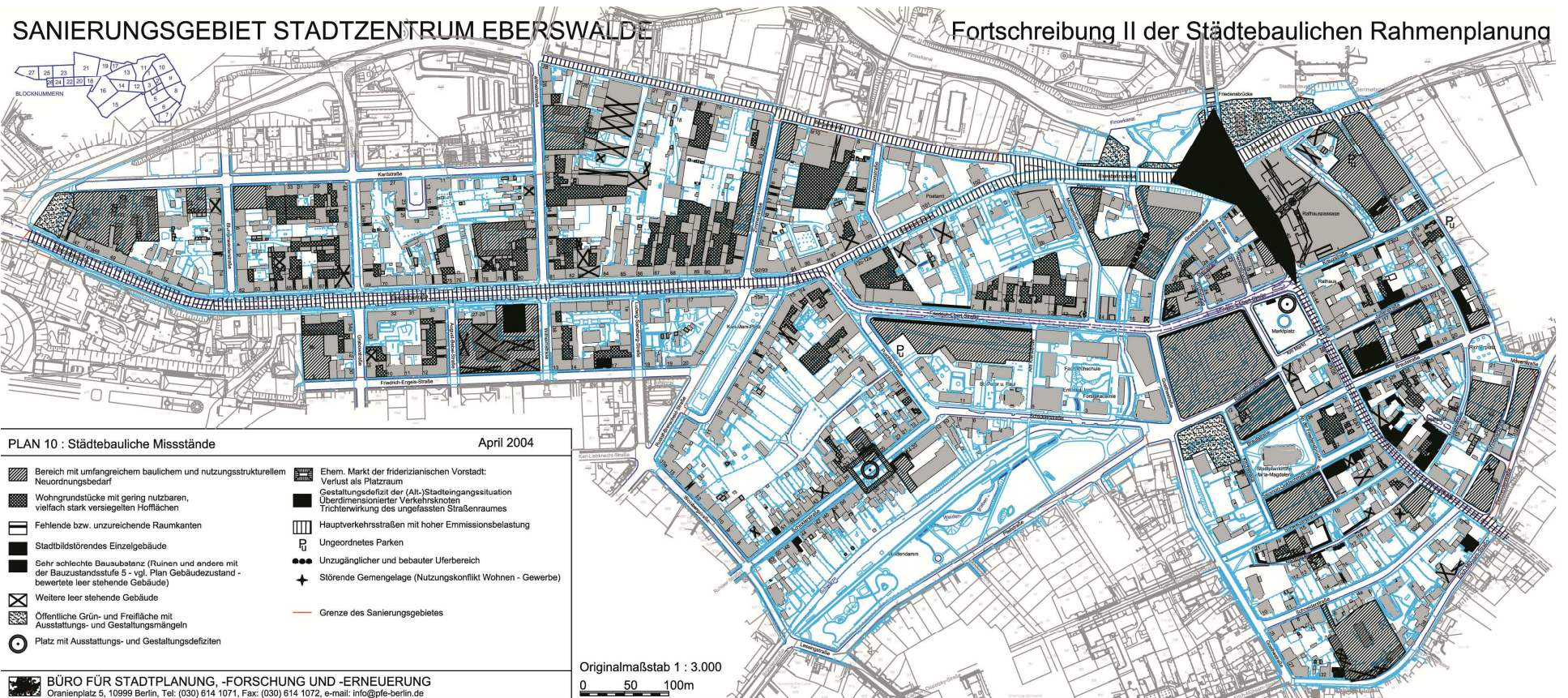
Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften § 152 bis 156 BauGB

- **Ausgleichsbetrag des Eigentümers § 154 BauGB**

Städtebauförderung

- **Einsatz von Städtebauförderungsmitteln § 164a BauGB**

Städtebauliche Missstände



Am Markt und Breite Straße

Am Markt 6 und 7



Breite 53



Breite 50



Stadtzentrum



Breite Straße



Stadtsanierung - Analyse Zielerreichung

I

Städtebaulich und stadtgestalterisch

- (✓) Wiederherstellung städtebauliches Gefüge
- (✓) Rekonstruktion verloren gegangener Bauungszusammenhänge
- (✓) Instandsetzung und Modernisierung Altbauten
- ✓ Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur
- ✓ Verbesserung Grün- und Freiflächenversorgung
- ✓ Sicherung Versorgung Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- ✓ Einfügen der Neubauten in das Stadtbild
- (✓) Neuordnung fließender und ruhender Verkehr

II

Wohnungspolitisch

- ✓ Vergrößerung und qualitative Verbesserung Wohnungsangebot
- ✓ Unterstützung und Förderung privat finanzierter Erneuerungsmaßnahmen
- ✓ Einsatz von Mitteln Stadtumbau Ost im Sanierungsgebiet
- ✓ Aktive Beratung und Betreuung von Eigentümern und Vorhabenträgern

Stadtsanierung - Analyse Zielerreichung

III Sozialverträgliche u. sozial-orientierte Stadterneuerung

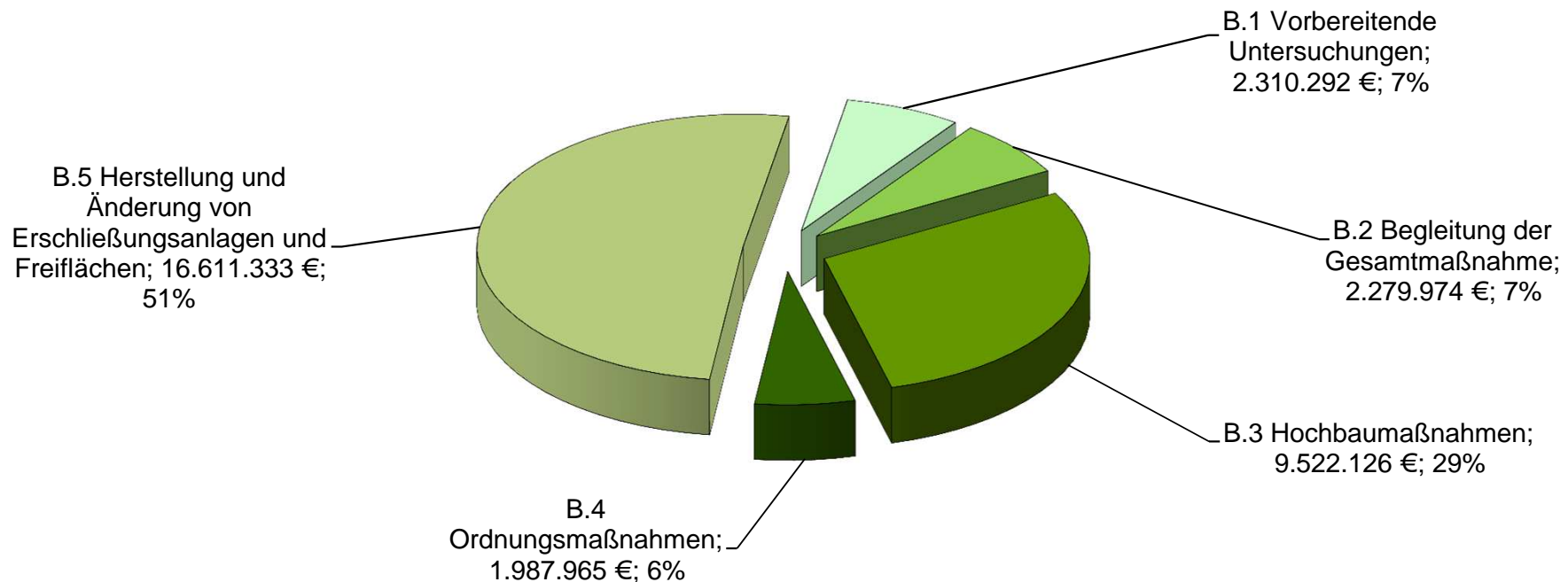
- ✓ Erhalt und Stabilisierung der angestammten Bevölkerung
- ✓ *durch Nutzung der Verdichtungspotenziale Ergänzung um sozialstrukturell gemischte Struktur von Eigentümern, Mietern, Pächtern und Gewerbetreibenden*
- ✓ *Mitwirkung der Betroffenen*
- ✓ *sozialverträgliche Sicherung und Erneuerung des Wohnungs- und Gebäudebestandes*
- sozialverträgliche Sanierungsdurchführung durch Kosten- und Maßnahmenbegrenzung und Förderung unrentierlicher Kosten*
- ✓ *Förderung neuer Eigentums- und Verfügungsformen*

IV Neuordnung des Nutzungsgefüges

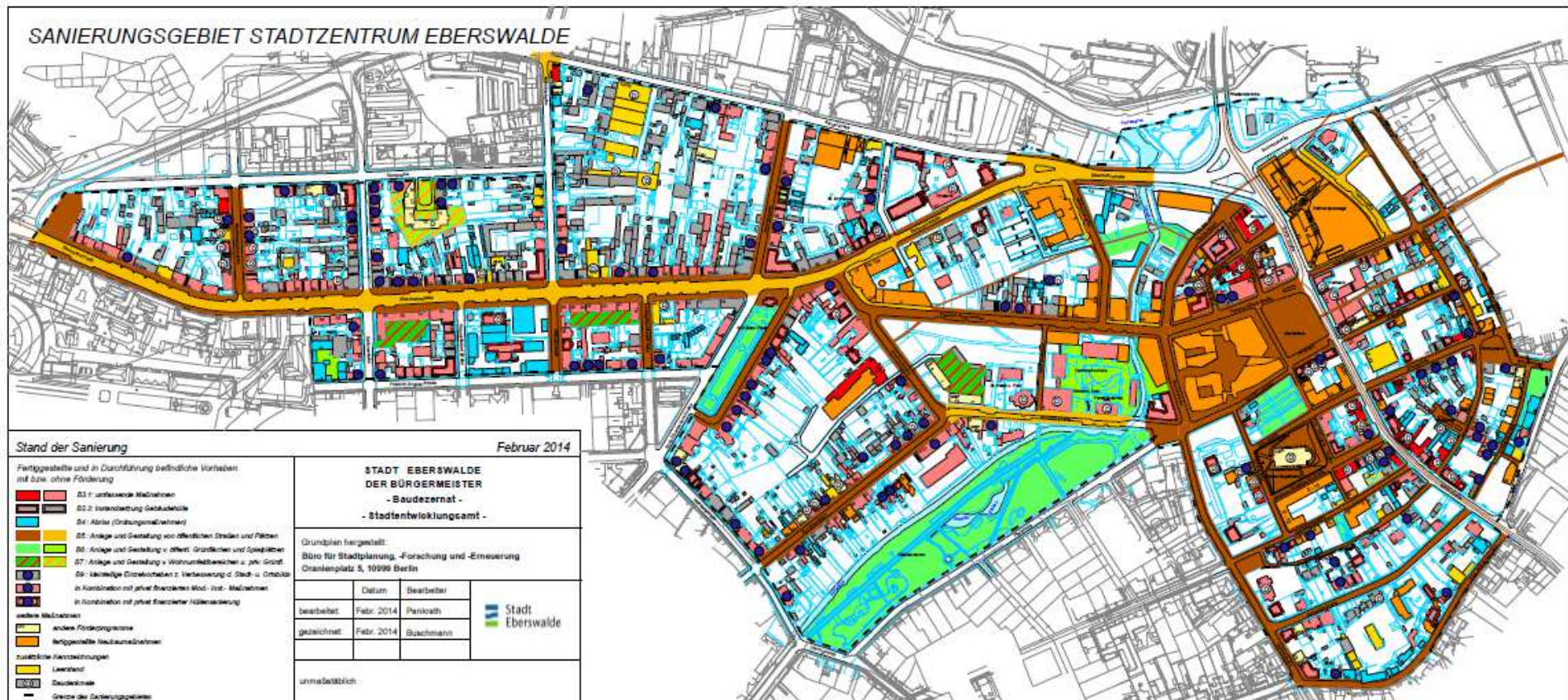
- ✓ *Ausbau und Stärkung mittelzentrale Funktion*
- (✓) *Erweiterung Angebot an Einzelhandel- und Dienstleistungsflächen mit überörtlicher Bedeutung*
- ✓ *Aufwertung des historischen Zentrums als Treffpunkt des öffentlichen Lebens*
- ✓ *Entwicklung des Zentrums zu einem attraktiven Wohnort*
- ✓ *kleinräumige Mischung verschiedener städtischer Funktionen*
- ✓ *Vollendung des Ausbaus der Fachhochschule*
- (✓) *Nachnutzung Brachen Brauerei und Eisengießerei*
- (✓) *stadtverträgliche Organisation der Verkehre bei Gleichrangigkeit der Verkehre und Bevorzugung ÖPNV*

Stadtsanierung - Umgesetzte Maßnahmen

- Ausgaben Sanierung 1991-2014: 32.711.690 €



Was wurde bis Ende 2014 erreicht?



Entwicklung der Baustruktur



Baustruktur 1994

Lückenschluss im
Bebauungszusammenhang

Auflockerung der
Blockinnenbereiche

Freiraumqualität entlang der
Schwärze



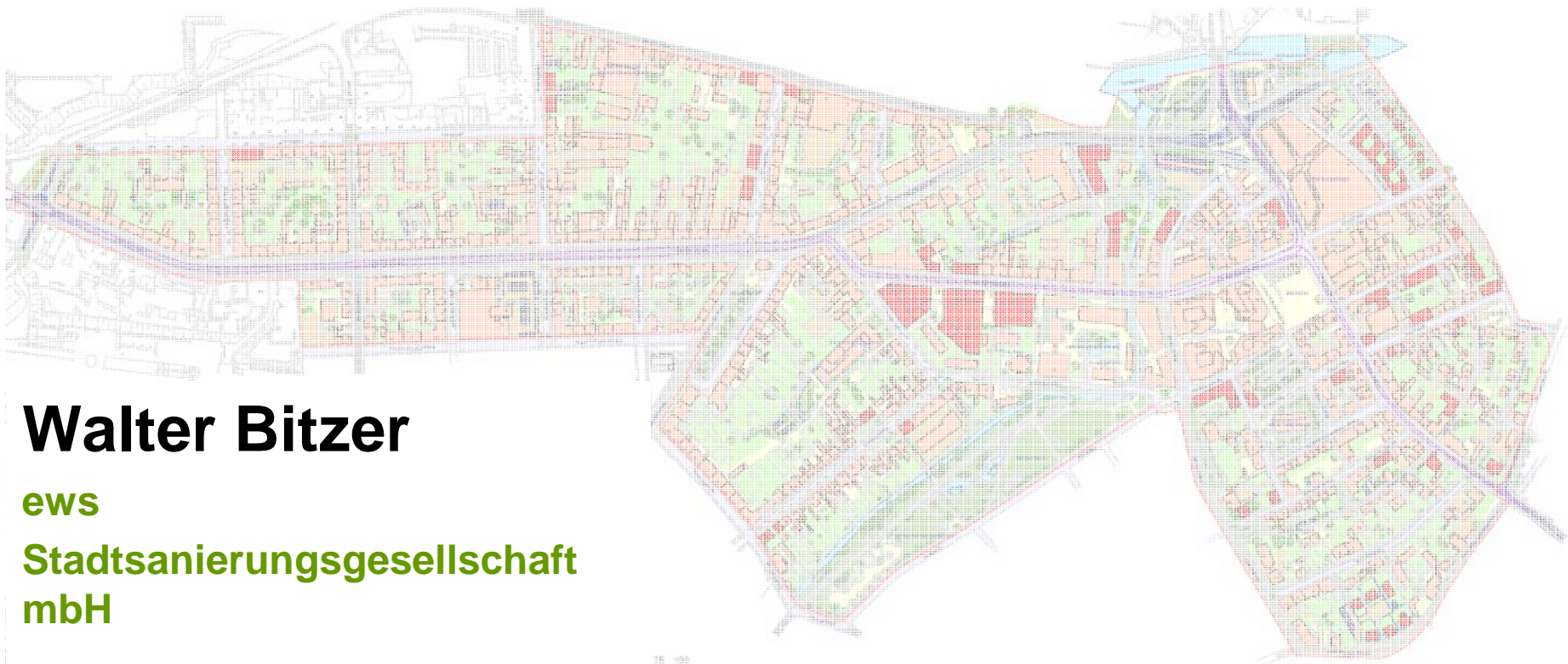
Baustruktur 2012



Stadtsanierung - Abschluss

	2013				2014				2015				2016				2017			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Zuwendungen	bis 2013																			
Vorfinan. Ausgleichsbeitrag, Wertausgleich																				
Bau- und Ordnungsmaßnahmen	bis Feb. 2016 (einschl. Vorlage geprüfter Schlussrechnungen)																			
baufachliche Schlussprüfungen									bis Juni 2016											
wesentlichste Sanierungsziele erreicht																				
Abrechnung Gesamtmaßnahme beim LBV																				
Teilaufhebung Sanierungssatzung																				
Information ABPU										10.Feb.										
Information der Betroffenen										Feb/März	report e/Amtsblatt									
Teilaufhebungsbeschluss																				
Anhörung/Bescheide für Teilaufhebung																				
Aufhebung der Sanierungssatzung																				
Vereinbarung Ablösung Ausgleichsbetrag	zu 100 %, ohne Abschlag																			
Anhörung/Bescheide Ausgleichsbetrag																				

2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Eberswalde“

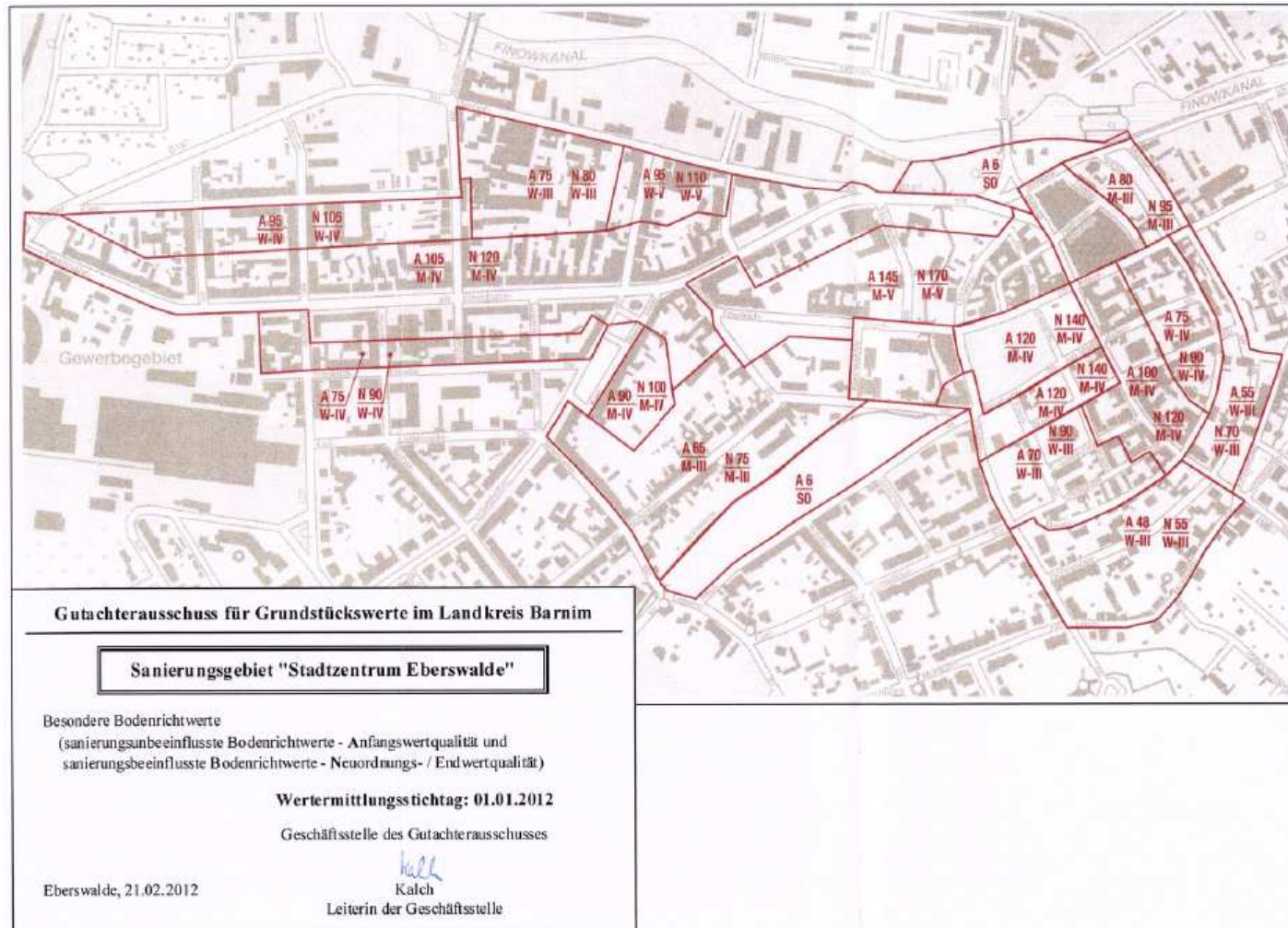


Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Wer hat wofür zu zahlen, Regelung zur finanziellen Beteiligung

„(1) Der Eigentümer ... hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Werden ... Erschließungsanlagen ... hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (**Straßenbaubeiträge**) ... nicht anzuwenden.“

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses mit Stand 01.01.2012

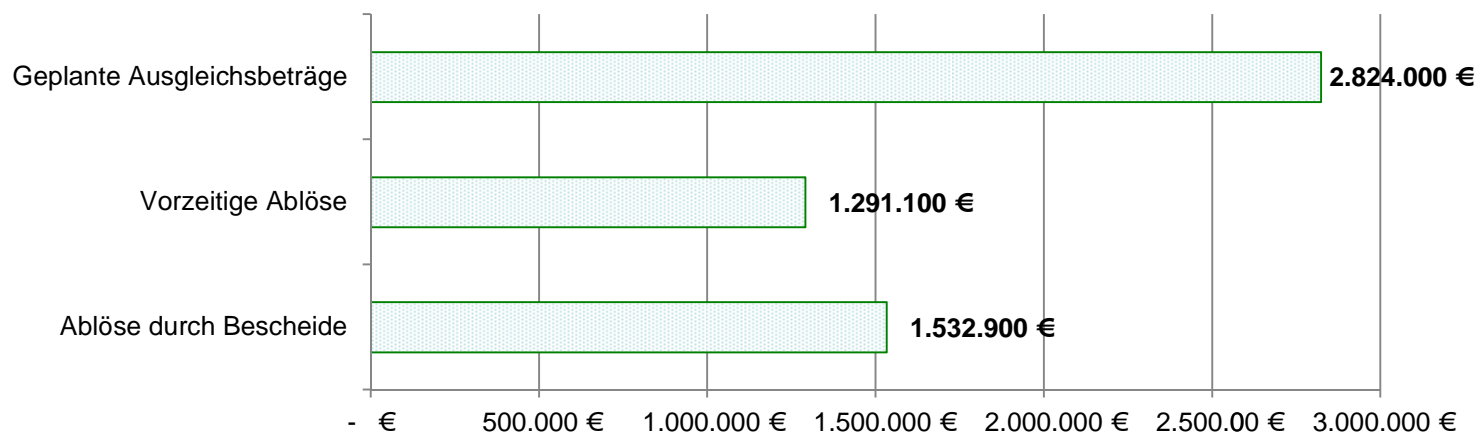


Ausgleichsbeträge sind grundstücksbezogen

- im Unterschied zu den gebietsbezogenen Bodenrichtwerten, die eine „durchschnittliche“ Situation des Gebiets reflektieren, werden die Ausgleichsbeträge grundstücksbezogen ermittelt
- diese erfolgt im Regelfall durch sachkundige Gutachter
- im Rahmen der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge wurden vorhandene Werte auch auf vergleichbare Grundstücke übertragen

Finanzielle Dimension der Ausgleichsbeträge

- Geplante Einnahmen Stand 2014
2.824.000 €
(das entspricht etwa 8,2 % der voraussichtlichen Gesamtausgaben in Höhe von rund 34,5 Mio. €)
- Einnahme bis Mitte Dezember 2014
1.291.100 €
(das entspricht rund 45,7 % der geplanten Einnahmen)



Beispiel 1: Breite Straße 18/Nagelstraße 19

grundstücksbezogene Ermittlung des Ausgleichsbetrages

- Bodenrichtwerte
Anfangswert 100 €/m²
Endwert 120 €/m²
- Grundstücksgröße: 280 m²
- sanierungsbedingte Wertsteigerung: 19,67 €/m²
gemäß Gutachten
- sanierungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks 5.507,60 €
- Abschlag in **2010** von 749,93 €
- per Vereinbarung gezahlter Ausgleichsbetrag von 4.757,67 €



Beispiel 2: Eisenbahnstraße 77

grundstücksbezogene Ermittlung des Ausgleichsbetrages

- Bodenrichtwerte
Anfangswert 105 €/m²
Endwert 120 €/m²
- Grundstücksgröße: 1073 m²
- sanierungsbedingte Wertsteigerung: 8,64 €/m²
gemäß Gutachten
- sanierungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks 9.270,72 €
- Abschlag in **2011** von 790,72 €
- per Vereinbarung gezahlter Ausgleichsbetrag von 8.480,00 €



Beispiel 3: Schicklerstraße 8

grundstücksbezogene Ermittlung des Ausgleichsbetrages

- Bodenrichtwerte
Anfangswert 65 €/m²
Endwert 75 €/m²
- Grundstücksgröße: 466 m²
- sanierungsbedingte Wertsteigerung: 9,59 €/m²
gemäß Gutachten
- sanierungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks 4.468,94 €
- Abschlag **2012** von 415,48 €
- per Vereinbarung gezahlter Ausgleichsbetrag von 4.053,46 €



Information der Grundstückseigentümer

- im Juni 2006 wurde ein Flyer zu den Ausgleichsbeträgen in der Auflage von 500 Stück erstellt und an alle Eigentümer von Grundstücken im „Altstadtei“ versandt.
- Eigentümern wurde die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages auf vertraglicher Grundlage angeboten.
- Ab 2006 periodisch Veröffentlichungen im „report e“ zur „Bewerbung“ der vorzeitigen Ablöse



Information der Grundstückseigentümer

- im Juni 2007 wurde der zweite Flyer zu den Ausgleichsbeträgen in der Auflage von wiederum 500 Stück erstellt und an die Eigentümer von Grundstücken in der Bahnhofs- sowie der Schicklerschen Vorstadt versandt.
- zusätzlich Auslage der Flyer im Amt
- **auf dieser Basis erfolgt seit 2006 kontinuierlich die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge von Grundstücken**



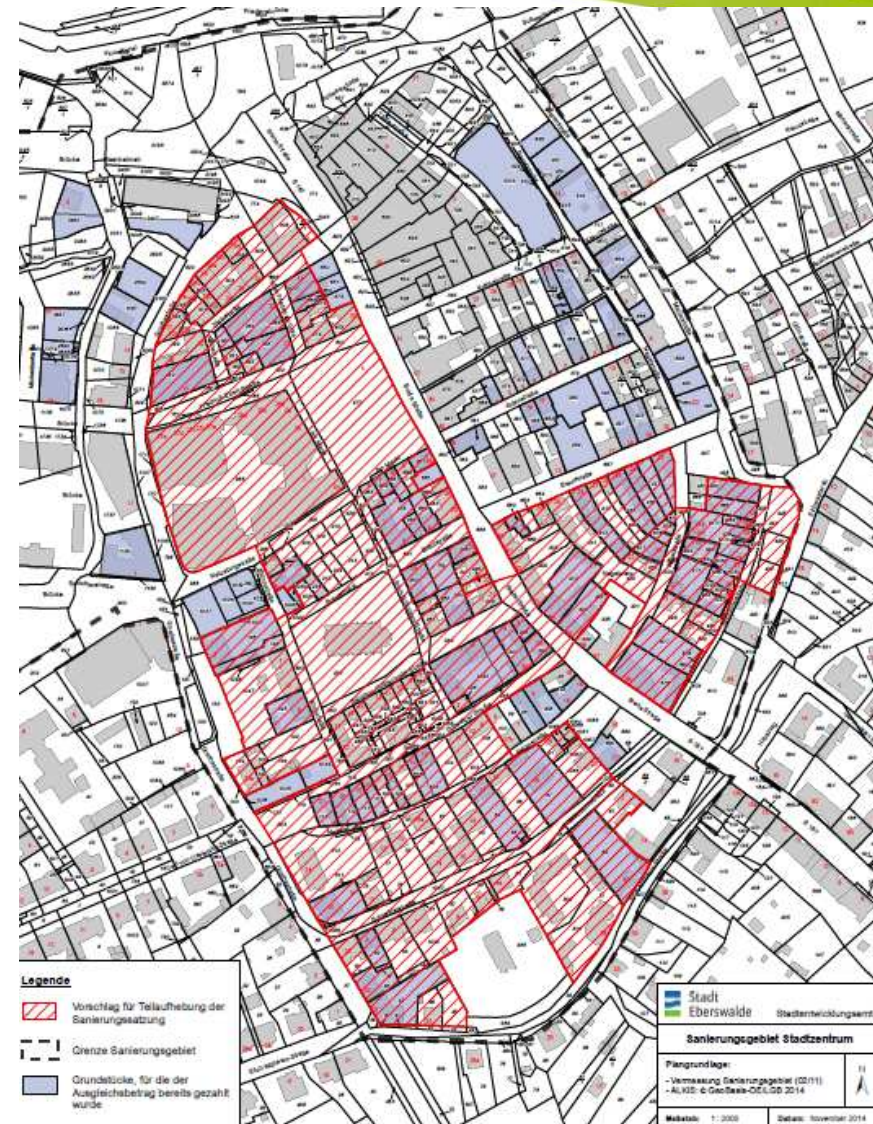
Teilaufhebung

Der § 162 Abs. 1 BauGB lautet:

„Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

- *die Sanierung durchgeführt ist oder...*

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.“



Vorgesehene Verfahrensschritte und Zeitablauf

- November und Dezember 2014 verwaltungsinterne Abstimmung
- Information des ABPU am 10. Februar 2015
- Information report e 2. März 2015, Internet
- Information der Öffentlichkeit im Amtsblatt am 17. März 2015 mit besonderen Hinweisen darauf, dass
 - nach der Teilaufhebung die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen entfallen,
 - der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht wird und
 - soweit noch nicht auf vertraglicher Grundlage erfolgt, der Ausgleichsbetrag auf der Grundlage eines Bescheides (nach vorheriger Anhörung) zu zahlen ist.
- Eigentümer im Teilgebiet erhalten persönliche Info-Schreiben

Vorgesehene Verfahrensschritte und Zeitablauf

- Teilaufhebungsbeschluss durch die StVV am 28.05.2015 nach Behandlung der Vorlage im ABPU am 12.05.2015
- Unmittelbar nach der Teilaufhebung der Sanierungssatzung sind für die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke die Ausgleichsbeträge zu erheben (Bescheide mit vorausgehender Anhörung nach VwVfG). Der Ausgleichsbetrag ist jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig (gilt auch beim Einlegen von Widerspruch)

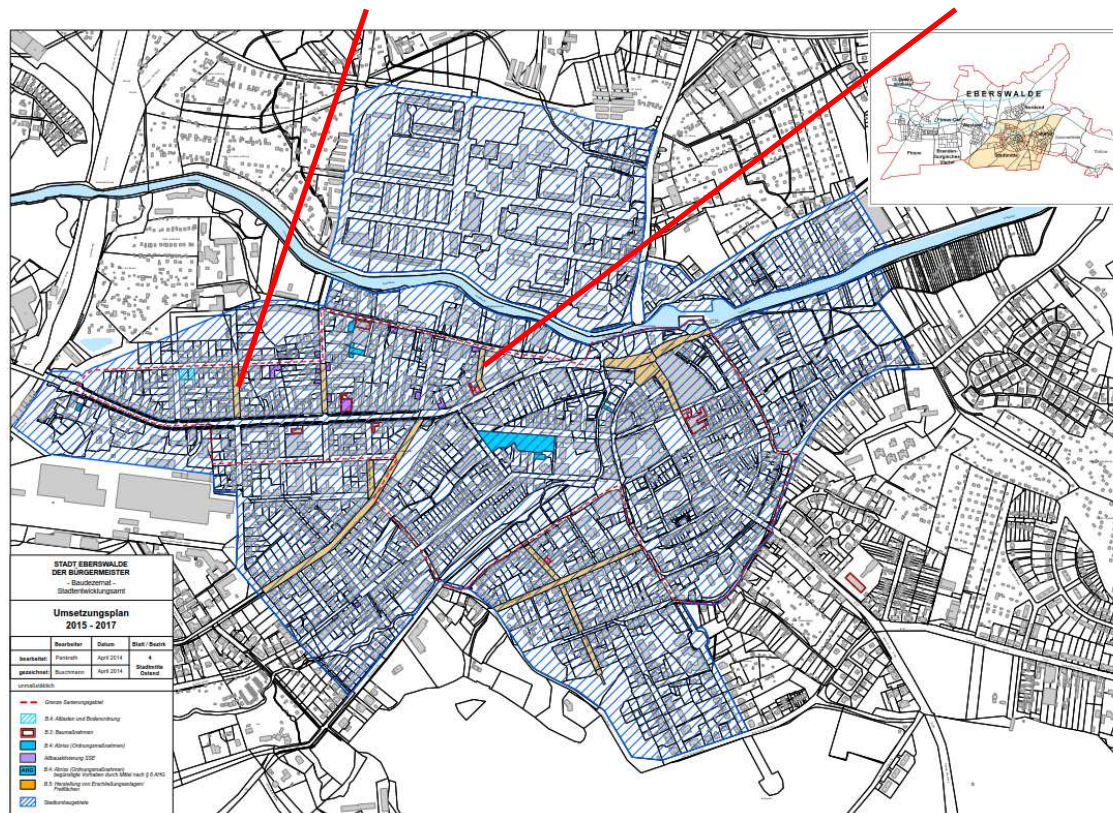
Auswirkungen

- Der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von Bescheiden wird für ein festgelegtes Teilgebiet vorgezogen und damit über einen längeren Zeitraum verteilt.
- Mit der Vereinnahmung von Ausgleichsbeträgen auf der Grundlage von Bescheiden noch im laufenden Sanierungsverfahren vermindert sich das Erfordernis der Vorfinanzierung von Ausgleichsbeträgen durch die Kommune.
- Die ersten Gutachten zur sanierungsbedingten Wertsteigerung werden erstellt. Diese Maßnahme ist unabhängig vom Beschluss einer Teilaufhebungssatzung erforderlich, weil bis zum geplanten Abschluss der förderfähigen Maßnahmen im Jahr 2015 alle notwendigen Gutachten zu erstellen sind.

Stadtsanierung - Geplante Maßnahmen 2015

B.5 Grabowstraße nördlich

B.5 Ammonstraße



STADT EBERSWALDE
DER BÜRGERMEISTER
 - Baudezernat -
 Stadtentwicklungsamt

Umsetzungsplan 2015 - 2017

	Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet:	Pankrath	April 2014	4
gezeichnet:	Buschmann	April 2014	Stadtmitte Ostend

unmaßstäblich

-  Grenze Sanierungsgebiet
-  B.4: Altlasten und Bodenordnung
-  B.3: Baumaßnahmen
-  B.4: Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
-  Altbauaktivierung SSE
-  AHG B.4: Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
begünstigte Vorhaben durch Mittel nach § 6 AHG
-  B.5: Herstellung von Erschließungsanlagen/
Freiflächen
-  Stadtumbaugebiete

Planung: 2016 Sanierungsgebiet erfolgreich abschließen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !



Natürlich Eberswalde!