

Der Bürgermeister

Baudezernat
Stadtentwicklungsamt

Bearbeiterin
Franziska Fiebig

Telefon
03334 / 64-618
Telefax
03334 / 64-619

Besucheranschrift
Breite Straße 39

Raum 7
Rathauspassage

E-Mail
f.fiebig@eberswalde.de
(nur für formlose Mitteilungen
ohne digitale Signatur)

Internet
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten
der Stadtverwaltung
dienstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 18 Uhr
donnerstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 16 Uhr

Sparkasse Barnim

IBAN:
DE97 1705 2000 2510 0100 02
BIC: WELADED1GZE

O-Bus
Linien 861/862
sowie Bus
Linien 910, 912, 916,
918, 921 und 923
bis Haltestelle
„Am Markt“

Stadt Eberswalde - Baudezernat - Postfach 10 06 50 - 16202 Eberswalde

An die
Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde

Datum 23.04.2019

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Betrifft **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in der öffentlichen Sitzung am
28.02.2019 (Beschluss-Nr.: 45/395/19, Vorlage-Nr.: BV/0857/2019)**

Erfassung des Stands der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im ehemaligen Sanierungsgebiet der Stadt Eberswalde

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf den eingangs genannten Beschluss wird wie folgt Bericht
erstattet:

Im Zuge der Wiedervereinigung gab es einen erheblichen städtebaulichen Handlungsbedarf in den ostdeutschen Städten. Insbesondere galt dies für die zumeist vernachlässigten Altbauquartiere in den größeren Städten, aber auch für viele Kleinstädte und Dörfer. Städtebauliche Missstände in Form von baulichen Mängeln an Gebäuden und im öffentlichen Raum waren weit verbreitet festzustellen. Dies betraf bis auf einzelne Ausnahmen auch den gesamten historischen Bestand an Gebäuden und Erschließungsanlagen im Stadtzentrum von Eberswalde. Neben den Substanzmängeln gab es auch zahlreiche Funktionsmängel. Am 27.09.1990 und damit noch vor der Wiederherstellung der deutschen Einheit am 03.10.1990 fasste die Stadtverordnetenversammlung von Eberswalde den Beschluss, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (bzw. § 28 Abs. 3 BauZVO) zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Bis 1992 wurden der Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes und der Entwurf der allgemeinen Sanierungsziele erarbeitet.

Am 14.05.1992 erfolgte der Beschluss über die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB). Das Sanierungsgebiet erhielt die Bezeichnung „Zentrum Eberswalde-Finow“ (Anmerkung: Eberswalde hatte damals noch den Namen Eberswalde-Finow). Die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB (umfassendes Verfahren mit Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist ausdrücklich Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Mit der Veröffentlichung in der Märkischen Oderzeitung am 23.11.1992 ist die Satzung rechtskräftig geworden. Das 1992 festgelegte Sanierungsgebiet „Zentrum Eberswalde-Finow“ hatte bis zum 25.03.1999 Bestand. An diesem Tag hat die Stadtverordnetenversammlung die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“ beschlossen.

Wegen der Dimension der festgestellten städtebaulichen Missstände wurde die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren erforderlich. Bei der Durchführung der Sanierung in diesem Verfahren wurde in das Grundbuch der Eigentümer / innen ein sogenannter Sanierungsvermerk eingetragen. Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung war aber auch eine Einschränkung der freien Verfügbarkeit der Eigentümer / innen über ihre Grundstücke verbunden. Der Beschluss der Sanierungssatzung war eine wesentliche Grundlage dafür, dass im gesamten Sanierungsgebiet rund 33 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden konnten. Während der Gültigkeit der Sanierungssatzung musste der Grundstückseigentümer keine Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge für die im ehemaligen Sanierungsgebiet erneuerten und bis zum Abschluss der Sanierung für die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie öffentlichen Grünflächen zahlen. Für die vorbenannten Erschließungsanlagen (§127 Abs. 2 BauGB) bestand daher über den Zeitraum der Lage des Grundstücks im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeitragspflicht oder Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg (KAG). Durch den umfangreichen Einsatz von privaten und öffentlichen Mitteln konnten in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten unübersehbare städtebauliche Verbesserungen erreicht werden. Die zu Beginn der 1990er Jahre festgestellten städtebaulichen Missstände wurden deutlich reduziert.

Nach Abschluss der Sanierung und somit nach Aufhebung der Sanierungssatzung ist gesetzlich festgelegt, dass beim umfassenden Sanierungsverfahren die Eigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke gem. § 154 (1) BauGB zur anteiligen Finanzierung der Sanierung spätestens zum Ende der Gesamtmaßnahme an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu zahlen. Für die Ermittlung des Differenzbetrages (Wertsteigerung) zwischen dem Anfangs- und dem Endwert wird gem. § 154 (2) BauGB der berechnete Bodenwert, der die Verhältnisse vor Beginn der Sanierung widerspiegelt dem Wert gegenübergestellt, der die Verhältnisse im Gebiet zum Ende der Sanierung repräsentiert. Diese entstandene Steigerung der Bodenwerte wurde mit Hilfe eines unabhängigen Gutachters ermittelt.

Der Ausgleichsbetrag war nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten.

Die Gemeinde forderte den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag war einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags war dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist gegeben. Der Ausgleichsbetrag ruhte nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Alternativ zur Erhebung des Ausgleichsbetrages auf der Grundlage eines Bescheides bestand die Möglichkeit vor Aufhebung der Sanierungssatzung, mit der Stadt einen Vertrag zu schließen und somit eine vorzeitig freiwillige Vereinbarung zu schließen.

Soweit die Ausgleichsbeträge während der Laufzeit der Gesamtmaßnahme über eine freiwillige Vereinbarung vereinnahmt werden konnten, verblieben diese zum Einsatz für weitere Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes bei der Stadt.

Mit der Teilaufhebung im Juni 2015 wurde ein großer Bereich der Altstadt abgerechnet. Die komplette Aufhebung des Sanierungsgebietes erfolgte dann im Mai 2016.

Frage 1: Wurden alle Beträge erhoben?

Frage 2: Wie viele Bescheide wurden nicht erhoben (Anzahl, Summe, Begründung)?

Zu Frage 1 + 2:

Die Ausgleichsbeträge wurden per Bescheid zu 99 Prozent erhoben. Jeder Eigentümer welcher nicht durch eine freiwillige Ablösevereinbarung den Ausgleichsbetrag im Vorfeld abgelöst hat, erhielt einen Bescheid. Öffentliche Flächen und Flächen mit nachgewiesenem bleibenden Gemeinbedarf sind nicht oder angemessen ausgleichsbetragspflichtig gemäß § 154 (1) abgerechnet worden.

In der Teilaufhebung im Jahr 2015 wurden 91 Bescheide für 61 Grundstücke versandt. Bei der Gesamtaufhebung des Sanierungsgebietes im Jahr 2016 waren es insgesamt 200 Bescheide für jeweils 129 Grundstücke. Von den geschätzt einzunehmenden Ausgleichsbeträgen von rund 3,0 Millionen Euro wurden vor Aufhebung der Sanierungssatzung im Mai 2016, durch freiwillige Vereinbarungen 1.742.536,02 Euro eingenommen.

Durch die erhobenen Bescheide wurden 1.262.848,05 Euro eingenommen. Offene Forderungen bestehen noch in Höhe von 141.534 Euro (Ratenzahlungen, Vollstreckungen). Für 3 Grundstücke (das fehlende 1 Prozent) befindet sich die Gutachtenerstellung zurzeit in Erarbeitung. Nach der Fertigstellung wurden dann alle Bescheide erhoben.

Frage 3: Wie viele Bescheide in welcher Gesamthöhe sind rechtskräftig?

Frage 4: Wie viele Widerspruchs- bzw. Klageverfahren gibt es (Anzahl, Summe, Grund, Besonderheiten, Härtefälle etc)?

Zu Frage 3 + 4:

Insgesamt sind 281 von 291 Bescheiden bestandskräftig geworden.

Im Widerspruchsverfahren befanden sich für beide Abrechnungsgebiete insgesamt 41 Widersprüche, denen abgeholfen werden konnte. Dabei wurden Einwände gegen die Wertermittlung vorgetragen, die Gutachternormierung in Frage gestellt, gegen die Höhe der Ausgleichsbeträge vorgegangen oder keine Einwände vorgebracht.

In 15 Fällen wurden Stundungen in Form von Ratenzahlungen vereinbart.

Im Klageverfahren befinden sich 10 Verfahren von insgesamt 7 verschiedenen Klägern /- innen. Im Streit stehen Ausgleichsbetragsforderungen in Höhe von 109.453,14 Euro. Anlass der Klagen sind Zweifel an der gutachterlichen Wertermittlung.

Frage 5: Wie sieht die weitere Vorgehensweise aus und welcher Zeitraum ist dafür angesetzt?

Zu Frage 5:

Die offenen Rechtsstreitigkeiten werden vom zuständigen Fachamt (Rechtsamt) zu Ende geführt sowie noch bestehende Forderungen durch die Stadtkasse / Vollstreckung vollzogen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anne Fellner
Baudezernentin
-stellv. Bürgermeisterin-