

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	06.10.2020
Amt:	60.0 - Stadtumbau und Sanierung	Drucksachenummer: VII/0323	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	60 70 01/01			
TOP:	Verlängerung des Durchführungszeitraumes der Sanierungssatzung im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt - Stendal“/ Verwendung sanierungsbedingter Einnahmen			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	18.11.2020			
Haupt- und Personalausschuss	am:	25.11.2020			
Stadtrat	am:	07.12.2020			

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	4.000.000,00	Euro	<input type="checkbox"/> nein	
Wenn ja		Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						
Ergebnisplan						
	Mehr-,	Minderaufwendungen				
	Mehr-,	Mindererträge				
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan		511205	4.000.000,00	Euro	
	Mehr-,	Minderausgaben				
	Mehr-,	Mindereinnahmen				
Folgekosten:						
	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag		Euro		
	<input type="checkbox"/> jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr	
	<input type="checkbox"/> einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerin:						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt - Stendal“ (Anlage 1) wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) über die gesetzliche Frist des § 235 Abs. 4 BauGB hinaus bis zum 31.12.2030 verlängert.
2. Die ermittelten, zukünftig noch zu vereinnahmenden Ausgleichsbeträge werden als sanierungsbedingte Einnahmen zur Finanzierung der in Anlage 2 aufgeführten Einzelvorhaben verwendet.

Begründung:

Zu 1.) Durchführungsfrist der Sanierungssatzung

Am 14.03.1994 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt - Stendal“. Die Satzung ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.06.1994 in Kraft getreten.

Mit Änderung des Baugesetzbuches 2007 wurde gesetzlich geregelt, dass mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen ist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Durchführungsfrist soll in der Regel nicht länger als 15 Jahre betragen. Da die Sanierungssatzung der Hansestadt Stendal bereits vor der Gesetzesänderung in Kraft trat, finden die Überleitungsvorschriften des § 235 (4) BauGB Anwendung. Danach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekanntgemacht wurden, bis spätestens 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Die städtebaulichen Ziele der Sanierung, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung und mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes festgelegt wurden, sind zu einem großen Teil bereits umgesetzt. Dennoch bestehen auch heute noch städtebauliche Mängel und Missstände, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich ist. Hierbei handelt es sich vor allem um Mängel und Missstände an öffentlichen Straßen und Plätzen, deren grundhafter Ausbau noch aussteht sowie um Mängel und Missstände an privaten Gebäuden. Aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes und dem nach der Wiedervereinigung bestehenden erheblichen Sanierungsbedarf ist eine längere Laufzeit der Sanierung geboten und erforderlich.

Im Bereich der Tiefbaumaßnahmen sind u.a. noch folgende Straßen und Plätze auszubauen bzw. neu zu gestalten: Winckelmannstraße, Petrikirchstraße, Knochenstraße, Mönchskirchhof (Straße), Mönchskirchhof (Platz), Hallstraße 2.BA, Karlstraße, Domplatz, Am Dom, Am Pulverturm, Hospitalstraße und Bierspünderstraße.

Es wird eingeschätzt, dass zur Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen noch ein Zeitraum bis zum 31.12.2030 benötigt wird. Dementsprechend soll die Frist zur Durchführung der Sanierung bis zum 31.12.2030 verlängert werden.

Die Verlängerung hat auch für die Grundstückseigentümer einen großen Vorteil, denn sie können bis zum Abschluss der Sanierung bei Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten weiterhin die steuerlichen Vergünstigungen gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen. Diese Möglichkeit ist für viele Bauherren ein Anreiz, in die Gebäudesubstanz zu investieren.

Zu 2.) Verwendung sanierungsbedingter Einnahmen

Für das Städtebauförderungsprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen "Stendal – Altstadt" wurde die Hansestadt Stendal mit Schreiben von April 2018 durch das Landesverwaltungsamt aufgefordert, die fördermittelrechtliche Schlussabrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bis 31.12.2020 vorzulegen. In der Schlussabrechnung sind alle bisher entstandenen sowie noch zu erwartenden sanierungsbedingten Einnahmen und Ausgaben darzustellen. Idealerweise sollte sich ein Ausgleich zwischen Einnahmen und Ausgaben ergeben.

Zu den sanierungsbedingten Einnahmen gehören u.a. die nach § 154 Abs. 1 BauGB zu erhebenden Ausgleichsbeträge. Danach haben die Eigentümer der im Sanierungs-satzungsgebiet gelegenen Grundstücke zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstückes entspricht.

Die Ausgleichsbeträge sind spätestens nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid zu erheben. Die Gemeinde kann vorher die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Seit 2010 werden in der Hansestadt Stendal auf freiwilliger Basis Ablösevereinbarungen mit den Eigentümern abgeschlossen. Zu diesem Zweck wurden quartiersweise die Anfangs- und Endwerte durch den Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ermittelt.

Um die geforderte Schlussabrechnung vornehmen zu können, sind die noch zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben zu ermitteln gewesen. In Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss wurden anhand von Orientierungswerten die voraussichtlichen noch zu erzielenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen errechnet. Diese Einnahmen können bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme zur Finanzierung weiterer Vorhaben im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

In der Anlage 2 sind die voraussichtlichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und die damit zur Umsetzung geplanten Einzelmaßnahmen aufgeführt. Die veranschlagten Kosten der Straßenbaumaßnahmen fließen als zukünftige Ausgaben mit in die Schlussabrechnung ein. Anderenfalls wären bei einem Einnahmenüberschuss der Gesamtmaßnahme Fördergelder anteilig zurückzuzahlen.

Ziel ist es, bis zum förmlichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme (31.12.2030) auch unter Einsatz der Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen die noch offenen Sanierungsziele umzusetzen.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Sanierungssatzung

Anlage 2 - Verwendung sanierungsbedingter Einnahmen (Maßnahmenliste)

Anlage 3 - Lageplan Einzelmaßnahmen