

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 2009 das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“. Hier wurde im September 2009 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst, der Plan ist mit seiner Bekanntmachung im Oktober 2009 rechtskräftig geworden.

Aktuell erfolgt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2009 gefasst, der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist im Februar 2010 erfolgt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll zwischen Februar und Mai erfolgen, der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll im Juni 2010 gefasst werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf ist für das Jahr 2010 weiter die Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Grundschule Nieder Neuendorf“ geplant. Der Aufstellungsbeschluss soll hier im Mai 2010 gefasst 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 2010 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 gegenwärtig vorgesehen, auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Wohnbaukonzeption zu realisieren, die im Wesentlichen auf der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern basiert. Von der Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Geschossbebauung wurde seitens des Eigentümers Abstand genommen. Nach Abstimmung der bauplanungsrechtlichen Fragestellungen zur neuen Konzeption ist für diesen Bereich der Abschluss eines neuen städtebaulichen Vertrages erforderlich.

2 Durchführungsstand

2.1 Hochbaumaßnahmen / Gemeinbedarfseinrichtungen

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

Für 2010 ist in Abrundung des Ortsteilzentrums die Eröffnung des Getränkemarktes auf dem Eckgrundstück Dorfstraße/Bahnhofstraße zu erwarten.

Ebenfalls im Jahr 2010 erfolgt die Planung für die Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf (Errichtung eines Ergänzungsbaus zur Erreichung einer Zweizügigkeit). Mit dem Beginn der Hochbaumaßnahmen selbst ist für das Jahr 2011 zu rechnen, geplant die Fertigstellung des Gebäudes zum Schuljahr 2011/2012.

Anlage 1

zur MV 0009/2010

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, Weideweg, Wiesenweg, Bahnhofsweg, Keilerweg, Triftweg, Oberjägerweg, Am Oberjägerweg und Waldmeisterstraße.

In der Dorfstraße und der Spandauer Landstraße erfolgte 2009 in Teilbereichen der Austausch des Oberflächenmaterials der straßenbegleitenden Geh- und Radwege.

Für das Jahr 2010 sind folgende Erschließungsmaßnahmen vorgesehen:

- Herstellung der Erschließungsanlagen im Erstausbau sowie der Schallschutz- und Freianlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung
- Herstellung der Erschließungsanlagen im Erstausbau in der Schulzesiedlung (in Abhängigkeit vom Vollzug des Grundstücksverkaufsvertrages)
- Neuordnung des südlichen Einmündungsbereiches Dorfstraße/Dorfanger mit Wegedeckenaustausch und behindertengerechten Umbau der Bushaltestelle am Dorfanger
- Ausbau der Lindenstraße

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 bis auf ein Grundstück der Grunderwerb abgeschlossen; für den Bereich der Landzunge wurden alle (bis auf die betriebsnotwendigen Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes erforderlichen) Flurstücke erworben.

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. Der Vertrag ist allerdings noch nicht vollzogen worden.

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

Grundstücksverkauf

Derzeit verfügt die Stadt Hennigsdorf insbesondere noch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 (Baugebiet hinter Ortsteilzentrum) über zu vermarktende Grundstücke. Von den hier insgesamt zur Verfügung stehenden 41 Baugrundstücken sind 95% (= 39 Baugrundstücke) bereits veräußert, zuletzt konnten im Jahr 2009 4 Baugrundstücke veräußert werden.

Zur Veräußerung stehen somit aktuell noch 2 Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie das Grundstück Dorfstraße 33 zur Verfügung. Alle Grundstücke werden regelmäßig im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf ausgeschrieben.

Voraussichtlich ab Mitte 2010 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.

Ebenfalls voraussichtlich am Mitte 2010 wird mit der Vermarktung des Grundstücks „Dorfstraße 22“ begonnen werden.

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. 55 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. 50 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. 140 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. 305 Abschlusserklärungen erteilt werden, für rd. 90 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.

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, eine Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde ist bislang noch nicht ergangen.

Anlage 1

zur MV 0009/2010

4 Einnahmen / Ausgaben

Zum Stichtag 31.12.2009 ergibt sich für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme folgender Finanz- und Planungsstand.

Pos.	Position	bis 31.12.2009	Gesamt (bis Maßnahmenende)
1.	Einnahmen	29.700.000 €	33.330.000 €
1.1	Verkaufserlöse	9.860.000 €	12.200.000 €
1.2	Ausgleichsbeträge	3.510.000 €	4.700.000 €
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,...)	6.380.000 €	6.480.000 €
2	Ausgaben	27.760.000 €	32.430.000 €
2.1	Planung und Vorbereitung	1.410.000 €	1.450.000 €
2.2	Grunderwerb	6.480.000 €	6.920.000 €
2.3	Erschließung, Abbruch	8.030.000 €	10.450.000 €
2.4	Gemeinbedarf	7.630.000 €	9.190.000 €
2.5	Sonstige Ausgaben (z.B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	4.210.000 €	4.420.000 €
3	Saldo	1.940.000 €	900.000 €

Festzustellen ist somit das:

- das Treuhandvermögen zum Stichtag 31.12.2009 einen Bestand von rd. 1.940.000 € 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. 30.000 € 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. Allerdings soll in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber diesem zum Jahresende 2010 eine vorzeitige Schlussrechnung übergeben werden.

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 Ausgleichsbe-

tragsbescheide 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 und über die aufgrund der Nichtzulassungsbeschwerde noch nicht abschließend entschieden worden ist.

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.

5 Kosten der Maßnahmen 2010 und weiterer Ausblick

Für das Jahr 2010 sind folgende Maßnahmen geplant:

Pos.	Maßnahme	Ansatz
1.	Planung / weitere Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit	25.000 €
2.	Grunderwerb	441.000 €
3.	Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen	1.382.000 €
3.1	Erstausbau Schulzesiedlung (inkl. Ing. Leistungen)	55.000 €
3.2	Erstausbau Gebiet BP 26 (inkl. Schallschutz, Freianlagen, Ing. Leistungen)	776.000 €
3.3	Ausbau Lindenstraße (inkl. Ing. Leistungen)	145.000 €
3.4	Umbau / Belagsaustausch Angerrandstraße (inkl. Ing. Leistungen)	77.000 €
3.5	Beräumung, Bewirtschaftung, Pachtentschädigung	105.000 €
3.6	Planungskosten Erweiterung Grundschule Nieder Neuendorf	150.000 €
3.7	Sonstige Ausgaben (Trägerhonorar, sonst. Ing. Leistungen)	74.000 €
4	Summe Ausgaben	1.848.000 €

Nach dem Jahr 2010 anstehende Maßnahmen sind insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen (Endausbau) im Bereich der Schulzesiedlung und im Bebauungsplan Nr. 26, die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Landzunge sowie die Errichtung des Erweiterungsbaus für die Grundschule in Nieder Neuendorf.