Gemeinde Edewecht

24. November 2016

Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2306

Städtebauliches Sanierungsverfahren Edewecht-Ortsmitte;
hier: Aufhebung der Sanierungssatzung

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	05.12.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.12.2016	Vorberatung
Rat	19.12.2016	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt**

Beteiligungen: **Stabstelle**

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Vor nunmehr 6 Jahren ist es der Gemeinde Edewecht – nach zuvor quasi jahrzehntelangen erfolglosen Bemühungen – gelungen, für das Programjahr 2010 zur Förderung in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen zu werden.

Grundlage für die Durchführung der seither durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist die vom Rat in seiner Sitzung am 20.12.2010 beschlossene „Satzung der Gemeinde Edewecht über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes – Edewecht-Ortsmitte –“. Bekanntlich konnten im Rahmen dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in den vergangenen Jahren die Um- und Neugestaltung des Marktplatzes mit Rathausvorplatz, Platz vor der katholischen Kirche sowie Umgestaltung der Rathausstraße einschließlich des Einmündungsbereichs in die Hauptstraße; die Neugestaltung des Grubenhofes auf seiner gesamten Länge von der Hauptstraße bis zur Bahnhofstraße inklusive der Neuherstellung eines Fuß- und Radweges als Verbindung zwischen Grubenhof und Bahnhofstraße sowie zuletzt die Neugestaltung der Bahnhofstraße bis zum Einmündungsbereich der Straße Am Bahnhof inklusive des Abschnittes der Straße Am Neuen Markt von der Bahnhofstraße bis zum neu gestalteten Marktplatz durchgeführt werden. Bei einem Gesamtbruttokostenrahmen von 2.400.000,- € wurde für die vorgenannten Maßnahmen von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank – als Förderstelle eine Zuwendung in Höhe von 800.000,- € (1/3 Anteilsfinanzierung aus Bundesmitteln) gewährt.

Betreut und begleitet wurde die Gemeinde Edewecht über den gesamten Zeitraum der Sanierungsmaßnahme durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH. Die Vergabe dieses Auftrages wurde vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 18.01.2011 beschlossen.

Wie bekannt, sind die Maßnahmen nunmehr weitestgehend abgeschlossen. Das

zeitlich letzte Projekt, die Arbeiten an der Bahnhofsstraße, befinden sich im Abschluss und werden bis Ende des Kalenderjahres fertiggestellt sein. Dies ist auch zwingend erforderlich, da der Förderzeitraum mit Ablauf des 31.12.2016 endet. Danach dürfen – bis auf für die förmlich erforderlichen Abschlussarbeiten, die bis zum 30.06.2017 zu erfolgen haben (Endabrechnung der Sanierungsmaßnahme „Edewecht-Ortsmitte“, Erstellung einer sog. Abschlussdokumentation, Aufstellung des Verwendungsnachweises) keine neuen Kostenbindungen eingegangen werden. Im Zuge des Sanierungsverfahrens waren auch die sog. sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB) gegenüber den Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet zu ermitteln. Der Ausgleichsbetrag beschreibt die Wertsteigerung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die diese aufgrund der im Umfeld durchgeführten Sanierungsmaßnahme erfahren haben. Die Feststellung erfolgte bereits im Herbst des vergangenen Jahres durch den hierfür zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Katasteramt Oldenburg. Der Großteil der so ermittelten Ausgleichsbeträge von rd. 200.000,- € konnte unter Gewährung eines 5%igen Nachlasses über Ablösevereinbarungen bereits im laufenden Sanierungsverfahren eingenommen werden und als Finanzierungsmittel in die Sanierungsmaßnahmen einfließen. Die Festsetzung des Ausgleichsbetrages per Verwaltungsakt setzt dagegen voraus, dass zuvor die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben wurde (§ 154 Abs. 3, 4 BauGB). Um an den oben erläuterten zeitlichen Rahmen orientiert auch die bislang noch nicht über Ablösevereinbarungen erzielten Ausgleichsbeträge in Höhe von noch rd. 34.000,- € nunmehr per Bescheid gegenüber den betroffenen Grundeigentümern festsetzen zu können, sollte mit Wirkung zum 01.01.2017 die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgen. Die Aufhebung erfolgt gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wiederum als Satzung. Ein Entwurf für eine solche Satzung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt dann auch wieder die während des Sanierungsverfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht gegebene sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für z.B. Bauvorhaben, für Kauf-, Pacht- und Mietvorgänge sowie sonstige das Grundvermögen belastende Rechtsgeschäfte. Außerdem hat die Gemeinde nach Aufhebung der Satzung das Grundbuchamt um Löschung der Sanierungsvermerke aus dem Grundbuch zu ersuchen. Der Entwurf dieses Ersuchens ist als **Anlage Nr. 2** beigefügt. Die Aufhebung der Satzung würde somit auch nach außen für alle Grundeigentümer im Sanierungsgebiet den Abschluss des Sanierungsverfahrens signalisieren.

Es ist vorgesehen, im Frühjahr des kommenden Jahres zusammengefasst über den Ablauf des Sanierungsverfahrens zu berichten.

Um zum jetzigen Zeitpunkt einen termingerechten und geordneten Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Edewecht-Ortsmitte“ einleiten zu können sollte dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgender Beschlussvorschlag unterbreitet werden:

Beschlussvorschlag:

1. *Der als **Anlage Nr.__** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2016 beigefügte Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung Edewecht - Ortsmitte wird gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung ist gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland ortsüblich bekannt zu machen. Auf*

die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer – hinzuweisen.

2. *Die Gemeinde Edewecht ersucht nach Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung Edewecht - Ortsmitte das zuständige Grundbuchamt, Amtsgericht Westerstede, Wilhelm-Geiler-Str. 12a, 26655 Westerstede, die vorhandenen Sanierungsvermerke in den Grundstücken des Sanierungsgebiets Edewecht – Ortsmitte zu löschen.*

Anlagen:

- Entwurf Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet „Edewecht-Ortsmitte-
- Entwurf Anschreiben zum Ersuchen auf Löschung der Sanierungsvermerke