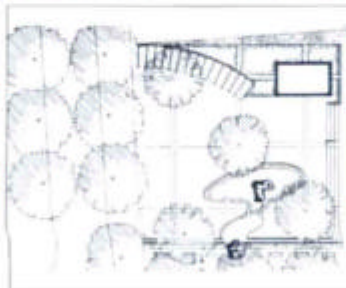


*Information
Ortserneuerung*

Hohen Neuendorf Ortskern

Sanierungssatzung



Oktober 1997



LEG

Landesentwicklungsgesellschaft
für Städtebau, Wohnen
und Verkehr
des Landes Brandenburg mbH



Gemeinde Hohen Neuendorf

Liebe Hohen Neuendorfer Bürgerinnen und Bürger,

nach umfangreichen vorbereitenden Arbeiten ist es soweit - die Sanierungssatzung ist nach ihrer Genehmigung in Kraft getreten. Nun soll es mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zügig vorangehen.

Wir haben uns mit der Neugestaltung unseres Ortskernes, insbesondere der Entwicklung des Ortszentrums viel vorgenommen. Die Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung sind sehr umfangreich und werden voraussichtlich etwa 7 Jahre in Anspruch nehmen. Ich möchte Sie als Eigentümer, Mieter oder Pächter aufrufen sich an der Planung zur Neugestaltung rege zu beteiligen und bei der Durchführung aktiv mitzuwirken. Durch Zuschüsse und besondere Steuervergünstigungen werden Sie dabei unterstützt. Die Verwaltung und der Sanierungsträger, die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), werden Sie bei allen Fragen zur Sanierung umfassend beraten. An den vorgezogenen Maßnahmen, wie der Rekonstruktion einzelner Gebäude und der Erneuerung der Waldemarstraße, wird die Sanierung bereits beispielhaft sichtbar.

Unsere Broschüre soll Ihnen mit vielen Informationen, Hinweisen und Anregungen ein Wegbegleiter sein, der Ihnen Ziele, Möglichkeiten und Hilfen zur Bewältigung des Sanierungsvorhabens aufzeigen.

In diesem Sinne wünsche ich uns gemeinsam viel Erfolg!

Monika Mittelstädt
Bürgermeisterin

Inhalt

- S. 1 Geleitwort der Bürgermeisterin
- S. 3 Sanierungssatzung
- S. 4 Auszüge aus der Begründung der Sanierungssatzung
- S. 7 Plan des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- S. 9 Städtebauliche Sanierung - Verfahren und Beteiligte
- S. 11 Vorbereitung und Durchführung
Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk
- S. 11 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
- S. 13 Ausschluß allgemeiner Vorschriften durch das besondere Sanierungsrecht
- S. 13 Genehmigungspflicht und Genehmigungen im Sanierungsverfahren
- S. 16 Auskunft und Beratung

Satzungsbeschluß
über eine städtebauliche
Sanierungsmaßnahme nach
§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 15. Oktober 1993 (GBl. I S. 401 f) und der §§ 142, 246a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (I. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), beschließt die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am 29.05.1997 folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 24,2 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Sanierungsgebiet Ortskern".

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan auf Basis vorhandener Flurkarten abgegrenzten Fläche. Der Lageplan mit der Auflistung der betroffenen Flurstücke ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird nach Maßgabe der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

1. Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
 2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.
 3. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.
 4. Der Beschluß über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet des Ortskerns vom 17.05.91 wird mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung aufgehoben.
 5. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.
-

Am 29.05.1997 hat die Gemeindevertreterversammlung die Sanierungssatzung sowie die Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Ortskerns von Hohen Neuendorf beschlossen. Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und die ortsübliche Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Ortskern Hohen Neuendorf" am 20.09.97 rechtsverbindlich geworden.

Auszüge aus der Begründung der Sanierungssatzung

[...]

2. Städtebauliche Mißstände

Das "Sanierungsgebiet Ortskern" weist nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen sowohl Funktions- als auch Substanzschwächen auf.

2.1. Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt wird.

Das Gebiet wird in seiner Funktion als Ortszentrum durch die schwer überwindbaren Barrierewirkungen der B 96 (Oranienburger, Berliner Straße) und der Schönfließener Straße aufgrund der hohen verkehrliche Belastungen stark beeinträchtigt.

Durch die verkehrliche Belastung wird nicht nur die Wohnqualität in diesem Bereich erheblich herabgesetzt, auch der öffentliche Raum wird in seinen ursprünglichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Darüber hinaus kann der Ortskern derzeit seine Versorgungsfunktion nicht in ausreichendem Maße erfüllen. Das Angebot im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen ist im Hinblick auf die zu erwartende Steigerung der Bewohneranzahl in Hohen Neuendorf und die Veränderungen im Konsumverhalten der Bevölkerung (Steigen des Qualitätsbewußtseins) zu attraktiveren und zu erweitern. Das Angebot an kulturellen und sozialen Einrichtungen ist ebenfalls erweiterungsbedürftig, ihm sollten nach Möglichkeit im Ortskernbereich Flächen bereitgehalten werden.

2.2. Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

- Etwa 2/3 der Gebäude weisen einen mehr als geringen Instandsetzungsbedarf auf. Der Ausstattungsstandart ist hinsichtlich moderner sanitärer Anlagen, Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen nicht zeitgemäß.
- Sämtliche Straßenräume sind instandsetzungsbedürftig und die Kanalisation ist flächendeckend zu errichten.
- Im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet sind zudem störende Betriebe vorhanden, die umgesiedelt werden müßten.

2.3. Erforderlichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig, da durch sie Neuordnung, wesentliche Umgestaltungen und Verbesserungen des Gebietes zur Behebung der städtebaulichen Mißstände herbeigeführt werden.

2.3.1 Neuordnung und Aufwertung des Zentrumsbereiches

Entsprechend seiner Lage und Funktion soll der Bereich um die Oranienburger Straße als Ortszentrum mit Schwerpunkt für Einzelhandel, Dienstleistungen Verwaltung etc. sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen umstrukturiert werden. Das baulich räumliche Gefüge soll dem Zentrumscharakter entsprechend durch angehobenes Nutzungsmaß und anspruchsvolle Gestaltung angemessen Rechnung tragen. Deplazierte, störende Nutzungen wie Brennstoffhandel und Kfz-

Reparaturwerkstätten sollen innerhalb des Gemeindegebietes ausgelagert werden.

2.3.2. Umgestaltung des Gebietes

Maßnahmen zur behutsamen Umgestaltung sind hauptsächlich im Bereich um die Berliner- und Schönfließler Straße vorgesehen. Der Ortskernergänzungsbereich soll eine gestalterische Aufwertung und eine Stärkung seiner Versorgungsfunktion erhalten.

Begleitet wird dies durch Maßnahmen der Innenentwicklung und der Innenverdichtung. Neben der Baulückenschließung soll im Rahmen der Sanierung eine Erschließung der untergenutzten Blockinnenbereiche erfolgen. Durch das geringe Maß der baulichen Nutzung kann dies in verträglicher Art und Weise erfolgen, ohne daß der Gebietscharakter gestört oder beeinträchtigt wird.

Des weiteren werden durch Einbeziehung des S-Bahnhofes und der Seitenstraßen parallel zur Bahn (Bahnstraße, Külzstraße) die Verbesserungen in die Fläche des Sanierungsgebietes getragen.

Im Bereich der Bahnunterführung soll durch Einrichtung eines *park + ride-Parkplatzes* im Zusammenhang mit einem geplanten südlichen Zuganges zum S-Bahn-Bahnsteig das z.Z. von ruhendem Verkehr stark belastete Umfeld um den S-Bahnhof entlastet werden.

2.3.3. Verbesserung des Gebietes

Eine besonders wichtige Maßnahme zur Verbesserung des Gebietes wird die gestalterische Aufwertung und die Instandsetzung der Straßenräume und der öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet sein, die insbesondere für Anlieger und Investoren den Anstoß zur Eigeninitiative geben soll. Die Gemeinde wird durch ihr Förderprogramm die privaten Vorhaben besonders unterstützen.

Eine wesentliche Verbesserung wird auch die Instandsetzung und stilgerechte Rekonstruktion der ortsbildprägenden bzw.

denkmalwerten Gebäude erreicht, zu der die Mitwirkung der überwiegend privaten Eigentümer durch intensive Beratung und Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln angeregt werden soll. Bei der Modernisierung von Wohnungen wird aufgrund der vorherrschenden Nachfragesituation auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer gesetzt, zumal die Verbesserung des Ausstattungsstandarts in begrenztem Umfang mietwirksam refinanziert und steuerlich geltend gemacht werden kann.

Vorhandene Baulücken sollen unter Aufrechterhaltung der Gebietsstruktur durch eine sich einfügende Bebauung geschlossen werden. Die störenden Gewerbe sind entsprechend des geplanten Gebietscharakters zu verlagern.

2.4. Ziele und Maßnahmen zur Behebung der Mißstände

Als wesentliche Ziele und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Mißstände sind zu nennen:

⇒ Wiederherstellung und Aufwertung von Gebäuden und Raumstrukturen

- Funktionelle und gestalterische Stärkung / Entwicklung des Ortszentrums um die Oranienburger Straße
- Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Wohnen
- Funktionelle und gestalterische Aufwertung öffentlicher Plätze und Straßenräume
- Gestalterische Aufwertung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
- Erhalt und Wiederherstellung des Stadtgrundrisses sowie Schließung von Baulücken und eine behutsame Innenverdichtung. Einfügung von Neubauten in die historische Umgebung entsprechend der vorgegebenen kleinteiligen Parzellierung

- Instandsetzung und Rekonstruktion der ortsbildprägenden bzw. denkmalwerten Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- Unterstützung und Motivation privater Eigentümer durch qualifizierte Beratung und Betreuung
- Förderung der Verträglichkeit gemischter Nutzungen durch bauliche und gestalterische Maßnahmen

⇒ **Verbesserung und Ausbau der Infrastruktur**

- Neubau, Erneuerung und Ausbau einer umweltschonenden und ressourcensparenden technischen Infrastruktur
- Funktionsstärkung der sozialen Wohnfolgeeinrichtungen
- Sanierung der öffentlichen Einrichtungen

⇒ **Stärkung der innerörtlichen Attraktivität**

- Erhalt der Wohnfunktion im Ortskern
- Verbesserung der Ausstattung mit publikumswirksamen Einrichtungen (Revitalisierung und Neuerrichtung)
- Neugestaltung eines Marktplatzes
- Aufwertung der öffentlichen Grünräume unter Berücksichtigung der Eigenart des Ortes

⇒ **Maßnahmen im Bereich Verkehr**

- Regelung des ruhenden Verkehrs durch Ausweisung von Stellflächen
- Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegesystems
- behindertengerechter Aus- und Umbau der Fußwege
- Schaffung innerörtlicher Verkehrsentlastung

- Angebote guter öffentlicher Nahverkehrsverbindungen und ihre Verknüpfung
- Schaffung von *park + ride-Parkplatzflächen* im Zusammenhang mit einem neuen Zugang zum S-Bahn-Bahnsteig im Bereich der Bahnunterführung
- Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift zur Regelung von Ablösebeträgen für nicht nachgewiesene Stellplatzflächen bei Neubau und Umnutzung

⇒ **Ökologische Maßnahmen**

- Aufwertung und Pflege öffentlicher Grünflächen
- Verwendung umweltverträglicher Baustoffe und Materialien
- Nutzung ressourcensparender und umweltverträglicher Energietechniken
- Verringerung des Anteils versiegelter Flächen auf das geringstmögliche Maß
- Erhalt des privaten Grüns bzw. Nachbegrünung
- Maßnahmen zur Verminderung der Emission von Betrieben und Wohnungen
- Herstellung umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen bei großflächigen Neubauvorhaben

Sanierungsgebiet Ortskern Hohen Neuendorf
LEG



Städtebauliche Sanierung - Verfahren und Beteiligte

Was heißt Sanierung?

Im wörtlichen Sinn bedeutet Sanieren "Gesundmachen". Für die Ortssanierung also: Das Gesundmachen eines Ortskörpers, der in manchen Teilen Wunden aufweist: Lücken und Schäden in der Bausubstanz, mangelhafte Verkehrsadern, Räume im Ortsorganismus, die ihre Funktion nicht erfüllen können sowie Unverträglichkeiten benachbarter Nutzungen. Treten diese Schwächen und Mißstände geballt auf, belasten sie die allgemeinen Lebens- und Arbeitsbedingungen der ortsansässigen Menschen. Es entsteht ein öffentliches Interesse an deren Behebung, wobei die Sanierung in die Zuständigkeit der Städte und Gemeinden fällt.

Zur Durchführung wird im **Baugesetzbuch (BauGB)** ein Verfahrensweg vorgegeben, der mit den **Vorbereitenden Untersuchungen** beginnt. Hierin werden die städtebaulichen Maßnahmen erfaßt und bewertet. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen legen sodann die gewählten Stadt- bzw. Gemeindevertreter die **Ziele der Sanierung** und somit die durchzuführenden Maßnahmen fest.

Die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Aufrechterhaltung einer gesunden Gemeinde kosten jedoch Geld, mehr Geld, als die Kommunen selbst aufbringen können. Mit einer besonderen **Förderung** unterstützen deshalb das Land und der Bund die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der Sanierungsaufgaben, wobei auch privaten Eigentümern Mittel zur Sanierung ihrer Gebäude zur Verfügung gestellt werden können. Denn erfolgreich wird eine Sanierung nur dann, wenn neben den öffentlichen Aktivitäten auch eine **private Mitwirkung** erfolgt.

Mitwirkung der Bürger

Im Bereich der städtebaulichen Planung, insbesondere im Sanierungsverfahren, ist die Mitwirkung der Bürger gesetzlich veran-

kert. Da der Kreis der zu Beteiligten danach festgelegt wird, wer von der Sanierung betroffen ist, spricht man auch von der **Betroffenenbeteiligung**.

Die Sanierungsbetroffenen, seien es Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige wie zum Beispiel im Sanierungsgebiet Arbeitende, sind zu informieren, zu hören und zu beraten. Mit ihnen sind die Ziele und Maßnahmen der Sanierung zu erörtern, ihre Mitwirkung ist anzuregen. Das Ziel dieser Gespräche ist eine breite Übereinkunft aller Beteiligten, denn schließlich soll die Sanierung im Interesse der Allgemeinheit die Mißstände beseitigen und nachteilige Wirkungen möglichst vermeiden.

Sanierungsförderung

Zur Finanzierung der vielfältigen Aufgaben, die eine Kommune zu erfüllen hat, gibt es bestimmte, begrenzte Zuweisungen und Förderungen.

Da in einem Sanierungsverfahren jedoch überdurchschnittlich viele Aufgaben zu erfüllen sind, gibt es eine besondere Sanierungsförderung. Diese zeichnet sich außerdem dadurch aus, daß ein Teil der Fördermittel auch für die privaten Hauseigentümer zur Verfügung steht.

Über die Vergabe der Fördermittel an die Kommune entscheidet nur das Land, über die Vergabe an Private entscheidet das Land gemeinsam mit der Kommune. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht jedoch leider aufgrund der begrenzten Mittel nicht, und zwar weder für die Kommunen noch für die privaten Eigentümer. Dennoch ist es ratsam, vor einer Sanierungsmaßnahme einen Antrag zu stellen. Neben den direkten Zuschüssen gibt es für Hauseigentümer steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten, soweit die Maßnahmen dem Erhalt des Gebäudes dienen. Zu Fragen der Förderung wird auf den *Ratgeber zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung* verwiesen.

Sanierungsverfahren

Der Weg zur Sanierung beginnt vor Ort mit der Feststellung städtebaulicher Mängel. Deren Behebung beginnt mit einem Beschluß zur Durchführung der **Vorbereitenden Untersuchungen**. Ziel dieser Untersuchungen ist es, Art und Umfang der Mißstände zu ermitteln und diese im Hinblick auf die Notwendigkeit sowie die Durchführbarkeit der Sanierung zu bewerten.

Die Ableitung der Ziele der Sanierung und die Erarbeitung von Maßnahmekonzepten zum Erreichen dieser Ziele sowie die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sind weitere Bestandteile dieser Untersuchungen.

Die Ziele der Sanierung liegen verbal und als Neuordnungskonzept bestehend aus mehreren Plänen vor. Die Sanierungsziele bedürfen im weiteren Verlauf der Fortschreibung und Konkretisierung. Dies geschieht durch Blockkonzepte, Gestaltungskonzeptionen, Bebauungspläne etc.. Diese Planungsprozesse finden unter Mitwirkung der Öffentlichkeit statt.

Sanierungsgebiet

Den Einstieg in das konkrete Sanierungsverfahren bildet die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch einen Satzungsbeschluß der Gemeinde. Dies ist Voraussetzung, um Fördermittel für die Sanierungsmaßnahmen beantragen zu können und bewirkt, daß in diesem Gebiet das besondere Städtebaurecht zur Anwendung kommt:

Der üblichen Baugenehmigung wird eine sanierungsrechtliche Genehmigung beigegeben, der Grundstücksverkehr unterliegt den Regeln des Sanierungsrechts.

In der Sanierungssatzung ist das **förmlich festgelegte Sanierungsgebiet** parzellenscharf bezeichnet. Hier kann jeder Bürger erfahren, ob sein Haus oder Grundstück innerhalb dieses Gebietes liegt.

Sanierungsvermerk

Für sämtliche im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke muß die Eintragung eines

Sanierungsvermerks in das Grundbuch vorgenommen werden. Die Eintragung hat den Zweck, daß das Grundbuchamt und interessierte Personen auf die Sanierungssatzung und ihre Rechtswirkung hinsichtlich des Grundstücksverkehrs hingewiesen werden. Dazu teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und zählt dabei die Grundstücke einzeln auf. Über die Eintragung des Sanierungsvermerks erhalten alle Eigentümer dann vom Grundbuchamt eine Benachrichtigung. Nach Abschluß der Sanierung wird der Sanierungsvermerk wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

Sanierungsträger

Eine Aufgabe wie die Sanierung des Hohen Neuendorfer Ortskerns erstreckt sich nicht nur über einen langen Zeitraum - in Hohen Neuendorf werden es voraussichtlich 7 Jahre sein - sie bringt auch rechtliche, planerische und technische Probleme mit sich, um die sich die Verwaltung schwerlich neben der laufenden Verwaltungsarbeit voll und ganz widmen kann. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) als Treuhänder der Gemeinde mit der Durchführung beauftragt. Die LEG ist anerkannter und für die Gemeinde Hohen Neuendorf bestätigter Sanierungsträger. Die gleichzeitige Vertretung sonstiger Interessen wie auch die Erwirtschaftung von Gewinnen schließt das Gesetz aus.

Der Auftrag der Gemeinde besagt, daß die LEG die Sanierungsmaßnahme in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchführt. Sie berät die Gemeinde, ist aber bei den Maßnahmen stets an deren Beschlüsse gebunden. Darüber hinaus möchte die LEG aber auch Hohen Neuendorfer Bürgerinnen und Bürger über die Ziele der Sanierung, das Verfahren und die Möglichkeiten einer Sanierungsförderung beraten.

Doch die LEG ist nicht nur im Sanierungsbereich tätig. Die Landesregierung gründete das Unternehmen im Oktober 1991 als Partner für die brandenburgischen Kommunen.

Auszüge aus den sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorbereitung und Durchführung

§ 143 Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

[...] (4) Die Gemeinde teilt nach § 143 Abs. 4 BauGB dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

Hinweise auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Paragraphen im Wortlaut:

§ 152 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umliegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre

Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
3. § 58 ist nicht anzuwenden.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks

hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahme auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet

werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.

(5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

Ausschluß allgemeiner Vorschriften durch das besondere Sanierungsrecht

Sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 bis 156 anwendbar, so sind folgende Vorschriften und Verfahren des allgemeinen Städtebaurechts ausgeschlossen:

- die Verteilung nach Flächen gemäß § 58 bei der Umlegung (§ 153 Abs. 5 Nr. 3),
- die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 bis 135 für die Herstellung von Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 (§ 154 Abs. 1 Satz 2),
- die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 (§ 154 Abs. 1 Satz 2).

Die Erhebung sonstiger kommunaler Abgaben auf Grund des KAG für Anlagen, die keine Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (vergl. § 127 Abs. 4).

Genehmigungspflicht und Genehmigungen im Sanierungsverfahren

Sinn und Zweck

Das Genehmigungsverfahren der §§ 144 und 145 BauGB hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele einzuräumen.

Mit ihrer Hilfe wird vermieden, Vorhaben durchzuführen, Teilungen von Grundstücken vorzunehmen oder Rechtsgeschäfte zu schließen, die sich beim weiteren Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen

oder sich erschwerend auf den Ablauf der Sanierung auswirken können.

Beurteilungsgrundlage im Genehmigungsverfahren sind die Sanierungsziele. Die Sanierungsziele werden im Zuge der weiteren Vorbereitung fortgeschrieben und konkretisiert. Dies geschieht durch Konzepte, Planungen und Bebauungspläne die von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen worden sind. Auf den Bebauungsplanentwurf Wildbergplatz und die Gestaltungssatzung / Gestaltungskonzeption für die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen und Vorgärten wird besonders hingewiesen.

Anwendungsbereiche

Die Begriffe des Vorhabens, wie z. B. die Errichtung, Beseitigung oder Änderung (auch Nutzungsänderung) baulicher Anlagen, der Teilung und des Rechtsvorgangs sind im Baugesetzbuch definiert.

Die Genehmigungspflicht besteht im Sanierungsverfahren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ggf. in den dazugehörigen Ersatz- und Ergänzungsgebieten.

Der zeitliche Rahmen beginnt spätestens mit dem rechtsverbindlichen Inkrafttreten der Sanierungssatzung und endet mit der Aufhebung der Sanierungssatzung oder der Einzelentlassung aus der Sanierung. In die Genehmigungspflicht mit eingeschlossen sind z. B. die noch nicht abgeschlossenen Genehmigungen nach dem allgemeinen Städtebaurecht.

Kaufpreisprüfung

Eine wichtige Rolle im Sanierungsverfahren stellt die Kaufpreisprüfung dar.

Bei Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren haben die §§ 144 und 145 auch die Aufgabe, der Gemeinde eine Preisprüfung bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu ermöglichen (vgl. § 153 Abs. 2). In einer überhöhten Veräußerung läge nämlich eine wesentliche Erschwerung der Sanierung und damit ein Versagungsgrund für die Genehmigung.

Durchführung von Vorhaben

Genehmigungspflichtig ist die Durchführung von Vorhaben i.S. von § 29. Dazu gehören die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und umfassen:

Bauliche Anlagen i.S. von § 29 Satz 1, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder einer bauaufsichtlichen Zustimmung bedürfen oder über deren Zulässigkeit in einem anderen Verfahren entschieden wird und folgende Maßnahmen, die nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben:

Aufschüttungen größeren Umfangs, Ausgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, wobei nicht entscheidend ist, ob diese Maßnahmen einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung oder einer Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen.

Beseitigung baulicher Anlagen

Genehmigungspflichtig ist die Beseitigung einer baulichen Anlage. Erfasst wird neben der totalen Beseitigung auch die teilweise Beseitigung.

Hierbei ist ohne Bedeutung, ob

- die zu beseitigende bauliche Anlage formell oder materiell rechtswidrig oder rechtmäßig war oder ist,
- die Errichtung der zu beseitigenden baulichen Anlage baurechtlich genehmigt war und ob eine Genehmigung vorlag oder
- die Beseitigung selbst nach anderen Vorschriften genehmigungspflichtig ist.

Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen

Genehmigungspflichtig sind alle erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und an baulichen Anlagen, auch wenn sie sonst nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind.

Der Genehmigungsvorbehalt bezieht sich auf das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne einschließlich seiner wesentlichen Bestandteile i.S. von §§ 93, 94 BGB.

Für die Frage, ob die Änderung erheblich ist, kommt es darauf an, wie maßgebend ihre Auswirkung auf die Ziele und Zwecke der Sanierung ist. Wesentlich wertsteigernd kann auch eine nicht erhebliche Veränderung sein. Entscheidend ist, ob infolge der Veränderung ein merklich höherer Verkaufserlös erwartet werden kann oder eingebrachte wertsteigernde Veränderungen durch Sanierungsmaßnahmen hinfällig werden und dadurch eine Entschädigungspflicht zu Lasten der Gemeinde ausgelöst werden kann.

Teilung eines Grundstücks

Genehmigungspflichtig ist die Teilung eines Grundstücks. Die Genehmigung ist auch dann erforderlich, wenn die Veräußerung eines Grundstückes bereits genehmigt wurde.

Umgekehrt wird mit der Genehmigung der Teilung nicht die Genehmigung der Veräußerung von Grundstücken oder die Genehmigung für das Verpflichtungsgeschäft hierzu entbehrlich.

Der Begriff der Teilung eines Grundstücks entspricht dem in § 19 Abs. 2.

Vereinbarung von Nutzungsverhältnissen

Genehmigungspflichtig sind Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils eingegangen oder verlängert wird.

Voraussetzung ist, daß die Vereinbarung auf eine bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden soll. Das ist auch der Fall, wenn bei unbestimmter Vertragsdauer eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart werden soll.

Der Genehmigungspflicht unterliegen auch Verträge über den Gebrauch oder die Nut-

zung künftig zu genehmigender oder noch zu errichtender Gebäude und Gebäudeteile.

Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts

Genehmigungspflichtig ist die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.

Als Veräußerung eines Grundstücks gilt nach § 200 Abs. 1 auch die Veräußerung eines Grundstücksteils. Der Veräußerung eines Grundstücks ist die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück gleichzusetzen.

Die Genehmigungspflicht besteht unabhängig davon, ob das Grundstück schon bebaut oder ob erst seine künftige Bebauung beabsichtigt ist.

Bestellung belastender Grundstücksrechte

Genehmigungspflichtig ist jede Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, wie z. B. die Begründung von:

Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechten, dinglichen Vorkaufsrechten, Hypotheken und Grundschulden.

Vom Genehmigungsvorbehalt nicht erfaßt wird die Eintragung einer Zwangshypothek.

Keiner Genehmigung bedürfen die Veräußerung und Aufhebung der genannten Belastungen.

Genehmigungsverfahren nach § 145

dem Ablauf der Dreimonatsfrist an berechnet.

Genehmigungsbehörde

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Es handelt sich hierbei um die Erledigung einer Aufgabe des eigenen Wirkungskreises. Die Genehmigung ist unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit.

Antrag

Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Genehmigungsbehörde zu stellen. Der Antrag und die beizufügenden Unterlagen müssen alle Angaben enthalten, die den Rechtsvorgang, den Rechtsakt oder das Vorhaben und dessen Genehmigungspflicht eindeutig erkennen lassen und eine Beurteilung ermöglichen. Fehlende Unterlagen und Angaben hat die Behörde nachzufordern. Der Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder eines Bauvorbescheids enthält nicht den Antrag nach § 144; dieser muß vielmehr ausdrücklich gesondert gestellt werden. Das gleiche gilt umgekehrt für einen Antrag nach § 144.

Entscheidungsfrist

Über den Antrag hat die Genehmigungsbehörde binnen drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden.

Müssen Unterlagen und Angaben nachgefordert werden, beginnt die Frist erst mit dem Eingang der letzten angeforderten Unterlagen zu laufen.

Kann die Genehmigungsbehörde die Prüfung nicht innerhalb der Genehmigungsfrist abschließen, hat sie nach § 145 Abs. 1 Satz 2 entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 zu verfahren. Sie hat dies dem Antragsteller durch einen Zwischenbescheid mitzuteilen.

In dem Zwischenbescheid ist die Frist zu nennen, die für die abschließende Prüfung des Antrags benötigt wird; diese Frist darf höchstens weitere drei Monate betragen. Im Falle einer Verlängerung der Frist durch Zwischenbescheid wird die neue Frist von

Hinweis:

Nach der Drucklegung der Sanierungsbrochure ist durch den Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch novelliert worden. Von diesen Änderungen ist auch im geringen Umfang das besondere Städtebaurecht betroffen.

Im Sanierungsrecht ergeben sich u. a. folgende Änderungen:

- In den Katalog der genehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusätzlich die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie die Teilung eines Grundstückes aufgenommen worden. Damit unterliegt die Grundstücksteilung in einem Sanierungsgebiet auch nach dem 01.01.1998 der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht.
- Über die sanierungsrechtliche Genehmigung ist nach Eingang vollständiger und prüffähiger Unterlagen innerhalb eines Monats durch die Gemeinde zu entscheiden, mit einer Verlängerungsmöglichkeit um höchstens drei Monate.

Auskunft und Beratung

Erhalten Sie bei der

Gemeindeverwaltung Hohen Neuendorf

Bauamt

Oranienburger Straße 2

Herr Oleck Tel. 03303 / 528 - 118

Sprechzeiten: Di. Und Do. 9 - 12 Uhr

Di. 14 - 18 Uhr

und der

Landesentwicklungsgesellschaft des Landes Brandenburg mbh (LEG)

Seeburger Chaussee 2

14476 Groß Glienicke

Herr Wiebrecht

Herr Vettermann

Tel. 033201 / 27 - 266

- 275

Impressum

Herausgeber

LEG

Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau,
Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH

Seeburger Chaussee 2

14476 Groß Glienicke

Treuhänderischer Sanierungsträger
der Gemeinde Hohen Neuendorf

Pläne

LEG, Bernd Wiebrecht

Josef Metzler

Fotos

LEG, Bernd Wiebrecht

Gestaltung

LEG, Bernd Wiebrecht

Druck

ART OF COLORS

GRAPHISCHE WERKSTATT