

Drucksache DS-21/0212	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 04.11.2021
Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Neues Bollwerk"	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
16.11.2021 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
23.11.2021 Hauptausschuss	
02.12.2021 Stadtvertretung	

Begründung:

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 09.03.2000 die Satzung der Stadt Ueckermünde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neues Bollwerk“ beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte im Ueckermünder Stadtreporter am 18.04.2000.

Die Sanierungssatzung „Neues Bollwerk“ wurde ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen. Das zum damaligen Zeitpunkt geltende Baugesetzbuch (BauGB) als Rechtsgrundlage beinhaltete keine Laufzeitbegrenzung.

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle, vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die hier gegenständliche Sanierungssatzung zählt, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Demnach müssen die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufgehoben werden, es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert.

Im Zuge der Durchführung der Sanierung im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Neues Bollwerk“ konnten die zuvor festgestellten städtebaulichen Missstände deutlich reduziert und gleichzeitig durch die Anwendung des „Besonderen Städtebaurechts“ eine effektive behutsame Sanierung gewährleistet werden. Im Ergebnis wurde eine Vielzahl von Gebäuden modernisiert und mit der Gestaltung und dem Ausbau der Straße eine „Kaipromenade“ entlang der Wasserkante „Neues Bollwerk“ sowie ein Parkplatz sowohl für PKW als auch für Touristenbusse am Ende des Straßenzuges geschaffen.

Jedoch ist auch festzustellen, dass es bis Ende 2021 nicht gelungen sein wird, ein Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung, den ehemaligen Getreidespeicher, Neues Bollwerk 9, zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Erhalt und die Umnutzung dieses Gebäudes waren bislang immer Zielstellung der städtebaulichen Leitbilder, da es sich aufgrund seiner Stellung und seiner Höhe um ein sehr markantes Einzelgebäude handelt, welches das Hafenbild in Ueckermünde entscheidend mit prägt.

Mit Schreiben vom 28.10.2021 liegt nunmehr eine erneute Interessenbekundung für den Eigentümerwechsel und die Durchführung des Vorhabens „Sanierung und Nutzung des Speichers“ in den Jahren 2023 bis 2025 vor. Der Interessent verfügt bereits über Erfahrungen bei der Sanierung von historischen Gebäuden und der Eigentümer hat seine Bereitschaft zum Verkauf erklärt. Für das finanzielle Gelingen des Projektes ist jedoch ein steuerli-

cher Sonderabzug nach §§ 7i oder 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) zwingend notwendig, den der künftige Eigentümer geltend machen möchte.

Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum durch einen Beschluss der Stadtvertretung zu verlängern.

Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Mit Verlängerung der Durchführungsfrist besteht zwar nicht mehr die Möglichkeit, Fördermittel für private Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, da die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt am Haff“, dessen Bestandteil das Sanierungsgebiet „Neues Bollwerk“ war, ausgelaufen ist und die Programme der Städtebauförderung „Sanierung und Entwicklung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ nicht mehr zur Anwendung kommen. Jedoch bleiben die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) bestehen.

Für Teilbereiche, in denen die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht wurden, soll auch weiterhin von der Möglichkeit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 Absatz 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Beschluss:

Die Stadtvertretung Ueckermünde beschließt, gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Neues Bollwerk“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis zum 31.12.2025 zu verlängern.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage: Plan Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Neues Bollwerk“