

Die Beschlussfassung dient der erforderlichen - rückwirkenden - Heilung formeller Mängel der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“. Diese Heilung ist notwendig, um die Rechtsgrundlage für die durchgeführte und noch laufende Sanierung zu erhalten und damit v.a. auch die in öffentliche und private Sanierungsvorhaben geflossenen öffentlichen Fördermittel und mithin die entsprechenden Investitionen abzusichern.

Dem liegt Folgendes zugrunde.

1. Durchgeführte Sanierungsmaßnahme

In dem Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ wurden im Zuge der Sanierung, von 1992 bis heute, eine Vielzahl von standortstärkenden Maßnahmen durchgeführt, insbesondere

- Erneuerung der Infrastruktur (insbesondere Straßenausbaumaßnahmen),
- Instandsetzung und Ausbau von Gemeinbedarfsobjekten (z.B. mehrere Museen, Schulstandorte, Familienhaus, Kirchen, Staatstheater, Bibliothek, Konservatorium, Stadthaus etc.),
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbruch störender Bausubstanz),
- Neugestaltung und Anlage von öffentlichen Grün- und Spielflächen,
- Förderung von insgesamt ca. 340 privaten Baumaßnahmen.

Dazu sind insgesamt bisher Städtebauförderungsmittel in Höhe von rd. 85 Mio. € im Sanierungsgebiet für investive Maßnahmen bereitgestellt worden. Weitere fast 5 Mio. € sind aus anderen Quellen investiert worden, so dass auf jeden Quadratmeter Sanierungsgebietsfläche ca. 71,00 € öffentliche Investitionen entfallen. Die Maßnahmen haben insgesamt zu einer im Stadtbild deutlich sichtbaren Aufwertung geführt. Die Einwohnerzahl im Stadtzentrum wuchs im Sanierungszeitraum um ein Drittel und nimmt weiter zu. Es gibt im Prinzip keinen Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.

2. Historie

Diese durchgeführten Maßnahmen beruhen wiederum auf folgender Beschluss- und Satzungsgrundlage:

Mit den Beschlüssen VI-87/90 vom 28.11.1990, VI-17/91 vom 24.04.1991 und VI-002/92 vom 21.01.1992 beauftragte die StVV die Verwaltung mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für die Gebiete

- Karl-Liebknecht-Straße/Ost und West
- Ostrow/Taubenstraße
- Friedrich-Ebert-Straße
- Stadtmitte und
- östliches Spreeufer.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) haben seinerzeit die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme aufgrund der starken und vielfältigen städtebaulichen Missstände nachgewiesen. Für die einzelnen Untersuchungsgebiete wurden durch die beauftragten Büros Ergebnisberichte und Rahmenpläne erarbeitet, welche als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Ergebnisbericht vom März 1992 für das festzulegende Sanierungsgebiet zusammengefasst wurden.

Zur Beteiligung der Bürger fanden in den einzelnen Untersuchungsgebieten Informationsveranstaltungen statt, bei denen über die Ergebnisse der VU und die Sanierungsziele informiert wurde. Durch die betroffenen Grundstückseigentümer wurden die Informationen sehr positiv aufgenommen; insbesondere Einwände einzelner Bürger gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke ins Sanierungsgebiet wurden nicht geltend gemacht.

Mit Beschluss vom 29.04.1992 wurde in 2. Lesung durch die StVV die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die Sanierungssatzung, beschlossen. In der Anlage wurde die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 BauGB ausführlich begründet, ebenso wie die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Gleichzeitig wurden die wesentlichen Ziele, welche mit dem Sanierungsverfahren erreicht werden sollen, erläutert. Die Unterlagen, welche zum Zeitpunkt der Beschlussfassung 1992 vorlagen, insbesondere die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, liegen im Fachbereich Stadtentwicklung zur Einsichtnahme vor.

Die Stadt Cottbus hat sich gem. § 157 BauGB zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedient und unter Nachweis der Voraussetzungen des. § 158 BauGB die DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänderischer Sanierungsträger bestellt.

Gem. Bescheid des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr vom 27.08.1991 wurde die DSK GmbH als Sanierungsträger für das Land Brandenburg bestätigt.

Mit StVV- Beschluss VI - 032/91 vom 28.08.1991 wurde der „Einsatz eines Sanierungsträgers im Rahmen der Planung und Realisierung des Modellstadtvorhabens Cottbus“ beschlossen und die Stadtverwaltung ermächtigt, den Sanierungsträgervertrag mit der DSK GmbH abzuschließen.

Der Treuhändervertrag zwischen der Stadt Cottbus und der DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde am 25.10./18.11.1991 durch die Vertragspartner unterzeichnet.

Die Sanierungssatzung wurde am 06.10.1992 durch die Genehmigungsbehörde (Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen) mit Auflagen genehmigt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 17.12.1992 wurde die Satzung rechtskräftig und bildete die Grundlage für ein erfolgreiches Sanierungsverfahren. Von 1992 bis 2017 wurden die Sanierungsziele im Sanierungsrahmenplan konkret dargestellt und regelmäßig fortgeschrieben.

Im Verlaufe des Sanierungsverfahrens war aufgrund wiederholter, durch das Verwaltungsgericht gerügter Fehler der Hauptsatzung der Stadt Cottbus nach deren Heilung auch die Heilung der Sanierungssatzung erforderlich. Dies erfolgte mit der 1. Heilung am 19.04.2000, der 2. Heilung am 21.06.2003 und der 3. Heilung am 30.05.2012 jeweils durch rückwirkende Heilungsbeschlüsse der StVV.

Von der nunmehr vorhandenen Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung ausgehend, bereitete die Verwaltung 2017 nach Erreichen der Sanierungsziele in ca. 90% des ursprünglichen Sanierungsgebietes die Teilaufhebung der Sanierungssatzung für diesen Bereich vor. Die Satzung über die Teilaufhebung wurde im Oktober 2017 bekannt gemacht.

Gemäß § 154 BauGB sind durch die Kommune die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für alle in diesem Gebiet liegenden, wirtschaftlich verwertbaren Grundstücke, abzuschöpfen. Für ca. 630 Grundstücke, deren Eigentümer nicht bereits von der vorzeitigen, freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages Gebrauch gemacht haben, wurde die Ermittlung der grundstücksbezogenen Bodenwertsteigerung durch einen unabhängigen Gutachter in Auftrag gegeben. Nach Durchführung eines Anhörungsverfahrens wurden die Ausgleichsbetragsbescheide versandt.

3. Notwendigkeit der Heilung

Angeregt durch eine Vielzahl eingegangener Widersprüche gegen die Bescheide und nach Hinweisen des städtischen Rechtsamtes entschied die Verwaltung, die Prüfung der Rechtsverbindlichkeit der vorhandenen Sanierungssatzung durch eine externe Anwaltskanzlei vornehmen zu lassen. Die nach öffentlicher Ausschreibung beauftragte RA-Kanzlei Göhmann Berlin kam in ihrer Expertise vom

Problembeschreibung/Begründung

Vorlage Nr. IV-030/19

25.02.2019 zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Sanierungssatzung vom 17.12.1992 unter einem zur Unwirksamkeit führenden Ausfertigungsmangel leidet, in materieller Hinsicht jedoch rechtmäßig erscheint.

Bei dem Ausfertigungsmangel handelt es sich um einen formellen Mangel, welcher in einem ergänzenden Verfahren rückwirkend heilbar ist. Bis zur Heilung der Sanierungssatzung ruht das Verfahren zur Ausgleichsbetragerhebung.

Im Gutachten waren durch die Rechtsanwälte bezüglich des Verfahrens und der Höhe der ermittelten Ausgleichsbeträge Fragestellungen an den beauftragten Sachverständigen für Wertermittlung formuliert worden. Nach Beantwortung dieser Fragen durch den Sachverständigen mit Stellungnahme vom 06.06.2019 gehen die Rechtsanwälte davon aus, dass die Ermittlung korrekt war und daher im Heilungsverfahren keine Korrektur vorgenommen werden muss.

Mit dem Beschluss der Heilung der Sanierungssatzung rückwirkend zum 17.12.1992 und der Teilaufhebungssatzung rückwirkend zum 21.10.2017 wird die rechtliche Grundlage für die Weiterführung des Bescheidverfahrens zur Erhebung der Ausgleichsbeträge geschaffen werden.

4. Informationsveranstaltung

Aufgrund der Komplexität der Thematik wird zur detaillierten Erläuterung des seit 1991 laufenden Städtebaulichen Sanierungsverfahrens sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung zur Vorlage IV-030/19 den Stadtverordneten Ende September 2019 eine gesonderte Informationsveranstaltung angeboten.

Während der Informationsveranstaltung liegen die der Beschlussfassung zur Sanierungssatzung 1992 zugrundeliegenden Unterlagen, insbesondere die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nebst Ergebnisbericht vom März 1992 sowie ferner die Rahmenplanung nebst Fortschreibungen vor und können entsprechend erläutert und eingesehen werden.

Die zur Beschlussvorlage IV-030/19 als Bestandteil der zu beschließenden Sanierungssatzung gehörenden großformatigen Flurstückspläne im M 1: 500 mit der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes werden sowohl in der Informationsveranstaltung als auch in den Beratungen der Ausschüsse und der Stadtverordnetenversammlung zur Einsichtnahme im Originalmaßstab bereitgehalten.

Anlage: Satzung der Stadt Cottbus über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung)
Übersichtsplan Abgrenzung Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“