

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0725
Datum:	22.01.2018
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	06.02.2018

Bereich/Az:
Stadtplanung und Umwelt / 61-27-10

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt	20.02.2018	öffentlich
Rat	28.02.2018	öffentlich

Betreff

Sanierungsgebiet "Schwerter Marktplatz" - Aufhebung der Sanierungssatzung

Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schwerte beschließt gem. § 162 Abs. 2 BauGB die Satzung der Stadt Schwerte über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Schwerter Marktplatz“ (**Anlage**). Die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Schwerte. Nach Bekanntmachung der Aufhebungssatzung ersucht die Stadt Schwerte das Grundbuchamt, um die entsprechenden Sanierungsvermerke zu löschen.

In Vertretung

Brennenstuhl

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 07.10.1974 eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB beschlossen, welche mit Genehmigung und Bekanntmachung am 03.03.1975 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung umfasst dabei im Norden den Bereich des City-Centers, den Marktplatz sowie die St. Viktor Kirche. Im Westen bildet die Ruhrstraße und im Süden der Verlauf des Südwalls die Grenze des Gebiets, während die östliche Grenze im Wesentlichen durch den Verlauf des Mühlengrabens definiert wird.

Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme war es, eine Verbesserung der Verkehrsqualität zu erreichen, Flächenangebote für Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen, zusätzliche Arbeitsplätze zu generieren sowie die Wohnqualität zu verbessern. Planungsrechtliche Grundlage und rechtliche Voraussetzung zur Einleitung des Sanierungsverfahrens bildete der Bebauungsplan Nr. 44 „Marktplatz“. Dieser sah als zentrales städtebauliches Ziel die Planung einer Verkehrsachse quer durch die Altstadt vor. Zudem sollten weite Teile der historischen Altstadt abgerissen und dafür großmaßstäbliche Bebauungsstrukturen (bis zu acht Geschosse gegenüber der Westenstraße) realisiert werden. Aus heutiger Sicht ist es daher positiv zu beurteilen, dass die damaligen Planungen in der vorgeschlagenen Radikalität nicht in Gänze umgesetzt wurden, da dies zu einem massiven Abriss von städtebaulich wertvollem Altbestand geführt hätte.

Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme „Schwerte Marktplatz“ waren u.a. die Realisierung der Tiefgarage unter dem Marktplatz, der Bau des City-Centers, die Aufwertung von Gebäudebeständen sowie der Bau der Treppe am Wuckenhof. Hierzu wurden durch die Bezirksregierung Arnsberg insgesamt 5.262.000 Euro (10.293.000 DM) an Fördermitteln der Städtebauförderung bereitgestellt. Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), heute NRW.Urban, wurde dabei durch die Stadt Schwerte als Sanierungstreuhänderin eingesetzt.

Durch die Erreichung der Sanierungsziele gilt die Sanierung gem. § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als durchgeführt und die Sanierungssatzung ist entsprechend aufzuheben.

Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme verwendeten Mittel der Städtebauförderung wurden im Nachgang durch das Staatliche Rechnungsprüfungsamt (RPA) geprüft. Schwerpunkte solcher routinemäßigen Prüfungen sind insbesondere die ordnungsgemäß durchgeführten Vergabeverfahren von Sanierungsmaßnahmen, die zweckgerichtete Verwendung der Fördermittel sowie die Einhaltung der Zweckbindungsfristen. Hier ergaben sich durch das RPA teilweise massive Beanstandungen. Das RPA führt in seinem Prüfbericht an, dass einige Kosten innerhalb der Sanierungsmaßnahme nicht förderfähig waren (u.a. Zwischenfinanzierungskosten für Grunderwerb, Personal- und Sachkosten, Erschließung des Wuckenhofs). Zudem wurde durch das RPA aufgezeigt, dass Erlöse innerhalb der Sanierungsmaßnahme als Einnahme hätten verbucht werden müssen (Einnahmen aus Grundstücksprivatisierung, Ablösebeträge für Stellplätze des City-Centers).

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Ausschusses für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt am 10.06.2010, in der Ratssitzung am 23.06.2010 sowie in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt (AISU) am 13.06.2016 Zwischensachstände zur Thematik gegeben.

Mit der intensiven Aufbereitung des Sachverhalts durch die Verwaltung der Stadt Schwerte in enger Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Arnsberg konnte der benötigte Schlussverwendungsnachweis einschließlich baufachlicher Prüfung nachgereicht werden, um so die drohende Rückzahlung der gesamten Fördersumme (5.262.000 Euro) zu vermeiden. Dennoch ließen sich nicht alle Beanstandungen durch das RPA ausräumen. Jedoch konnte die zunächst zurückgeforderte Summe von ca. 1,4 Mio. Euro auf 583.322, 86 Euro deutlich reduziert werden. Dieser Betrag wurde bereits durch die Stadt Schwerte an die NRW.Bank zurückgezahlt, um entstehende Verzinsungsbeträge gering zu halten.

Mit Schreiben vom 27.04.2017 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass der Schlussverwendungsnachweis inklusive der nachgereichten baufachlichen Prüfung geprüft wurden und sich außer der

oben dargestellten Rückforderungssumme i.H.v. 583.322,86 Euro keine weiteren Beanstandungen ergeben haben. Die Maßnahme ist somit aus Sicht des Fördermittelgebers geprüft und abgeschlossen.

Mit Beschluss des AISU vom 27.06.2017 wurde die Verwaltung beauftragt entsprechende Schritte einzuleiten, die Sanierungssatzung aufzuheben und gleichzeitig Verhandlungen mit dem Sanierungstreuhänder über den Abschluss des Treuhandvertrags aufzunehmen (DS IX/0591).

Ende Dezember 2017 konnte der Treuhandvertrag zwischen der Stadt Schwerte und dem Sanierungstreuhänder NRW Urban aufgelöst werden.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung abschließend durchgeführt wurde. Mit Anerkennung des Schlussverwendungsnachweises durch die Bezirksregierung Arnsberg ist die Sanierungsmaßnahme vollständig abgeschlossen. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung ersucht die Stadt das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke im Grundbuch zu löschen (vgl. § 162 Abs. 3 BauGB).

Auf die Erhebung von privaten Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB, die im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme normalerweise zu erheben sind, kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Gem. § 155 Abs. 3 BauGB sind die Bodenwerterhöhungen zu geringfügig. Der Verwaltungsaufwand zur Erhebung des Ausgleichbetrags steht in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 „Am Markplatz“ erfolgt in einem separaten Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit Auflösung des Treuhandvertrags zwischen der Stadt Schwerte und NRW Urban und der damit verbundenen Auflösung des Banktreuhandkontos wurde der Stadt Schwerte ein Restguthaben i.H.v. 2.702,58 Euro erstattet.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Inklusion:

Inklusionsbelange bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

- Beweglichkeit
- Sehen
- Hören
- Denken
- Fühlen

werden nicht berührt.

wurden berücksichtigt.

wurden nicht berücksichtigt, weil _____.

Anlagen:

Satzung der Stadt Schwerte über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
"Schwerte Marktplatz" vom 15.01.2018