

Gemeinderatssitzung
am 07.04.2021



Öffentlicher Teil
Vorlage 2021-03-08

Bearbeiter: Bgm. Dr. Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 623.12

TOP 8

Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Oberhausen“ – Teilaufhebung der Sanierungssatzung

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22. April 2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Oberhausen“ beschlossen, die am 27. April 2016 erstmalig geändert wurde. Die Gebietskulisse des Sanierungsgebietes umfasst u.a. das Gelände der alten Schule einschließlich der Schulturnhalle und des Schulhofs (Flst.Nr. 4722 Gemarkung Oberhausen) sowie Teilbereiche der Schulstraße (Flst.Nr. 4718 Gemarkung Oberhausen) und des Verbindungswegs zum Neuweg (Flst.Nr. 4725 Gemarkung Oberhausen).

Als Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bestehen für Sanierungsmaßnahmen auf den genannten Grundstücken sehr enge Vorgaben (Städtebauförderungsrichtlinien vom 1. Februar 2019 Ziffer 5.5 Spiegelstrich 6). So darf der Verkauf nur zum gutachterlich festgestellten Endwert des Grundstücks im Sinne der §§ 153 ff. BauGB erfolgen (Endwert = Kaufpreis einschließlich sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung). Zudem können die Abbruchkosten für die Gebäude zwar im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages von einem Investor übernommen werden. Der Investor muss jedoch in diesem Fall die Vergabeordnung für Kommunen beachten, das heißt es sind keine Preisverhandlungen zulässig. Weiterhin sind die Wertsteigerung des Grundstücks im nächsten Auszahlungsantrag als sanierungsbedingte Einnahme und der Kaufpreis aus dem Kaufvertrag abzüglich des Verkehrswertes zu Beginn der Sanierung (Basis 2017) anzumelden. Bei allen Einnahmen und Ausgaben würde das Prinzip der Anteilsfinanzierung von 60% Landesprogramm und 40% Kommune gelten.

Nach der Aufgabe der Schulgebäude in der Schulstraße steht eine Entwicklung des Geländes zur Wohnbebauung mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung durch einen privaten Investor an. Hierzu ist der bestehende Bebauungsplan "Maiergärten" zu ändern. Bei der Bildung zusätzlichen Wohnraums sind die Kanalisation und die Wasserversorgung in dem Bereich Schulstraße/Kirchstraße zu erneuern. Ein wesentlicher Teil der dazu erforderlichen

Aufwendungen ist durch den Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks zu finanzieren. Um in der Vertragsgestaltung und bei der Kaufpreisbestimmung frei zu sein, ist das Grundstück aus der Gebietskulisse des Sanierungsgebietes "Ortsmitte Oberhausen" herauszunehmen. Auch soll der Abbruch der Gebäude durch einen Investor ohne direkte finanzielle Beteiligung der Gemeinde erfolgen.

B Lösung

Die Gemeinde Rheinhausen gibt für das Grundstück Flst.Nr. 4722 und Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 4718 und 4725, alle Gemarkung Oberhausen, aus den unter Punkt A genannten Gründen, mithin gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 3 BauGB "aus anderen Gründen", die Sanierungsabsicht auf. Nach § 162 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist die Sanierungssatzung für den Teil aufzuheben, für dessen Teil die Sanierungsabsicht aufgegeben wird. Nach Absatz 2 ergeht der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets teilweise aufgehoben wird, als Satzung. Die Satzung ist einschließlich des Lageplans der Gebietsänderung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

C Alternativen

Keine, da durch die Entlassung der genannten Grundstücke aus der Sanierungssatzung sich ggf. zusätzliche Möglichkeiten für einen höheren Verkaufserlös ergeben, so dass die Gemeinde aufgrund der etwaig zu erzielenden Mehrerlöse einen höheren Anteil an der mit einer Wohnbebauung einhergehenden Sanierung der Kanalisation und Wasserversorgung in diesem Bereich leisten kann.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Die Entlassung der genannten Grundstücke aus der Sanierungssatzung führt ggf. zu einem höheren Verkaufserlös.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

- Entwurf der Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Oberhausen“ – Teilaufhebung der Sanierungssatzung
- Lageplan zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortskern Oberhausen" vom 24.02.2021.

G Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Rheinhausen erlässt die anliegende Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Oberhausen“ – Teilaufhebung der Sanierungssatzung.