

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Kämmereiamt
Ur / gru

Bad Sachsa, 17.11.2017

Vorlage **für den Finanz-, Wirtschafts- und Tourismusausschuss**

Mögliche Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebietes in Bad Sachsa
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 07.09.2017

I. Grundsätzliches

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 1 Baugesetzbuch Maßnahmen, durch die ein Gebiet (=Sanierungsgebiet) zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss.

Ziele der städtebaulichen Sanierung sind

- Bewahrung des städtebaulichen Erbes, soweit es erhaltenswert ist
- Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt verbessern
- Begleitung des Strukturwandels der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen

Diese Gesamtmaßnahmen finden u.a. Anwendung bei der Sanierung in historischen Stadtkernen oder bei der Stadterneuerung in älteren Stadtteilen, in Bereichen des städtebaulichen Denkmalschutzes und beim Stadtumbau.

II. Voraussetzungen

Als Voraussetzung für die Möglichkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme müssen in dem betreffenden Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Es reicht allerdings auch aus, wenn die städtebaulichen Missstände sich erst abzeichnen. Die Notwendigkeit einer Maßnahme ergibt sich in diesem Fall dadurch, dass die Verschlechterung der städtebaulichen Situation verhindert werden muss. Unterschieden wird zwischen zwei Arten von Missständen: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

Substanzschwächen liegen in einem Gebiet dann vor, wenn das Gebiet mit 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 Bevölkerung nicht entspricht.

Funktionsschwächen liegen dann vor, wenn das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist. Die städtebaulichen Missstände können auf zwei Arten behoben werden: Dies kann einerseits durch eine wesentliche Verbesserung des Gebietes oder durch eine wesentliche Umgestaltung des Gebietes erfolgen. Bei der Verbesserung des Gebietes werden unter der Aufrechterhaltung der Struktur bauliche oder sonstige Anlagen errichtet, modernisiert oder instand gesetzt. Wenn die Missstände durch eine wesentliche Umgestaltung des Gebiets beseitigt werden, werden insbesondere

- die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen oder
- die Erschließung

verändert. Um eine Behebung der städtebaulichen Missstände zu erreichen, ist es nicht erforderlich, dass alle Missstände beseitigt werden. Es reicht aus, wenn die vorhandenen Missstände wesentlich gemindert werden

III. Verfahrensgang

Im Gesetz ist der Verfahrensgang fest vorgegeben und gliedert sich in Vorbereitung, Durchführung und Abschluss.

- a) Vorbereitung (gem. § 140 BauGB): Dies ist Aufgabe der Gemeinde. Notwendige vorbereitende Untersuchungen (gem. § 141 BauGB) müssen nach politischer Willensbildung mit dem Land frühzeitig besprochen werden. In dieser Phase gilt es u.a. auch politisch festzulegen, welcher Teilbereich der Stadt, welche Straßen und Gebäude in ein mögliches Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen. Es muss für diese Arbeiten incl. der notwendigen Vorgespräche mit dem Land eine Vorlaufzeit von bis zu 2 Jahren eingeplant werden!
- b) Auf Basis dieser Vorarbeiten erfolgt die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 142 BauGB) und die Städtebauliche Planung (§ 3, § 8, § 10 BauGB).
- c) Es schließen sich die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (§§ 137 - 139 BauGB), die Erörterung und Fortschreibung des Sozialplanes (§ 180 BauGB) sowie danach als formeller Akt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) an. Mit Beschluss der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird durch das Grundbuchamt bei allen betroffenen Grundstücken ein Sanierungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.
- d) Erst jetzt kommt es zur Durchführung (§146 BauGB) mit der Umsetzung der eigentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen und der Bezuschussung von privaten Investitionen.

IV. Umfang der Förderung

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch die Stadt Bad Sachsa mit zumeist Finanzhilfen des Landes und des Bundes im Rahmen der Städtebauförderung (§ 164a, § 164b BauGB) als sogenannte „Drittellösung“, durch die Ausgleichbeträge der Eigentümer, welche zum Abschluss der Sanierung auf der Grundlage der durch die Sanierung bedingten erhöhten Bodenwerte (§§ 153 ff. BauGB) erhoben werden und die Investitionen der privaten Bauherren mit evtl. Zuschüssen der Stadt Bad Sachsa. Dies bedeutet grundsätzlich, dass ein Drittel der anerkannten Gesamtaufwendungen aus eigenen Mitteln der Stadt Bad Sachsa zu finanzieren und in künftigen Haushalten darzustellen ist. Erfahrungen aus dem Sanierungsgebiet „Bad Sachsa-Innenstadt“ zeigen, dass diverse Kosten und Aufwendungen von der Förderstelle nicht anerkannt wurden und somit in voller Höhe durch die Stadt geleistet werden mussten!

V. Dauer des Sanierungsverfahrens

Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und endet mit der Abwicklung der Sanierung. Seit dem 1. Januar 2007 soll das Verfahren nicht länger als 15 Jahre dauern. Sind die Maßnahmen in diesem Zeitraum nicht beendet, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Dr. Axel Hartmann
Bürgermeister