

Titel der Drucksache:

**Satzung über die Aufhebung der
Sanierungssatzung EFM005 - Marstallstraße
(AHS003)**

Drucksache

1167/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.08.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtratsbeschluss Nr. 2231/18 aus der Stadtratssitzung vom 20.03.2019 wird aufgehoben.

02

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1 dargestellten Sanierungsgebiet EFM005 "Marstallstraße" erfolgreich durchgeführt worden ist.

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Marstallstraße" (AHS003) wird gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen.

29.08.2019 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2019	2020	2021	2022
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung
☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Aufhebungssatzung
 Anlage 1.1 – Lageplan
 Anlage 1.2 – Flurstücksliste
 Anlage 2 – Begründung
 Anlage 2.a – 2f – Fotodokumentation
 Anlage 3 – Zonenwertkarte

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt
Beschlusslage:

- Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Marstallstraße, (EFM005), Beschluss-Nr. 031/91 vom 20.02.1991, veröffentlicht am 16.10.1991 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 22
- Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt, Beschluss-Nr. 027/94 vom 16.02.1994, veröffentlicht am 11.03.1994 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5
- Erhaltungssatzung Beschluss-Nr. 041/92 vom 18.03.1992, veröffentlicht am 24.06.1992 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 18

Am 17.10.1990 hatte der damalige Rat der Stadt Erfurt mit Beschluss-Nr. 72/90 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen entsprechend § 141 BauGB beschlossen mit dem Ziel, verschiedene Teilgebiete der Erfurter Altstadt als Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren förmlich festzulegen. Bei der Analyse wurden schwerwiegende städtebauliche Missstände festgestellt,

deren Beseitigung die Gebiete offenkundig nicht aus eigener Kraft würden bewältigen können. Somit wurde am 20.02.1991 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Marstallstraße (EFM005) im sogenannten Vollverfahren beschlossen (Beschluss-Nr. 31/91). Die Höhere Bauaufsichtsbehörde Erfurt hat die Satzung am 09.09.1991 unter dem AZ 630/86/91/S/142 Erfurt genehmigt. Die Veröffentlichung erfolgte am 16.10.1991 im Amtsblatt der Stadt Erfurt.

Die Stadt hat für die technische und wirtschaftliche Betreuung einen Sanierungsträger beauftragt. Ziel der Sanierung waren die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie die Entwicklung und Neuordnung des Gebietes und eine angemessene Nutzung der Grundstücke.

Nach mehr als 25 Jahren sind für das Sanierungsgebiet EFM005 "Marstallstraße" die Sanierungsziele erreicht.

Die Sanierungsmaßnahme wurde folgendermaßen finanziert: Im Sanierungszeitraum wurden 2.106.440 € an Städtebaufördermitteln für das Gebiet Marstallstraße bereitgestellt. Dabei wurden Finanzhilfen von Bund und Land in Höhe von 1.769.315 € eingesteuert, der städtische Komplementärmittelanteil betrug 337.126 €.

Gefördert wurden die Maßnahmen unter Inanspruchnahme folgender Programme:

- Notsicherung
- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Die eingesetzten Fördermittel lassen sich in folgende Kostengruppen untergliedern:

Vorbereitung:	18.444 €
Grunderwerb:	48.784 €
Ordnungsmaßnahmen:	682.083 €
Baumaßnahmen:	1.172.783 €
sonstige Kosten :	184.346 €

Am 04.07.2013 hat der Stadtrat unter der Drucksachen-Nr. 2399/12 die Modalitäten zur Erhebung der Ausgleichsbeträge in den Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird, beschlossen. Im Sanierungsgebiet Marstallstraße wurde die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt.

Im Jahr 2014 ist mit der vorzeitigen freiwilligen Ablöse der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Marstallstraße begonnen worden. Die Ausgleichsbeträge schöpfen gemäß § 154 BauGB die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke ab und beteiligen die Eigentümer angemessen an der Gesamtsanierungsmaßnahme. Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadtverwaltung gesetzlich verpflichtet, die restlichen Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern per Bescheid zu erheben, sofern sie nicht bereits freiwillig abgelöst wurden.

Begründung der Notwendigkeit einer nochmaligen Beschlussfassung:

Mit dem Stadtratsbeschluss **Nr. 1094/16 aus der Stadtratssitzung vom 20.12.2017** war bereits die Aufhebung der Sanierungssatzung "Marstallstraße" beschlossen worden. Es handelte sich um die erste Aufhebungssatzung eines Sanierungsgebietes im sog. Vollverfahren. Irrtümlicherweise erfolgte hier keine Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO beim Thüringer Landesverwaltungsamt als Rechtsaufsichtsbehörde.

Auf dringende Empfehlung des beauftragten Gutachters wurde dann mit der **DS 2231/18** in der **Stadtratssitzung am 20.03.2019** die Aufhebung der Satzung rückwirkend zum 31.12.2016 beschlossen.

Die rückwirkende In-Kraft-Setzung der Satzung zum 31.12.2016 sollte erfolgen, damit auch im Rahmen der Aufhebungssatzung erkennbar ist, bis zu welchem Zeitpunkt die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berechnet wurden. Der gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach Aufhebung der Satzung zu entrichtende Ausgleichsbetrag ergibt sich nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Anfangs- und dem Endwert der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Der Endwert wurde zum 31.12.2016 (Wertermittlungstichtag) berechnet, dies sollte den Eigentümern des Sanierungsgebietes Marstallstraße durch die rückwirkende Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung per Beschluss offeriert werden.

Mit Schreiben vom 02.05.2019 wurde die angezeigte Satzung vom Thüringer Landesverwaltungsamt zwar nicht beanstandet, jedoch unter dem Vorbehalt genehmigt, dass der in § 1 enthaltene Wortlaut "rückwirkend mit Wirkung zum 31.12.2016" gestrichen wird.

Mit dieser Streichung wäre jedoch dem eigentlichen Ziel, die Benennung des Wertermittlungstichtages als Bestandteil der Satzung, nicht mehr entsprochen worden. In Abstimmung mit dem Gutachter und dem Thüringer Landesverwaltungsamt wurde sich dann darauf verständigt, die Aufhebungssatzung erneut beschließen zu lassen und den Wertermittlungstichtag konkret in der Satzung zu benennen.

Die Benennung des Wertermittlungstichtages in der Aufhebungssatzung ist erforderlich, da dieser für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ein wesentliches Kriterium darstellt, insbesondere wenn es zwischen der abgeschlossenen Wertermittlung und der Rechtskraft der Satzung ein längerer Zeitraum liegt.

Der Bewertungstichtag ist der Tag, an dem die Bewertung endet. Das bedeutet, dass für das Sanierungsgebiet Marstallstraße der Gutachter die bis zum 31.12.2016 durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes (Wertsteigerung) ermittelte.

Dieser Bewertungstichtag wird hier in Aufhebungssatzung nun mit aufgenommen und soll mit beschlossen werden.

Für alle künftigen Aufhebungssatzungen wurde sich nun darauf verständigt, dass der Wertermittlungstichtag von vornherein mit in der Aufhebungssatzung enthalten ist.

Weitere Verfahrensschritte:

Die Satzung ist gemäß § 21 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die Aufhebungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 2 Satz BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.