

Titel der Drucksache:

**Satzung über die Teilaufhebung der
Sanierungssatzung "Andreasviertel" EFM002 -
für den Teilbereich Nord (TAS003)**

Drucksache

1635/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Es wird festgestellt, dass die Städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Teilbereich Nord der Sanierungssatzung "Andreasviertel" – EFM002 erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung Andreasviertel im Teilbereich Nord wird gebilligt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Andreasviertel" im Teilbereich Nord (TAS003) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

03

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet Andreasviertel - Teilbereich Süd noch nicht abgeschlossen ist.

04

Die Sanierung nach Sanierungssatzung "Andreasviertel EFM002" ist in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet Andreasviertel - Teilbereich Süd bis zum 31.12.2025 durchzuführen.

12.11.2020 i.V. gez. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Satzungstext

Anlage 1.1 - Lageplan

Anlage 1.2 - Flurstückliste der Grundstücke im Geltungsbereich der TAS003

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Fotodokumentation

Anlage 4 - Zonenwertkarte

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

Beschlusslage

- Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Sanierungsgebiet Andreasviertel (EFM002) vom 20. März 1991 (Beschluss-Nr. 062/91)
- Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt (EFM047), Beschluss-Nr. 027/94 vom 16.02.1994, veröffentlicht am 11.03.1994 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5

Sachverhalt

Mit Inkrafttreten einer Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich beschränktes Sonderrecht aus, das für alle Beteiligten - Stadt, Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Mieter - gilt. Sowohl für die Stadt, als auch für private Eigentümer bzw. Bauherren eröffnen sich einerseits Investitionserleichterungen (Einsatz von Städtebaufördermitteln, Sonderabschreibung im Rahmen der Einkommenssteuer), andererseits wird das Eigentumsrecht nach Art. 14 Grund-

gesetz durch die zusätzliche Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben und Rechtsvorgänge für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme nicht unerheblich eingeschränkt. Das Gesetz verpflichtet deshalb die Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele in einer überschaubaren Zeit im öffentlichen wie im privaten Bereich verwirklicht werden.

Das Sanierungsgebiet „Andreasviertel“ wurde im Jahr 1991 im sogenannten umfassenden Verfahren ("Vollverfahren") unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§152ff BauGB) ausgewiesen. Weitere kleine Sanierungsgebiete konnten im selben Jahr, ebenfalls im Vollverfahren beschlossen werden.

Aufgrund der damals vorhandenen gravierenden, flächig vorhandenen städtebaulichen, baulichen und funktionalen Missstände wurde 1992 die gesamte –Altstadt, um die bereits bestehenden kleineren Gebiete im Vollverfahren herum als Sanierungsgebiet "Altstadt" im sogenannten vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften) beschlossen.

Die Satzung zur förmlichen Festlegung des beschlussgegenständlichen Sanierungsgebiets Andreasviertel (EFM002) erhielt nach Beschlussfassung (Beschluss-Nr. 062/1991 v. 20. März 1991) und der folgenden Veröffentlichung im Amtsblatt Rechtskraft. Zuvor war auf Grundlage des Beschlusses vom 17. Oktober 1990 bereits eine umfassende Bestandsaufnahme in Form der Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB erfolgt.

Mit Beginn der Sanierung wurde ein ständiges Sanierungsbüro als Anlauf- und Koordinierungsstelle zwischen Betroffenen, Verwaltung, der DSK als Sanierungsträger und Planern eingerichtet.

Zunächst stand die Erhaltung und behutsame denkmalgerechte Sanierung des zwar weitgehend noch vorhandenen, aber leerstehenden und akut bestandsgefährdeten historischen Gebäudebestandes im Vordergrund. In großen Teilen der Altstadt ging es darum, die Substanz vor dem endgültigen Verlust zu bewahren und bereits beabsichtigte und vorbereitete Abbruchmaßnahmen abzuwenden.

Mit sich verändernden Rahmenbedingungen in der Nachwendezeit bot sich die Chance, die Altbausubstanz zunächst zu sichern (Notsicherungsprogramm) und nach Klärung der Eigentumsverhältnisse später mithilfe der Städtebauförderprogramme zu sanieren.

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen und im Städtebaulichen Rahmenplan formulierten Ziele wurden erreicht. Die ursprüngliche Bebauungsstruktur mit kleinteiligen Parzellen, einer geschlossenen Blockrandbebauung und den sich daraus ergebenden typischen Fluchten und Sichtachsen konnten wiederhergestellt werden. Sowohl der Zustand der Gebäude als auch die Nutzungsmöglichkeiten haben sich wesentlich verbessert.

Stadtbildprägende Gebäude, wie die Andreaskirche und der Georgsturm, konnten in die Sanierung eingebunden und intensiver nutzbar gemacht werden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer konnten mit dem Einsatz der Förderinstrumente aktiviert werden.

Das Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen hat sich dem Standort angemessen entwickelt. Im Gebiet können die täglichen Bedarfe aus fußläufiger Entfernung gedeckt werden. Auch gebietsverträgliche Beherbergungsstätten konnten sich ansiedeln.

Kulturelle Einrichtungen und Gastronomie haben positive Auswirkungen auf das Quartier und ergänzen die Angebote der anschließenden Innenstadt mit den Hauptgeschäftsstraßen. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums konnten fußläufige Verbindungen vor allem zwischen der Altstadt und den nördlich angrenzenden Gründerzeitgebieten gestärkt werden.

Durch den Ausbau von Fußwegen und der Reduzierung von straßenbegleitendem Parken sowie durch die Schaffung straßenunabhängiger Wegeverbindungen wurde das Viertel für Bewohner und Besucher der Stadt durchgängiger und erlebbarer gestaltet.

Da zunächst die Erreichung der Sanierungsziele bis zum Jahr 2016 geplant war, wurde bereits im Jahr 2013 mit der Erhebung der im umfassenden Verfahren zu entrichtenden Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB begonnen. Den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, bereits vor Abschluss der Sanierung die Ausgleichsbeträge durch den Abschluss von Vereinbarungen abzulösen und dafür einen Abschlag gewährt zu bekommen.

Diese eingenommen Mittel konnten wieder im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Für die im Geltungsbereich der TAS003 liegenden Grundstücke werden nach Abschluss der Maßnahme nun die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben, diese Mittel sollen dann in die geplante Maßnahme "Neugestaltung Georgsgasse / Weiße Gasse / Marbacher Gasse " fließen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist nach Abschluss des Bauvorhabens der GSW in der Georgsgasse geplant und soll bis 2024 abgeschlossen werden.

Die Sanierung des Andreasviertels insgesamt wurde folgendermaßen finanziert:

Bisher sind städtische Investitionen in Höhe von ca. 17.243.000 EUR getätigt worden. Die Investitionen im gesamten Sanierungsgebiet Andreasviertel lassen sich in die folgenden Kostenarten untergliedern:

Vorbereitung:	714.943 €
Gründerwerb:	376.820 €
Ordnungsmaßnahmen:	7.464.540 €
Baumaßnahmen:	5.590.677 €
Sonstige Kosten:	3.096.020 €

Die städtischen Investitionen wurden mit Finanzhilfen von Bund/ Land und EU-Mitteln von insgesamt 13.140.900 € gefördert.

Im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms gewährte die Landeshauptstadt Erfurt im Sanierungsgebiet Andreasviertel ebenfalls Zuschüsse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. So wurden 10 private Vorhaben mit 36.980 € aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst. Auf den Bereich Andreasviertel Nord entfallen städtische Investitionen in Höhe von ca. 12.482.000 EUR.

Das Baugesetzbuch sieht in § 162 vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn nach Behebung städtebaulicher Missstände eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Mit der Feststellung, dass die Städtebaulichen Missstände für das Andreasviertel - Teilbereich Nord behoben sind, ist somit die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet geboten.

Ein hinreichender Teil der bisherigen Sanierungsziele im zu entlassenden Teilbereich wird durch die weiterhin geltende Erhaltungssatzung nach §172 BauGB, die Ortsgestaltungssatzung, die Werbesatzung, die Begrünungssatzung und teilweise auch durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert. Des Weiteren ist für ausgewählte Teilbereiche die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Sanierungsziele vorgesehen.

§ 162 BauGB bestimmt, dass die Aufhebung der Sanierungssatzung in Form einer (weiteren) Satzung ergeht und diese ortsüblich bekannt zu machen ist. Die Aufhebungssatzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Im südlichen Teil des Sanierungsgebietes bestehen noch städtebauliche Missstände. Die Georgsgasse, die Marbacher Gasse und die Weiße Gasse wurden noch nicht erneuert. Diese Maßnahmen sollen nach Fertigstellung des Wohnungsbaus der GSW erfolgen.

Der Gesetzgeber hat gem. § 235 Abs. 4 BauGB festgelegt, dass alle vor 2007 beschlossenen Sanierungsgebiete bis spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben sind. Er räumt den Gemeinden gem. § 142 Abs. 3 jedoch die Möglichkeit ein, diese Frist durch einen einfachen Beschluss zu verlängern. Mit dem Beschusspunkt 4 wird dieser Forderung nachgekommen.

Mit Abschluss der Neugestaltung der Straßen im Jahr 2022 wird die Entlassung des südlichen Teilbereiches vorbereitet.

Die Erneuerung der Georgsgasse, Marbacher Gasse und Weißen Gasse wird über die Ausgleichsbeträge aus dem nördlichen Teilbereich des Andreasviertels finanziert.

Weitere Schritte nach der Beschlussfassung:

Die Aufhebungssatzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Aufhebungssatzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO i.V.m. § 162 Abs. 2 Satz BauGB frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo die Aufhebungssatzung mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.