

Titel der Drucksache:

Verlängerung der Sanierungssatzung Altstadt
Erfurt (EFM101)

Drucksache

0314/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in der Anlage 7 dargestellten Sanierungsgebiet Altstadt, bezeichnet als EFM101, noch nicht abgeschlossen ist.

02

Die Sanierung nach der Sanierungssatzung "Altstadt" (EFM101) ist in dem in der Anlage 7 dargestellten Sanierungsgebiet, bezeichnet als EFM101, bis zum 31.12.2030 durchzuführen.

29.04.2021 gez. A. Bausewein

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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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 Verlängerung der Sanierungssatzung Begründung

Anlage 2 Fotodokumentation

Anlage 3 Sanierungsgebiet Altstadt – Übersicht

Anlage 4 Übersichtskarte sanierte Straßen, Wege, Grünflächen und Plätze im öffentlichen Raum

Anlage 5 Übersichtskarte noch vorhandene wesentliche Misstände im öffentlichen Raum

Anlage 6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 7 Sanierungsgebiete- Aufhebungsbereiche im Altstadtbereich

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

Beschlusslage

- Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt EFM101) vom 15. Juni 1992 (Beschluss Nr. 041/92)
- Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt (EFM047), Beschluss- Nr. 027/94 vom 16.02.1994, veröffentlicht am 11.03.1994 im Amtsblatte der Stadt Erfurt Nr. 5
- Satzung über die Teilaufhebung der Satzung "Sanierungsgebiet Altstadt" im Teilbereich "Anger" TAS001 vom 29.01.2015 (Beschluss Nr. 2062/14)
- Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung EFM006-Michaelisstraße Ost (AHS002) vom 20.01.2016 (Beschluss Nr. 0215/16)
- Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung EFM005- Marstallstraße (AHS003) vom 25.9.2019 (Beschluss Nr. 1167/19)

- Satzung über die Teilaufhebung "Andreasviertel" EFM002 für den Teilbereich Nord (TAS003 vom 16.02.2020 (Beschluss Nr. 1635/20)

Sachverhalt

Das Baugesetzbuch bietet Kommunen zur Behebung städtebaulicher Missstände die Möglichkeit, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Voraussetzung ist, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner, Nutzer und Behörden in hinreichendem Umfang steuern zu können, ist den Kommunen hierfür ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht an die Hand gegeben: das "besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB). Zugleich können gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund- Länder- Programmen eingesetzt werden.

Mit dem Ziel, die massiven städtebaulichen Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen nach 1989 zu beheben, finden diese Instrumente der Stadtentwicklung seit Anfang der 1990er Jahre in diversen Sanierungsverfahren Anwendung.

Zunächst wurden kleinere Sanierungsgebiete, in denen der Verfall der städtebaulichen Strukturen und dadurch der drohende Verlust wertvoller Bausubstanz noch offensichtlicher waren, als Sanierungsgebiete im sogenannten Vollverfahren ausgewiesen.

Es handelte sich dabei um:

- EFM 002 "Andreasviertel", rechtsverbindlich seit 16.10.1991,
- EFM 003 "Arche", rechtsverbindlich seit 30.10.1991,
- EFM 004 "Michaelisstraße West", rechtsverbindlich seit 16.10.1991,
- EFM 005 "Marstallstraße", rechtsverbindlich seit 16.10.1991 und
- EFM 006 "Michaelisstraße Ost", rechtsverbindlich seit 16.10.1991.

Die Ausweisung des Sanierungsgebiets "Altstadt" wurde auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung vom damaligen Rat der Stadt Erfurt erst später beschlossen und mit Veröffentlichung am 18.03.1992 rechtsverbindlich. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt und § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kommt zur Anwendung.

Beim Sanierungsgebiet "Altstadt" (EFM101) handelt es sich um die historische Altstadt mit ihrer gewachsenen Quartiersstruktur, den Gassen, Straßen und Plätzen sowie um die Flächen des Petersbergs mit der Zitadelle.

Zur Sicherung wesentlicher Ziele der Sanierung wurde 1992/93 ein Rahmenplan einschließlich Maßnahmenkonzept und Kostenübersicht erarbeitet und 1994 mit Ratsbeschluss 027/94 als "Rahmenplan Erweiterte Altstadt" beschlossen.

Der Petersberg mit seinem Umfeld ist Bestandteil des Rahmenplans, wurde jedoch dabei nicht detailliert betrachtet. Für den Petersberg wurde 1994/96 ein Rahmenplan erarbeitet, der ab 2001 fortgeschrieben wurde. Der endabgestimmte Rahmenplan Petersberg liegt seit 2003 vor und dient als Grundlage für die weiteren Planungen.

Seit Beginn der Sanierung wurden aus verschiedenen Landes-, Bund-Länder- und Europäischen Städtebauförderprogrammen Finanzhilfen beantragt, Eigenmittel im Haushalt eingestellt und zur Umsetzung der Vorhaben eingesetzt.

Die Summe aller Bewilligungen beträgt 209.339.863,28 EUR (Stand 17.03.2020).

Enthalten sind dabei die Anteile von Bund, Land Thüringen, Stadt Erfurt sowie EFRE- Mittel.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wurden bis heute bereits umgesetzt, was bei einem Spaziergang durch die Erfurter Altstadt deutlich sichtbar wird. Heute ist festzustellen, dass im zentralen Altstadtbereich rund um Anger, Fischmarkt, Schlösserstraße, Krämerbrücke, Michaelisstraße, Moritzstraße, Benediktsplatz und Marktstraße sowohl die Gebäude als auch der öffentliche Raum hochwertig saniert wurden und die Sanierungsziele hier umfassend erreicht werden konnten.

Etwas abseits an den Rändern des Sanierungsgebiets konnten jedoch noch nicht alle Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden, so dass die Sanierungsziele noch nicht flächendeckend erreicht sind. Die Landeshauptstadt Erfurt strebt deshalb eine Fortführung des Sanierungsverfahrens in Teilen der Altstadt an.

Die Bereiche, in denen die Sanierungsziele bereits überwiegend erreicht wurden, sind entlassen bzw. deren Entlassung wird vorbereitet.

Es handelt sich dabei um die Sanierungsgebiete:

- Altstadt- Teilbereich Anger, TAS 001 vom 27.2.2015,
- Altstadt- Michaelisstraße Ost, AHS 002 vom 07.05.2016,
- Altstadt- Marstallstraße, AHS 003 vom 02.03.2018,
- Altstadt- Michaelisstraße West, AHS 006 in Vorbereitung und
- Altstadt- Andreasviertel Bereich Nord, TAS 003 in Kürze rechtsverbindlich

Da die Gemeinden nach § 235 Absatz 4 BauGB aufgefordert sind, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Januar 2021 aufzuheben oder eine Verlängerung zu beantragen, erfolgten eine Analyse und eine Bestandsaufnahme sowie eine Abschätzung der noch notwendigen Maßnahmen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Sanierung der Erfurter Altstadt eine Erfolgsgeschichte ist und das heutige Erfurt stolz und selbstbewusst auf die Entwicklung zurückblicken kann. Die Gebäude sind zum größten Teil saniert, die Gassen, Straßen und Plätze in der Innenstadt weisen einen hohen Sanierungsgrad mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard auf. Mit den aktuellen Arbeiten im Rahmen der BUGA-Vorbereitung für 2021 werden weitere Bereiche in Wert gesetzt und an Attraktivität gewinnen.

Die Erfurter Altstadt ist Wohn-, Handels- und Wirtschaftsstandort und spielt in Thüringens Tourismuskonzept eine bedeutende Rolle.

Vor allem Besucher, die Erfurt in regelmäßigen Abständen bereisen, erkennen die Veränderungen sehr deutlich, berichten über die Erfolge und empfehlen einen Besuch in der Stadt. Heute schaut man gespannt auf das "BUGA-Jahr" 2021, das der Stadtentwicklung einen weiteren Impuls geben und den Bekanntheitsgrad der Landeshauptstadt erhöhen wird.

Die aktuelle Bestandsaufnahme zeigte aber auch, dass durch die Vielzahl der Vorhaben und die immense Größe des Sanierungsgebiets Altstadt die Zeit zur vollständigen Sanierung nicht ausreichend war. Nicht alle im "Rahmenplan Erweiterte Altstadt" geplanten Vorhaben konnten bis heute umgesetzt werden. Vor allem für die Randbereiche des Zentrums, am Übergang zu den angrenzenden Stadtteilen, verbleiben Sanierungsaufgaben, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden müssen und für deren qualitätsvolle Umsetzung Erfurt die finanziellen Mittel fehlen.

Im Plan "Wesentliche Missstände im öffentlichen Raum" (Anlage 5) und in der Kosten- und Maßnahmenübersicht (Anlage 6) sind die Maßnahmen im öffentlichen Raum zusammengestellt. Die Umsetzung der in Priorität 1 und 2 genannten Maßnahmen ist die Voraussetzung für den Abschluss der Sanierung. Es wird eingeschätzt, dass diese Maßnahmen bis 2030 umgesetzt werden können, wenn die erforderlichen Förder- und Eigenmittel zur Verfügung stehen.

Die Landeshauptstadt Erfurt wird deshalb von der nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB vorhandenen Möglichkeit Gebrauch machen, die Frist der Sanierungsmaßnahmen durch einfachen Beschluss des Stadtrates zu verlängern.

Nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt legt die Stadt Erfurt deshalb für die im Plan "Sanierungsgebiete – Aufhebungen im Altstadtbereich" (Anlage 2 – Karten) markierten Teilbereiche weiterführende Fristen fest:

- EFM 001 Altstadt (vereinfachtes Verfahren) bis 2030,
- EFM 002 Andreasviertel- Teilbereich Süd bis 2023 (Vollverfahren),
- EFM 003 Arche (Vollverfahren) bis 2025.

Für die Sanierungsgebiete "Andreasviertel Teilbereich Süd" und "Arche", die im sogenannten Vollverfahren durchgeführt werden, sind dabei eigene Beschlüsse zur Verlängerung der Sanierung zu fassen. Dies ist notwendig, da die Eigentümer in diesen Bereichen nach Abschluss der Sanierung zur Zahlung von Ausgleichbeträgen verpflichtet sind. Für die Wertermittlung werden dann entsprechende Gutachten erarbeitet.