

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.: I 2017/008

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Frau Schattanek, Frau Bley

Datum: 01.06.2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	14.06.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	22.06.2017	öffentlich

Betreff:

Information zum Abschluss des Sanierungsgebietes Freital-Deuben für das Bund-Länder-Programm und Vorbereitung der Gebietsabrechnung

Sach- und Rechtslage:

Rechtsgrundlagen:

Zur Behebung städtebaulicher Missstände kann ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Die rechtlichen Grundlagen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finden sich in §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

Auszüge:

§ 140 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

§ 142 Baugesetzbuch (BauGB)

Sanierungssatzung

- (1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.
- (2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
 1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
 2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche

Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

- (3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.
- (4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

§ 162 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufhebung der Sanierungssatzung

- (1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn
 1. die Sanierung durchgeführt ist oder
 2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
 3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
 4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

- (2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.
- (3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwV StBauE) vom 20.08.2009 in der jeweils geltenden Fassung

- 19.1 Eine Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung ist, unabhängig vom Ablauf des Bewilligungszeitraums, im Hinblick auf die Förderung erst abgeschlossen, wenn
 - 19.1.1 sie durchgeführt ist,
 - 19.1.2 sie sich als undurchführbar erweist oder
 - 19.1.3 die Bewilligungsstelle sie für beendet erklärt (förderrechtliche Abschlusserklärung).
- 19.2 Die Gemeinde hat der Bewilligungsstelle innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss (Nummer 19.1) eine Abrechnung vorzulegen. Die Abrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel zurückzuzahlen sind.

Beschlüsse:

- Beschluss-Nr.: 085/1993 vom 06.05.1993, Vorlage D 72/93/1 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital-Deuben (Sanierungssatzung)
- Beschluss-Nr.: 163/1996 vom 05.09.1996, Vorlage 96/150 Satzung über die Änderung der Sanierungssatzung vom 05.05.1993 Freital-Deuben

- Beschluss-Nr.: 019/2007 vom 03.04.2007, Vorlage 2007/011 2. Änderungssatzung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital-Deuben

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird ein Gebiet durch die Behebung städtebaulicher Missstände verbessert oder umgestaltet. Die Durchführung eines Sanierungsverfahrens wird durch sanierungsrechtliche Instrumente, Fördermittel und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.04.2007 (Beschluss Nr.: 019/2007 vom 03.04.2007, Vorlage 2007/011) die 2. Änderungssatzung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital-Deuben beschlossen. Der Bericht der STEG Stadtentwicklung Südwest GmbH, Niederlassung Dresden, über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Maßnahmeplan/Neuordnungskonzept und der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugestimmt.

Gebietsziele (vgl. vorbereitende Untersuchung (VU) 1993 Kapitel 8) und aktuelle Zielerreichung (Auswahl)



Quelle: VU 1993, Auszug Städtebauliche Missstände sowie Maßnahmenkonzept

- Ergänzung/Neudefinition der historischen Stadtstruktur
 - Schließung der Baulücken in der Dresdner Straße
Ziel nur teilweise erreicht: südöstlich des Rathauses auch alternativ Grün- und Freiflächengestaltung erfolgt, weitere Flächenpotenziale für künftige Nachverdichtung
 - Ergänzung der Bebauung südlich der Krönertstraße (Krankenhaus/Schülerweiterung)
Ziel erreicht: Neubau erfolgt
- Errichtung qualitativ hochwertiger Wohngebiete beidseits der Geschäftsstraße Dresdner Straße

- Komplettierung des Bereiches zwischen Dresdner Straße und Weißeritz durch offene Bebauung
Ziel erreicht: Wohnungsneubau als Ergänzung u. a. im Bereich Lange Straße
- Verdichtung der Brachflächen westlich des Rathauses (Deuben)
Ziel noch nicht erreicht: weitere Flächenpotenziale für künftige Nachverdichtung, Areal zzt. in weiterer Diskussion
- Minimierung negativer Auswirkungen von Bahnlinie und Industriegebiet
 - Dichte, möglichst in Teilbereichen geschlossene Bebauung zwischen Bahnlinie und heutiger Poststraße/Bahnhofstraße
Ziel teilweise erreicht: großformatige Gewerbebauten entstanden, gleichzeitig Lärmabschirmung
 - Ersatz Fabrikgebäude nördlich des Goetheplatzes
Ziel teilweise erreicht: Gewerbebrache abgerissen, Kita-Neubau erfolgt, weitere Flächenpotenziale für künftige Nachverdichtung vorhanden, Areal zzt. in weiterer Diskussion
- Herstellung einer gesunden Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung
Ziel teilweise erreicht: entlang der Dresdner Straße sowie im Gebiet insgesamt gute Mischung vorhanden, aber Ergänzungspotenziale
- Verbindung öffentlicher Grün- und Freiflächen und Verknüpfung der verschiedenen Wohnbereiche
 - Gestaltung Grünbereich im Kreuzungsbereich Krönertstraße/Wehrstraße)
Ziel erreicht: Gestaltung erfolgt, weitere Aufwertung mit Nachnutzung der Flächenpotenziale Wehrstraße denkbar
 - Querungshilfen Dresdner Straße
Ziel teilweise erreicht: entlang der Dresdner Straße Ampelanlagen
 - Brückenschlag südlich der Kirche über die Weißeritz, Anbindung an die Uferpromenade
Ziel erreicht: Brücke Fröbelweg mit Anbindung An der Weißeritz entstanden
 - Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Poisentalstraße – Fassung durch Baukörper, Ersatz Tankstelle durch öffentlichen Platz
Ziel teilweise erreicht: Verlagerung Tankstelle, Gestaltung der Kreuzungsrandbereiche durch Grüngestaltung, Abschluss/Fassung durch Baukörper nicht erfolgt
 - Rathausplatz am Rathaus
Ziel noch nicht erreicht: Fläche steht aber noch zur Verfügung
- Maßnahmen zur Verbesserung der stadtökologischen bzw. kleinklimatischen Verbesserung
 - Aufwertung Dresdner Straße durch Umgestaltung/Baumpflanzung
Ziel teilweise erreicht: Grüngestaltung entlang der Dresdner Straße fehlt, allerdings Aufwertung in den Quartieren erfolgt

Gebietsziele (vgl. vorbereitende Untersuchung (VU)-Erweiterungsgebiet 2007 Kapitel 8) und aktuelle Zielerreichung (Auswahl)

Hinweis: Die folgenden Ziele sind die ursprünglichen Ziele der VU-Erweiterung. Diese wurden im Rahmen der SEKO-Erarbeitung und –Fortschreibung (SOP) konkretisiert.

- Angebotsfläche gewerbliche Nutzung
Ziel erreicht: TGF, weitere Flächen stehen entsprechend SEKO-Fortschreibung zur Verfügung
- Aufwertung Parkplatz sowie Gestaltung Neumarkt
Ziel teilweise erreicht: erste Bauabschnitte sind umgesetzt, weitere folgen, Fortführung im SOP
- Gestaltung der Renaturierungsfläche der Weißeritz im Rahmen der Möglichkeiten und Bindungen der Hochwasservorsorge
Ziel erreicht: Gestaltung Windbergpark im Rahmen Hochwasserschutz

- Grünzug Weißeritz/Poisentalstraße
Ziel teilweise erreicht: Abriss der Brachen (Sächsischer Wolf/Kraftwerk), Änderung der Gebietsziele mit SEKO/SEKO-Fortschreibung: neues Ziel: Stadtteilzentrum (in Vorbereitung), Fortführung im SOP
- Weiterführung Fuß-/Radweg entlang der Weißeritz
 - Ziel noch nicht erreicht: Umsetzung im Rahmen der Errichtung des Stadtteilzentrums (in Vorbereitung), Fortführung im SOP

Zusätzlich zu den o. g. Zielen ist ein Großteil der Gebäude, Straßen und Freiflächen aufgewertet worden, so dass für große Teile des Gebietes nur noch die Nachnutzung verbleibender Flächenpotenziale (Freiflächen/Baulücken) als Ziel verbleibt.

Im Rahmen der Abrechnung des Sanierungsverfahrens kann damit festgestellt werden, dass die festgesetzten Ziele überwiegend erreicht werden konnten. Weitere Einzelmaßnahmen können noch im Laufe des Jahres 2018 realisiert werden.

Im Zeitraum von 1992 bis voraussichtlich 30.12.2019 wurde/wird für die Umsetzung der o. g. Ziele ein Gesamtförderrahmen von ca. 22,3 Mio. € verwendet. Davon sind 2/3 also ca. 14,9 Mio. € Zuschüsse von Bund/Land.

Der Abschluss der Sanierung erfolgt durch Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB sowie für Einzelgrundstücke durch Entlassung nach § 163 BauGB.
Nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die Sanierung eines Stadtgebietes führt dazu, dass in diesem Gebiet die Lebens- sowie Wohnqualität verbessert wird. Dadurch werden die Bodenwerte der Grundstücke erhöht. Für die Eigentümer ergibt sich ein wirtschaftlicher Vorteil. Ausgehend von einer gerechten Behandlung der Bürger wird ein Ausgleichsbetrag von den Eigentümern erhoben, die durch die Sanierung eine Erhöhung ihres Grundstückwertes erfahren haben. Rechnerisch ergibt sich der Ausgleichsbetrag aus der Differenz des Bodenwertes, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, sowie dem Bodenwert nach den Sanierungsmaßnahmen. Durch die dauerhafte Erhöhung des Grundstückwertes ergibt sich für die Zahlenden des Ausgleichsbetrags kein wirtschaftlicher Nachteil. Geregelt ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in § 154 Baugesetzbuch.

Bereits seit 2012 besteht für die Eigentümer im Gebiet die Möglichkeit eine Ablösevereinbarung mit der Stadt abzuschließen.

Folgende Ergebnisse können zu abgeschlossenen Ablösevereinbarungen festgestellt werden:

Anzahl der Erhebungsfälle insgesamt = 378

Anzahl der unterzeichneten Ablöseverträge = 330

entspricht einer Quote von ca. 87 % aller abzulösenden Grundstücke

Summe der möglichen Einnahmen aus den Ablösebeträgen = 537.833,41 €

Anzahl der noch nicht vollständig abgelösten Grundstücke = 36

Summe daraus resultierende noch offene Einnahmen = 65.736,36 € (abzgl. 20 %-Risikoabschlag)

Gesamteinnahmen bisher = 472.097,05 € (einschl. Ratenzahlungen)

Im Monat März 2017 erfolgte bereits die Formulierung der Aufgabenstellung für den Gutachterausschuss und die entsprechende Auftragserteilung dazu.

bis 08/2017	Eingang der Gutachten (Zielstellung der Stadtverwaltung, Rückmeldung des Gutachterausschusses steht noch aus) Ermittlung der voraussichtlichen Einnahmen aus - Ausgleichsbeträgen - Wertansätzen
2018	Umsetzung der Maßnahmen in den Gebieten
01-06/2019	Erstellung Einzelgutachten für - AGB-Bescheide im Teilabrechnungsgebiet - Wertansätze Sanierungsabrechnung

Von April bis September 2019 erfolgt die Erarbeitung der Gebietsabrechnung durch den Sanierungsträger.

Für den Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung und Bestätigung der Gebietsabrechnung sind im Lauf des 2. Halbjahres 2019 die Beratungen von TUA und FVA, sowie der Beschluss des Stadtrates vorgesehen.

Bis 30.12.2019 erfolgt die Fertigstellung und Abgabe der Sanierungsabrechnung bei der Sächsischen Aufbaubank, danach erfolgt ab Januar 2020 die Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid. Parallel dazu erfolgt die Löschung der Sanierungsvermerke.

Der Durchführungszeitraum für das Sanierungsgebiet wurde bis Dezember 2019 verlängert. Die Abrechnung ist der SAB bis spätestens 30.12.2019 vorzulegen.

Rumberg
Oberbürgermeister