

Beschlussvorlage Nr. B-219/2016

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Chemnitz-Kaßberg"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.09.2016	nicht öffentlich			
Stadtrat	28.09.2016	öffentlich			

Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

**Satzung der Stadt Chemnitz
über die Aufhebung der Satzung der Stadt Chemnitz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Chemnitz – Kaßberg“
(Aufhebungssatzung)**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) in Verbindung mit § 162 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 28.09.2016 folgende Satzung:

**§ 1
Aufhebung**

Der Stadtrat hebt die Satzung der Stadt Chemnitz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Chemnitz – Kaßberg“, Inkrafttreten 23.03.1992, auf.

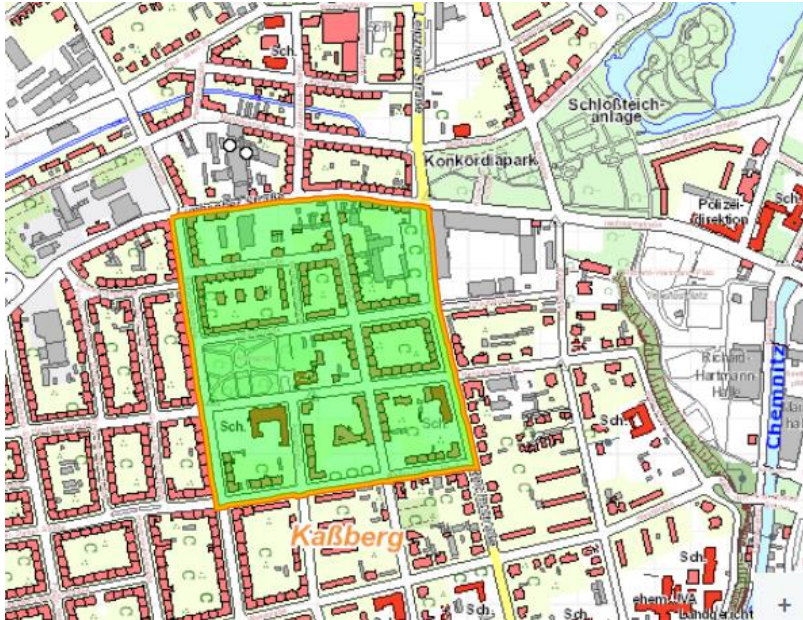
Das aufzuhebende Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Anlage zur Satzung der Stadt Chemnitz über die Aufhebung der Satzung der Stadt Chemnitz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Chemnitz – Kaßberg‘ “ vom August 2016 im Maßstab 1:5.000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

**§ 2
Inkrafttreten**

Diese Satzung (Aufhebungssatzung) tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:**1. Gebiet**

Für das Sanierungsgebiet „Chemnitz – Kaßberg“ ist mit dieser Satzung die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes aufgehoben.



Räumliche Einordnung
im Stadtgebiet

Einen umfassenden Überblick vom Anfangszustand in den 1990er-Jahren über den gesamten Sanierungsprozess bis hin zur Bewertung über die Erreichung der gesetzten Sanierungsziele bietet die als Anlage beigefügte Abschlussdokumentation zum Sanierungsgebiet. Die Erstellung der Abschlussdokumentation wurde bereits im Jahr 2012 beauftragt und Ende 2014 fertiggestellt.

2. Ausgangslage

Das Gebiet Kaßberg gehörte im Stadtentwicklungsprogramm von 1990 zu den Schwerpunktbereichen, welche für eine Entwicklung im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung festgelegt wurden. Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde die Notwendigkeit zur Sanierung der Gebiete nachgewiesen. 1992 wurden durch das Stadtparlament Chemnitz vier Sanierungsgebiete (Chemnitz-Augustusburger Str. / Clausstr., Chemnitz-Kaßberg, Chemnitz-Schloßchemnitz und Chemnitz-Sonnenberg) mit Satzungsbeschluss förmlich festgelegt.

Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Chemnitz-Kaßberg“ erlangte mit ihrer Bekanntmachung am 23.03.1992 im Amtsblatt Rechtskraft. Die Sanierung wurde im umfassenden Sanierungsverfahren (§142 BauGB i. V. m. §§ 152-156a BauGB) durchgeführt. Das Gebiet umfasst nach den bisherigen Teilaufhebungen noch eine Fläche von 22,7 ha. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan dargestellt, der als Anlage der Satzung Bestandteil dieser ist.

Bis Anfang 2016 bestanden in Chemnitz acht Sanierungsgebiete. In den Gebieten „Chemnitz-Sonnenberg“ und „Chemnitz-Kaßberg“ konnten bereits Teilbereiche aus der Sanierung entlassen werden. Das Sanierungsgebiet „Chemnitz-Augustusburger Straße / Clausstraße“ wurde als erstes Sanierungsgebiet im Mai 2016 vollständig aufgehoben. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes „Chemnitz-Kaßberg“ wird die schrittweise Aufhebung der Sanierungsgebiete fortgesetzt. Der fortgeschrittene Stand der Sanierung begründet die Beendigung der Sanierung.

3. Ziele der Sanierung

Als wesentliche Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet wurden die Instandsetzung der Gebäude und die Verbesserung der Wohnqualität durch die Gestaltung der Freiflächen, das Schaffen von Stellplätzen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung benannt. Das Nebenstraßennetz sollte baulich und funktional verbessert werden, um die Wohnqualität zu erhöhen. Die Karrees sollten durch Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur sowie durch Entkernung der Innenbereiche revitalisiert werden. Öffentlich nutzbare Freiräume sollten verbessert bzw. geschaffen werden.

Die Sanierungsziele wurden im Verlauf der Durchführung der Maßnahmen durch städtebauliche Planungen, Stadtteilkonzepte und Bebauungspläne fortgeschrieben.

4. Sanierungsprozess

Zur Umsetzung der genannten Sanierungsziele wurden bereits seit 1990 zahlreiche Maßnahmen mit und ohne Fördermittel durchgeführt, insbesondere Ordnungs- und Baumaßnahmen. Dazu zählt neben der Freilegung von Grundstücken und der Herstellung von Erschließungsanlagen die Erneuerung öffentlicher und privater Gebäude.

Der bauliche Zustand nahezu aller Gebäude (darunter auch Gemeinbedarfseinrichtungen) im Gebiet konnte durch Sicherungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen – teils mit öffentlicher Förderung, teils privat finanziert – verbessert werden. Zudem wurde die Bebauungsstruktur in Teilbereichen durch Neubauten ergänzt, die häufig durch Karreekonzepte oder Wettbewerbe mit breiter Bürgerbeteiligung abgestimmt wurden. Die denkmalpflegerischen Belange im Gründerzeitgebiet Kaßberg, mit besonders hochwertiger Bebauung, vielen Jugendstilelementen und prägenden Vorgärten, wurden bei der Sanierung besonders berücksichtigt. Der Leerstand im Gebiet ist durch die Sanierung stark zurückgegangen.

Mit dem Ziel gravierende städtebauliche Missstände abzubauen und eine neue Entwicklung zu ermöglichen, wurden nicht mehr sanierungsfähige Gebäude und ungenutzte Gewerbebauten, wie der Standort der TAXI GMBH im Karree 7 oder die Fabrikhalle im Karree 6 zurückgebaut. Der Rückbau von Hintergebäuden in den stark überbauten Karreeinnenbereichen diente der Verbesserung der Lebensqualität und der Aufwertung des Wohnumfeldes.

Mit der Umgestaltung bzw. Instandsetzung der Straßenräume der Anliegerstraßen konnte der öffentliche Raum gestalterisch und funktional mit Bezug zur angrenzenden Bebauung aufgewertet werden.

5. Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im SEP

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen können durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In allen Gebieten der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit Hilfe des Wohngebäudesicherungsprogrammes zunächst der weitere Verfall der Gründerzeitgebäude gestoppt. Im Jahr 1993 wurde das Sanierungsgebiet in das Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) aufgenommen.

Von 1993 bis 2016 wurden im Rahmen der SEP-Förderung für das gesamte Sanierungsgebiet zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 20,1 Mio. € (vgl. Tabelle nächste Seite) für über 145 Einzelmaßnahmen geleistet. In den bis zum Jahr 2000 bereits aufgehobenen Teilen des Sanierungsgebietes waren davon bereits ca. 6,5 Mio. € zuwendungsfähige Ausgaben im Programm SEP enthalten. Dabei wurden drei Viertel der Ausgaben in den ersten 12 Jahren getätigt, was mit einem Investitionsschub privater Investitionen einherging.

Insgesamt reichten Bund und Land bis 2013 (letztes Bewilligungsjahr) im Programm SEP rund 11,7 Mio. € als Finanzhilfen für die Sanierung des Sanierungsgebietes Kaßberg an die Stadt aus. Weitere 1,4 Mio. Euro wurden bereits in den Jahren 1991 -1993 über das vorgeschaltete Landessanierungsprogramm eingesetzt.

Zuwendungen an private Eigentümer wurden in der Regel als Zuschuss gewährt. In den ersten Jahren der Sanierung gewährte die Stadt nach Beschlüssen des Stadtrates einen geringen Teil der SEP-Mittel auch als zinsverbilligte Darlehen. Die Darlehensrückflüsse von bisher 873,6 T€ wurden wieder zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Gebiet eingesetzt.

Ergänzend wurden zinsgünstige Förderdarlehen der Wohnungsbauförderung der SAB und KfW in Anspruch genommen.

Erfahrungswerte bundesweiter Gutachten lassen schlussfolgern, dass durch die eingesetzten Fördermittel mindestens ein 7-faches Investitionsvolumen angeschoben wurde.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung wurde seit einigen Jahren den Grundstückseigentümern angekündigt, um sie anzuregen, freiwillig vorzeitig die sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge abzulösen. Dazu wurden bis 10/2015 in einem abgestuften Verfahren Nachlässe von 20 % bis 15 % gewährt. Fast die Hälfte der Eigentümer hat diese Möglichkeit genutzt. Bis Mitte 2016 wurden dadurch rund 488,0 T€ aus Ausgleichsbeträgen durch freiwillige vorzeitige Ablösevereinbarungen als sanierungsbedingte Einnahmen eingenommen, die bis zur Aufhebung überwiegend wieder im Gebiet eingesetzt wurden. In erster Linie wurden sie zur Finanzierung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Erschließungsanlagen genutzt. Die nach Aufhebung der Sanierung durch die Stadt Chemnitz noch zu erhebenden Ausgleichsbeträge werden auf ca. 507,0 T€ geschätzt.

Der abschließende förderfähige Gesamtaufwand wird im Rahmen der Schlussabrechnung durch die SAB-Förderbank als Bewilligungsstelle festgestellt.

Der Einsatz der Mittel aus dem Städtebaulichen Erneuerungsprogramm hat wesentlich zum Abbau der städtebaulichen Missstände und damit zur Aufwertung und funktionalen Stärkung des Gebietes beigetragen.

Zusammenfassende Ausgabenübersicht SEP-Programm

Stand: 06/2016

	in T€
1 Vorbereitung der Sanierung	
1.1 Vorbereitende Untersuchungen	37,2
1.2 Weitere Vorbereitung	55,7
2 Grunderwerb	
2.1 Erschließung	1.222,0
2.2 Gemeinbedarf	181,0
2.3 privatwirtschaftlich nutzbar	715,8
3 Ordnungsmaßnahmen	
3.2 Umzug von Betroffenen der Städtebaulichen Erneuerung	374,6
3.4 Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken	6,6
3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen	1.345,7
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.210,6
3.8 öffentliche Parkierungsfläche	24,0
4 Baumaßnahmen	
4.1 Erneuerung von Gebäuden	
4.1.1 Gebäude privater Dritter	12.296,1
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	
4.2.3 Verwaltungsgebäude	64,0
4.2.7 soziokulturelle Einrichtungen	772,6
4.2.8 Kirchen	293,0

5 Sicherungsmaßnahmen	
5.1 private Gebäude	188,0
6 Sonstige Maßnahmen	
6.1 Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	1.081,9
6.3 Wettbewerbe und Gutachten	165,1
6.4 Gutachten	24,2
Summe der Ausgaben im Programm SEP:	20.058,1

6. Sanierungsrechtliche Beurteilung zum Abschluss des Sanierungsverfahrens

Entsprechend §162 Abs. 1 BauGB sind Sanierungssatzungen aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Der Beschluss, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ganz oder teilweise aufgehoben wird, hat als Satzung zu ergehen und ist ortsüblich bekannt zu machen (§162 Abs. 2 BauGB).

Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die für das Sanierungsgebiet festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht wurden und wenn durch die Behebung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen das Gebiet wesentlich verbessert wurde (§ 136 BauGB). Die vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist dabei nicht erforderlich. Private Investitionen sollten jedoch durch die Maßnahmen der Stadt so angestoßen sein, dass sich der notwendige Umstrukturierungs- oder Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Das Sanierungsgebiet „Chemnitz-Kaßberg“ ist im Sinne des § 136 BauGB weitestgehend aufgewertet und die wesentlichen Sanierungsziele sind erreicht. Der erreichte Stand der Sanierungszielumsetzung ist zum Stand November 2014 dokumentiert (siehe Abschlussdokumentation). Die danach noch durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen eines Abschluss szenarios bereits zu diesem Stand dargestellt. Die an der Förderung beteiligten öffentlichen Stellen Bund und Freistaat Sachsen haben das SEP-Förderprogramm beendet und deshalb die Gemeinden aufgefordert, die Fördergebiete abzurechnen und dazu die Sanierungsverfahren zeitnah zu beenden.

7. Auswirkungen der Aufhebung des Sanierungsgebietes

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bewirkt, dass

- die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §§ 144, 145 BauGB zur Sicherung der Sanierungsziele entfällt,
- die Ausgleichsbeträge nach §§ 154, 155 BauGB festzusetzen und zu erheben sind,
- das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB entfällt,
- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung von Gebäuden nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) entfallen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen (§ 162 Abs. 3 BauGB).

> Abrechnung der Gesamtmaßnahme im Bund-Länder-Programm SEP

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme durch Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist auch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Abs. 2 BauGB) beendet.

Für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme ist deshalb die Leistung weiterer Ausgaben der Stadt Chemnitz beschränkt auf die Abwicklung noch bestehender Verpflichtungen und die durch den Maßnahmeabschluss bedingten Aufgaben der Stadt (Ausgleichsbetragserhebung, Auflösung und Beendigung der Verträge mit den Sanierungsbeauftragten, Kosten zur Wertermittlung).

Die förderrechtliche Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber der Sächsischen Aufbaubank (SAB) ist gemäß Abschnitt D der Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (VwV-StBauE) zu erstellen. Sie bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die endgültige Förderung der Gesamtmaßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung des Landes und des Bundes bewilligte Finanzhilfen endgültig als Zuschüsse bestimmt werden oder ob sie durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder alsbald zurückzuzahlen sind. Noch zu erhebende oder noch nicht verwendete Ausgleichsbeträge oder Darlehensrückflüsse gehen als Gegenrechnung als sanierungsbedingte Einnahme in die Gesamtabrechnung zum Fördergebiet ein. Sollte sich im Saldo aller Ausgaben, erhaltenen Fördermittel, Ausgleichsbeträge und Darlehensrückflüsse ein rechnerischer Überschuss bilden, wären zwei Drittel des Überschusses, also der Bund/Landanteil davon, wieder an die Bewilligungsstelle zurück zu zahlen. Das verbleibende Drittel der Stadt an einem Überschuss von eingenommenen Ausgleichsbeträgen wird dem Haushalt zugeführt und sollte zum Beispiel als Eigenanteil für weitere Förderprogramme zur Entwicklung im Stadtgebiet dienen.

Soweit alle Ausgaben geprüft und grundsätzlich als zuwendungsfähig anerkannt werden ist eine Belastung des Haushaltes auch im Falle der Rückzahlung eines Überschusses nicht zu erwarten. Der Ausgleich einer eventuellen Rückzahlung erfolgt, wenn auch zeitlich versetzt, mit den Forderungen und Einzahlungen von Ausgleichsbeträgen. Das Ergebnis kann erst mit Vorliegen der geprüften Gesamtabrechnung, also erst nach Aufhebung der Satzung und ihrer Rechtsfolgen festgestellt werden.

> Vertrag mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB

Für das aufzuhebende Sanierungsgebiet „Chemnitz-Kaßberg“ besteht mit der Sanierungsbeauftragten Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) ein Vertrag nach § 157 BauGB. Dieser ist nach der Prüfung der Gesamtabrechnung zu beenden. Der Sanierungsbeauftragte hat die Gesamtabrechnung zu erstellen und die Stadt bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu unterstützen.

> Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung entsteht die Pflicht zur Erhebung der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge für die Grundstückseigentümer, die bisher noch nicht das Angebot zur freiwilligen Ablösung genutzt haben. Dies betrifft voraussichtlich ca. 80 Einzelgrundstücke und 294 Teileigentumseinheiten im Gebiet. Das Verfahren zur Wertermittlung der Bodenwerte und zur Bescheidung ist mit dem Gutachterausschuss grundsätzlich abgestimmt und wird voraussichtlich eine Dauer von 2-4 Jahren in Anspruch nehmen, da insgesamt 4 Sanierungsgebiete im Jahr 2016 aus dem umfassenden Sanierungsverfahren entlassen werden und parallel zu bearbeiten sind.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 4 – Abschlussdokumentation