



## Beschlussvorlage Nr. B-145/2021

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

### **Gegenstand:**

Verlängerung des Durchführungszeitraumes für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Chemnitz-Sonnenberg"

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	06.07.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB
§ 235 Abs. 4 BauGB

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

Die Laufzeit der rechtskräftigen Satzung der Stadt Chemnitz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“ im aktuellen Geltungsbereich (Anlage 3) wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert bis zum 31.12.2021, bis spätestens 31.12.2031 verlängert.

## **Begründung:**

Die Satzung der Stadt Chemnitz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“ ist am 23.03.1992 in Kraft getreten.

Mit der Fortschreibung der Sanierungsziele und der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in dem Gebiet traten die

1. Erweiterung der Satzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“ (Beschluss B-219/2002 vom 12.06.2002) am 31.07.2002 und die
2. Erweiterung der Satzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“ (Beschluss B-240/2008 vom 10.09.2008) am 24.09.2008, befristet bis zum 31.12.2023

mit ihrer jeweiligen Bekanntmachung in Kraft.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2007 ist bei dem Beschluss über eine Sanierungssatzung gleichermaßen durch diesen Beschluss die Frist festzusetzen, in der die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten, es sei denn die Frist wird verlängert.

Für Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind, regelt die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Nach dieser Vorschrift müssen Sanierungssatzungen spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB wegen Fristablauf aufgehoben werden, es sei denn, es wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 2 oder 4 BauGB durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Chemnitz eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder eine bestehende Frist verlängert.

Die Satzung der Stadt Chemnitz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“, vom 23.03.1993 und die Satzung der ersten Erweiterung der Sanierungssatzung vom 31.07.2002 fallen damit unter die Regelung, dass eine Frist zur Durchführung der Maßnahme bestimmt werden muss.

Für die zweite Erweiterung der Satzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“ vom 24.09.2008 wurde bereits die Durchführungsfrist zum 31.12.2023 beschlossen. Diese Frist muss mit dem aktuellen Geltungsbereich der Sanierungssatzung verlängert werden.

Das Sanierungsgebiet „Chemnitz-Sonnenberg“ mit dem aktuellen Geltungsbereich ist für die Realisierung der Maßnahmen sowohl förmlich als auch förder- und finanztechnisch als Einheit zu betrachten.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist noch nicht abgeschlossen. Bereits zurückliegend wurden mit der Fortschreibung der Sanierungsziele gebietliche Veränderungen durch eine Teilaufhebung und zwei Erweiterungen des Satzungsgebietes vorgenommen. Der Focus der Maßnahmen liegt jeweils in dem Bereich mit den größten Missständen, die zu beseitigen sind. Der Sanierungsrückstau ist im Vergleich zu anderen Handlungsräume im Stadtumbau am größten. Mit dem Beschluss des „Stadtumbaukonzeptes – Fortschreibung 2018 für die Fördergebiete ‚Stadtumbau Chemnitz‘ und ‚Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz‘“, (B-089/2018 vom 23.05.2018) wurden die Ziele und Maßnahmen für den Stadtumbau fortgeschrieben. Der Handlungsraum 2a steht für das Gebiet „Sonnenberg“ und dient damit neben dem Stadtumbau gleichermaßen der weiteren städtebaulichen Entwicklung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Der Beschluss B-089/2018 beinhaltet gleichzeitig die Fortschreibung der Sanierungsziele und begründet die Notwendigkeit der Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis 2031.

Folgende Schwerpunktmaßnahmen werden insbesondere durchgeführt:

- Beseitigung der Leerstandsproblematik durch umfangreiche Sicherung und Sanierung,

- Verbesserung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenräume und Straßenbegleitgrün,
- Gestaltung Grünzug Gablenz bis zum Gablenzplatz und Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen gegenüber anderen Standorten (zum Beispiel Kreativwirtschaft, Urban Gardening),
- Aufwertung des Karrees Bereich südliche Zietenstraße,
- Nutzung von Synergieeffekten, z. B. niedrigschwellige Bildungsangebote durch Bündelung Förderung durch ESF-Stadtentwicklung,
- Stadtgrün-Projekte, Umsetzung Karreekonzept K 72, Gemeinschaftsgärten,
- Revitalisierung von Gewerbebrachen, z. B. Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“ an der Jakob-/Schüffnerstraße, Gießlerstraße 5,
- Sonnenberger Promenade mit Gestaltung Lessingplatz im nördlichen Sonnenberg,
- Ausbau Fernwärme und Solarthermie/ energetische Gebäudesanierung,
- Weitere Maßnahmen zur Gebietsentwicklung (Bebauungspläne, Bodenordnung),
- Ordnungsmaßnahmen (Rückbau Nebengebäude, Gewerbe),
- Förderung kleiner Unternehmen im Gebiet (EFRE-Stadtentwicklung),
- Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt (Tunnel und ÖPNV),
- Stadtumbaumanagement und Netzwerkarbeit,
- Stärkung bürgerschaftlichen Engagements durch Einsatz eines Verfügungsfonds.

Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist die Weiterführung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes das geeignete Instrument zur Erreichung der städtebaulichen Ziele:

- Städtebauliche Aufwertung und aktive Standortpolitik zur Stabilisierung und Imageverbesserung,
- Aufwertung bestehender Brachflächen und Zwischennutzung,
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und Kreativwirtschaft,
- Erhalt der prägenden Gründerzeitstruktur,
- Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen,
- weiterer Ausbau der Wärmenetze und Nutzung regenerativer Energien,
- Erhalt und Ausbau von sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Beseitigung der Defizite an wirksamen Grün- und Freiflächen, Vernetzung der Grünräume (Plätze, Zeisigwald Kleingartenanlage),
- Attraktive und nutzerfreundliche Gestaltung der Innenhöfe der Karrees,
- Erhalt und Erweiterung vorhandener Kleingartenanlagen.

Die Verknüpfung der städtebaulichen Erneuerung als Sanierungsmaßnahme mit der Stadtumbaustategie ermöglicht Synergieeffekte für die Umsetzung und weitere Fortschreibung der Entwicklungsziele.

Der Stadtteil Sonnenberg mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gehört zu den dicht bebautesten Stadtteilen von Chemnitz. Insbesondere im Norden des Gebietes weist die Baustruktur große Lücken auf, die es in den kommenden Jahren auszugleichen gilt. Das Sanierungsgebiet ist ein bedeutender Wohnstandort mit breitem Angebot an sozialen und Bildungseinrichtungen, die aber teilweise noch Sanierungsbedarf aufweisen. In den Randbereichen (Dresdner Straße/nördlicher Sonnenberg) befindet sich eine starke Durchmischung mit Gewerbe, wobei in den Kernbereichen die Wohnnutzung und diverse Dienstleister und Handwerksbetriebe dominieren. Künftig soll auch durch Sanierungsmaßnahmen das Defizit an wirksamen Grün- und Freiflächen, u. a. bedingt durch die intensive Überbauung, verbessert werden.

Zur Finanzierung der Maßnahmen werden laufend Förderanträge gestellt. Das Programm Städtebauliche Erneuerung (SEP) ist abgeschlossen. Das Sanierungsgebiet ist als Handlungsraum 2a Bestandteil des Fördergebietes „Stadtumbau Ost Chemnitz“, das im Programm Stadtumbau, jetzt benannt als Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP), weiter gefördert wird. Jeder Euro Städtebauförderung erzeugt 7-8 Euro Folgeinvestitionen.

Eine wesentliche Finanzierungsquelle sind die Einnahmen aus sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen. Die Finanzmittel, die durch vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach §§ 154, 155

BauGB im Sanierungsgebiet „Chemnitz-Sonnenberg“ eingenommen werden, fließen ausschließlich in öffentliche und private Projekte des Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ermöglicht den Investoren eine sichere Kalkulation ihrer Vorhaben.

Ein weiterer finanzieller Anreiz ist der Anspruch der Eigentümer für Aufwendungen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Absetzungen nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) geltend zu machen. Mit dieser gesetzlichen Regelung können die Eigentümer im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 BauGB steuerlich absetzen. Die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzungen gilt ausschließlich für Gebäude in Sanierungsgebieten.

Für die weitere kontinuierliche Realisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung in dem Gebiet wird die befristete Verlängerung der Laufzeit der Satzung über die förmlich Festlegung des Sanierungsgebietes „Chemnitz-Sonnenberg“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich