



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1838/2007 Status: öffentlich Datum: 31.10.2007	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Claudia Schmedes	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Sanierungsgebiete Nordwestliche Oberstadt und Weidenhausen
Aktualisierter Beschluss zur Aufhebung der Satzung über die förmliche
Festlegung der Sanierungsgebiete in dem nordwestlichen Teil der Oberstadt
und des Stadtteils Alt-Weidenhausen
Ersatz- und Ergänzungsgebiet Weidenhausen-Süd
Aktualisierter Beschluss zur Aufhebung der Satzung über die förmliche
Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes im Stadtteil Weidenhausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die als Beschlussanlage beigefügten Satzungen zur Aufhebung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Nordwestliche Oberstadt“ und „Weidenhausen“ (Entwurf v. 05.09.2007, Anlage 1) sowie zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Weidenhausen-Süd“ (Entwurf v. 05.09.2007, Anlage 2) werden beschlossen.

Begründung:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.08.2001 beschlossen, den Satzungsbeschluss des Magistrats vom 24.07.1972 zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete „Nordwestliche Oberstadt“ und „Weidenhausen“ sowie den Satzungsbeschluss vom 05.03.1983 zur förmlichen Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Weidenhausen-Süd“ zum 31.12.2004 aufzuheben.

Diese zeitliche Zielvorstellung ließ sich jedoch nicht einhalten, da nicht alle sanierungs- und subventionspolitisch noch als erforderlich eingestuft Maßnahmen in den Sanierungsgebieten bis dahin fertig gestellt werden konnten (z. B. Lingelgasse, Weidenhäuser Brückenplatz und verschiedene andere Erschließungsmaßnahmen in der

Oberstadt sowie eine Reihe von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen). Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), dass die Sanierung durchgeführt ist. D. h. die Ordnungs- und Baumaßnahmen sind entsprechend den Sanierungszielen im Wesentlichen durchgeführt, wobei die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen regelmäßig erfolgt sein muss, zumindest aber gesichert sein muss. Dies ist nun der Fall.

Da der einzelne Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet einen Rechtsanspruch auf eine Abgeschlossenheitserklärung hat, wenn die Sanierung auf seinem Grundstück abgeschlossen ist (§ 163 BauGB), wurde vor dem Hintergrund des Fortbestehens der Sanierungssatzung von dieser Möglichkeit für einzelne Grundstücke Gebrauch gemacht. Das erlaubte es, die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch und den damit verbundenen Wegfall der sanierungsrechtlichen Einschränkungen (Genehmigungspflichten nach §§ 144, 145 ff BauGB) für die jeweiligen Grundstücke vorzeitig, nämlich vor Aufhebung der Sanierungssatzung, zu erreichen, was von dem ganz überwiegenden Teil der Eigentümer positiv bewertet wurde. Gleichzeitig wurde damit auch die Verpflichtung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge ausgelöst (s. u.).

2. Die Ziele für die Sanierungsgebiete „Nordwestliche Oberstadt“ und „Weidenhausen“ lassen sich entsprechend den kommunalen Leitlinien (Sanierungsziele / Grundsätze zum Sozialplan) wie folgt charakterisieren:

- durchgreifende Sanierung von Gebäuden, ihre moderate Modernisierung und funktionale Aufwertung aus wohnlicher und gewerblicher Sicht einerseits und die Förderung dieser Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln andererseits,
- rechtliche und finanzielle Sicherung von sanierungs betroffenen Haushalten und Betrieben vor Benachteiligung und Verdrängung,
- Modernisierung und Ausbau/Neugestaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen und der öffentlichen Erschließungsbereiche und deren Förderung mit Städtebaufördermitteln und damit die strukturelle Aufwertung/Weiterentwicklung der einzelnen Gebiete,
- Erhalt/Fortschreibung der denkmalgeschützten Gebäude und des bauhistorisch geprägten Gesamtbildes der Altstadt,
- Erstellung von Planungsgrundlagen zur Bauleitplanung.

Diese Ziele sind heute nach über 30 Jahren Sanierung im Wesentlichen erreicht. In der „Nordwestlichen Oberstadt“ ist noch ein Objekt zu privatisieren und eine Gestaltungsmaßnahme (Mainzer Gasse) im öffentlichen Straßenraum durchzuführen. Das Sanierungsverfahren in „Weidenhausen-Süd“ ist vollständig abgeschlossen. Nach Abschluss der Grundstücksumlegungen wurden alle Parzellen (bis auf 2) bebaut, die Erschließungs- und Grünanlagen fertig gestellt und die restlichen Treuhandliegenschaften privatisiert bzw. an die Stadt übertragen. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurden in der Zeit von 1968 bis 2006 Städtebaufördermittel in Höhe von insgesamt 42,71 Mio. Euro in der „Nordwestlichen Oberstadt“ und 21,68 Mio. Euro in „Weidenhausen“ inkl. „Weidenhausen-Süd“ eingesetzt.

Mit den Fördermitteln wurde neben a) den vorbereitenden Untersuchungen und weiteren Vorbereitungen b) Grunderwerb getätigt, c) der Umzug von Bewohnern finanziert, d) Abbruchmaßnahmen durchgeführt, e) Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze) realisiert, f) private und öffentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bezuschusst, g) sonstige Maßnahmen wie Vor- und Zwischenfinanzierungen oder die anderweitige Unterbringung von sanierungs betroffenen Haushalten finanziert sowie h) die Kosten für den Sanierungsträger getragen.

Überträgt man alle geförderten Maßnahmen in eine Karte, so bleiben am Ende nur wenige weiße Flecken übrig. Sowohl in der Oberstadt wie auch in Weidenhausen wurden über 40 % der Bestandsgebäude mit Städtebaufördermitteln modernisiert und instandgesetzt (Oberstadt: 44 % geförderte Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen, das sind 95 Gebäude von ca. 214; Weidenhausen: 42 % geförderte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, das sind 65 Gebäude von ca. 154). Neben der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude lag ein weiteres Hauptaugenmerk der Sanierung auf den Erschließungsmaßnahmen. Für die Um- und Neugestaltung der Straßen, Wege und Plätze bzw. für die Herstellung neuer Straßen wurden in der Oberstadt mit 10,6 Mio. Euro 24,7 % der zur Verfügung stehenden Fördermittel eingesetzt, in Weidenhausen 5,6 Mio. Euro, das entspricht 25,7 % der Fördermittel.

Bezogen auf die verschiedenen Kostengruppen verteilen sich die eingesetzten Fördermittel wie folgt:

<u>Oberstadt</u>	Vorbereitende Untersuchung	113,64 T€	0,27 %
	Weitere Vorbereitung	954,05 T€	2,23 %
	Grunderwerb	2.693,43 T€	6,31 %
	Ordnungsmaßnahmen	3.825,60 T€	8,96 %
	Erschließungsmaßnahmen	10.561,25 T€	24,73 %
	Modernisierung/Instandsetzung	21.162,33 T€	49,55 %
	Sonstige Maßnahmen	283,51 T€	0,66 %
	Sanierungsträger	3.111,18 T€	7,28 %
<u>Weidenhausen</u>	Vorbereitende Untersuchung	2,67 T€	0,01 %
	Weitere Vorbereitung	528,65 T€	2,44 %
	Grunderwerb	2.640,97 T€	12,18 %
	Ordnungsmaßnahmen	2.337,82 T€	10,78 %
	Erschließungsmaßnahmen	5.564,21 T€	25,66 %
	Modernisierung/Instandsetzung	8.109,21 T€	37,40 %
	Sonstige Maßnahmen	0,00 T€	0,00 %
	Sanierungsträger	2.497,73 T€	11,52 %

Führt man sich noch einmal vor Augen, wie die Nordwestliche Oberstadt und Weidenhausen vor über 30 Jahren zu Beginn der Sanierung ausgesehen haben und vergleicht dieses Bild mit dem, wie sich die Quartiere heute darstellen, gibt es keinen Zweifel daran, dass hier eine wesentliche Verbesserung stattgefunden hat und die Gebiete durch die Sanierung aufgewertet wurden. Und zwar nicht nur hinsichtlich der baulichen Qualität, sondern auch in ihrer Lagequalität.

3. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt verpflichtet (vgl. BauGB § 154, Abs. 3), von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag für die Wertsteigerung zu erheben, die die Grundstücke durch die Sanierung erfahren haben. Es handelt sich hierbei um den Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück nach der Sanierung ergibt (Endwert).

Die Ausgleichsbeträge kommen dem jeweiligen Sanierungsgebiet wieder zu Gute und dienen der Finanzierung der Sanierung. Sie treten im Sanierungsgebiet an die Stelle von Erschließungsbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz, die im Sanierungsgebiet nicht mehr erhoben werden.

Die Grundstücke in „Weidenhausen-Süd“ sind von der Verpflichtung zur Ausgleichsbetragszahlung ausgeklammert, da die Wertabschöpfung bereits im Rahmen der Gebietserschließung und -neuordnung durch das Umlegungsverfahren erfolgt ist (vgl. § 153, Abs. 5 BauGB).

Die Aufforderung der einzelnen Grundstückseigentümer zur Ausgleichsbetragszahlung erfolgt mit Abschluss der Sanierung als Bescheid durch die Stadt. Die Zahlungseingänge sind auf dem Treuhandkonto zu vereinnahmen und zur Finanzierung der

Sanierungsmaßnahme einzusetzen. In besonderen Fällen kann (auf Antrag) die Ausgleichsforderung in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden oder gar von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten bzw. im öffentlichen Interesse geboten ist (vgl. §§ 154 Abs. 4 und 155 Abs. 4).

In der „Nordwestlichen Oberstadt“ wurde etwa die Hälfte der zu erhebenden Ausgleichsbeträge, nämlich 47 % (= 609.629,62 €), bereits vor Abschluss der Sanierung durch die Eigentümer freiwillig abgelöst. In „Weidenhausen“ waren es sogar 58 % (= 409.372,61 €) der zu erhebenden Ausgleichsbeträge.

Darüber hinaus wurde für etwa 95 % aller Grundstücke in der „Nordwestlichen Oberstadt“ und etwa 93 % aller Grundstücke in „Weidenhausen“ die Sanierung bereits für abgeschlossen erklärt und der Ausgleichsbetrag erhoben. Gegen die Erhebung des Ausgleichsbetrages haben in der „Nordwestlichen Oberstadt“ ca. 6 % der Eigentümer Widerspruch eingelegt, in „Weidenhausen“ ca. 15 % der Eigentümer.

Die bereits vorab bezahlten Ausgleichsbeträge sind ebenfalls den jeweiligen Sanierungsgebieten zu Gute gekommen und haben damit auch zur Finanzierung der Gesamtanierung beigetragen.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzungen ist der Ausgleichsbetrag für die noch in den Sanierungsgebieten verbliebenen Grundstücke ebenfalls zu erheben.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen:

- Satzung der Universitätsstadt Marburg über die Aufhebung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Nordwestliche Oberstadt“ und „Weidenhausen“ (Entwurf vom 05.09.2007) inkl. Lageplan
- Satzung der Universitätsstadt Marburg über die Aufhebung des förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Weidenhausen-Süd“ (Entwurf vom 05.09.2007) inkl. Lageplan
- Übersichtspläne Geförderte Maßnahmen Sanierungsgebiet „Weidenhausen“ und Sanierungsgebiet „Nordwestliche Oberstadt“ (Stand: 01.09.2006)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61	FD 60	
		B	

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme