

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7011/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 13.09.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Klug, Manuela

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt**

**Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz in dem nördlichen Teil der Altstadt der Universitätsstadt Marburg**

**Ersatz- und Ergänzungsgebiet Schlachthof/Stockgelände**

**Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz zwischen Oberstadt und Weidenhausen der Universitätsstadt Marburg**

Beschlussvorschlag:

Die als Beschlussanlage beigefügten Satzungen zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz in dem nördlichen Teil der Altstadt der Universitätsstadt Marburg sowie zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz zwischen Oberstadt und Weidenhausen der Universitätsstadt Marburg werden beschlossen.

Sachverhalt:

Das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ wurde mit dem Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz in dem nördlichen Teil der Altstadt der Universitätsstadt Marburg am 01.07.1986 förmlich festgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.10.1986 in der Oberhessischen Presse, mit dem die Sanierungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Das Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Schlachthof/Stockgelände“ wurde mit dem Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz zwischen Oberstadt und Weidenhausen der Universitätsstadt Marburg am 01.07.1986 förmlich festgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 18.10.1986 in der Oberhessischen Presse, mit dem die Sanierungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Beide förmlich festgelegten Gebiete werden als ein Fördergebiet im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung betrachtet. Die Sanierungsmaßnahme wird im klassischen Verfahren durchgeführt.

Aufgrund des Durchführungszeitraumes der Sanierungsmaßnahme von über 30 Jahren ist das Land Hessen vom Bund aufgefordert worden, alle klassischen Verfahren mit Beginn in den 1970er und 1980er Jahren bis zum Jahr 2021 abzuschließen. Da die Schlussabrechnungen der Gesamtmaßnahmen durch die WIBank geprüft werden müssen, wird ein Prüfzeitraum von ca. einem Jahr angesetzt. Eine dieser „älteren“ Gesamtmaßnahmen ist das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ mit dem Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Schlachthof/Stockgelände“. Für diese Gesamtmaßnahmen wurde die Universitätsstadt Marburg aufgefordert, die entsprechenden Unterlagen zur Schlussabrechnung im Zuge des Abschlusses des Sanierungsverfahrens bis zum 31.10.2019 bei der WIBank einzureichen.

In den Vorbereitenden Untersuchungen (1985-1986) zur Gesamtmaßnahme wurden die Ziele der Sanierung auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse entwickelt, um die damals vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände zu beheben. Diese Zielsetzungen gliedern sich nach Themenschwerpunkten:

- Bau- und Freiflächenstruktur:
  - Erhalt und Entwicklung der durch die topographische Lage Marburgs entstandene Freiflächenstruktur
  - Grundsätzlicher Erhalt der kleinteiligen Grundstücksstruktur
  - Neuordnung der Freiflächen innerhalb der eng bebauten Blöcke
  - Modernisierung der Wohngebäude
  - Hofentkernung und Begrünung als wohnungsnaher Erholungsraum
  - Wohnumfeldverbesserung (Fußgängerbereich, Verkehrsberuhigung) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
  - Sicherung der Uferbereiche der Gewässer als ökologische Räume
  - Vermeidung von Hangbebauung aus ökologischen Gründen (Sickerwasser, Erosionsgefahr)
  - Erhalt der Hangbereiche als innerstädtische Ausgleichsflächen
- Nutzungsstruktur:
  - Erhalt der gemischten Struktur der Marburger Innenstadtquartiere
  - Vermeidung der Anlage größerer, monofunktional strukturierter Komplexe
  - Nutzungsverträglichkeit in der Innenstadt, insbesondere bei Umnutzung von Brachflächen
- Wohnen:
  - Verbesserung des Wohnwertes in der Wohnung, auf dem Grundstück, im Wohnumfeld
  - Orientierung der baulichen Standards an die bestehende Marburger Hausstruktur zur Verbesserung des Wohnwertes
  - Wohnungsmodernisierung ohne Verdrängungsprozesse
- Substanziell
  - Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Verkehr | Wohnumfeld:
  - IV:
    - Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Ketzerbach
    - Funktionale und gestalterische Aufwertung des Platzes vor der Elisabethkirche
    - Umgestaltung und Wohnumfeldverbesserung des Steinwegs
  - Ruhender Verkehr:
    - Verbesserung der Erreichbarkeit, internen Erschließung des Parkhauses Pilgrimstein sowie die fußläufige Anbindung zur Oberstadt

Die dargestellten Sanierungsziele wurden durch eine Vielzahl an Maßnahmen erreicht. Gerade im Bereich der Ketzerbach sowie des Steinweges wurde durch gezielte Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen das Wohnumfeld maßgebend verbessert.

Die Neu- und Umgestaltung der Ketzerbach stellt eines der wichtigen Projekte im Rahmen der Sanierung der nördlichen Altstadt der Universitätsstadt Marburg dar. Durch die Schaffung von offenen Räumen mit breiten und verkehrssicheren Flanier- und Aufenthaltsbereichen vor den Häuserzeilen sowie spannenden Querungssituationen konnten neue Möglichkeiten für das Straßenleben geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen hat sich dieser wichtige Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Marburger Nordstadt wieder zu einem lebendigen Stadtraum mit unverwechselbarer Identität entwickelt.

Durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden die Wohneinheiten an die heutigen Bedürfnisse und Standards angepasst, die Marburger Hausstrukturen gewahrt und der Wohnwert in der nördlichen Altstadt gesteigert.

Insgesamt wurden zur Erreichung der Sanierungsziele folgende zuwendungsfähige Ausgaben getätigt:

- Vorbereitende Untersuchungen	158.567 Euro
- Weitere Vorbereitung	546.597 Euro
- Grunderwerb	1.129.436 Euro
- Ordnungsmaßnahmen	9.657.350 Euro
- Baumaßnahmen	8.967.226 Euro
- Vergütung Sanierungsträger u. Beauftragte	2.308.677 Euro

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung und der Satzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist die Stadt Marburg verpflichtet, gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) einen Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Sanierungs- sowie Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu erheben.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungs- samt Ersatz- und Erhaltungsgebietes 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 BauGB und Ausbaubeiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG), die im Sanierungsgebiet nicht mehr erhoben werden.

Die Aufforderung der einzelnen Grundstückseigentümer\*innen zur Ausgleichsbetragszahlung erfolgt mit Abschluss der Sanierung als Bescheid durch die Stadt Marburg. Die Zahlungseingänge sind auf dem Treuhandkonto zu vereinnahmen und zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme einzusetzen. In besonderen Fällen, auf Antrag des/der Grundstückseigentümer(s/-in) kann die Stadt Marburg den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln (§ 154 Abs. 5 BauGB).

Die Stadt Marburg kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härte geboten ist. (§ 155 Abs. 4 BauGB)

#### Finanzielle Auswirkungen:

Im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ mit Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Schlachthof/Stockgelände“ werden die Eigentümer\*innen von ca. 248 Grundstücks-/ Wohneinheiten zur Entrichtung des Ausgleichsbetrages für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gem. § 154 BauGB herangezogen.

Bisher, Stand 30.06.2017, haben insgesamt 48 Grundstückseigentümer\*innen den Ausgleichsbetrag mit einer Vereinbarung vorzeitig, vor Aufhebung des Sanierungs- sowie des Ersatz- und Ergänzungsgebietes abgelöst. Damit konnten 1.982.047,53 Euro dem Sanierungsetat als Einnahme zugeführt werden.

Gemäß den Verwendungsnachweisen bis 30.06.2017 wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 1.438.543,29 Euro eingenommen. Mit Aufhebung des Sanierungs- sowie des Ersatz- und Ergänzungsgebietes werden voraussichtlich Ausgleichsbeträge in Höhe von ca. 854.247,58 Euro eingenommen. Dieser Betrag ist eine Schätzung auf der Grundlage von Berechnungen. Die Ermittlung der tatsächlichen Höhe der Einnahmen an Ausgleichsbeträgen ist erst nach Bezahlung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer\*innen möglich. Weitere Einnahmen erfolgten mit der Herstellung der Fußgängerbrücke in Höhe von 545.034,08 Euro.

Mit der geschätzten Einnahme an Ausgleichsbeträgen, den bereits getätigten vorzeitigen Ablösungen sowie den Einnahmen bei der Herstellung der Fußgängerbrücke ergibt sich zum Abrechnungstichtag eine Gesamtsumme der Ausgleichsbeträge in Höhe von 2.837.825,01 Euro.

Mit der Aufhebung der Satzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungs- sowie des Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist der Ausgleichsbetrag für die noch in den Gebieten verbliebenen Grundstücke ebenfalls zu erheben.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan des Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“ mit Ersatz- und Ergänzungsgebiete „Schlachthof/Stockgelände“
- Satzung der Universitätsstadt Marburg über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz in dem nördlichen Teil der Altstadt
- Lageplan zur Satzung
- Satzung der Universitätsstadt Marburg über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes gemäß Städtebauförderungsgesetz zwischen Oberstadt und Weidenhausen
- Lageplan zur Satzung

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61
K	B

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