

STADT BERNBURG (SAALE)

Die Oberbürgermeisterin



Beschlussvorlage 0744/23

Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt"
Bernburg, - Sanierungsaufhebungssatzung -

Allgemeine Informationen

Datum	30.11.2023	Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Amt	Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Aufgestellt von	Krause, Elke
Aktenzeichen		Beschlusskontrolle	29.03.2024

Mitzeichnung

Name	Amt	Name	Amt
Rechtsamt	Kathrin König		
Dezernent	Holger Dittrich		

Dr. Silvia Ristow
Oberbürgermeisterin

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Ja	Nein	Enthaltungen	Änderung
Bau- und Sanierungsausschuss	14.02.2024				
Stadtrat	29.02.2024				

Finanzielle Auswirkungen

Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
----------------------------------------	-------------------------------

Erläuterungen

Die Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt“ Bernburg ist mit Ausgaben in Höhe von ca. 10.000 € zur Ermittlung der Endwerte und mit Einnahmen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB in Höhe von voraussichtlich 500.000,00 € unter 51120500/511208/5431001 (Ausgabe) und 55120500/511208/4148001(Einnahme) verbunden. Diese wurden im Haushalt 2024 wie folgt veranschlagt:

Ausgaben:	Haushaltsjahr 2024:	10.000 €
Einnahmen:	Haushaltsjahr 2024:	50.000 €
	Haushaltsjahr 2025:	150.000 €
	Haushaltsjahr 2026:	150.000 €
	Haushaltsplan 2027:	150.000 €

1. Inhaltsangabe

Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) die Satzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Bernburg (Sanierungsaufhebungssatzung) zur Entscheidung vorgelegt. Damit wird die seit über fast 3 Jahrzehnte durchgeführte städtebauliche Sanierungsmaßnahme beendet.

2. Begründung

27 Jahre lang wurde in der Stadt Bernburg (Saale) ein Verfahren durchgeführt, mit dem die bauliche Erneuerung der historischen Bergstadt und der Talstadt begleitet und finanziell gefördert wurde. Dieses Verfahren wird als städtebauliche Sanierungsmaßnahme bezeichnet.

Die Durchführung eines solchen Verfahrens wird im Baugesetzbuch geregelt. Das Baugesetzbuch legt die rechtlichen und organisatorischen Grundlagen. Die finanziellen Mittel wurden über ein Städtebauförderprogramm des Bundes und der Länder bereitgestellt. Aufgrund der Vielzahl der Missstände und vor allem aufgrund des hohen Finanzbedarfs haben Sanierungsmaßnahmen eine sehr lange Laufzeit.

Die Sanierungsmaßnahme in der Bernburger Altstadt wurde mit fast 27 Millionen Euro gefördert. 14 Millionen Euro waren Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt. Die Stadt Bernburg (Saale) finanzierte die Maßnahme mit rund sieben Millionen Euro.

Dazu kamen 4,4 Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. 850.000,00 Euro konnten durch die Bewirtschaftung und den Verkauf von Grundstücken gewonnen werden. Fast 800.000,00 € stellten Grundstückseigentümer in Form von Ausgleichsbeträgen bereit.

Mit diesem Geld wurden die Straßen in der Altstadt erneuert, zwei Parkhäuser in der Talstadt neu gebaut und die Ufermauern auf der Talstadtseite saniert. Außerdem konnten wichtige Baumaßnahmen wie der Neubau der Kita „Marienkäfer“ im Buschweg und die Sanierung der Grundschule „Adolf Diesterweg“ finanziert werden. Die Fördermittel unterstützten die Erneuerung der denkmalgeschützten Rathäuser, die Instandsetzung der Marienkirche und die Erneuerung von Stützmauern am Schlosshang. Mit dem Stadtsanierungsprogramm wurde die Sanierung von mehr als 50 privaten Gebäuden gefördert. Nicht zuletzt wurden Abbruchmaßnahmen und Grundstücksneuordnungen finanziert, damit Eigenheime gebaut oder Baudenkmale erhalten bleiben können.

Das Förderprogramm für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist beendet worden. Die Stadt hat im Jahr 2021 die Schlussabrechnung für die Gesamtmaßnahme erstellt und den Abschlussbericht über die erreichten Ziele beim Fördermittelgeber vorgelegt. Damit wäre die Satzung zum 31.12.2021 aufzuheben gewesen.

Mit vorliegendem endgültigem Bewilligungsbescheid des Landesverwaltungsamtes vom 12.10.2021 wurde der Stadt die sachgerechte und wirtschaftliche Verwendung aller eingesetzten Mittel bestätigt.

Zur Umsetzung der mit dem ISEK 2030 beschlossenen Maßnahmen hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.08.2021 die Fortsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Bernburg für das Gebiet der Sanierungssatzung vom 23.04.2001 bis zum 31.12.2023 beschlossen. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll die Aufhebung der Sanierungssatzung nunmehr durch Beschluss des Stadtrates am 29.02.2024 erfolgen. Hierzu ist die nochmalige Zustimmung des Stadtrates zur Verlängerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Bernburg bis zum Inkrafttreten der mit dieser Beschlussvorlage zu beschließenden „Sanierungsaufhebungssatzung“ erforderlich.

Der als förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung bezeichnete Rechtsvorgang hat Auswirkungen für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Sanierungsgebiet, dessen Grenzen in der beiliegenden Übersichtskarte (Anlage 1) erkennbar sind.

1.

Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung sind die Städte verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Baugesetzbuch per Bescheid zu erheben.

Maßgeblich für die Höhe der Ausgleichsbeträge sind die Endwerte, die zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Gutachterausschuss beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ermittelt werden. Zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen werden jedoch nur die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer herangezogen, die bisher keine Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von freiwilligen Vereinbarungen gezahlt haben oder wenn Grundstücke nicht zum sanierungsbedingten Endwert gekauft wurden.

2.

Nach der Aufhebung der Satzung können die steuerlichen Vergünstigungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden nach § 7h, § 10f und § 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Steuerpflichtige Grundstückseigentümer, die Baumaßnahmen planen, können nur noch bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (Veröffentlichung des vorliegenden Stadtratsbeschlusses) entsprechende Bescheinigungsverträge abschließen. Steuerlich begünstigt werden die Maßnahmen jedoch auch nur dann, wenn die Baumaßnahmen im Haushaltsjahr 2024 begonnen werden.

3.

Nach der Aufhebung der Satzung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch für Baumaßnahmen oder Rechtsvorgänge im Grundstücksverkehr durch die Stadt bzw. die Baugenehmigungsbehörden.

Die Stadtverwaltung wird nach der Aufhebung der Sanierungssatzung veranlassen, dass die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern gelöscht werden. Für Grundstückseigentümer ist dieser Vorgang kostenfrei.

3. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) stimmt der Fortsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Bernburg für das Gebiet der Sanierungssatzung vom 23.04.2001 bis zum Inkrafttreten der „Sanierungsaufhebungssatzung“ gemäß Beschluss zu dieser BV zu.

2.

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Bernburg und stimmt der vorliegenden Satzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Bernburg (Sanierungsaufhebungssatzung) in der Fassung gemäß Anlage 2 zu dieser BV zu.

Anlagen

Anlage 1: Lageplan Sanierungsgebiet

Anlage 2: Sanierungsaufhebungssatzung

