



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

14. Juli 2015

**Beschlusskontrolle zur Stadtratssitzung
Prüfauftrag aus der Sitzung am 30.01.2013
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion Halle (Saale) zur Ausweisung weiterer einfacher
Sanierungsgebiete Vorlagen Nr. V/2012/11178
TOP: 7.5**

Die Verwaltung wird aufgefordert, eine grundsätzliche und vertiefende Prüfung über die Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 vorzunehmen. Die Vorlage entsprechender Vorschläge für Gebietsabgrenzungen erfolgt bis zum 31.12.2013.

Antwort der Verwaltung:

Prüfergebnis „Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren nach §142 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB“

Der Stadtrat hat in seiner 40. Sitzung am 30.1.2013 die Stadtverwaltung beauftragt, „eine grundsätzliche und vertiefende Prüfung über die Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 vorzunehmen.“ Die Erarbeitung des ISEK 2025 hat Ende 2014 einen Stand erreicht, der die Auswertung der Analyseergebnisse im Hinblick auf den möglichen Einsatz des Rechtsinstruments „Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren“ möglich macht. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Folgenden dargestellt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch unter §§ 136 bis 164 b geregelt (s. Anlage: Auszug aus dem BauGB) und werden dort wie folgt definiert: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben wesentlich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

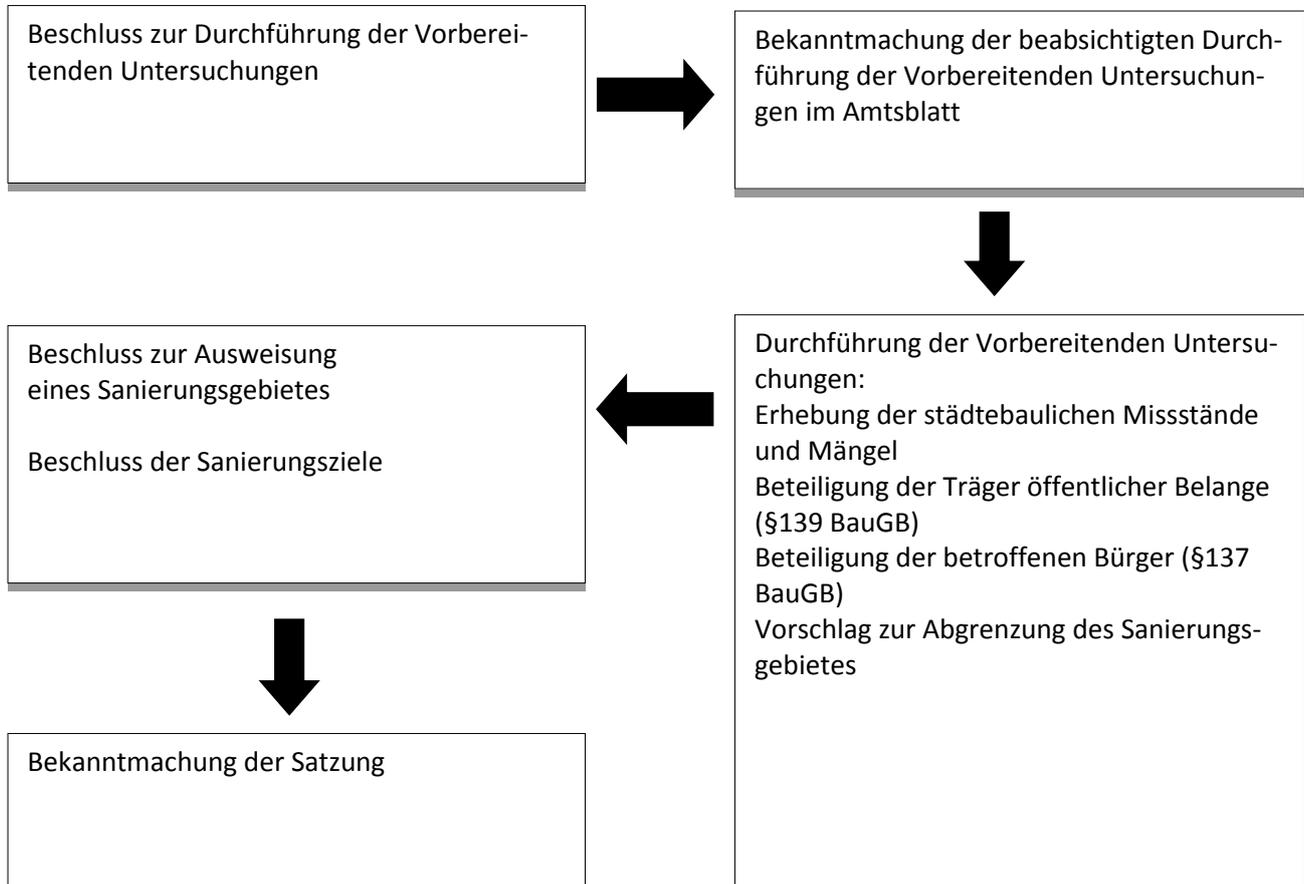
Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit, die energetische Beschaffenheit der Gebäude und weitere städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen folgenden Zielen zum Allgemeinwohl:

- sie tragen zur **Stärkung von Innenstädten** und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei,
- sie unterstützen und fördern die Herstellung **nachhaltiger städtebaulicher Strukturen** in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten,
- die Siedlungsstruktur wird den Erfordernissen des **Umweltschutzes**, den Anforderungen an **gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen** der Bevölkerung und der **Bevölkerungsentwicklung** angepasst,
- die vorhandenen Ortsteile werden **erhalten, erneuert und fortentwickelt**, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes wird Rechnung getragen.

Verfahren zur Ausweisung von Sanierungsgebieten

Die Verfahrensschritte zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind unter §§ 140-143 BauGB geregelt. Die Vorbereitung ist Aufgabe der Gemeinde und umfasst im Wesentlichen die sog. Vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung, die städtebauliche Planung (einschließlich Bauleitplanung, soweit erforderlich), die Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit den betroffenen Eigentümern und Bürgern.

Der Ablauf des Verfahrens ist in der unten stehenden Grafik zusammengefasst.



Rechtsfolgen

Genehmigungspflichten

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind Genehmigungspflichten für die Eigentümer verbunden für die Beseitigung baulicher Anlagen, für erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sowie für die Veräußerung eines Grundstücks oder die Bestellungen von Erbbaurechten, die Eintragung von Grundschulden, die Eintragung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und die Teilung von Grundstücken.

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet allgemein erteilen. Es kann sinnvoll sein, zum Beispiel auf die Genehmigungspflicht für Vorgänge des Grundstückverkehrs zu verzichten, um den Verwaltungsaufwand zu verringern. Dazu sind im Rahmen der Erarbeitung der Sanierungssatzung eine Einzelfallabwägung und ein entsprechend begründeter Beschluss erforderlich, der ortsüblich bekannt gemacht werden muss.

Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz

Grundsätzlich stellt die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes eine Möglichkeit der Unterstützung der Eigentümer durch die erhöhte steuerliche Abschreibung der Sanierungskosten dar. Sie ist allerdings nicht grundsätzlich für alle Quartiere gleichermaßen geeignet:

- bei Baudenkmalen sind ähnliche Steuererleichterungen über die Abschreibung der Sanierungsaufwendungen auf der Grundlage von §7i EStG gegeben. Für Gebiete mit überwiegend unsanierten Baudenkmalen ist daher kaum ein zusätzlicher Effekt durch die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes zu erwarten.
- der hohe organisatorische Aufwand für die Vorbereitung und Betreuung eines einfachen Sanierungsgebietes ist für Gebiete mit nur vereinzelten unsanierten Objekten, auch wenn diese an städtebaulich markanten Stellen sind, nicht sinnvoll.
- die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit ist vor allem für Eigentümer mit höheren Einkommen interessant und wird gern als Geldanlage genutzt. Dies führt häufig zu einem Eigentümerwechsel bei unsanierten Objekten vor der Sanierung und der Weiterveräußerung als fremdgenutzte Eigentumswohnungen. Die nach einer erfolgten Komplettsanierung zu zahlenden Mieten sind oft für sozial schwächere Altmieten nicht mehr finanzierbar. Daher muss bei der Ausweisung von einfachen Sanierungsgebieten Vorsorge getroffen werden, dass keine soziale Segregation eintritt.

Die erhöhte steuerliche Abschreibung gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz ist ein guter Anreiz für Eigentümer und Investoren, bisher unsanierte Gebäude als Abschreibungsobjekte zu entwickeln. Kapitalanleger können 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten steuerlich geltend machen. Zusätzlich werden 50 Jahre 2,0 % auf die Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare Afa) angerechnet. Eigennutzer können 10 Jahre 9 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten (Sanierungsaufwand) gem. § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) ansetzen.

In den aktuell rechtskräftigen Sanierungssatzungsgebieten „Historischer Altstadt kern“ und „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“ sowie auch im Entwicklungsgebiet „Heide Süd“ wurde diese Möglichkeit von den Bauherren rege in Anspruch genommen. Sie könnte sicherlich auch für andere innerstädtische Gebiete mit Sanierungsbedarf bei Privatgebäuden einen Anreiz bieten.

Die formalen Voraussetzungen für die steuerliche Abschreibung werden in den „Bescheinigungsrichtlinien in Zusammenhang mit der Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes 1997“ vom 30.09.1998 des Landes Sachsen-Anhalt, veröffentlicht

im Ministerialblatt vom 30.11.1998, geregelt:

Vor Beginn der Baumaßnahme muss eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt über die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erfolgt eine Abnahme vor Ort. Die Eigentümer reichen dann alle im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstandenen Rechnungen einschließlich Aufträgen und Zahlungsnachweisen bei der Stadtverwaltung ein. Die Stadtverwaltung prüft die entstandenen Baukosten und bescheinigt dem Eigentümer die sachgerechte Verwendung. Diese Bescheinigung ist Voraussetzung für die steuerliche Berücksichtigung durch das Finanzamt. Die Bescheinigung ist für den Antragsteller kostenfrei, für die Erhebung von Gebühren fehlt die erforderliche Ermächtigung durch das Land Sachsen-Anhalt.

Ergebnisse der Bestandserfassung und der Potential- und Defizitanalyse im Rahmen der Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025

Im Rahmen der Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2025 wurde im Jahr 2014 die Ausgangssituation der einzelnen Stadtviertel beurteilt und bezüglich der Potentiale und Defizite bewertet. Im Ergebnis der Bestandserfassung und Analyse des ISEK 2025 ist erkennbar, dass in folgenden Bereichen der Stadt städtebauliche, strukturelle und hochbauliche Missstände vorhanden sind:

Ortslage Trotha

Burgstraße

Große Brunnenstraße

Stadteingang Paracelsusstraße

Volkmannstraße – „Medizinerviertel“

Große Steinstraße ab Joliot-Curie-Platz bis Steintor

Freiimfelderstraße

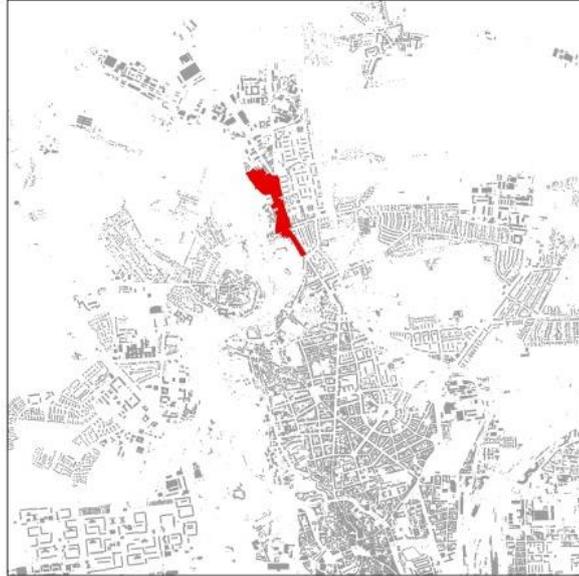
Merseburger Straße Westseite

Ortslage Ammendorf

Zentrum Neustadt - Hochhausscheiben

Zu diesen Bereichen erfolgte eine detailliertere Prüfung, um einzuschätzen, ob eine positive Entwicklung allein aus den Potentialen des jeweiligen Stadtviertels gelingen kann. Als Prüfkriterien wurden der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, der Gebäudeleerstand, die Anzahl der unsanierten/ungenutzten Baudenkmale sowie die Eigentumssituation herangezogen. Die Stadtverwaltung hat zudem die genannten einzelnen Bereiche auf die möglichen Effekte durch die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes hin untersucht und bewertet (Auflistung beginnend im Norden der Stadt):

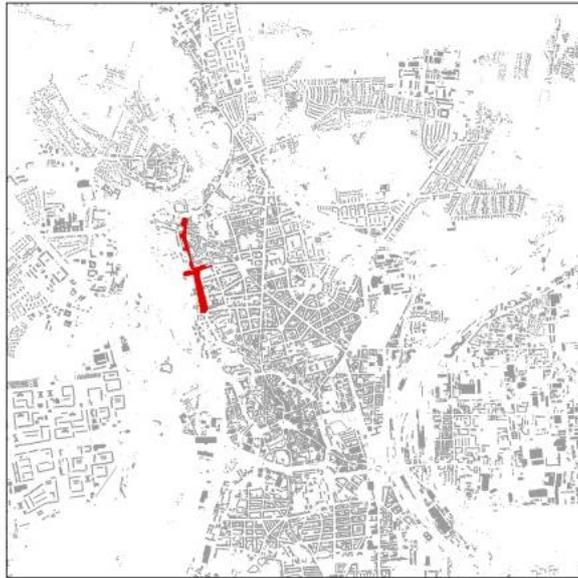
Ortslage Trotha



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden und bei teilsanierten Objekten	überwiegend 1860-1945	sehr wenige Bau-denkmale	privat	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungssatzung Nr. 34 „Saalwerderstraße“ • Erhaltungssatzung Nr. 39 „Trothaer Str., Seebener Str....“)

Einschätzung:
 Zahlreiche Objekte wurden in den letzten Jahren saniert, eine Trendwende ist in Trotha im Gegensatz zur Situation vor 10 Jahren erkennbar; keine aktuelle Priorität zur Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes; Überprüfung im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes (nach Abschluss ISEK 2025)

Burgstraße

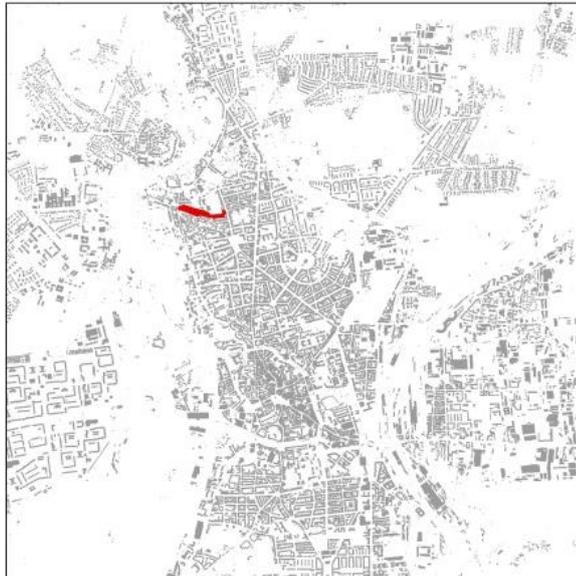


Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden (teilweise leerstehend) und bei teilsanierten Objekten	überwiegend 1886-1918	wenige Baudenkmale	überwiegend privat	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungssatzung Nr. 35 „Giebichenstein“ • Erhaltungssatzung Nr. 39 „Trothaer Str., Seebener Str....“

Einschätzung:

Der Sanierungsbedarf hat sich in den vergangenen Jahren verringert, die Entwicklung als „Künstler-Kiez“ im Umfeld der Kunsthochschule Burg Giebichenstein ist positiv. Dennoch besteht nach wie vor Instandsetzungsbedarf, auch bei der energetischen Ertüchtigung teilsanierter Gebäude. Bei der Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung von Sanierungskosten besteht in diesem Quartier die Gefahr, dass es zu umfassenden Eigentümerwechseln und zur Schaffung von Wohnungen im hochpreisigen Segment kommt. Auf Grund der positiven Entwicklungen und um die vorhandene soziale Durchmischung (Stichwort Milieuschutz) zu sichern, wird die Ausweisung eines Einfachen Sanierungsgebietes kurzfristig nicht empfohlen. Das Quartier wird weiter beobachtet.

Große Brunnenstraße



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden (teilweise leerstehend) und bei teilsanierten Objekten	überwiegend 1886-1918	gering	überwiegend privat	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungssatzung Nr. 39 „Trothaer Str., Seebener Str....“

Einschätzung:
 Auf Grund des Instandsetzungsbedarfs, auch bei der energetischen Ertüchtigung teilsanierter Gebäude, sollte die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes hier Priorität haben, da auf Grund der ansonsten fehlenden Förderkulisse keine andere Unterstützungsmöglichkeit für Eigentümer besteht. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude kann an der viel befahrenen Hauptverkehrsstraße auch zur deutlichen Verringerung der Lärmimmissionen in den Innenräumen führen, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wären wünschenswert und ebenfalls steuerlich begünstigt.

Stadteingang Paracelsusstraße

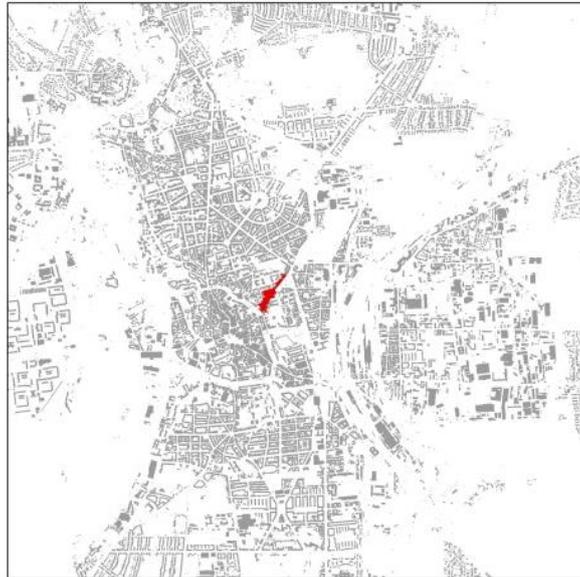


Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
hoher Sanierungsbedarf, leerstehende Gebäude	1899-1918	überwiegend Baudenkmale	privat	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt • Erhaltungssatzung Paulusviertel • Einsatz von Sicherungsmitteln

Einschätzung:

Leerstand und schlechter Bauzustand betreffen hier im Wesentlichen Baudenkmale, die auf Grund ihrer Lage an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße unsaniert und ohne Nutzung sind. Durch die Aufnahme in das Sicherungsprogramm der Stadt konnten erste Sanierungserfolge erzielt werden. Eine steuerliche Abschreibung der Sanierungskosten könnte für den überwiegenden Teil der Gebäude auf der Grundlage von § 7i EStG wegen des Denkmalstatus erfolgen. Ein zusätzlicher Effekt durch eine weitere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit durch die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes ist nicht zu erwarten.

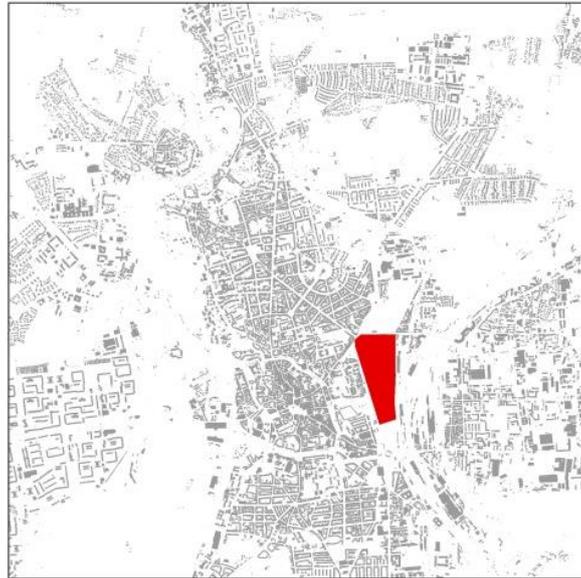
Große Steinstraße ab Joliot-Curie-Platz bis Steintor



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf 2014	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	davon: Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
<i>Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden (teilweise leerstehend) und bei teilsanierten Objekten</i>	<i>1899-1990, überwiegend 1899-1945</i>	<i>überwiegend Baudenkmale</i>	<i>überwiegend privat</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt • teilweise Erhaltungssatzung Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen • Einsatz von Sicherungsmitteln

Einschätzung:
 Durch den Einsatz von Sicherungsmitteln hat sich der Sanierungsstand in diesem Bereich schon verbessert. Durch die baldige Eröffnung des Steintorcampus der MLU und die Erweiterungspläne des Steintorvarietés wird eine weitere positive Entwicklung für den Bereich erwartet. Leerstand und schlechter Bauzustand betreffen zudem im Wesentlichen Baudenkmale, bei deren Sanierung die steuerliche Abschreibung auf der Grundlage von § 7i EStG möglich ist. Ein zusätzlicher Effekt durch eine weitere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit durch die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes ist nicht zu erwarten.

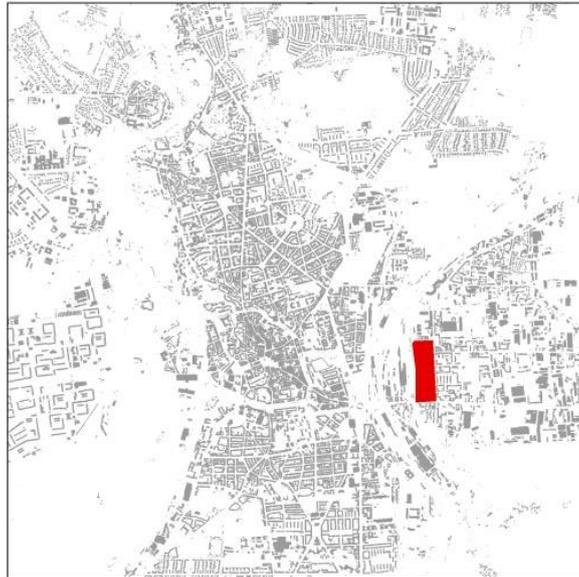
Forsterstraße / „Medizinerviertel“



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	davon: Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
zahlreiche unsanierte und teilsanierte Gebäude, teilweise ruinöse Gebäude	1899-1990, überwiegend 1899-1945	sehr wenige Baudenkmale	überwiegend privat	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt • teilweise Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen“ • teilweise Erhaltungssatzung Nr. 21 „Magdeburger Straße“ • Einsatz von Sicherungsmitteln

Einschätzung:
 Durch den Einsatz von Sicherungsmitteln hat sich der Sanierungsstand deutlich verbessert, dennoch besteht nach wie vor großer Instandsetzungsbedarf, auch bei der energetischen Ertüchtigung teilsanierter Gebäude, d.h. die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets könnte die Eigentümer sinnvoll unterstützen. Dabei sollte auf Grund der Entwicklungen auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt ein Fokus im Rahmen der Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes auf die Beibehaltung der sozialen Durchmischung (Stichwort Milieuschutz) gelegt werden.

Freiimfelder Straße



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf 2014	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	davon: Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
zahlreiche unsanierte und teilsanierte Gebäude, teilweise ruinöse Gebäude	1899-1990, überwiegend 1899-1945	wenige Baudenkmale	überwiegend privat	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungssatzung Nr. 32 „Gründerzeitviertel Freiimfelder Straße“

Einschätzung:

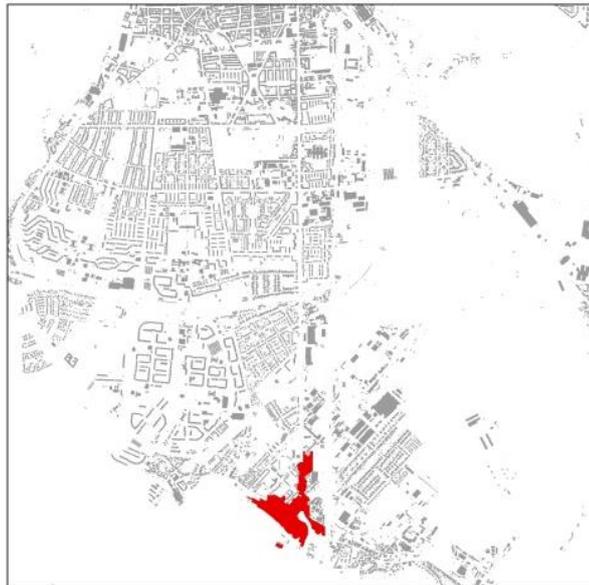
Die Entwicklung des Quartiers war in den vergangenen Jahren u.a. Dank des großen Engagements von Künstlern, Bewohnern und Eigentümern sehr positiv. Dennoch besteht nach wie vor großer Instandsetzungsbedarf, auch bei der energetischen Ertüchtigung teilsanierter Gebäude. Die Entwicklung des Gebietes muss im Kontext der städtischen Ziele für die angrenzende Bereiche Schlachthof, Gewerbegebiet Ost und Bahnflächen betrachtet werden. Dafür ist das ISEK 2025 der geeignete Rahmen. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse können dann die Vorteile und Risiken der Ausweisung eines Einfachen Sanierungsgebietes für das Quartier noch einmal detailliert abgewogen werden. Das Thema „Milieuschutz“ soll dabei ebenfalls untersucht werden.

Merseburger Straße Westseite



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Denkmalstatus der Objekte mit Sanierungsbedarf	davon: Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden (teilweise leerstehend) und bei teilsanierten Objekten	1886-1918	sehr wenige Baudenkmale	privat	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt • Erhaltungssatzung Nr. 11 „Merseburger Straße“ • Einsatz von Sicherungsmitteln
<p>Einschätzung: Durch den Einsatz von Sicherungsmitteln erfährt der Sanierungsstand eine langsame Verbesserung, dennoch besteht nach wie vor großer Instandsetzungsbedarf, auch bei der energetischen Ertüchtigung, d.h. die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes könnte die Eigentümer sinnvoll unterstützen. Zudem ist eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes vorgesehen. Durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes würde ein einfaches Sanierungsgebiet unterstützt werden.</p>				

Ortslage Ammendorf

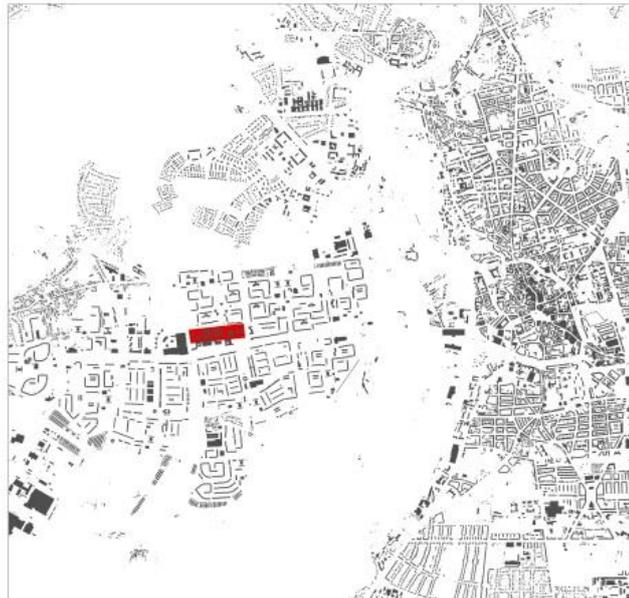


Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	davon: Baualter	Anzahl Baudenkmale mit Sanierungsbedarf	Eigentums-situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden (teilweise leerstehend) und bei teilsanierten Objekten	überwiegend 1886-1918	sehr wenige Baudenkmale	überwiegend privat	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungssatzung Nr. 15 „Ortskern Ammendorf“ • Erhaltungssatzung Nr. 16 „Ammendorf“

Einschätzung:

Die geplante Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes ist hier die Voraussetzung für eine eventuelle Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes. Erst dann kann für diesen Bereich erkennbar werden, wo und in welchem Maße neugeordnet und gegebenenfalls auch gefördert werden muss. Die Unterstützung der Eigentümer durch steuerliche Abschreibung durch die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets wäre dann ggf. ein Baustein bei der weiteren Entwicklung.

Neustadt Zentrum - Hochhausscheiben



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Baualter	Anzahl Bau- denkmale	Eigentums- situation	Fördergebiet/ Satzungsgebiet
Sanierungsbedarf bei 4 leerstehenden Scheibenhochhäusern	1970/ 1975	bislang kei- ne Bau- denkmale	überwie- gend privat	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet Neustadt • Fördergebiet Soziale Stadt Neustadt

Einschätzung:

Die Ausweisung eines Einfachen Sanierungsgebiets für den Bereich Zentrum Neustadt - Scheibenhochhäuser ist eine der möglichen Strategien, die bei der Prüfung möglicher Instrumente zur Entwicklung des Bereichs und zur Sanierung der Gebäude intensiv betrachtet werden soll. Die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung der Sanierungskosten könnte für jetzige und potentielle Eigentümer eine Perspektive ergeben, mit der sich die Sanierung der Scheiben wirtschaftlich darstellen lässt. Allerdings müssen die Vorteile und Risiken für die Stadt im Vergleich zu anderen Entwicklungsstrategien detailliert dargestellt werden. Diese Prüfung läuft und wird in Kürze abgeschlossen sein. Sollte sich daraus die Ausweisung eines Einfachen Sanierungsgebiets als Vorzugslösung ergeben, hat dieses Gebiet hohe Priorität.

Schlussfolgerung und Empfehlung

Das Ergebnis der Überprüfung der o.g. Stadtquartiere auf die Potentiale und Vorteile, die sich durch die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes ergeben, lässt sich wie folgt zusammenfassen:

ohne Priorität	
Große Steinstraße ab Joliot-Curie-Platz bis Steintor	Förderung durch Sicherungsmittel + Abschreibungsmöglichkeit nach §7i EStG für noch vorhandenen Sanierungsbedarf ausreichend, keine zusätzlichen Effekte durch Einfaches Sanierungsgebiet
Stadteingang Paracelsusstraße	Förderung durch Sicherungsmittel + Abschreibungsmöglichkeit nach §7i EStG für noch vorhandenen Sanierungsbedarf ausreichend, keine zusätzlichen Effekte durch Einfaches Sanierungsgebiet
Burgstraße	positive Entwicklung zum „Künstler-Kiez“, Abschreibungsmöglichkeit nach §7i EStG für Baudenkmale möglich, soziale Mischung soll erhalten bleiben
geeignet	
Ortslage Trotha	weitere Beobachtung wichtig, Stadtteilentwicklungskonzept abwarten
Ortslage Ammendorf	weitere Beobachtung wichtig, Stadtteilentwicklungskonzept abwarten
Freiimfelderstraße	weitere Beobachtung wichtig, Strategien und Dialog zum Gebiet im Rahmen ISEK 2025 abwarten, soziale Mischung soll erhalten bleiben
geeignet mit Priorität	
Große Brunnenstraße	die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets könnte die Eigentümer sinnvoll unterstützen
Forsterstraße/ "Mediziner-viertel"	die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets könnte die Eigentümer sinnvoll unterstützen
Merseburger Straße West-seite	die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets könnte die Eigentümer sinnvoll unterstützen
Neustadt Zentrum - Scheiben	die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets könnte die Eigentümer sinnvoll unterstützen; Prüfung zum detaillierten Vergleich der Vorteile und Risiken zu anderen Entwicklungsstrategien läuft

Für die fachliche Bearbeitung und Betreuung der notwendigen Verfahrensschritte sind durchschnittlich ca. 500 Arbeitsstunden je Gebietsausweisung erforderlich. Der dauernde Arbeitsaufwand zur fachlichen Begleitung der ausgewiesenen Sanierungsgebiete wird analog der Betreuung der Gebiete mit Erhaltungssatzungen eingeschätzt und kann im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten organisiert werden.

Aus den Erfahrungen insbesondere im Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte...“ ist der Effekt der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit auf die Sanierungstätigkeit überaus groß gewesen. Ohne zusätzlichen Einsatz von Fördermitteln konnten hier seit 2002 die gründer-

zeitlichen Wohngebäude fast vollständig einer Sanierung zugeführt werden. Dazu gehören u.a. auch ganze Straßenzüge östlich der Merseburger Straße wie z.B. Dieskauer Straße (Sanierung ab 2004) und Bruckdorfer Straße (Sanierung 2014/2015). Ähnliche Effekte werden auch für neu ausgewiesene Gebiete erwartet, da es von Bauträgern schon Nachfragen gibt.

Es darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass es für neu ausgewiesene städtebauliche Sanierungsmaßnahmen keine Städtebauförderung aus dem Bund-Länder-Programm geben wird. Das entsprechende Programm wurde 2014 geschlossen. Bei der Ausweisung neuer Gebiete muss bei der Formulierung der Sanierungsziele und -maßnahmen daher auf die Umsetzungsmöglichkeiten durch private Investitionen oder die Finanzierung aus anderen vorhandenen Förderprogrammen geachtet werden.

Die Stadtverwaltung sieht unter Berücksichtigung der vorhandenen Personalkapazitäten die Möglichkeit, im Jahr 2015 ein Gebiet als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren auszuweisen. Als besonders prioritär und unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte als geeignet wird das Gebiet Volkmannstraße „Medizinerviertel“ eingeschätzt.

Aufwandseinschätzung

In den Jahren 2013 und 2014 hat die Stadtverwaltung jeweils ca. 25 Vorgänge im Rahmen einer Bescheinigung gemäß §7h EStG bearbeitet. Für die Vorbereitung der Vereinbarung, die Bauabnahme und für die Kostenprüfung können durchschnittlich 50 Arbeitsstunden je Maßnahme angesetzt werden. Auf Grund der fehlenden Kapazitäten in der Stadtverwaltung wird die Kostenprüfung in den Sanierungsgebieten „Historischer Altstadt kern“ und „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“ durch den Sanierungsbetreuer DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH übernommen.

Mit den Erfahrungswerten aus den laufenden Sanierungsgebieten „Historischer Altstadt kern“ und „Altindustriestandorte Merseburger Straße“ wird von einem durchschnittlichen Aufwand in Höhe von 3.000 Euro brutto pro Objekt und einem Gesamtvolumen von ca. 20.000 Euro pro Jahr ausgegangen. Der Prüfaufwand, der mit der Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete entsteht, ist daher mit einer entsprechenden Kostensteigerung verbunden, die bei der Haushaltsplanung berücksichtigt werden müsste. Die Erhebung von Gebühren für die Rechnungsprüfung und für die zur Vorlage beim Finanzamt erforderliche Bescheinigung ist auf Grund einer fehlenden Ermächtigung in der Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt nicht möglich.

Die Vorstellung der Prüfergebnisse mit anschließender Diskussion erfolgt im Stadtentwicklungsausschuss am 15.09.2015.

Uwe Stäglin
Beigeordneter