



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01959

Datum: 11.01.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt/Fra Stadtplanungsamt

ktion:

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustim- -mung	Verän- -derun- g	Ableh- -nung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	05.02.200 2	öffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.02.200 2	öffentlich vorberatend			
Ausschuss für Finanzen und städtische Beteiligungsverwaltung	19.02.200 2	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	27.03.200 2	öffentlich beschließen d			

**Betreff: Beschluss über den Beginn vorbereitender
Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 Abs. 3 BauGB
für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Beginn vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung

I. Notwendigkeit der vorbereitenden Untersuchungen

• Anlass

Vor dem Hintergrund von 4 leerstehenden 17 geschossigen Hochhausscheiben, einer nicht voll vermieteten 5. Hochhausscheibe und dem Erneuerungsbedarf des öffentlichen Raumes (Galeriansanierung) im Bereich Neustädter Passage (Galerie nur noch begrenzt nutzbar, Freianlagen verschlissen) besteht ein akuter Handlungsbedarf zur Revitalisierung des östlichen Teils des Neustadt-Zentrums mit folgender Zielstellung.

- Der Leerstand im Zentrum (bedrohlich für die gesamte Stadtteilentwicklung) ist zu beseitigen.
- Die drohende Schließung von Gewerbeobjekten ist abzuwenden.
- Fehlinvestitionen sind zu vermeiden.

Die Realisierung dieses Zieles setzt voraus, die anstehenden Aufgaben als Gesamtmaßnahme über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Dies erfordert insbesondere die Ermittlung des Finanzbedarf der Gesamtmaßnahme (einschließlich der Erneuerung der Infrastruktur inklusive Tunnelbahnhof, der Sanierung von Hochbauten einschließlich der Kosten für eine Nutzflächenreduzierung).

• Bezug zu weiteren Maßnahmen in Halle -Neustadt

URBAN 21

Auf der Grundlage vorliegender Neuordnungskonzepte und Maßnahmepläne wurde der Kernbereich Neustadts in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommen. Die Revitalisierung des Stadtteilzentrums ist Grundbaustein der Konzeption.

Stadtteilentwicklungskonzeption

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 20.Juni 2001 die Stadtteilentwicklungskonzeption als Leitbild für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils beschlossen. Nur auf Grund eines solchen Konzeptes kann langfristig die Attraktivität und Stabilität dieses immer noch hochverdichteten Stadtteils erhalten und verbessert werden. Eine flächendeckende Erhaltung ist jedoch nicht realistisch, Ziel ist die Stärkung der Quartiere mit geringem Leerstand und hohem Sanierungsstandard im Bereich der Ortsteilmitte sowie die langfristige Umstrukturierung (Stadtumbau) der "bröckelnden" Bereiche.

Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt

• **Vorbedingungen nach Baugesetzbuch**

Alle Voraussetzungen im Sinne des § 136 BauGB sind gegeben.

1. Die zügige Durchführung der Sanierung ist im öffentlichen Interesse.
2. Die Behebung der städtebaulichen Missstände ist dringend geboten, weil das Gebiet in der Erfüllung der ihm nach Lage und Funktion obliegenden Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist.
3. Insofern dient diese Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit.
4. Die Herbeiführung einer Sanierungssatzung erlaubt die beschleunigte Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.
5. Vorbereitende Untersuchungen sind schon angelaufen, insofern bedarf die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen nicht der Prüfung.
6. Nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen ist zu entscheiden, ob ein entsprechender Satzungsbeschluss (gegebenenfalls als umfassende Satzung nach § 152 ff BauGB, besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, erforderlich ist.
7. Die Abgrenzung des Gebietes ist rechtmäßig, da alle möglicherweise dem Stadtteilzentrum zuzuordnenden Flächen erfasst sind.

II. Grundsätzliche Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsrecht

Mit dem Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen wird der erste, nach dem Baugesetzbuch erforderliche Schritt getan, um eine mögliche spätere Sanierungssatzung durchzusetzen. Ob diese tatsächlich vollzogen wird, wird dann auch Ergebnis eben dieser vorbereitenden Untersuchungen sein müssen.

Die unmittelbare Wirkung der vorbereitenden Untersuchungen ist, dass alle Beteiligten zur Mitwirkung aufgerufen werden und dass speziell eine Auskunftspflicht besteht für alle Beteiligten einschließlich der öffentlichen Aufgabenträger. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Baugesuche bis zu 12 Monaten zurückzustellen, analog zur Veränderungssperre.

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen muss vor allem geklärt werden, ob die Anwendung einer Sanierungssatzung im Sinne des Baugesetzbuches tatsächlich erforderlich ist, oder ob hierfür auch andere Durchsetzungsmittel geeignet sind. Hierzu zählt beispielsweise der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und den Hauptbeteiligten. Das besondere Städtebaurecht, zu dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wie auch Entwicklungsmaßnahmen gehören, soll nur angewandt werden, wenn das allgemeine Städtebaurecht nicht ausreicht. Zum Letzteren zählen normale Bebauungspläne.

Damit entsteht zugleich eine gewisse Druckwirkung auf die Planungsbeteiligten, die sich positiv auf die bereits eingeleiteten Abstimmungsgespräche auswirken sollte.

Kennzeichnend für eine Sanierungsmaßnahme ist, dass der Gemeinde ein Maximum an Eingriffsmöglichkeiten in das Planungs- und Durchführungsgeschehen in die Hand gegeben wird, wie es im allgemeinen Baurecht nicht gegeben ist. Dies wird im Sanierungsgebiet Historischer Altstadt kern seit nunmehr 7 Jahren praktiziert. Am weitestgehenden ist das sogenannte umfassende Sanierungsverfahren, hierbei gelten im Gegensatz zum vereinfachten Sanierungsverfahren besondere Vorschriften zur Regulierung der Bodenpreise. Die Gemeinde kann bzw. muss in die-

Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt

sem Fall bei allen Vorgängen des Grundstücksverkehrs auf die Einhaltung der sogenannten Verkehrswerte achten. Ob dieses zum Zuge kommen muss, hängt von den weiteren Untersuchungen ab. Besondere regulierende Maßnahmen für den Bodenverkehr sind letzten Endes nur erforderlich, wenn die Gefahr bestünde, dass durch überhöhte Bodenwerte die Realisierung der Sanierungsziele gefährdet werden könnte. Dies bleibt zu prüfen.

Unabhängig von den besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen im umfassenden Verfahren würden aber auf jeden Fall eine Reihe wichtiger Regulierungsmaßnahmen zum Zuge kommen auch im sogenannten einfachen Verfahren, die die Steuerungsmöglichkeit und die Kompetenz der Kommunen insgesamt erhöhen. Dazu gehört z.B. das Erfordernis der sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB) für sämtliche baulichen und nutzungsmäßigen Veränderungen auf den Grundstücken, unabhängig von den üblichen Genehmigungserfordernissen gemäß Landesbauordnung.

Weiterhin gehören dazu Erleichterungen im Grundstücksverkehr durch Fortfall der Grunderwerbssteuer, die Möglichkeit einer sanierungsbedingten Kündigung durch die Kommune (mit Entschädigungsverpflichtung), die erleichterte Durchsetzung von Abbruchmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen. Letzteres in Verbindung mit der Möglichkeit, seitens der Eigentümer ein sogenanntes Übernahmeverlangen an die Stadt zu richten, wenn dieses ihnen nicht wirtschaftlich zumutbar ist.

Grundsätzlich ist von Bedeutung, dass die Stadt, und zunächst einmal eben nicht die einzelnen Eigentümer, Träger der gesamten Sanierungsmaßnahme ist. Dies ist der Grundsatz des Sanierungsrechts, in dem die Stärkung der Kommune zum Ausdruck kommt, dies ändert nichts daran, dass die Stadt die ihr im Prinzip obliegenden Maßnahmen delegieren kann an die Eigentümer. Diese können zu diesem Zweck auch sogenannte Sanierungsgemeinschaften bilden.

Zu den originären Pflichten der Stadt gehört insbesondere neben der Bauleitplanung die Durchführung der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen und der Erschließung, Bereitstellung von Ersatzstandorten für zu verlagernde Nutzungen, Durchführung von Abbruchmaßnahmen. Es gehören nicht dazu die Durchführung von Baumaßnahmen auf Privatgrundstücken. Ob und inwieweit Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind und in diesem Zusammenhang auch gegebenenfalls Umlegungsverfahren (gemäß § 45 ff BauGB) bedarf ebenfalls noch weiterer Prüfung.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet auch Voraussetzung ist für den Einsatz von Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes, auch dies analog zu den vorhandenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet Halle.

Zur Beschlussfassung einer Sanierungssatzung ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, aus der hervorgeht, dass die Finanzierung der Maßnahme durch die öffentliche Hand im Prinzip gesichert ist. Diese Kosten- und Finanzierungsplanung ist von zentraler Bedeutung für die gesamte Maßnahme. Sie erfordert es frühzeitig, dass sich alle Beteiligten einschließlich der Stadt zusammensetzen, um ein gemeinsames Finanzierungskonzept zu erstellen. Gerade hierdurch kommt die Notwendigkeit des Zusammenwirkens aller Beteiligten besonders zum Ausdruck. Die Finanzierungsproblematik gebietet u. a. auch, dass das Gebiet nicht zu groß abgegrenzt werden darf. Es muss allerdings zweckmäßig abgegrenzt sein; dies wurde berücksichtigt.

Ein weiterer Aspekt, der besonderer Prüfung bedarf, betrifft die sogenannten Ausgleichsbeträge, die allerdings nur im umfassenden Verfahren von Bedeutung sind. Dies sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke (nicht der Gebäude), die nach Abschluss der Sanierung

Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt

grundstücksbezogen von der Stadt erhoben werden und der (Re-) Finanzierung der Maßnahme dienen müssen. Diese Ausgleichsbeträge könnten unter Umständen auch ein interessanter Ansatzpunkt für einen Interessensausgleich zwischen den Eigentümern darstellen.

III. Weiteres Vorgehen

Erforderlich ist die Ausrichtung aller Einzelmaßnahmen auf eine einheitliche Konzeption und Planung.

Aus diesem Grund wird ein Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung nach § 141, Abs. 3 BauGB für notwendig erachtet.

Als Planungsziele für die städtebauliche Rahmenplanung werden benannt:

1. Reduzierung von Nutzungseinheiten in der Gesamtbilanz des Stadtteilzentrums
2. Neugestaltung der öffentlichen Bereiche basierend auf den Aussagen einer bereits vorliegenden Gestaltungskonzeption.

Mit den Grundstückseigentümern im zukünftigen Sanierungsgebiet ist eine Vereinbarung zur künftigen Zusammenarbeit für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums Neustadt in Vorbereitung.