

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

NEUKIRCHEN "ORTSKERN"

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (Gbl. I S. 255) sowie der §§ 142 Abs. 3 und 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neukirchen in ihrer Sitzung am 07.04.1993 folgende Satzung:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In der Gemeinde Neukirchen wird hiermit das nachfolgend näher durch einen Lageplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Neukirchen "Ortskern". Aufgrund der Tatsache, daß enorme städtebauliche Mißstände vorliegen, soll dieses Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 17.03.1993 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

Aufgrund § 143 Abs. 2 BauGB wird diese Satzung mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Gemeindeverwaltung Neukirchen wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.

Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.

Der Beschluß vom 20.12.1990/23.05.1991/25.09.1991/01.04.1992 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Neukirchen "Ortskern" wird aufgehoben.

Die Gemeindeverwaltung Neukirchen wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.


Blattau
Baudezernent

bestätigt:


Stefan Lori
Bürgermeister



Neukirchen, d. 07.04.93

Begründung der Notwendigkeit für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern" in der Gemeinde Neukirchen

1. Städtebauliche Mißstände (§ 136 Abs. 2 und 3 Bau GB)

Aufgrund des Einleitungsbeschlusses durch die Gemeindevertretersitzung Neukirchen in ihrer Sitzung vom 20.12.1990/23.05.1991/25.09.1991/01.04.1992 wurden im Gebiet "Ortskern" Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.

Diese Untersuchungen haben ergeben, daß im Untersuchungsgebiet städtebauliche Mißstände bestehen, deren Beseitigung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht (BauGB § 136 folgende) erfordern.

Im einzelnen wurden insbesondere folgende Mißstände festgestellt:

- zum Teil erhebliche Mängel in Bausubstanz und Wohnungsausstattung
- teilweise aufgebrochene Blockränder
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Straßenraum sowie teilweise schlechte Gehwege
- Mangel an privaten und öffentlichen Stellplätzen im gesamten Untersuchungsgebiet.

2. Sanierungsziele (§ 136 Abs. 4 Bau GB)

Aus den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Mißstände lassen sich die dem Wohle der Allgemeinheit dienenden Sanierungsziele wie folgt formulieren:

- Stärkung der Zentrumsfunktionen (Handel, Dienstleistungen, Handwerk)
- behutsame erhaltende Erneuerung und Wiederbelebung historischer Bausubstanz
- Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen
- Entsigelung befestigter Hofflächen
- Schließen von Raumkanten
- adäquate Gestaltung der Platz- und Straßenräume
- Ordnen des ruhenden Verkehrs/Befriedigung des Stellplatzbedarfs
- Bessere Anbindung der Freiflächen und Erholungsräume
- Bereinigung ungünstiger Grundstücksverhältnisse
- Verbesserung und Erneuerung der technischen Infrastruktur, Verminderung der unmittelbaren Emissionen durch Heizungserneuerung

3. Neuordnungskonzept

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat die STEG, Stadtentwicklung Südwest, einen behutsamen Neuordnungsvorschlag und ein daraus resultierendes Maßnahmenkonzept formuliert.

Nach diesem Konzept sollen die Mißstände insbesondere durch folgende Maßnahmen beseitigt werden:

- Fortsetzung der Gebäudeinstandsetzung und Wohnungsmodernisierung
- Schließen von Gebäudeecken
- Schließen von Blockrändern
- Stilgerechte Gestaltung aller Platz- und Straßenräume
- Gestalterische Aufwertung des Bereiches Chemnitzer- Ecke Hauptstraße
- Gesicherte Radwege und Fußwegeverbindungen
- Schaffen von Anwohnerparkzonen
- Schaffen privater und öffentlicher Stellplätze
- Neuordnung der Industriebrache auf dem Gelände der alten Färberei



4. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 Bau GB)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden von November 1991 bis Juli 1992 die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen der Erhebung der sozialen und strukturellen Zusammenhänge im gesamten Untersuchungsgebiet befragt. Hierbei wurde schwerpunktmäßig die Einstellung zur Sanierung, die Absichten der Befragten überhaupt und insbesondere ihre Mitwirkungsmöglichkeit und -bereitschaft erhoben.

Die Gespräche ergaben insgesamt, daß an der Sanierung "Ortskern" ein überaus großes Interesse und eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft bestehen.

Eine zügige Sanierungsdurchführung kann deshalb als gewährleistet angesehen werden.

5. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 Bau GB)

Mit Schreiben vom 19.02./18.05.1992 wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten.

Zusammengefaßt ist festzustellen, daß von keinem öffentlichen Aufgabenträger Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben wurden. Es gingen vielmehr fachspezifische Anregungen ein, die bei der weiteren Planung und Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung fanden.

Die meisten unmittelbar an der Sanierung beteiligten Träger haben diese Möglichkeit der Mitwirkung wahrgenommen und teilweise sehr umfangreiche Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Die Stellungnahmen der TÖB sind als Anlage in der VU-Broschüre enthalten.

6. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes (§ 142 Abs. 2 Bau GB)

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Abwägung der Sanierungsziele führen zum Vorschlag, das gesamte Untersuchungsgebiet "Ortskern" förmlich festzulegen.

Im gesamten Sanierungsgebiet sind sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen zur Beseitigung der genannten städtebaulichen Mißstände durchzuführen.

Über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung wird noch ein schriftlicher Bericht in Form einer umfassenden Broschüre erstellt.

7. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 BauGB)

Im vorliegenden Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen werden die rechtlichen Grundlagen des Sanierungsverfahrens dargestellt. In der Sitzung der Gemeindevertretersitzung am 07.04.1993 wurden die verschiedenen rechtlichen Aspekte des Sanierungsverfahrens eingehend erörtert.

Aus der derzeitigen Sicht wird die Anwendung eines "vereinfachten Verfahrens" (§ 142 Abs. 4 Bau GB) nicht empfohlen, da hierdurch die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen voraussichtlich erschwert wird, "die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung" eintreten. Insbesondere die Erreichung der Sanierungsziele in zentraler Lage mit z. Z. durchgreifenden Ordnungsmaßnahmen erfordern die Anwendung der Besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches.



**ERLÄUTERUNGEN ZUR
WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS
NEUKIRCHEN "ORTSKERN"**

In der Sanierungssatzung hat die Gemeinde Neukirchen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat die Gemeindevertretersitzung nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwischen zwei unterschiedlichen Vorgehensweisen:

Dem Verfahren UNTER ANWENDUNG DER BESONDEREN SANIERUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN (Dritter Abschnitt, §§ 152-156 BauGB); auch "KLASSISCHES" ODER "UMFASSENDES" Verfahren genannt

und

dem "VEREINFACHTEN VERFAHREN" (unter Ausschluß der §§ 152- 156 BauGB und mit ganzem oder teilweise Ausschluß der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB).

Die grundlegende Frage, die sich bei der Sanierungsdurchführung Neukirchen "Ortskern" stellt: wird das Rechtsinstrument der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für die Durchführung der Sanierung (Dauer etwa 8 - 10 Jahre) benötigt oder kann sie ausgeschlossen werden.

Um eine objektive sach- und fachgerechte Entscheidung treffen zu können, ist eine kurze Einführung in die §§ 152 bis 156 BauGB notwendig.

Die §§ 152 bis 156 BauGB haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- 1.) Das BODENPREISRECHT, d.h. der Ausschluß der sanierungsbedingten Werterhöhung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlegungen.
- 2.) Die Erhebung von AUSGLEICHSBETRÄGEN, d.h. der durch eine Sanierungsmaßnahme (in der Regel eine Ordnungsmaßnahme) entstandene Wertzuwachs eines Grundstückes (Bodenwert) kann von der Gemeinde Neukirchen abgeschöpft werden.



Abgeleitet aus dem Maßnahmeplan und dem Neuordnungskonzept ergibt sich für die Sanierungsmaßnahme Neukirchen "Ortskern" folgender Sachverhalt:

Bodenpreisrecht

Die Verbesserung der Ortsmitte im Bereich der Chemnitzer- Ecke Hauptstraße und die Schaffung eines Zentrumsbereiches für die Gemeinde auf dem Gelände der alten Färberei stellt ein ausdrückliches Sanierungsziel dar. Hierfür sind umfangreiche Grundstücksneuordnungen notwendig. Ob diese Neugestaltung mit Hilfe eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder auf rein privatrechtlichen Weg erfolgen kann, wird sich in der Sanierungsdurchführung bei den Gesprächen und Verhandlungen mit den jeweiligen Beteiligten erweisen. In jedem Fall wird die Gemeinde als Beteiligte auftreten müssen und Grundstücke entsprechend den Sanierungszielen erwerben bzw. nach einer Neuordnung reprivatisieren.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) ermöglicht es der Gemeinde, die für o. g. umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen benötigten Grundstücke zum SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTEN WERT zu erwerben, d. h., Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung entstehen, bleiben bei der Bemessung des Kaufpreises unberücksichtigt.

Dies gilt auch für den privaten Grundstücksverkehr.

Im Zusammenhang mit den §§ 144, 145 (genehmigungspflichtige Vorhaben, Genehmigungen) hat die Gemeinde die Möglichkeit, Erschwernisse für die Sanierungsdurchführung zu verhindern, die aus spekulativen Grundstückspreisen resultieren könnten.

Ausgleichsbeträge

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes aus dem Unterschied 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 durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Der evtl. entstehende Ausgleichsbetrag wird zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt. Die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Abschluß der Sanierung in etwa 8 - 10 Jahren läßt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht voraussagen.

Bewertungsrelevant für die Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen können bestimmte Sanierungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen) der Gemeinde sein:

Sobald beispielsweise die Neugestaltung des Bereiches entlang der Chemnitzer- Ecke Hauptstraße und des Geländes der alten Färberei erfolgt ist, wird die Attraktivität dieses Bereiches sowohl in der Wohnqualität als auch in gewerblicher Hinsicht deutlich steigen.



Die Erschließungsmaßnahmen in den Altquartieren (z. B. Anschluß an zentrale Kanalisation) bewirken eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes und der Bonität des Wohnens.

Aufgrund dieser neuen Qualitätsmerkmale des Grund und Bodens im Sanierungsgebiet muß mit einer sanierungsbedingten Wertsteigerung gerechnet werden.

Zusammenfassend läßt sich aus heutiger Sicht feststellen, daß die Anwendung der §§ 152 - 156 für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Neukirchen "Ortskern" insbesondere deshalb von herausragender Bedeutung ist im Hinblick auf:

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben
- die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Saneirung

ES WIRD DAHER EMPFOHLEN, DAS VERFAHREN UNTER EINBEZIEHUNG DER §§ 152 - 156 BAUGB DURCHZUFÜHREN.

Empfohlene Beschlüsse

- 1.) - Bericht und Zustimmung zu den Sanierungszielen, zum Maßnahmeplan sowie zum Neuordnungskonzept und förmliche Festlegung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB (Sanierungssatzung)
- 2.) - Festlegung eines Fördersatzes für private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 40 % der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach § 177 Abs. 4 BauGB.

8. Rechtskraft

Nach den Bestimmungen der derzeit geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist die Sanierungssatzung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Chemnitz) anzuzeigen. Der Anzeige ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedingten Gebietes rechtfertigen, beizufügen.

Nach erfolgtem Anzeigeverfahren wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung diese rechtsverbindlich.



KOSTEN DER SANIERUNGSMASSNAHME "ORTSKERN" in Neukirchen

- Stand: März 1993 -

A Sanierungsbedingte Ausgaben			
I.	<u>Vorbereitende Untersuchungen</u>		
	Untersuchungen	TDM 165	
	Öffentlichkeitsarbeit	TDM 50	TDM 215
II.	<u>Weitere Vorbereitung der Sanierung</u>		
	Sondergutachten/Fachplanungen/Wettbewerbe	TDM 100	
	Öffentlichkeitsarbeit	TDM 50	
	Sozialplan	TDM 50	
	Gutachten	<u>TDM 150</u>	TDM 350
III.	<u>Grunderwerb</u>		
	inkl. Gebäude	<u>TDM 4.500</u>	TDM 4.500
IV.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u>		
	Bodenordnung	TDM 250	
	Umzug	TDM 100	
	Abbruchkosten	TDM 1.700	
	Erschließung -	<u>TDM 5.100</u>	TDM 7.150
V.	<u>Baumaßnahmen</u>		
	Modernisierung/Instandsetzung Privat(Hauptgebäude)		
	ca. 10 Gebäude a 100 TDM	TDM 1.000	
	ca. 50 Gebäude a 50 TDM	TDM 2.500	
	ca: 15 N-Gebäude a 50 TDM	TDM 750	
	Modernisierung/Instandsetzung Gemeinde		
	ca. 10 Gebäude a 100 TDM	TDM 1.000	
	Gemeindebedarfseinrichtungen (Rathaus, Schule, etc.)	<u>TDM 3.000</u>	TDM 8.250
VI.	<u>Vergütung für Sanierungs- Träger und Beauftragte</u>		TDM 1.700
	Gesamtkosten Sanierung		<u>TDM 22.165</u>
B Sanierungsbedingte Einnahmen			
	Erlöse aus Grundstücksveräußerungen, verbleibende Mehrfläche und Ausgleichsbeträge, Mieteinnahmen		TDM 3.500
C Kostenrahmen (Sanierung - Netto)			
			<u><u>TDM 18.665</u></u>

*) Realisierungsgrad: 60 % (bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden)



