

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/271/2024/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	10.09.2024	ungeändert beschlossen	
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	26.09.2024	Kenntnis genommen	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	10.10.2024		
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	10.10.2024	zur Information	
Stadtrat	16.10.2024		

Titel:

Sanierungsgebiet „Dessau-Nord“ - Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Satzung zur Aufhebung der am 29.01.2000 im Amtsblatt der Stadt Dessau bekanntgemachten Sanierungssatzung „Dessau-Nord“ (**Anlage 2**) in der Fassung der letzten Änderung (1. Änderungssatzung am 22.12.1999 beschlossen). Mit Veröffentlichung wird diese rechtswirksam.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung §§ 5, 8 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Sanierungsgebiet Dessau-Nord – Vorbereitungen zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme – BV/092/2020/III-61 Verlängerung Durchführungszeitraum – BV/173/2021/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Siehe § 2 Inkrafttreten - Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird diese Satzung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft		
Kultur, Freizeit und Sport	X	K03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 01, S 04, S 07
Handel und Versorgung	X	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt		
Soziales Miteinander	X	M 02

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die finanzielle Abwicklung der Maßnahmen erfolgt entsprechend der Beschlussfassung BV/092/2020/III-61

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Im Rahmen der geplanten Beendigung des Sanierungsgebiets „Dessau-Nord“ zum 4. Quartal 2024 ist die Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet aufzuheben. Die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Dessau-Nord“ liegt als **Anlage 2** bei.

Begründung:

Im Sanierungsgebiet „Dessau Nord“ wurden in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) gem. § 140 (1) BauGB neben Mängeln an Straßen, Wegen und Plätzen auch erhebliche Mängel am Gebäudebestand sowie ein erheblicher Wohnungsleerstand festgestellt. Um diese städtebaulichen Mängel und Missstände zu beseitigen wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dessau-Nord beschlossen.

Insgesamt wurden ca. 45,89 Mio. € im Rahmen des Förderprogramms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände eingesetzt. Aufgrund der Auflagen des Landes Sachsen-Anhalt in Zusammenhang mit der Einstellung der Finanzierung des Förderprogramms der klassischen Stadtsanierung durch Bund und Land erfolgte die Schlussabrechnung der Städtebaufördermittel. Der Schlussverwendungsnachweis wurde vom Land geprüft und bestätigt.

Schlussrechnung zum Stichtag: 31.12.2020
endgültiger Bewilligungsbescheid: 12.05.2022

Ca. 62,5 % der Ausgaben für Dessau-Nord entfielen auf Ordnungsmaßnahmen. Schwerpunkt waren Ausgaben für die grundlegende Erneuerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Eine weitere wesentliche Kostenposition ergibt sich für Rückbaumaßnahmen von Gewerbebrachen, insbesondere im ehemaligen Schlachthofbereich. Etwa 28 % der Gesamtausgaben wurden für Baumaßnahmen eingesetzt. Knapp 10,2 Mio. € davon sind an private Eigentümer geflossen. Unter Berücksichtigung der Multiplikatoreffekte der Städtebauförderung ist davon auszugehen, dass mindestens weitere 50 Mio. € an Investitionen im Sanierungsgebiet getätigt wurden.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgte zum ganz überwiegenden Teil aus Mitteln der Städtebauförderung. Bei der Modernisierung und Instandsetzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Schlachthofs, heute women innovation point, sind zur Finanzierung neben Mitteln der Städtebauförderung (25%) vorrangig Mittel aus URBAN II (75%) zum Einsatz gekommen. URBAN II-Mittel wurden ebenfalls für das Therapiezentrum Bethanien am Albrechtsplatz eingesetzt, neben Mitteln der Städtebauförderung und der Stiftung Deutsches Hilfswerk (ARD Fernsehlotterie). Rückbaumaßnahmen wurden mehrfach mit Mitteln der Arbeitsförderung unterstützt. Die Neuerschließung im ehemaligen Schlachthofbereich (verlängerte Karlstraße und Am Friedrichsgarten) wurde mit Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ – wirtschaftsnahe Infrastruktur – finanziert.

Der Anteil der zweckgebundenen Einnahmen beläuft sich auf knapp 14 % der Gesamteinnahmen. Bemerkenswert bei der Betrachtung der zweckgebundenen Einnahmen ist der mit ca. 80 % vergleichsweise hohe Anteil der bereits vereinnahmten Ausgleichsbeträge, der auf eine überwiegende Akzeptanz der Maßnahmen schließen lässt.

Mit der Durchführung der letzten Maßnahme am Albrechtsplatz sind die rechtlichen Voraussetzungen zur Beibehaltung der Bindungen des besonderen Städtebaurechts nicht mehr gegeben. Die Sanierungssatzung ist daher aufzuheben.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dessau-Nord wurde am 08.12.1993 beschlossen und ist am 28.03.1994 in Kraft getreten. Die letzte Änderung wurde am 22.12.1999 beschlossen. Die Änderung wurde am 29.01.2000 im Amtsblatt der Stadt Dessau bekanntgemacht.

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB wäre die Satzung bis zum 31.12.2021 aufzuheben gewesen. Durch die Beschlussvorlage (Nr. BV/173/2021/III-61) vom 30.09.2021 wurde abweichend gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen, dass der Durchführungszeitraum bis 31.12.2024 verlängert wird. Anlassgebend waren noch ausstehende Maßnahmen zur grundhaften Erneuerung des Albrechtplatzes mit der Wiederherstellung der historischen Platzanlage.

Die Finanzierung dieser Einzelmaßnahme erfolgte aus Restmitteln der Gesamtmaßnahme, die sich insbesondere aus Ausgleichsbeträgen und sonstigen zweckgebundenen Einnahmen zusammensetzen.

Weitere angedachte und noch nicht begonnene Maßnahmen entsprechend der BV/092/2020/III-61 können aufgrund der Kostensteigerungen für den Albrechtsplatz nicht oder nur noch teilweise aus der Sanierungsmaßnahme finanziert werden, wie der teilweise Rückbau vom Garagenkomplex am Friedrichsgarten. Im Übrigen ist die Sanierung abgeschlossen.

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Sanierungssatzung aufzuheben. Dies hat durch eine entsprechende Aufhebungssatzung zu erfolgen.

Die Rechtsfolgen der Aufhebung werden sein:

1. die Löschung der Sanierungsvermerke aus den Grundbüchern (§ 162 Abs. 3 BauGB),
2. der Wegfall der Genehmigungspflichten gemäß den §§ 144, 145 BauGB
3. der Wegfall der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)
4. die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 154 ff. BauGB) durch Bescheid, sofern diese nicht zuvor abgelöst worden sind (§ 154 Abs. 4 BauGB) im Rahmen der Festsetzungsverjährungsfrist (4 Jahre).

Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen in Dessau-Nord sind unabhängig von der Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin rechtswirksam.

Im Zuge der Vorbereitung des Beschlusses über die Sanierungsaufhebungssatzung hat im Juli 2024 eine Beteiligung der Öffentlichkeit über einen Artikel im Amtsblatt zur geplanten Satzungsaufhebung und eine Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange über ein Informationsschreiben stattgefunden. Hierbei haben sich keine Anregungen oder Hinweise zur Aufhebung der Sanierungssatzung ergeben.

Anlage 2 Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Dessau-Nord“ mit Lageplan

Anlage 3 Beschlussfassung BV/092/2020/III-61