

Satzung der Stadt Annaberg-Buchholz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Buchholz“

Der Stadtrat der Stadt Annaberg-Buchholz beschließt aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung des Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (Sächs. GVBl. S. 301, ber. S. 445), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an die Insolvenzordnung vom 10. Dez. 1998 (Sächs. GVBl. S. 662) und den § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Begleitgesetzes zum Telekommunikationsgesetz vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108) in seiner Sitzung am 11.11. 1999 nachstehende Satzung: **(Beschluss-Nr. 49/99 III)**

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt **29,0 ha** umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Buchholz“.

Das Gebiet wird etwa umgrenzt

im Norden von

Waldschlösschenbrücke, Karlsbader Straße, Bodelschwinghstraße

im Osten von

Talstraße

im Süden von

Talstraße, Karlsbader Straße (Große Wendeschleife), Alter Friedhof

im Westen von

Friedensstraße, Meisterstraße, Fröbelstraße, Frauenstraße (einschl. Stadtfelsen), Karlstraße (in Südrichtung)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass von 37 Aufgabenträgern keine Bedenken erhoben wurden. Es gingen vielmehr 15 fachspezifische Anregungen ein, die bei der weiteren Planung und Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung fanden.

Sämtliche unmittelbar an der Sanierung beteiligten Träger haben die Möglichkeit der Mitwirkung wahrgenommen und teilweise umfangreiche Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Stadt Annaberg-Buchholz vom 28.10.1999 abgegrenzten Fläche.

Letzterer wird als Bestandteil dieser Satzung dem kommunalen Beschlussorgan vorgestellt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

1. Die Satzung ist ortsüblich durch das Einrücken in das Amtsblatt der Stadt Annaberg-Buchholz („Stadtanzeiger“) bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.
2. Der Beschluss vom 01.11.1990 (Beschluss-Nr. 73) über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Buchholz wird aufgehoben.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Annaberg-Buchholz, den 12.11.1999

Hermann
Oberbürgermeister

Diese Satzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich. Diese Satzung kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt, Bauverwaltungsamt, Zimmer 309, eingesehen werden.

Jedermann kann diese Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft erlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen. Außerdem wird auf die Vor-

schriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Annaberg-Buchholz, den 12.11.1999

Hermann
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Begründung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und die Wahl des Sanierungsverfahrens

Der Beschluss-Nr. 73 vom 01.01.1990 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Annaberg-Buchholz legte die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Sanierung des Stadtteiles Buchholz fest und es wurde das Architektur- und Ingenieurbüro ARING GmbH Annaberg mit dieser Aufgabe betraut.

1. Festlegung des Gebietes

Die Untersuchungsergebnisse im Stadtteil zeigen eine Häufung von Missständen, Mängeln und Problemen unterschiedlichster Struktur auf, was im Hinblick auf eine konzentrierte Verbesserung der städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung der finanziellen Gegebenheiten zunächst zu der Überlegung führte, gegenüber dem VU-Gebiet ein verkleinertes Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Im Rahmen der Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange und zwischenzeitlich gewonnener Erfahrungen bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen wird das Sanierungsgebiet nunmehr in den Grenzen des Untersuchungsgebietes förmlich festgelegt.

2. Untersuchungsergebnisse

2.1 Bauzustand und Ausstattung

Die Bebauung von Buchholz ist typisch für eine terrassenförmig angelegte Stadt und zeichnet sich durch eine für Klein- und Mittelstädte typische Mischstruktur aus einerseits Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie andererseits Neben- und Lagergebäuden aus.

Von den insgesamt 285 Gebäuden, die auf ihren Bauzustand hinsichtlich des Grundfeuchtigkeitsschutzes, der Tragkonstruktion, der Dachdeckung, der Außenschicht und der Fenster, Türen und Tore untersucht wurden, weisen 60% mittlere bis sehr schwere Bauschäden, überwiegend am Grundfeuchteschutz und der Fassade auf.

Darüber hinaus sind die Hofbereiche, bedingt durch die hofseitigen Stützmauern und durch die Verbauung mit alten Waschhäusern, TC-Anbauten, Schuppen, Kohlelagern etc. von schweren städtebaulichen Mängeln und Missständen gekennzeichnet.

73% der Gebäude verfügen über eine Trockentoilette. 10% sind ohne Bad und es ist die Anbindung des gesamten Stadtteiles an die zentrale Kläranlage erforderlich.

Neben den baulichen Mängeln gibt es funktionelle Missstände (keine abgeschlossenen Wohnungen, Grundrissmängel, mangelnde Besonnung sowie standortbedingte Nachteile), die bereits zu erheblichem Leerstand geführt haben.

Gleichwohl ist der Verlust stadtbildprägender Details wie Fachwerk, Torbogen mit Schlussstein, ins Haus eingezogene steile Treppen vor der Haustür, Portale, profilierte Natursteingewände und Gewölbe mit sinkender Identifikation gleichzusetzen, so dass der Bevölkerungsrückgang in Buchholz alarmierende Signale setzt.

2.2 Freiraum und Grünflächen

Die Straßen und Plätze haben wegen ihrer vorwiegenden Verkehrsbelastung mit Durchgangsverkehr, Annahme- und Lieferverkehr und dem gestiegenen Bedarf an Parkplätzen

ihre ehemals wichtige Ausgleichsfunktion als Freiraum fast verloren, eine Nutzungsvielfalt ist nicht mehr gegeben.

Die einstmals gepflasterten und lebendig gegliederten Flächen sind durch Asphaltdecken ersetzt, somit versiegelt und ohne Aufenthaltsqualität und ökologischen Zusammenhang.

Anzustreben wären demnach Maßnahmen für verkehrsfreie- oder verkehrsarme Wohnstraßen, die zur Aufwertung und Wiederbelebung des wohnungsnahen Raumes beitragen.

2.3 Gebäudenutzung und Leerstand

Von dem durch bauliche Mängel und verminderte Wohnqualität eingetretenen Leerstand sind gleichfalls die zu etwa 50% von Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Industrie genutzten Flächen im Erdgeschoss der Gebäude betroffen, wenn auch hier die Ursachen größtenteils auf die derzeitige schwierige wirtschaftliche Lage, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Nutzungsänderungen und eine geringe Investitionsbereitschaft für den Stadtteil zurückzuführen sind.

50 Haupt- und größere Nebengebäude stehen derzeit im Erdgeschoß leer bzw. werden zweckentfremdet genutzt.

Das trägt vor allem im Bereich der Karlsbader Straße, der Lebensader von Buchholz, und in der Umgebung des Rathausplatzes zu einem Verlust an städtischer Attraktivität bei.

2.4 Industrie, Handel, Gewerbe, Gastronomie, Kultur- und Vereinsleben

Buchholz hat seine Bedeutung als ehemaliger Industriestandort fast völlig verloren, lediglich zwei Unternehmen investieren im Gebiet.

An der beabsichtigten Sanierung bzw. der Eigeninitiative der Bewohner partizipiert vor allem das Bau- und Baunebengewerbe.

Aufgrund der Topografie des Stadtteils verfügt der obere Bereich über sehr schlechte Anlieferungsmöglichkeiten und so bleibt Handel und Gewerbe auf die Peripherie und hier vor allem auf Waren des täglichen Bedarfs beschränkt.

Gastronomische Einrichtungen sind kaum noch vorhanden und stehen ebenso wie das trostlose Buchholzer Kulturleben in engem Zusammenhang mit der jahrelangen Vernachlässigung des Gebietes und der derzeitigen wirtschaftlichen Notlage, die entsprechende Investitionen kaum zulässt.

2.5 Fließender und ruhender Verkehr

Durch die erhebliche Zunahme des Kraftfahrzeugbestandes hat sich das Verkehrsaufkommen wesentlich erhöht.

Entlastend ist zu verzeichnen, dass die B 101 den überwiegenden Fernverkehr am Untersuchungsgebiet vorbeileitet.

Innerhalb des Gebietes, vor allem im Bereich der Karlsbader Straße, herrschen starke Belastungen durch Anliefer-, Anwohner- und Nahverkehr vor, die durch die Parksituation zusätzlich vergrößert werden.

Gleichwohl ist für den Stadtteil überwiegend die Situation zu verzeichnen, dass wegen der Steilheit des Gebietes und der Enge der Straßen und Gassen ein Ausweichen nur bedingt möglich und daher unzureichend ist.

Darüber hinaus führt das übermäßige Parken an den zugänglichen Stellen ebenfalls zur Minderung der Wohnqualität und Beeinträchtigung der Freiflächennutzung.

2.6 Räumliche Mängel

Die einst schönste Terrassenstadt des Erzgebirges hat viel von ihrer ursprünglichen Schönheit und Attraktivität eingebüßt.

Die wenigen, ehemals noch vorhandenen ortstypischen baulichen Gestaltungselemente sind durch unkontrollierte private Baumaßnahmen unterschiedlichster Art fast völlig verloren gegangen, gleichmäßige Bebauungen und Begrenzungen durch flache Nebengebäude, Terrassen und Garagen aufgeweicht.

Die zweckentfremdete Nutzung von Fläche und Garagen entspricht nicht mehr der früheren Wertigkeit und führt ebenfalls dazu, dass Buchholz für Bewohner, Besucher und Touristen uninteressant geworden ist.

3. Leitvorstellungen und Entwicklungsziele

Als Hauptzielstellungen der Sanierungsmaßnahme lassen sich folglich formulieren:

- Verbesserung der wirtschaftlichen Situation für größere und kleiner Unternehmen unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Standorte und Gebäude
- Durchführung komplexer Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, Beseitigung der Verkehrsbelastung insbesondere in Gebieten mit einer hohen Bebauungsdichte und einer Konzentration an Versorgungseinrichtungen
- Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, vor allem im Hinblick auf die Erhaltung ortstypischer Strukturen und der Modernisierung der Sanitär-ausstattung nach vorangegangenem Aufbau eines Kanalnetzes zur Abwasserbeseitigung
- Wiederherstellung und Sanierung von Stützmauern
- Herstellung bzw. Änderung der Erschließungsanlagen einschließlich der Fußwege bezüglich Oberflächengestalt, Entwässerung und Straßenbeleuchtung.
- Wiederherstellung gestörter struktureller Zusammenhänge durch Wiederbelebung historischer Plätze und Bereiche, Aufwertung der Stadteingänge aus funktionaler und gestalterischer Sicht, Wiederbelebung und Pflege von Grünbereichen
- Neuordnung der Grundstücke durch Abbrüche störender Verbauungen und zweckentfremdet genutzter Einrichtungen

Die aufgestellten Sanierungsziele verdeutlichen, dass der Stadtteil Buchholz in seiner historisch gewachsenen Struktur – Kleinstadt mit ausgeprägtem Mischgebietscharakter – erhalten werden soll.

Es erfolgt eine behutsame, intensive Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, Herstellung und Änderung von Straßen und Plätzen, Ver- und Entsorgungsleitungen unterstützt durch städtebaulich ergänzende Lückenbebauungen und Ergänzungsneubauten.

4. Finanzierungsbedarf und Finanzierungskonzept

Gemäß der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine Globalermittlung für das Gebiet vorgenommen, die von ca. 85 Mio. DM (ca. 42,5 Mio. Euro), ohne Aufwendungen für die Herstellung und Änderung der Erschließungseinrichtungen ausgeht und sich wie folgt gliedert:

	TDM	TEUR
Sanierung der Gebäude	48.138	24.613
davon kommunal	4.513	2.307
davon privat	43.485	22.234
davon andere	1.480	757
Neubau Gebäude	32.405	16.568
Parkflächen und Parkdecks	3.440	1.759
Grunderwerb	1.017	520

Als zuwendungsfähige Kosten im Rahmen des Programms „Städtebauliche Erneuerung“ SEP wurden Kosten in Höhe von 13.101 TDM (ca. 6.698 TEUR) eingeschätzt und die Beendigung der Sanierung für das Jahr 2008 vorgesehen.

Gegenwärtig verfügt die Stadt über Finanzierungshilfen in Höhe von 2.343 TDM (ca. 1.198 TEUR) (2/3) und bedarf daher weiterer Finanzhilfen bis zum Ende der Sanierung in Höhe von 4.505 TDM (ca. 2.303 TEUR) (2/3).

5. Auswirkung auf die Betroffenen, sozialplanerische Leitvorstellungen

Sanierungsbetroffene sind die einzelnen Eigentümer, Mieter, Pächter, Gewerbetreibende gleich welcher Hautfarbe, Nationalität und Geschlecht.

Der Bevölkerungsrückgang durch Wegzug soll gestoppt werden.

Betroffene, die aufgrund der Sanierungsmaßnahmen umziehen müssen, erhalten gemäß den gesetzlichen Regelungen einen Ausgleich.

Für Unternehmen soll durch Beseitigung bürokratischer Hemmnisse ein investitionsfreundliches Klima geschaffen werden. Die bodenständige Wirtschaft und das vorhandene Handwerk sollen gefestigt werden.

Durch die Sanierung soll eine Gesundung des Stadtteiles Buchholz erreicht werden, die sich wohltuend auf das Leben der Menschen auswirkt, die hier wohnen und arbeiten und die gleichzeitig die Attraktivität und Ausstrahlung des Stadtteiles erhöht.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch geht zunächst vom Grundsatz der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 aus. Diese ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 jedoch dann auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren).

Demnach unterscheidet das Baugesetzbuch zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen: das sogenannte vereinfachte Verfahren oder das umfassende (auch klassische) Verfahren.

Die Wahl zwischen diesen beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Bezogen auf den Einzelfall kann nur das eine oder andere Verfahren zur Anwendung gelangen.

Für dieses muss sich die Gemeinde entscheiden.

Eine Umstrukturierung des Gebietes, verbunden mit umfangreichen bodenrechtlichen Ordnungsmaßnahmen und intensiveren Grundstücknutzungen wird durch die Sanierung nicht erreicht.

Somit tritt auch keine überdurchschnittliche Bodenwerterhöhung ein, die für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

Werterhöhungen sind ausschließlich auf Erschließungsanlagen zurückzuführen.

Die Gemeinde muss bei den zu erwartenden Kosten für die nachhaltige Verbesserung der Straßen, Wege und Plätze und damit verbundenen Bodenwertsteigerungen im Zuge der Gleichbehandlung der Gesamtstadt mit Erschließungsbeiträgen arbeiten und diese von den Eigentümern der vorteilhabenden Grundstücke gemäß Art. 5 KAG abschöpfen und zur Refinanzierung einsetzen.

Aus dem Gebiet heraus sind starke Erneuerungskräfte zu erwarten, die im Prozess der Städtebauförderung seitens der Stadt steuernd, im Sinne der erhaltenden und stadtgestaltenden Sanierungsziele, unterstützt werden.

Das bedeutet, dass heute auf die tief greifenden Instrumente der bodenrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf eine Gebietsaufwertung verzichtet werden kann.

Ungeachtet der Wahl des Sanierungsverfahrens gelten folgende allgemeine städtebaurechtliche wie sanierungsrechtliche Vorschriften gleichermaßen:

§ 24 Abs. 1 Nr. 3	Allgemeines Vorkaufsrecht
§ 28 Abs. 4 Satz 1	Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
§ 87 Abs. 3 Satz 3	Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungsträgers
§ 88 Satz 2	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
§ 89	Veräußerungspflicht der Gemeinde bei Grundstücken, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts oder Enteignung erworben hat
§§ 144 und 145	Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen
§§ 180 und 181	Sozialplan und Härteausgleich
§§ 182 – 186	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
§ 245 Abs. 11	Überleitungsvorschriften für das Städtebauförderungsgesetz

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Buchholz“ in Annaberg-Buchholz das vereinfachte Verfahren ohne Ausschluss der Vorschriften nach § 144, jedoch unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB empfohlen.