

Satzung der Stadt Annaberg-Buchholz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern – Am Rathaus“

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 § 14 des Gesetzes vom 15. Juli 1994 (SächsGemVBl. S. 1432), und der §§ 142, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbauandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 446), und § 10 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes vom Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. S. 622) in seiner Sitzung am 13. 03. 1997 nachstehende Satzung, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung zur Sanierungssatzung der Stadt Annaberg-Buchholz „Stadtkern – Rathaus“ vom 11. 11. 1999 (Beschluss-Nr. 50/99 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 10, 6 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtkern – Am Rathaus“.

Das Gebiet wird etwa umgrenzt

im Norden/ Nord-Osten von

Paulus-Jenisius-Straße ab Schlachthofplatz über Feldgasse und Untere Schmiedegasse bis Zugangs Wolkensteiner Straße

im Osten/ Süd-Osten von

Wolkensteiner Straße, Büttnerplatz – Große Kirchgasse bis Kirchberg – St. Annen

im Süden/ Süd-Westen von

St. Annen – Kupferstraße zwischen Barbara-Uthmann-Platz und Unterer Badergasse

im Westen/ Nord-Westen von

Große Kirchgasse – Johannissgasse, Karlsplatz, Markt (Westseite), Klosterstraße, Kornweg, Mühlweg

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Stadt Annaberg-Buchholz vom 08. 10. 1999 abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan 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. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.
2. Mit Genehmigung ist die Satzung örtüblich durch das Einrücken in das Amtsblatt der Stadt Annaberg-Buchholz („Stadtanzeiger“) bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung gemäß § 143 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich.
3. Der Beschluss vom 01. 11. 1990 (Beschluss Nr. 73) über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der Altstadt Annaberg wird aufgehoben.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Annaberg-Buchholz, den 13. 03. 1997

Hermann
Bürgermeister

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

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist seit dem 2. Halbjahr 1990 darum bemüht, ihren historisch bedeutsamen Altstadt kern zu sanieren und zeitgemäß weiter zu entwickeln, aber gleichzeitig die wertvolle alte Bausubstanz zu erhalten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Annaberg-Buchholz hat dazu am 01. 11. 1990 beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen dem. § 141 BauGB durchzuführen und im Anschluss daran, das Architekturbüro Reinhard Garloff aus Chemnitz zu dieser Aufgabe veranlasst.

1. Festlegung des Gebietes

Nach den Untersuchungsergebnissen weist die gesamte Altstadt städtebauliche Mängel und Missstände auf.

Um eine konzentrierte Verbesserung der städtebaulichen Situation erreichen zu können und unter Berücksichtigung der finanziellen Gegebenheiten, ist es notwendig, zunächst gegenüber dem VU-Gebiet ein verkleinertes Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und hier eine Bündelung von Einzelmaßnahmen unter Anwendung des entsprechenden Sanierungsrechtes durchzuführen.

Mit der Festlegung des unmittelbaren Zentrums als Sanierungsgebiet und der im Zuge der Sanierungsmaßnahme angestrebten Funktionsstärkung des Stadtkernes werden Ausstrahlung und Impulse für die gesamte Altstadt erwartet.

2. Mängel und Missstände

Zu den wesentlichen Mängeln und Missständen gehören:

- die Substanzschwäche;

Durch die Vernachlässigung der historischen Bausubstanz weist ein Großteil der Gebäude bautechnische Mängel auf, die einen erheblichen Instandsetzungsbedarf bedingen. Hinzu treten Funktionsmängel der Gebäude, die sich u.a. in der fehlenden Abgeschlossenheit der Wohnungen, fehlende Sanitäreinrichtungen, veralteten technischen Anlagen u.ä. äußern.

Diese Ausstattungsmängel erfordern umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, um die Wohnqualität an heutige Standards heranzuführen und die Altstadt als Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungskreise zu erhalten.

- der Leerstand;

Neben der mangelhaften Wohnqualität, die bereits Leerstände, insbesondere in den Obergeschossen zur Folge hatten, stehen Erdgeschoßzonen leer, die einer neuen, die Zentrumsfunktion stützende Nutzung, zugeführt werden sollen.

- eine hohe Baudichte;

In den einzelnen Raumquartieren ist ein hoher Überbauungsgrad festzustellen, der jedoch überwiegend aus der historischen Entwicklung resultiert und dem Charakter der Altstadt entspricht.

Um dennoch die unmittelbare Wohnfeldqualität auf privaten Grundstücken zu verbessern – ohne den Charakter der Altstadt zu zerstören – sind kleinteilige, einzelgrundstücksbezogene Abbrüche vorgesehen, die mit einer gestalterischen Aufwertung der Blockinnenbereiche, insbesondere durch Begrünung, einhergehen.

- der Straßenzustand;

Innerhalb des Sanierungsgebietes weisen die vorhandenen Straßenbeläge Erneuerungsbedarf auf, der durch Setungen, Überformungen und Verwendung nicht altstadttypischer Materialien, die der Mangelwirtschaft der Vergangenheit geschuldet sind, begründet ist.

Hierbei steht im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, in Bezug auf die Erneuerung der Straßenoberfläche im Vordergrund.

- die fehlenden Einrichtungen zur Entwässerung der Erschließungsanlagen;

Im Zuge der Erneuerung der Straßenoberfläche kommen Maßnahmen zur Grundstücks- und Straßenentwässerung zur Durchführung.

- die Problematik des ruhenden Verkehrs;

Aufgrund der dichten Bebauung im Gebiet sind kaum städtebaulich interessante Möglichkeiten zur Schaffung privater Stellplätze auf rückwärtigen Grundstücksteilen bzw. in den Quartierinnenbereichen gegeben.

Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit einer weiteren, vertiefenden Vorbereitung auch darin, Konzepte zur Verbesserung der Problematik des ruhenden Verkehrs zu entwickeln, die es im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme schrittweise umzusetzen gilt.

Dabei wird es im Hinblick auf die städtebaulichen Gegebenheiten nicht möglich sein, größere Stellplatzanlagen innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes zu schaffen.

Bestreben muss es vielmehr sein, durch Verkehrsmanagement und hier Maßnahmen der Verkehrslenkung den Zielverkehr in das historische Zentrum zu verringern und den Besuchern der Altstadt durch Schaffung von Stellplätzen an der Peripherie Alternativen anzubieten, die darüber hinaus den Effekt einer Minimierung des Park-Such-Verkehrs mit sich bringen.

3. Leitvorstellungen und Entwicklungsziele

Als Hauptzielstellung der Sanierungsmaßnahme lassen sich folglich formulieren:

- Modernisierung/ Instandsetzung der Gebäude
- Erhöhung der Attraktivität der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Verbesserung der Erschließungsanlagen bezüglich Oberflächengestalt und Entwässerung im Hinblick auf die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes von Straßen- und Platzräumen

Leitbild der städtebaulichen Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahme ist die erhaltende, behutsame Erneuerung der Bausubstanz im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes, vorrangig als Objektsanierung durchgeführt und dem Prinzip „Erhaltung geht vor Abbruch“ Rechnung zu tragen.

Damit verbunden sind Maßnahmen der „Stadtreparatur“, d.h., die Wahl geeigneter Materialien, die dem historischen Charakter entsprechend zum Einsatz kommen und der Behebung früherer gestalterischer Mängel dienen.

4. Finanzierungsbedarf und Finanzierungskonzept

Gemäß der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine Globalermittlung in Höhe von ca. 168 Mio. DM (ca. 84 Mio. Euro) vorgenommen, die folgende Aufgliederung der Kosten für die Sanierung im genannten Gebiet vorsieht (Angaben in TDM)

	kommunal	privat
1. Baumaßnahmen (Neubau)	22.520,00 (11.514,29 €)	26.630,00 (13.615,70 €)
2. Ordnungsmaßnahmen	570,00 (291,44 €)	700,00 (357,90 €)
3. Sozialplan, Härteausgleich	200,00 (102,26 €)	0,00
4. sonst. Bauliche Maßnahmen	26.562,00 (13.580,93 €)	84.268,00 (43.085,54 €)
5. Tiefgaragen Parkierungsbauwerke	7.000,00 (3.579,04 €)	0,00

Bezogen auf Erschließungsanlagen wurde für das Sanierungsgebiet ein Aufwand i.H.v. 8.290 TDM (4.238,61 €) ermittelt.

Als zuwendungsfähige Kosten im Rahmen des Programms „Städtebauliche Erneuerung“ (SEP) werden ca. 12 Mio. DM (ca. 6 Mio. Euro) und im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) ca. 36 Mio. DM (ca. 18 Mio. Euro) angesehen.

Bei diesen Überlegungen musste der Besonderheit Rechnung getragen werden, dass aufgrund der eingangs beschriebenen Situation Erhaltungsgebiet und förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nicht deckungsgleich sind. Es wird jedoch eingeschätzt, dass ca. 90% der Kosten im Erhaltungsgebiet auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet entfallen. Demnach waren die Finanzhilfen anteilig den Kosten zuzuordnen.

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand und bei einem Zeithorizont von 15 Jahren der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erfordern die ermittelten Aufwendungen jährliche Ausgaben in Höhe von ca. 3,2 Mio. DM (ca. 1,6 Mio. Euro), wobei 2/3 bzw. 75% von Bund und Land getragen werden und haushaltsseitig Einstellungen der Stadt Annaberg-Buchholz von ca. 900.000 DM (460.162,69 €) jährlich bedingen.

Gegenwärtig stehen der Stadt Annaberg-Buchholz zur Finanzierung des städtebaulichen Erneuerungsvorhabens „Stadtkern – Am Rathaus“ bewilligte Finanzhilfen in Höhe von ca. 13.680 Mio. DM (ca. 6.840 Mio. Euro) für einen Zeitraum bis 1998 zur Verfügung.

5. Auswirkungen auf Betroffene, sozialplanerische Leitvorstellung

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung ist nicht gewollt.

Allgemeine Grundsätze

- Jeder Bewohner des Sanierungsgebietes soll nach der Sanierung unter zumutbaren Bedingungen dort wohnen können.
- Die Nutzung des Sanierungsgebietes als Wohnstandort hat Primat.
- Geförderter Wohnungsbau bei Neubauvorhaben soll sich vorrangig auf Kleinwohnungen für Alleinstehende und ältere Ehepaare sowie größere Familienwohnungen konzentrieren.
- Privates Eigentum in Konzentration einer Hand soll vermieden werden.
- Bei der Belegung von Wohnungen, für die kein Bedarf aus dem Sanierungsgebiet

selbst besteht, erhalten junge Familien und behinderte aus Annaberg-Buchholz den Vorzug.

- Zur Verbesserung des Wohnumfeldes gehört die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen.
- Gemäß der gesetzlichen Regelungen sind für Sanierungsbetroffene pauschalisierte Erstattungen vorzunehmen.
- Im Zuge der Umsetzung von Betroffenen durch die Sanierung werden individuelle Regelungen mit selbigen gefasst.

Darüber hinaus werden Grundsätze für ältere Bürger, Kinder, Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende gefasst.

Die Grundsätze gelten für alle von der Sanierung Betroffenen, gleich welcher Nationalität, Hautfarbe oder Religion.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen: das sogenannte vereinfachte Verfahren und 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 kommen.

Für dieses muss sich die Gemeinde entscheiden.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern – Am Rathaus“ in Annaberg-Buchholz das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB empfohlen:

- Der Stadtkern weist eine bau- und ortsgeschichtlich wertvolle Bausubstanz auf, hat im wesentlichen noch den historisch gewachsenen und bewusst geplanten Stadtgrundriss und wird deshalb keiner erheblichen Gebietsumgestaltung unterzogen.
- Unterstützt wird die Vielzahl von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Wirksamwerden der Erhaltungs- und Baugestaltungssatzung.
- aus der angestrebten Erhaltung vor Erneuerung lassen sich keine gravierenden Bodenwert-erhöhungen ableiten.

Es ist nicht zu erwarten, dass die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen mit erheblichen Bodenwertsteigerungen einhergehen; den Bodenwert beeinflussende Ordnungsmaßnahmen sind nur an Einzelstandorten geplant, deren gebietsübergreifende Auswirkung auf erhebliche Bodenpreiserhöhungen nicht zu erkennen sind.

- 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 und initiierend unterstützt werden.

Das bedeutet, dass heute auf die tiefgreifenden 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 in Ausübung des Vorkaufsrechts oder Enteignung erworben hat.
§§ 144 und 145	Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen
§§ 180 und 181	Sozialplan und Härteausgleich
§§ 182 bis 186	Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen
§ 245 Abs. 11	Überleitungsvorschriften für's Städtebauförderungsgesetz