



## Verlängerung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Innenstadt und Fleischervorstadt"

<i>Einbringer/in</i> 02.1 Stabsstelle Stadtсанierung	<i>Datum</i> 05.07.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	27.07.2021	N
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	17.08.2021	Ö
Hauptausschuss	Beratung	30.08.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	13.09.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Innenstadt/Fleischervorstadt“ über den befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, festgelegt auf den 31. Dezember 2021, bis zum 31. Dezember 2036 zu verlängern.

### **Sachdarstellung**

Mit Beschluss Nr. 525-B VII/92 wurde am 5. Mai 1992 durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Satzung über das Sanierungsgebiet „Innenstadt/Fleischervorstadt“ beschlossen. Die Satzung wurde am 10. Dezember 1992 unter der Nr. 748-33/92 mit Änderungen erneut beschlossen.

Am 2. Mai 2005 ist von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald der Beschluss Nr. B154-10/05 über die „Erweiterung Innenstadt/Fleischervorstadt“ gefasst worden.

Entsprechend der damaligen Rechtslage hatten die Satzungen keine Laufzeitbegrenzung.

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die oben erwähnte zählt, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Abs. 4 BauGB eine Übertragungsfrist bis zum 31. Dezember 2021. Demnach muss die Sanierungssatzung bis spätestens zum 31. Dezember 2021 mit den

Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgehoben werden. Es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einfachen Beschluss eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber die eine bestehende Frist verlängert.

Voraussetzung für die oben erwähnten Beschlussfassungen war insbesondere das Aufzeigen der städtebaulichen Missstände. Diese konnten in den vorangegangenen Jahren vorrangig im Bereich der privaten Modernisierungen nahezu vollständig beseitigt bzw. behoben werden.

Hinsichtlich der kommunalen Erschließungsanlagen (Straßenbau, Plätze, Freiflächen) sowie den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht allerdings weiterhin Handlungsbedarf. Mit dem ISEK 2030 plus (2017) und dem aktuellen städtebaulichen Rahmenplan (2015) wird ausführlich auf den noch zu realisierenden Abbau der städtebaulichen Missstände eingegangen.

Zu diesen wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Errichtung der Grundschule am Ellernholzteich
- Sanierung des Theaters
- Umgestaltung Kuhstraße /Roßmühlenstraße
- Umgestaltung der Baustraße, nördl. Bereich
- Umgestaltung Böhmkestraße, nördl. Bereich
- Umgestaltung Straße An den Wurthen einschließlich Knoten Wolgaster Straße
- Umgestaltung Marienstraße
- Umgestaltung Hafenstraße (zw. Marienstraße und Straße An den Wurthen)
- Umgestaltung Hansering 2. BA (zw. Fangenturm und Platz der Freiheit)
- Umgestaltung Platz der Freiheit
- Umgestaltung Baderstraße/Wallstraße
- Umgestaltung Fleischerstraße
- Umgestaltung Domstraße (zw. Rotgerber- und Fleischerstraße)
- Umgestaltung Friedrich-Loeffler-Straße
- Sanierung Jahn-Gymnasium, Haus 1
- Umgestaltung Lange Reihe
- Sanierung Musikschule
- Umgestaltung Steinbeckerstraße
- Umgestaltung Fischstraße
- Umgestaltung J.-Sebastian-Bach-Straße (Markt bis Loeffler-Straße)
- Umgestaltung Wollweberstraße
- Sanierung Klex
- Umgestaltung Burgstraße (Gützkower bis Lange Reihe)
- Umgestaltung Neunmorgenstraße
- Umgestaltung Bahnhofstraße
- Toilette Museumshafen.

Diese Maßnahmen können, auch in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel und den bereitzustellenden Eigenmitteln der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht bis zum 31. Dezember 2021 vollständig

umgesetzt werden.

Die Zeile und Zwecke der Sanierung setzen die Behebung der oben aufgezeigten städtebaulichen Missstände voraus und bedürfen einer Verlängerung der Sanierungsfrist von weiteren 15 Jahren. Dieser Umstand führt folglich zu einem Finanzbedarf, der mit nachfolgenden jährlichen Programmanmeldungen im Rahmen der Städtebauförderung akquiriert werden soll. Die entsprechenden Eigenanteile der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden entsprechend der Fördermittelbewilligungen in die Haushaltsplanungen aufgenommen.

Die Entscheidung über die Verlängerung der Frist unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Demgemäß sind die öffentlichen Belange bzgl. einer Verlängerung der Frist und die privaten Belange hinsichtlich einer Aufhebung der Sanierungssatzung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Vielzahl der noch zu realisierenden Einzelvorhaben sind überwiegend öffentliche Belange betroffen, d. h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierungsfrist nicht verlängert werden würde. Mit der Verlängerung der Sanierungsfrist ergeben sich auch für betroffene Private als Steuerpflichtige unter Voraussetzung des § 7h EStG erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden im Sanierungsgebiet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Sanierungsdauer von weiteren 15 Jahren gegenüber den Betroffenen zumutbar ist.

Für das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt/Fleischervorstadt“ ist eine Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen. Das mit diesem Beschluss festgelegte Fristende ist kein Enddatum, bis zu welchem die Satzung gelten muss. Sofern die Sanierungsziele erreicht wurden, besteht natürlich jederzeit die Möglichkeit, die Sanierungssatzung in Teilen oder im Ganzen aufzuheben oder einzelne Grundstücke aus der Sanierung zu entlassen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

**Begründung:**

**Anlage/n**

Keine