

**Beschlussvorlage**

**2019-2024/SR-339**

**Status: öffentlich**

Bereich Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU)  
 Bearbeiter Frau Elsner

Erstellungsdatum: 07.11.2023  
 Aktenzeichen

**Betreff:**

Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Genthin-Innenstadt"

Beratungsfolge:			Abstimmung			
			Ja	Nein	Ent	Bef
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit				
20.11.2023	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
14.12.2023	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

**Ergebnis der Abstimmung:**       **beschlossen**       **abgelehnt**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufhebungssatzung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Innenstadt“ bestehend aus dem Satzungstext und der Karte zur Darstellung der eingeschlossenen Grundstücke (Anlage 1).

(Matthias Günther)  
 Bürgermeister

**Sachverhalt:** Für das Gebiet „Innenstadt“ in der Stadt Genthin ist mit Satzungsbeschluss vom 03.03.1994, rechtskräftig mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/95 vom 24.05.1995, die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Genthin- Innenstadt“ wurde in dieser nicht festgelegt und auch zu keinem späteren Zeitpunkt beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Genthin hat in ihrer Sitzung am 03. März 1994 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Innenstadt“ beschlossen. Diese wurde nach Genehmigung rechtskräftig mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/95 vom 24. Mai 1995 bekannt gemacht und damit wirksam.

Entsprechend § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB festgelegte Frist abgelaufen ist. Seitens der Stadt Genthin wurde mit Beschluss Nr. 2019-2024/SR-109 der Durchführungszeitraum der Sanierung bis zum 31. Dezember 2023 festgelegt. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist war an die Durchführung und Abrechnung von Infrastrukturmaßnahmen (Große Schulstraße und Gehwege im Bereich Magdeburger Str./Poststr./Hagenstraße/OdF Straße) geknüpft. Die Maßnahme Große Schulstraße konnte inzwischen durchgeführt und abgeschlossen werden.

Nicht realisiert werden konnten bislang die geplanten Gehwege. Zum einen fehlten auf Grund der Corona-Pandemie die zeitlichen Umsetzungsmöglichkeiten und Baukapazitäten und darüber hinaus hat sich das Bauvolumen der Großen Schulstraße erhöht und der Bauablauf verlängert. Die Baukosten für die Große Schulstraße entwickelten sich durch die veränderten Marktbedingungen für Bauleistungen und –materialien entgegen den Planungsgrößen in 2020.

Damit einhergehend reichen die finanziellen Mittel nicht mehr aus, um die benannten Maßnahmen im Gehwegbereich in vollem Umfang zur Umsetzung zu bringen. (Siehe dazu Vorlage 2019/2024/SR-113/1). Des Weiteren wäre dazu eine erneute Verlängerung der Sanierungssatzung durch Beschluss erforderlich und würde die Grundstückseigentümer weiterhin mit dem im Sanierungsgebiet einhergehenden Einschränkungen belasten, deren Verhältnismäßigkeit unter Betrachtung des möglichen finanziellen Spielraums (ca. 75.000 €) nicht gewahrt wäre. Eine Aufstockung des Betrages für die Durchführung der Gesamtmaßnahme mit weiteren Eigenmitteln ist bedingt durch die prekäre Haushaltssituation nicht gegeben.

Als Anlage zu diesem Beschluss ist neben der zu beschließenden Satzung und dem Kartenauszug des Sanierungsgebietes ist der Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ beigefügt. Den Ausführungen ist der Umsetzungsstand zur Erfüllung des Sanierungszwecks zu entnehmen. In der Zusammenfassung kann folgendes festgehalten werden:

Die Stadt Genthin wurde mit der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ im Programmjahr 1994 in das Bund/Länder Programm „städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen. Im Jahr 1993 wurde die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen, die im Ergebnis die funktionalen, strukturellen und substanziellen Missstände offengelegt haben.

Entsprechend der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden für die Stadt Genthin folgende Sanierungsziele formuliert:

- Modernisierung von geschädigten Gebäuden, Schließung von Baulücken
- Entlastung und Entflechtung des innerstädtischen Verkehrsnetzes u.a. durch Ausweisung der Innenstadt in eine verkehrsberuhigte Zone
- Entwicklung eines Hauptgeschäftsbereiches beispielsweise durch Ansiedlung von Ladengeschäften in der Mühlenstraße
- Umgestaltung öffentlicher Frei- und Verkehrsflächen
- Errichtung eines Fuß- und Radwegenetzes
- Neugestaltung von Parkplatzanlagen
- Gestaltung des Markplatzes als Zentrum und Verkehrsentlastung
- Aufwertung öffentlicher Grünbereiche zur Steigerung der Gestaltungsqualität

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (vU) wurde von der Stadtverordnetenversammlung das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt“ im Jahr 1995 förmlich und öffentlich bekannt gemacht. Die Ergebnisse der vU führten 1999 zur Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes, der spezifische Handlungsrahmen definiert und zur Konkretisierung der Sanierungsziele dient. In

einem Maßnahmenkonzept wurden anschließend der zeitliche Ablauf für die notwendigen Bau-, Umgestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Straßen, Plätzen und Gebäuden entsprechend der Ziele aus dem Rahmenplan priorisiert.

Das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt“ umfasst eine Fläche von 55 ha.

Tatsächlich stand für die Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ einschließlich der letztmalig bewilligten Fördermittel aus dem Programmjahr 2011, der erforderlichen und zusätzlich bereitgestellten Eigenmittel und der erzielten sanierungsbedingten Einnahmen für die Umsetzung der Sanierungsziele rd. 10.901.000,00 € zur Verfügung

Ausgehend von den Sanierungszielen ist der größte Kostenrahmenanteil im Bereich der Ordnungs- und Baumaßnahmen eingesetzt worden. So wurden beispielsweise die Haupteinkaufstraße Brandenburger Straße, die Mühlenstraße, die Datteler Straße grundhaft saniert und ausgebaut sowie der Marktplatz umgestaltet. Zudem wurden neue Parkplätze unter anderem in der Brandenburger Straße, an der Ecke Bahnhofstraße/Poststraße sowie an der Stadt- und Kreisbibliothek geschaffen.

Im Bereich der Baumaßnahmen wurden zahlreiche private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und Instandsetzungsmaßnahmen an öffentlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie z.B. am Rathaus, Als Alten Amtsgericht, am Wasserturm, an der Grundschule „Stadtmitte“ sowie der Stadt- und Kreisbibliothek umgesetzt. Mit der Umgestaltung und Erneuerung des anliegenden Sportplatzes wurde zudem ein Anlaufpunkt für den Breitensport geschaffen.

Insgesamt wird auch vom Zuwendungsgeber eingeschätzt, dass mit der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und dem Erhalt, der Sicherung und Instandsetzung öffentlicher und privater Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ eine ziel- und zweckgerichtete städtebauliche Aufwertung sowie die Sanierungsziele überwiegend erreicht worden sind.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist damit für bestimmte Bauvorhaben, Rechtsvorgänge, Kaufverträge und Nutzungsvereinbarungen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht mehr erforderlich. Diese Erleichterung der Genehmigungsnotwendigkeit in den Bauvorhaben senkt in gewissen Umfang die Hemmschwelle zur Investitionsbereitschaft im Sanierungsgebiet, da weniger Anforderungen gelten. Eine separate Genehmigung und Kaufpreisprüfung der Grundstücksverkäufe entfallen.

Gleichzeitig entfällt jedoch zudem der steuerliche Vorteil durch § 7h EstG. Steuerpflichtige können somit die erhöhten Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht mehr in Anspruch nehmen. Für die Investitionsentscheidung ist dies ggf. maßgeblich, denn die erhöhten Absetzungen betragen im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten. Eine erhöhte Abschreibung nach Aufhebung der Sanierungssatzung ist dann nur noch bei Denkmälern möglich

Weitere Verfahrensweise

Bei erfolgreicher Beschlussführung zum Stadtrat erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung im Januar 2024. Mit Bekanntmachung der Satzung tritt diese entsprechend § 162 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Entsprechend § 162 Abs. 3 BauGB wird die Stadt Genthin das Grundbuchamt ersuchen, den Sanierungsvermerk aus den Grundbüchern zu löschen. Der Ablauf des Verfahrens ist aktuell auf Grund der personellen Situation noch nicht abschließend bestimmt. In jedem Fall werden die erforderlichen Löschungen eine gewisse Zeit beanspruchen.

Gleichzeitig beginnt mit Aufhebung der Sanierungssatzung die pflichtige Erhebung der Ausgleichsbeträge innerhalb der ehemals im Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt“ gelegenen Grundstücke. Ausgenommen sind die Grundstücke, bei denen die Eigentümer bereits eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Genthin in der „freiwilligen Phase“ geschlossen und geleistet haben.

(Carola Elsner)  
Sachbearbeitung

(Dagmar Turian)  
Fachbereichsleiterin BAU

2021-06\_23\_MSC\_Abschlussdokumentation\_Genthin Innenstadt  
Anlage Karte Sanierungsgebiet  
Satzung- Aufhebung Sanierungsgebiet

**Finanzielle Auswirkungen:**