

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1094

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 09.01.2015
60/DrPf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes
"Altstadt"**

Beschlussentwurf:

Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wird gemäß dem als Anlage beigefügten Entwurf beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Friedberg wurde im Jahr 1984 in das staatliche Programm der Städtebauförderung „Stadtsanierung“ aufgenommen, welches durch Mittel von Bund, Land und Stadt getragen wird. Bereits zwischen 1970 und 1982 erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme des Sanierungsbedarfs in der Friedberger Altstadt, die in der Erstellung eines Rahmenplanes im August 1982 mündete. Darin wurden die Notwendigkeit und die Ziele der Sanierung begründet. Im Jahre 1985 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt“ förmlich festgelegt und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.1986 trat die aufzuhebende Satzung rückwirkend zum 18.03.1985 in Kraft.

Seit 1985 wurden im Zuge der Programmumsetzung städtebauliche Missstände durch eine Vielzahl von Maßnahmen bearbeitet. Diese umfassten die Förderung und Erhaltung von Wohnnutzungen durch Umgestaltungen, Fassadenrenovierungen und durchgreifende Modernisierungen, die Vergrößerung des Freiflächenanteils durch Abbruch (Ordnungsmaßnahmen) oder begrünte Anbauten, die Umgestaltung oder Verlagerung von Gewerbebetrieben sowie die Neuordnung und Beruhigung des Verkehrs. Seither wurde eine Vielzahl der geplanten Sanierungsmaßnahmen unterstützt und durchgeführt.

Bei den noch nicht durchgeführten Ordnungsmaßnahmen und Modernisierungen handelt es sich um Projekte, deren Umsetzung für die städtebauliche Entwicklung der einzelnen Altstadtbereiche und die Wohnqualität durchaus sinnvoll wären, jedoch von den Eigentümern zumeist nicht als notwendig erachtet oder durch Auflagen des Denkmalschutzes erschwert werden.

Seit 2004 konnten die Eigentümer des Sanierungsgebietes mit einer freiwilligen Ablösevereinbarung aus der Sanierung entlassen werden. Ein Anreiz bot hierbei die Möglichkeit der Abzinsung auf den im

Zonenwertgutachten festgelegten Ausgleichsbetrag. Die Abzinsungsmöglichkeit wurde bis Dezember 2010 gewährt und später bis Juni 2012 verlängert. Hiervon hat ein Teil der Eigentümer bis zum derzeitigen Verfahrensstand Gebrauch gemacht.

Da der Fördermittelgeber, das Land Hessen, die Beendigung des Sanierungsverfahrens zum 31.12.2014 gefordert hatte, musste das Verfahren zu einem Abschluss gebracht werden.

Hierfür bietet der Gesetzgeber nach den Vorschriften des Baugesetzgebers zwei Möglichkeiten:

- a. Die Erklärung des Abschlusses der Sanierung für einzelne Grundstücke nach § 163 BauGB durch Bescheid.
- b. Die Aufhebung der Sanierungssatzung für den gesamten Geltungsbereich nach § 162 BauGB.

Seit Ende 2013 hat der Sanierungsträger in Abstimmung mit der Stadt Friedberg begonnen, die Eigentümer im Rahmen des Bescheidverfahrens nach § 164 BauGB zu entlassen. Hierbei war geplant, die Grundstücke zunächst im Rahmen der Abschlusserklärung (§163 Baugesetzbuch) zu entlassen und danach mit einem Einzelgutachten den Ausgleichsbetrag für das Grundstück festzustellen. Die gesetzliche Grundlage hierfür ergibt sich aus § 154 BauGB. Danach ist die Stadt Friedberg verpflichtet, den Ausgleichsbetrag von den Eigentümern zu erheben.

Dieses Verfahren wurde zunächst statt der Aufhebung der Sanierungssatzung gewählt, um Eigentümer in Einzelgesprächen über Instandsetzungsmaßnahmen und deren finanzielle Fördermöglichkeiten, sei es durch Sanierungsförderungsmittel, sei es durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, zu beraten.

In den letzten Monaten hat sich jedoch gezeigt, dass immer mehr Eigentümer bereits gegen den Entlassungsbescheid Widerspruch einlegen, auch wenn dieser sich in seiner Begründung gegen den zweiten Schritt des Verfahrens, nämlich die Festsetzung des Ausgleichsbetrages richtet.

Aus Zeit- und Kostengründen (Anhörungsverfahren vor Erlass des Bescheides, Durchführung von Anhörungsverfahren beim Anhörungsausschuss des Wetteraukreises nach Einlegung des Widerspruchs, Erstellung Widerspruchsbescheid, ggf. Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht) wird nun seitens der Verwaltung empfohlen, die Sanierungssatzung aufzuheben. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt für die Eigentümer jegliche Möglichkeit, noch Fördermittel oder steuerliche Abschreibungen in Anspruch zu nehmen.

Als Zeitpunkt für die Aufhebung der Satzung ist der 01.05.2015 vorgesehen. Dieser Zeitpunkt resultiert daraus, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Gewerke im Zusammenhang mit der Umgestaltung des „Elvis-Presley-Platzes“ beauftragt sein werden, die noch mit Sanierungsförderungsmitteln bezuschusst werden sollen (Bepflanzung, Möblierung, Fahrradständer). Damit muss das Verfahren zur Erhebung der Ausgleichsbeträge und Abrechnung gegenüber dem Land Hessen bis spätestens 31.12.2019 abgeschlossen sein.

Anlage/n:

Aufhebungssatzung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -