



## B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

### Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung der Stadt Zittau

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	18.11.2021	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	25.11.2021	Entscheidung				

<b>Gesetzliche Grundlage:</b>	§ 235 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, Abs. 2, Abs. 3 BauGB, § 4 SächsGemO
<b>Bereits gefasste Beschlüsse</b>	92/06/93
<b>Aufzuhebende Beschlüsse</b>	92/06/93

#### Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen			
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet  
 Zenker  
 Oberbürgermeister

### **Begründung:**

Mit Stadtratsbeschluss vom 01.07.1993 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Zittau“ beschlossen.

Das Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 44 ha, welches vom Grünen Ring umfasst wird, wies städtebauliche Missstände auf, die aufgrund der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beseitigt und infolge dessen auch die Wohn- und Lebensqualität wesentlich verbessert werden sollte.

Auf Grundlage der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 152 – 156 BauGB) erfolgten in der Zeit von 1993 bis heute in den verschiedenen Bereichen des Historischen Stadtkerns Zittaus Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vieler privater Wohn- und Geschäftshäuser. Zudem konnten ganze Quartiere durch die Neugestaltung der Straßen- und Freiräume sowie durch die Instandsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Verwaltungsgebäude, Kirchen oder Kultureinrichtungen an Attraktivität und Lebensqualität gewinnen.

Beispielhaft für eine erfolgreiche Umsetzung von Sanierungsarbeiten können folgende Maßnahmen aufgeführt werden (keine abschließende Aufzählung):

Brüderstraße 10 – Depot der Städtischen Museen  
Johannisplatz 1 – Kirche St. Johannis  
Klosterplatz 5 - Klosterkirche  
Klosterstraße 3 – ehem. Franziskanerkloster  
Markt 1 - Rathaus  
Neustadt 47 – Salzhaus  
Rosenstraße 1 – Kindertagesstätte Kleine Stadtentdecker  
Theaterring 10 - Hauptturnhalle  
Theaterring 12 – Gerhart-Hauptmann-Theater  
Töpferberg 1 - Stadtbad

Albertstraße  
Amalienstraße  
Baderstraße  
Bautzner Straße  
Breite Straße  
Brüderstraße  
Brunnenstraße  
Frauenstraße  
Grüner Ring  
Heinrich-Heine-Platz  
Innere Oybiner Straße  
Innere Weberstraße  
Johannisstraße  
Klosterstraße  
Ludwigstraße  
Mandauer Berg  
Markt/Rathausplatz  
Pfarrstraße  
Poststraße  
Reichenberger Straße

Parkdeck Poststraße  
Parkplatz Breite Straße

Heinrich-Heine-Brunnen  
Herkulesbrunnen  
Marsbrunnen  
Samariterinbrunnen  
Schleifermännchenbrunnen  
Schwanenbrunnen

Die Große Kreisstadt Zittau ist aufgrund gesetzlicher Regelung des § 235 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Sanierungssatzung spätestens bis zum 31.12.2021 nach den entsprechenden Regelungen im BauGB zur Aufhebung von Sanierungssatzungen aufzuheben. Dies erfolgt mittels Aufhebungssatzung, welche der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist.

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bewirkt, dass

- die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §§ 144, 145 BauGB zur Sicherung der Sanierungsziele entfällt (Hinweis: die Zulässigkeit von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt),
- das Sanierungsvorkaufsrecht der Stadt beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB entfällt,
- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung von Gebäuden nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG) entfallen.

Nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ersucht die Stadt Zittau gemäß § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

Die positive Entwicklung im Sanierungsgebiet beeinflusst auch den Wert der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Ein modernisiertes Objekt und eine ansprechende Umgebung erhöhen den Marktwert eines Grundstücks. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 154 BauGB eine Ausgleichsverpflichtung des Eigentümers für die durch die Sanierung bedingte Wertsteigerung vorgesehen. Der Ausgleichsbetrag berechnet sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, welche gutachterlich grundstücksbezogen festgestellt wird.

Sofern Grundstückseigentümer nicht bereits im Wege einer freiwilligen vorzeitigen Ablösung den Ablösebetrag an die Stadt Zittau entrichtet haben, wird die Stadt Zittau infolge der Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Zittau“ den zu zahlenden Ausgleichsbetrag vom betroffenen Eigentümer mittels Bescheid anfordern (Rechtsgrundlage § 154 BauGB).

Im Vorfeld dieser Ausgleichsbetragerhebungen gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern wird die Stadt Zittau jedoch umfassend aufklären und informieren. Dies ist im Frühjahr 2022 geplant. Zudem wird den Betroffenen vor einer Festsetzung von Ausgleichsbeträgen ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zu Erörterungen über die jeweiligen grundstücksbezogenen Verhältnisse eingeräumt.

Die Aufhebung des Sanierungsgebietes hat keinen Einfluss auf den Fortbestand des Erhaltungssatzungsgebietes sowie des Stadtumbauebietes „Aufwertung Innenstadt“. Die laufenden Städtebauförderprogramme werden weiter fortgesetzt.

### **Hinweis nach § 20 SächsGemO:**

Die förmliche Aufhebung von Sanierungssatzungen und damit verbundene Beschlussfassungen haben auf die Nutzung von Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung Auswirkungen. Demzufolge sind unmittelbare Vor- und Nachteile für den von § 20 Abs. 1 SächsGemO erfassten Personenkreis (z.B. der Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten) gegeben.

Betroffene Stadträte haben ihre Befangenheit nach § 20 Abs. 3 SächsGemO (siehe auch § 8 der Geschäftsordnung des Stadtrates) vor Beginn der Beratung über die Beschlussvorlage dem Vorsitzenden des Stadtrates mitzuteilen. Nach § 20 Abs. 4 SächsGemO muss derjenige, der an der Beratung und Entscheidung wegen Befangenheit nicht mitwirken darf, die Sitzung verlassen. Ist die Sitzung öffentlich, darf er als Zuhörer anwesend bleiben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Satzung über die Aufhebung der Satzung der Stadt Zittau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Zittau“ gemäß der beigefügten Anlage.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Aufhebung der Sanierungssatzung zur Löschung der Sanierungsvermerke mitzuteilen und hierbei die von der Aufhebung der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.