

**Begründung**  
**zur Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des**  
**Sanierungsgebietes Mansfeld - Lutherstadt „Stadtkern“ vom 23.06.2003, Beschluss-Nr.**  
**130/03-04 und der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vom 27.07.2009,**  
**Beschluss-Nr. 228-05/09**

---

- **Anlass**
- **Durchführung und Auswertung der Sanierung**
- **Aufhebung**

**Anlass**

Das Sanierungsgebiet Mansfeld - Lutherstadt „Stadtkern“ wurde im Jahr 2001 in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen. Im gleichen Jahr beschloss der Rat der Stadt Mansfeld die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erarbeitung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Größe des Untersuchungsgebietes umfasste ca. 37 ha, ein Großteil davon war die Fläche des historischen Stadtkerns von Mansfeld. Im Jahr 2009 wurde das Sanierungsgebiet im Bereich der Friedensallee erweitert.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme hatte das übergeordnete Ziel, die Wohn- und Aufenthaltsqualität in Mansfeld zu fördern, dazu zählen insbesondere:

Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Bevölkerung  
Verbesserung der Erschließung  
Verbesserung der Bausubstanz  
Verbesserung der Ausstattung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen  
Verbesserung und Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen  
Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Mansfeld - Lutherstadt „Stadtkern“ wurden über einen Zeitraum von 20 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der Infrastruktur und der Gemeinbedarfseinrichtungen realisiert. Das Gebiet Mansfeld - Lutherstadt „Stadtkern“ wurde durch die umfassende Sanierung der vormals stark geschädigten Gebäude und Straßen nachhaltig verändert. Das Gebiet hat sich grundlegend durch die Sanierungsmaßnahmen verbessert und wesentlich aufgewertet. Die Sanierungsziele wurden weitestgehend erreicht. Trotz der maßgeblichen Aufwertungen im Mansfelder Stadtkern in den letzten Jahren kann eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nie ganz als abgeschlossen bezeichnet werden. Der jetzige Abschluss der Sanierung Mansfeld - Lutherstadt Stadtkern greift hauptsächlich auf das Förderprogramm zurück, welches ausgelaufen ist. Die weitere städtebauliche Entwicklung ist ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchführbar und wird immer präsent sein.

Gemäß § 162 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Weiterhin sind gemäß § 235 (4) Baugesetzbuch (BauGB) Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Baugesetzbuch (BauGB) aufzuheben.

### **Durchführung und Auswertung der Sanierung**

Die Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgte im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“. Die Finanzierung bildeten 1/3 Städtebauförderungsmittel, 1/3 Landesmittel, 1/3 Eigenmittel Stadt Mansfeld sowie zweckgebundene Einnahmen aus AB-Maßnahmen und Ausgleichsbeträge.

Das Städtebauförderprogramm ist ausgelaufen und abgeschlossen.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH aus Bremen hat die gesamte Maßnahme als Sanierungsträger im Sinne des § 159 Baugesetzbuch (BauGB) begleitet.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden erfolgreich in den vergangenen 20 Jahren umgesetzt.

#### **Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen**

Grundhafte Instandsetzung und Modernisierung der Kindertagesstätte „Rappelkiste“

Sanierung der denkmalgeschützten ehemaligen Lutherschule (Rektorat)

Umfeldgestaltung und Erneuerung Fenster / Türen Grund- und Sekundarschule Mansfeld

Fassadengestaltung Rathaus und Feuerwehrdepot

#### **Erschließungsmaßnahmen Straßen, Wege, Plätze**

Grundhafter Ausbau Lutherstraße, Lutherplatz, Sangerhäuser Straße, Stiftstraße, Junghuhnstraße, Spangenberggasse, Mühlgasse, Brauhausplatz, Schulstraße, Ikenstraße, Teilbereich der Teichstraße mit Postplatz

Verbesserung der Straßenoberflächen in der Ernststraße und der Flutgrabenstraße

Neugestaltung der Busspur in der Friedensallee

Neubau der Parkplätze an der Lutherstraße und Brauhausplatz

#### **zahlreiche private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Viele Eigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke / Gebäude haben einen Modernisierungszuschuss für die Sanierungen erhalten.

## **Einnahmen- und Ausgabenübersicht**

### Einnahmen

Bundes- / Landesmittel	4.068.000,00 EURO
Eigenmittel der Stadt	2.190.000,00 EURO
Mittel Dritter	256.000,00 EURO
Zweckgebundene Einnahmen	442.000,00 EURO
Einnahmen gesamt	6.956.000,00 EURO

### Ausgaben

Erschließungsanlagen	3.632.000,00 EURO
Modernisierung gemeindeeigener Gebäude	1.612.000,00 EURO
Modernisierung privater Gebäude	598.000,00 EURO
Gemeinbedarfseinrichtungen	87.000,00 EURO
Abwicklung der Sanierung	18.000,00 EURO
Vorbereitung der Sanierung	615.000,00 EURO
Erwerb von Grundstücken	69.000,00 EURO
Beseitigung baulicher Anlagen sowie archäologische Untersuchungen	325.000,00 EURO
Ausgaben gesamt	6.956.000,00 EURO

### Aufhebung

Die Stadt Mansfeld ist gemäß § 162 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Weiterhin sind gemäß § 235 (4) Baugesetzbuch (BauGB) Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Baugesetzbuch (BauGB) aufzuheben.

Die Stadt Mansfeld hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Gebiet Mansfeld - Lutherstadt „Stadtkern“ abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 Baugesetzbuch (BauGB) und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. In den nächsten Jahren wird die Stadtentwicklung, angelehnt an die Städtebauliche Sanierung ohne das besondere Städtebaurecht fortgeführt.

Mit der Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Mansfeld - Lutherstadt „Stadtkern“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164 b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfallen auch die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in

Sanierungsgebieten nach §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) Ausgleichsbeträge zu erheben. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der § 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) festgeschrieben. Die Stadt Mansfeld hat seit 2019 die freiwillige vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge angeboten. Dieses Angebot haben zahlreiche Eigentümer angenommen. Alle übrigen Eigentümer erhalten unmittelbar nach der Bekanntmachung und dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung Bescheide über die Erhebung des Ausgleichsbetrages.

Die eingenommenen Ausgleichsbeträge werden für die Baumaßnahme Teichstraße / Postplatz im laufenden Jahr 2021 eingesetzt.

Mansfeld, den 25.02.2021



Andreas Koch  
Bürgermeister