

Begründung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Gardelegen“ (Sanierungsaufhebungssatzung)

Wie in vielen anderen Altstädten auf dem Gebiet der ehemaligen DDR war der bauliche Zustand von Gebäuden sowie öffentlicher und privater Flächen in der Hansestadt Gardelegen zur Wendezeit problematisch. Die Altstadt wies zu Beginn der 1990er Jahre gravierende städtebauliche Mängel und Missstände auf.

Mit der politischen Wende und der deutschen Wiedervereinigung wurden Voraussetzungen für die Rettung der Altstadt geschaffen. Die Hansestadt leitete im Jahr 1991 die rechtlich erforderlichen Schritte für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im herkömmlichen Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ein. Mit den dafür erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch wurden

- der städtebauliche Zustand der Altstadt dokumentiert,
- die Notwendigkeit für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung begründet sowie
- die unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter sowie der öffentlichen Aufgabenträger allgemeinen Sanierungsziele entwickelt.

Folgende gravierende städtebauliche Missstände prägten das Untersuchungsgebiet, was eine förmliche Festlegung der Altstadt als städtebauliches Sanierungsgebiet erforderte:

1. Das Untersuchungsgebiet prägte ein hoher Gebäudeleerstand und ein signifikant angestiegener Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an historisch geprägten verfallsbedrohten Wohn- und Geschäftshäusern der Innenstadt. Die Beschaffenheit entsprach in wesentlichen Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
2. Es bestanden Mängel und Funktionsschwächen im Hinblick auf die zentralörtliche und infrastrukturelle Ausstattung des Stadtquartiers mit erheblichen Verkehrsbelastungen auf innerstädtischen Durchgangs- und Erschließungsstraßen mit hohem Unfallpotenzial und städtebaulich strukturellen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen.
3. Es bestand die Notwendigkeit, die baulichen Strukturen hinsichtlich wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Erfordernisse zu entwickeln und dabei den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Sanierungssatzung mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt Gardelegen“ förmlich festgelegt und am 05.07.1993 beschlossen. Das Sanierungsgebiet umfasst die gesamte Altstadt einschließlich der Wallanlagen und ist um Teilgebiete erweitert, die außerhalb der historischen Altstadt liegen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung formuliert worden, die Bestandteil des Satzungsbeschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurden und als solche für die Stadt als Richtschnur bindend:

- Erhaltung, langfristige Sicherung und punktuelle Ergänzung der historischen Stadtgestalt
- Erhalt der Altstadt als Wohnstandort
- Stärkung zentralörtlicher Funktionen im Altstadtbereich
- Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse

- Umstrukturierung von funktional und städtebaulich störenden Nutzungen
- Verbesserung der Infrastrukturbereiche

Die Hansestadt hat zunächst alle wesentlichen Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet neugestaltet. Ebenso erfolgten wichtige Maßnahmen an historischen, denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bauten, Ensembles und Anlagen. Die Fördermittel unterstützten ebenso die Modernisierung und Instandsetzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Diese Maßnahmen haben beispielhaft dazu beigetragen, dass verstärkt Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftshäusern angeregt, durchgeführt und zum Teil durch die Hansestadt gefördert worden sind und so zum Erhalt des historisch wertvollen Ensembles beigetragen haben.

Im Ergebnis konnten strukturelle Mängel und funktionale Missstände in ganz unterschiedlichen Kategorien erfolgreich beseitigt werden, wie anhand der nachfolgenden Matrix belegt wird:

Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Stadtstruktur, Denkmalschutz							
Erhalt und Wiederherstellung der historischen Baustrukturen u. Proportionen von Straßen, Plätze, Wege							+
Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten historischen Gebäudesubstanz						+	
Aufwertung Rathausplatz mit seiner traditionellen Mittelpunkt Funktion							+
Wohnen							
Entwicklung der Altstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort von gesamtstädtischer Bedeutung							+
Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Abbau des Gebäudeleerstandes u. Schließung von Baulücken						+	
Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden						+	
Erneuerung der ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktur							+
Verbesserung der Wohn- und Geschäftsbedingungen in Peripheriebereichen der Altstadt						+	
Zentrumsfunktion Einzelhandel							
Attraktivitätssteigerung der Altstadt durch Konzentration der Stadtverwaltung (Rathausplatz) und des Amtsgerichts (Bahnhofstraße)							+
Nutzungs- und Bedeutungswandel der Altstadt als attraktives regionales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum					+		
Reaktivierung vorhandener Brachflächen und mindergenutzter Hofräume, Schließung von Baulücken						+	
Erhaltung der Versorgungsfunktion und Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft						+	
Entwicklung von Magneten für den Einzelhandel in der alten Knopffabrik und der alten Maschinenfabrik					+		
Erweiterung der Angebots- und Nutzungsvielfalt und Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen						+	

Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Kultur Bildung Tourismus							
Verbesserung der Kultur- und Freizeitangebote							+
Nutzbarmachung der Nicolaikirche als Konzert- und Ausstellungshalle						+	
Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Sanierung der Schulen, Neugestaltung Schulhöfe und Sporteinrichtungen)							+
Stärkung Fremdenverkehr und Naherholung als ergänzende Erwerbsgrundlage					+		
Stadtraum Grünraum Verkehr							
Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Platzräume nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten							+
Aufbereitung und Umstrukturierung von Flächen mit aufgegebenener Nutzung und mindergenutzter Areale						+	
Erhöhung Bestand an Grün- und Erholungsflächen – Profilierung „Stadt im Grünen“ und Fremdenverkehrsort							+
Ausbau und Erweiterung des kombinierten Geh- und Radwegenetzes						+	
Verkehrsberuhigung der Innenstadt							+
Entwicklung altstadtgerechte Angebote an öffentlichen Pkw-Stellplätzen, Bau von „Auffangparkplätzen“							+
Aufwertung der Wallanlagen als städtischer Erlebnisraum							+

Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine oder geringe Veränderung (0) bis im weitestgehend erfüllt (+2), voll und ganz erfüllt (+3)

Quelle:

SALEG mbH: „Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019“, S. 27 - 29

Für Grundstücks- und Wohnungseigentümer stellt das besondere Städtebaurecht, u. a. durch die Genehmigungspflichten unterschiedlicher Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß §§ 144, 145 BauGB eine nicht unerhebliche Einschränkung dar.

In § 136 Absatz 1 BauGB wird daher richtiger Weise auch auf das Erfordernis einer „zügigen Durchführung“ verwiesen.

Hiernach ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet im Wesentlichen behoben werden konnten. Dieser Zustand wurde nach 27 Jahren der Durchführung in der Altstadt Gardelegens erreicht, so dass die Voraussetzungen für den Beschluss der Sanierungsaufhebung gegeben sind.