

Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ über das Jahr 2030 hinaus

Datum: 16.06.2025
Federführung: 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT
60.2 Abt. Planung
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	14.07.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ bis zum 30.06.2040 zu verlängern.

Begründung

Die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ vom 30.04.1992 ist ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen worden, da das zum Zeitpunkt geltende BauGB als Rechtsgrundlage keine Laufzeitbegrenzung beinhaltete. Am 18. Juli 1992 trat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ in Kraft. Die vollständige Bekanntmachung erfolgte am 18.12.1999 im Stadtanzeiger rückwirkend zum vorgenannten Datum (Anlage 1).

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen auch die o. g. Sanierungssatzung zählt, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Demnach müssten die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgehoben werden, es sei denn, entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB wird durch Beschluss der Gemeindevertretung eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.10.2017 die Laufzeit

der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Vorlage VO/2017/2404) über den gesetzlich befristeten Zeitraum 31.12.2021 gemäß § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 31.12.2030 verlängert (Anlage 2).

Aktuell zeichnet sich ab, dass die Befristung zum 31.12.2030 für die noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen nicht auskömmlich ist.

Die ab 2020 neuen Städtebauförderprogramme sind für einen Förderzeitraum von 15 Jahren, also bis 2034 aufgelegt. Aktuell werden für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt Wismar“ Kassenmittel für die Jahre 2024 bis 2030 bereitgestellt.

Die Finanzhilfen aus dem Städtebauförderprogramm 2024 wurden vom Fördergeber auf sieben Kassenjahre verteilt bewilligt, so dass 2030 das letzte Kassenjahr darstellt. Diese Verteilung wurde auch für den Programmantrag 2025 angekündigt. Somit ist das letzte Kassenjahr 2031 des Programmantrages 2025 in der aktuellen Laufzeit der Sanierungssatzung zum 31.12.2030 nicht mehr eingeschlossen. Deshalb ist die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln aus dem bereits im Innenministerium M-V vorliegenden Programmantrag für 2025 von einer Verlängerung der Satzung abhängig.

Auch die noch vorhandenen städtebaulichen Missstände im Gebiet der Sanierungssatzung werden bis zum Abschluss der gegenwärtig beschlossenen Laufzeit 31.12.2030 nicht behoben sein.

Alle bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme nicht realisierten Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind ohne Einsatz von Finanzhilfen von Bund und Land von der Gemeinde selbst zu finanzieren.

Insbesondere die Sanierung der Erschließungsanlagen ist hier ein wesentliches Kriterium. Derzeit sind noch 23 Erschließungsanlagen als unsaniert eingestuft. Das entspricht einer Sanierungsquote von ca. 74 %. Das bedeutet, dass ca. 26 % noch unsaniert sind.

Auch die kommunalen Hochbaumaßnahmen, insbesondere die 3 Stadtkirchen und das Rathaus, sind hier hinsichtlich zu fördernder Maßnahmen bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen.

Seit 2018 erfolgt die Aufhebung der Sanierungssatzung in Teilbereichen. Mittlerweile liegen 3 Teilaufhebungsgebiete vor. Die Strategie der Teilaufhebung soll auch fortgeführt werden. Grundlage der Strategie der Teilaufhebungen sind zusammenhängende Bereiche, in denen die gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen gemäß 147 BauGB, insbesondere die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) gemäß § 147 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend den Sanierungszielen hergestellt wurden. Dies ist für die betroffenen Grundstückseigentümer gleichzeitig die plausibelste Grundlage für die Bereitschaft zur Zahlung des Ausgleichsbetrages. Unabhängig von der flächigen Teilaufhebung der Sanierungssatzung kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für einzelne im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke gemäß § 163 BauGB als abgeschlossen erklären.

Die Sanierung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist ein wesentliches Kriterium, um die Erfüllung der Sanierungsziele für eine (Teil-)Aufhebung der Sanierungssatzungsgebiete umzusetzen.

Insbesondere der Stand der Sanierung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) empfiehlt eine Verlängerung der Laufzeit der Sanierungssatzungen als auch eine Anpassung der Strategie der Teilaufhebungen.

Die Planung der noch ausstehenden Erschließungsanlagen geht gegenwärtig von einem Zeitraum bis 2042 aus. Da die Sanierungssatzung gesetzlich auf 15 Jahre befristet ist und hierfür die Beschlussfassung im Jahr 2025 erwirkt werden soll, kann die Satzung nicht bis 2042 verlängert werden. Die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ soll bis zum 30.06.2040 verlängert werden.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“) bleibt von der Verlängerung unberührt, lediglich der Durchführungszeitraum wird bis zum 30.06.2040 verlängert. Eine Verlängerung der Frist für die Sanierungssatzung ist durch einfachen Beschluss der Bürgerschaft in Anwendung des § 142 Abs. 3 BauGB möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/
für Folgejahre (bei Bedarf):

Das städtebauliche Sondervermögen tangiert mit den gemeindlichen Komplementäranteilen zu den Landes- und Bundesmitteln sowie mit den zusätzlichen Eigenmitteln für kommunale Einzelmaßnahmen den städtischen Kernhaushalt. Die Landes- und Bundesmittel fließen direkt auf das Treuhandkonto des Sanierungsträgers. Für das Sondervermögen wird ein eigenständiger Haushaltsplan aufgestellt, über den die Planung und Abrechnung der Einzelmaßnahmen erfolgt (Band II). Bezogen auf die Höhe der jährlich zu beantragenden Finanzhilfen aus den Programmen der Städtebauförderung (Bundesländer-Finanzhilfen) sind die kommunalen Eigenmittel jahresbezogen zu planen.

3. Investitionsprogramm

x	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Übersicht der Bekanntmachung Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (öffentlich)

2 - Anlage 2 - VO/2017/2404 Verlängerung Laufzeit Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" bis zum 31.12.2030 (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)