



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1819/I/61/2024	05.03.2024	I/61_SAN11/1-A1_1206

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	18.03.2024	öffentlich
Stadtrat	22.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand **Aufhebung der Sanierungssatzung SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße"**

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" wird gemäß § 162 Abs. 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgehoben.
2. Die Aufhebungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Begründung:

Nach § 162 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Der Beschluss zur Aufhebung ergeht gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB als Satzung. [Siehe Anlagen 1 Aufhebungssatzung und Anlage 2 Abgrenzung](#)

Nach der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat der Rat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 17.12.2001 die Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 21.02.2004 wurde das Sanierungsgebiet rechtskräftig. Ab diesem Zeitpunkt unterlagen alle Flurstücke im Geltungsbereich der Sanierungssatzung dem besonderen Städtebaurecht nach § 136 ff BauGB. Zur Sicherung der öffentlichen und privaten Interessen erfolgte der Eintrag eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch der betreffenden Flurstücke.

Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt der Sanierung im öffentlichen Raum lag auf der Behebung von städtebaulichen Missständen in der Funktionsfähigkeit des Gebiets. Sanierungsziele waren das gezielte Setzen von Impulsen mit Projekten zur Beseitigung von leerstehender / überkommener Bausubstanz oder die Behebung von Mängeln beim ruhenden Verkehr. Mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen sollte

eine städtebauliche Umstrukturierung erfolgen und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets sowie die infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung für neue Funktionen und Aufgaben des Stadtquartiers verbessert werden.

Im Sanierungsgebiet wurden dazu die folgenden Maßnahmen realisiert:

- Umbau der „Alten Kraftpost“ zu einem öffentlichen Kulturzentrum mit Ausstellungsflächen und Veranstaltungsräumen mit der umgebenden Freiraumgestaltung
- Abriss des ehemaligen Hotel Matheis (Leerstand)
- Herstellung einer großzügigen Platzfläche zum Kulturforum Alte Post (mit Freistellung des denkmalgeschützten Gebäudes) und der Nutzung als Open-Air-Veranstaltungsfläche
- Abriss der ehemaligen Schuhfabrik Dörr (Leerstand) in der Teichstraße als Ordnungsmaßnahme der Stadt und als Nachnutzung die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, insbesondere zur Nutzung für die öffentlichen Einrichtungen im Umfeld.

Zielschwerpunkt im privaten Bereich war die Sanierung und Modernisierung von Immobilien und Grundstücken und deren Anpassung an aktuelle Ansprüche in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Zu diesem Zweck wurden insbesondere auf der Grundlage von Modernisierungsvereinbarungen mit der Stadt, private Gebäude- bzw. Wohnungssanierungen umgesetzt.

Aufheben der Sanierungssatzung

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen verteilen sich auf eine Realisierungsphase von ca. 15 Jahren. Die öffentlichen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet sind komplett abgeschlossen. Die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung (gemäß § 7h EStG) und Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen besteht über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist aus genannten Gründen geboten.

Rechtliche Folgen der Aufhebung der Sanierungssatzung

Mit der Rechtsverbindlichkeit der Aufhebungssatzung entfällt die Genehmigung nach § 144 BauGB in Verbindung mit den §§ 145 und 153 BauGB für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge. Es entfällt das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB. Ebenso entfallen die steuerlichen Möglichkeiten (erhöhte Absetzungen) nach § 7h Einkommensteuergesetz für zukünftige Maßnahmen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Sanierungsvermerke im Grundbuch bei den betroffenen Grundstücken im Satzungsgebiet zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

Ausgleichsbetragspflicht

Das Sanierungsverfahren wurde im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt, d. h. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung. **Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet haben demgemäß einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Stadt zu entrichten, wenn sich der Bodenwert des Grundstücks durch die Sanierung erhöht hat.** Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden

wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neubewertung des Gebiets nach erfolgter Sanierung ergibt (Endwert). Bei der Berechnung sind u. a. konjunkturell bedingte Wertsteigerungen bei der Wertermittlung zu beachten. [Siehe Anlage 4 Infolyer](#)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz hat am 21.09.2023 Wertzonen im Sanierungsgebiet festgelegt und die zonalen Bodenanfangs- und Bodenendwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" beschlossen. [Siehe Anlage 3 Zonales Gutachten](#)

Der Ausgleichsbetrag ist als Beitrag des Eigentümers zur Finanzierung der Kosten der Sanierung zu verstehen. **Ein Ermessensspielraum, auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verzichten, besteht nicht.** Der Ausgleichsbetrag wird **nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid erhoben** (vgl. § 154 Abs. 4 BauGB). Vor Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Möglichkeit einer freiwilligen Ablösung (Ablösevereinbarung mit der Stadt) durch die Grundstückseigentümer (vgl. § 154 Abs. 3 BauGB).

Information der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet

Am 21.03.2024 findet eine Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet statt, die nach erfolgtem Wertgutachten von einer Bodenwertsteigerung betroffen sind und demgemäß einen Ausgleichsbetrag bezahlen müssen. Diese Eigentümer werden über den Stand der Sanierung und den Abschluss des Sanierungsverfahrens, sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen informiert. Die Grundstückseigentümer erhielten in ihrer Einladung zur Eigentümerinformation auch eine auf ihr Flurstück bezogene Ermittlung des berechneten Ausgleichsbetrags. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit der Beratung und Beantwortung von Fragen bereits vor dieser Informationsveranstaltung durch die Verwaltung angeboten.

Anlagen:

[Anlage 1_Aufhebungssatzung-SAN 11/1 Bahnhofsumfeld Teil A1 – Teichstraße](#)
[Entwurf](#)

[Anlage 2_Abgrenzungsplan zur Aufhebungssatzung](#)

[Anlage 3_zonales Gutachten \(sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung\)](#)

[Anlage 4_Infolyer Sanierungsverfahren](#)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister