

Städtebauförderung Diemelstadt

Information zum Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Rhoden“



GRUNDSÄTZE / ABLAUF

SANIERUNG

Gesetzliche Grundlage für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist das Baugesetzbuch (BauGB) [§ 136 ff].

Das Gesetz verwendet den Ausdruck Sanierung für Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Als städtebauliche Missstände gelten dabei vor allem solche, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Gebiet verhindern. Weiterhin sind als Missstände die Beeinträchtigungen bezeichnet, die ein Gebiet an der Erfüllung seiner ihm durch seine Lage und Struktur obliegende Funktion in der Stadt hindern.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß eine Sanierung zweckmäßig und innerhalb eines begrenzten, absehbaren Zeitraums durchgeführt werden kann [§ 142 u. § 149 Abs.4].

ABLAUF

Der Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfaßt 3 Stufen:

- Vorbereitung
- Durchführung
- Abschluss

MASSNAHMEN

Sanierung umfaßt vor allem folgende Maßnahmen:

- Erhaltende Erneuerung von Gebäuden
- Abriss von Gebäuden
- Verbesserung der Verkehrserschließung
- Neuordnung von Flächen
- Entwicklung der Infrastruktur
- Beratung und Planungskommunikation

VORBEREITUNG

Die Vorbereitungsphase dient dazu, alle inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen zu klären, die notwendig sind, um die Entscheidung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes treffen zu können.

Ein zentraler Bestandteil der Vorbereitung ist die Öffentlichkeitsarbeit, die Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit Betroffenen, Eigentümern, Handlungsträgern und Institutionen.

In den vorbereitenden Untersuchungen ist eine umfassende Gebietsanalyse zur Ermittlung der Sanierungserfordernis und der vorhandenen städtebaulichen Missstände notwendig. Ein weiterer entscheidender Schritt ist die Rahmenplanung mit der Entwicklung eines Ziel- und Handlungskonzeptes. Im Rahmen einer Kosten- und Finanzierungsplanung wird die finanzielle Durchführbarkeit der Sanierung geprüft.

DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung der Sanierung ist eine Handlungspartnerschaft zwischen der Kommune und den Grundstückseigentümern, Investoren und anderen Akteuren.

Der Kommune obliegt die Durchführung der für eine Neuentwicklung erforderlichen Ordnungsmaßnahmen (z.B. Gebäudeabbrüche, Erschließungsmaßnahmen, Bodenordnung).

Eigentümer und Investoren werden mit fachlicher Beratung und finanzieller Förderung bei der Durchführung von Baumaßnahmen unterstützt.

Zur Sicherung der Sanierungsziele unterliegen bauliche Maßnahmen und der Grundstücksverkehr einer besonderen Genehmigungspflicht.

ABSCHLUSS

Für einen erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist es erforderlich, die Beteiligten frühzeitig über die Rechtswirkungen und Inhalte des Sanierungsverfahrens zu informieren.

Nach Abschluss der Sanierung hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, sofern das Grundstück durch die Sanierungsmaßnahmen eine Wertsteigerung erfahren hat [§ 154].

PLANUNGSKOMMUNIKATION

Eine Sanierungsmaßnahme ist ein komplexer Stadtentwicklungsprozess, der nur in einem kooperativen und dialogorientierten Verfahren erfolgreich bewältigt werden kann. Frühzeitige Informationen, ein offener, beteiligungsorientierter Planungsprozess, kompetente Beratung und transparente Entscheidungsprozesse sind wichtige Aspekte, um auch unter schwierigen ökonomischen und strukturellen Rahmenbedingungen langfristig tragfähige und attraktive Ergebnisse zu ermöglichen.

SANIERUNGSTRÄGER

Die Kommune kann die Sanierung selbst durchführen oder sich eines Sanierungsträgers oder eines anderen Beauftragten bedienen.

Es ist aus mehreren Gründen zweckmäßig, die Beauftragung eines Sanierungsträgers zu prüfen:

- die Sanierung ist eine zeitintensive hochrangige Aufgabe der Kommune, die aber nur für einen begrenzten Zeitraum anfällt
- die Durchführung der Sanierung erfordert den Einsatz qualifizierter und spezialisierter Fachkräfte, die, sofern in der Verwaltung vorhanden, in der Regel mit vielfältigen laufenden Aufgaben betraut sind
- die eigenen personellen und sachlichen Kosten der Kommune sind nicht förderfähig, die Kosten eines Sanierungsträgers sind in vollem Umfang förderfähig

Der Sanierungsträger übernimmt umfassend die organisatorischen, planerischen und kaufmännischen Aufgaben der Sanierung. Er führt als Treuhänder der Kommune ein Treuhandkonto und verwaltet die Sanierungsmittel für die Kommune.

Die Wohnstadt Kassel ist ein von der ADS – Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger – bestätigter Sanierungsträger und wurde von der Stadt Diemelstadt als Sanierungsträger beauftragt.