

6. Durchführung.

Gemäß § 148 BauGB umfasst die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Ordnungs- und Baumaßnahmen, und zwar diejenigen, die nach den Zielen und Zwecken erforderlich d.h. sanierungsbedingt sind, sie also den sanierungsbedürftigen Zustand wesentlich verbessern oder das Sanierungsgebiet neugestalten. So wäre z.B. eine aus betriebswirtschaftlichen Gründen beabsichtigte Betriebsverlagerung keine sanierungsbedingte Einzelmaßnahme, jedoch eine Verlagerung auf Grund von Beeinträchtigungen der Umgebung eine erforderliche Einzelmaßnahme.

6.1. Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB.

Vorrangige Aufgabe der Gemeinde ist es, mit der städtebaulichen Planung und mit Ordnungsmaßnahmen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen der privaten und öffentlichen Eigentümer zu schaffen. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören: Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- a) die Bodenordnung inklusive Grunderwerb
- b) der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- c) die Freilegung von Grundstücken
- d) die Erschließungsanlagen nach Nr. 13 Buchst. d der RLStäBauF
- e) sonstige Ordnungsmaßnahmen.

zu a.)

In einem Sanierungsgebiet dient die Bodenordnung der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Sanierung und umfasst die Grundstücksneuordnung bzw. die Grundstücksbereitstellung.

Vorab ist festzustellen, dass es im gesamten Durchführungszeitraum nicht erforderlich war, mit Städtebauförderungsmitteln das Vorkaufsrecht auszuüben, Grundstücke auf Verlangen des Eigentümers zu übernehmen, Eigentümer zu enteignen, Umliegungen vorzunehmen bzw. freihändig oder nach sonstigen Vorschriften Grundstücke zu erwerben.

Von der Grundstücksneuordnung waren insbesondere betroffen die in den Vorbereitenden Untersuchungen ausgewiesenen Brachflächenareale „Schulstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße“ und „Breiteweg/Rudolf-Breitscheid-Straße/Friedensplatz/Burgenser Straße“ sowie Grundstücke am Breiteweg, der Alte Kirchstraße und dem Friedensplatz.

Dazu wurden von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellt die Grundstücke Alte Kirchstraße 15, Breiteweg 46, 50 (Teilfläche), 52, 154 und 160, Friedensplatz 3, 10 und 11, Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 34 und eine Teilfläche „Holtenhof“.

Diese Grundstücke waren grundsätzlich Bauflächen. Sofern auf ihnen noch aufstehende bauliche Anlagen bestanden, wurden diese abgebrochen und die Grundstücke anschließend entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung in Verbindung mit Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortskern“- Barleben neu geordnet. Anschließend wurden sie veräußert oder bleiben als Verkehrsfläche gewidmet im Vermögen der Gemeinde.

Diese Grundstücke sind in der Schlussabrechnung aufgeführt und ihr Wert mit einem Wertausgleich zugunsten der Gemeinde berücksichtigt.

Im Zuge der Bodenordnung wurden von der Gemeinde mit Städtebauförderungsmitteln Flächen mit der Nutzungsart „Verkehrsfläche“ erworben. Dies betrifft Flächen in der Burgenser, Hansen- und Alte Kirchstraße sowie Friedensplatz. Diese Grundstücke sind in der Schlussabrechnung aufgeführt und die Kosten als Grenzregelung berücksichtigt. Die Grundstücke bleiben als Verkehrsflächen im Vermögen der Gemeinde.

zu b.)

Sanierungsbedingte Umzüge von Bewohnern und Betrieben waren während der Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht erforderlich.

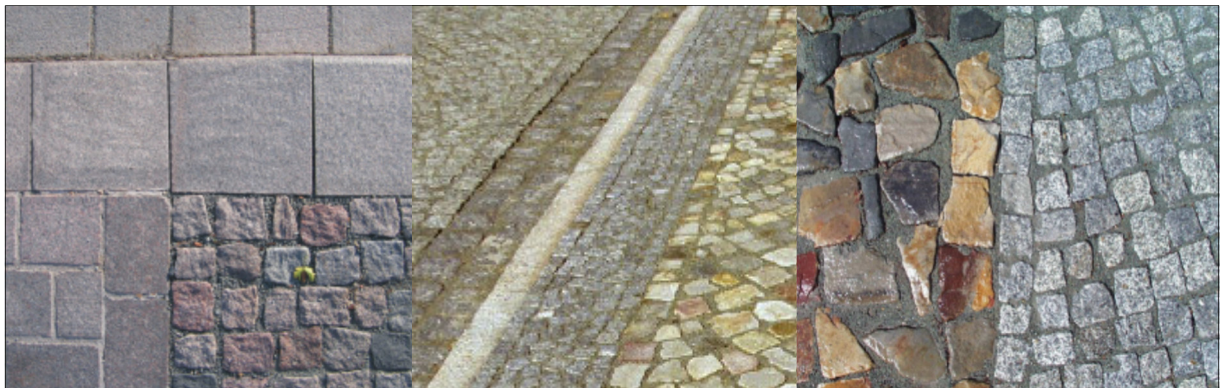
zu c.)

Zur Freilegung von Grundstücken gehören die Beseitigung baulicher Anlagen, Maßnahmen zur Sicherung und Zwischennutzung sowie Freilegungen, Ausgrabungen und die Sicherung von Bodenfunden.

Die nach den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme beabsichtigte Neuordnung erforderte es, bauliche Anlagen zu beseitigen. So mussten ausgehend von den Quartierentwicklungs- und Blockkonzepten / B-Plan-Änderungen bzw. dem Ausbau des Breitewegs Gebäude und bauliche Anlagen in den Bereichen Breiteweg, Friedensplatz und Alte Kirchstraße abgebrochen werden. Diese Maßnahmen hatten einen Umfang von ~0,52 Mio. € und ermöglichten die Neuordnung, die Verkehrserschließung bzw. den Straßenausbau und die Anlage von Fußwegeverbindungen.

zu d.)

Die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, also die Erneuerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie gemeindliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme sowie Abwasser- und Abfallanlagen waren DER Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme.



Es wird darauf hingewiesen, dass der städtebaulichen Gesamtmaßnahme keine Kosten zugeordnet wurden, die auf Grund von Zuständigkeiten anderer öffentlicher Aufgabenträger entstanden waren.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurde für ALLE Straßen und Gehwege ein in allen Belangen mangelhafter bis ruinöser Zustand festgestellt (bis auf Zufahrt Ernst-Thälmann-Straße 21a-e und Holtenhof).

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden ALLE im Sanierungsgebiet gelegenen bzw. neu erschlossenen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze grundhaft ausgebaut sowie die Straßenbeleuchtung und die Regenwasserkanalisation erneuert. Um dieses Sanierungsziel zu 100% zu erreichen, war eine gewaltige finanzielle Anstrengung der Gemeinde notwendig und ein außerordentliches Engagement aller Beteiligten gefordert.

Mit fast 17,75 Mio. € bzw. ca. 83% sind diese Kosten die größte Position der Gesamtmaßnahme.

Auf Grund der Sanierungsziele mussten während der Gesamtmaßnahme Telekommunikationsanlagen im Breiteweg und eine Trafo-Station in der Bahnhofstraße verändert werden. Koordiniert und parallel zum Straßenausbau haben die öffentlichen Aufgabenträger ihre jeweiligen Anlagen erneuert (z.B. Abwasserkanal, Elektroenergieversorgung). Damit wurde erreicht, dass im Zeitraum der Gesamtmaßnahme in keiner Straße nachträgliche Tiefbaumaßnahmen zur Erneuerung von Versorgungssystemen erforderlich waren.



Ernst-Thälmann-Straße.



Hansenstraße.



Alte Kirchstraße / Schäferhof.

Im Ergebnis des Straßenausbaus sind alle Grundstücke ordentlich erschlossen und es sind durchgängig Fußwege, Stellflächen und die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Es ist anzumerken, dass das in einigen Straßen für die Fahrbahnpflasterung verwendete Natursteinmaterial – hier Grauwacke – bereits nach wenigen Jahren (allerdings nach Ablauf von Gewährleistungsfristen) derartige Zerfallserscheinungen aufwies, dass es erneuert werden musste.

Die Gemeinde hat den Austausch ohne Verwendung von Städtebaufördermitteln finanziert.

Es wurden mehr als 200 Bäume gepflanzt, straßenbegleitende Grünflächen angelegt, Sitzmöglichkeiten und Papierkörbe eingeordnet.



Nicht zuletzt unterstreichen Kunstobjekte wie der „Schmied“ auf dem Schmiedeplatz, die „Wasserspiele“, die „Raumkante“ im Breiteweg oder die traditionelle Pumpe in der Bahnhofstraße das ganzheitliche Ergebnis in den Ebenen Nachhaltigkeit, Funktionalität und Gestaltung. Es wurde nicht nur der Straßenzustand verbessert, sondern das Wohnumfeld „unbeschreiblich“ aufgewertet. Der Ortskern wurde „wiederbelebt“ und zum tatsächlichen und attraktiven Mittelpunkt der Gemeinde entwickelt.



Die Investitionen der Gemeinde zur Gestaltung des öffentlichen Raumes im Zuge des Straßenausbaus waren auch in diesem Umfang und dieser Komplexität die entscheidende Voraussetzung für die Initiativen der Eigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen und damit Grundlage für den außerordentlichen Erfolg der Gesamtmaßnahme.

Die Sanierung des Ortskerns von Barleben ist insofern eine Bestätigung, dass in kommunaler Selbstverwaltung herausragende Entwicklungen möglich sind.

Die Probleme bestehen vor Ort, sie werden auch vor Ort gelöst, wenn dafür die Personalstruktur und die finanzielle Basis bestehen. Die Unterstützungen des Landes und des Bundes sind dabei willkommen.

zu e.)

Bei sogenannten „sonstigen Ordnungsmaßnahmen“ handelt es sich z.B. um Entschädigungen, die zu leisten sind für Gebäudewertminderungen infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude, Ausgaben zur Verwirklichung eines Sozialplanes oder Überlassung von Ordnungsmaßnahmen an einen Eigentümer. Derartige Maßnahmen waren während der Dauer der Gesamtmaßnahme nicht erforderlich.



6.2. Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB.

Für die Durchführung der Baumaßnahmen sind die jeweiligen Eigentümer zuständig, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Die Baumaßnahmen im Einzelnen sind:

- a) Modernisierung und Instandsetzung
 - b) Neubebauung und Ersatzbauten
 - c) Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
 - d) Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- sowie
- e) Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
 - f) Ausgleichsmaßnahmen

zu a)

Sofern eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missetände aufweist, deren Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missetände durch ein Modernisierungsgebot oder die Anordnung der Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen (§ 177 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Modernisierung ist die Beseitigung von Missetänden durch bauliche Maßnahmen und einer daraus folgenden Erhöhung des Gebrauchswertes. Die Ziele und Zwecke der Sanierung, die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung setzen den Rahmen für die baulichen Anforderungen.

Instandsetzung ist die Behebung von Mängeln, die infolge nachträglicher Verschlechterung (z.B. Abnutzung, Alterung, Verwitterung) auftreten und die z.B. die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes oder das Straßen- oder Ortsbild beeinträchtigen.

Für die Anerkennung einer Instandsetzung muss diese ein eindeutig sozial unverträgliches Abweichen vom Zustand einer gleichartigen baulichen Anlage aufweisen, die ordnungsgemäß instandgehalten wurde. Sofern es sich um die nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbild handelt, geht es um das Verhältnis der baulichen Anlage (Verfall oder störende bauliche Veränderung) zu ihrem Umfeld (städtebaulicher Gesichtspunkt).

Allerdings wurde während der Gesamtmaßnahme in keinem Fall ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebot per Bescheid verfügt.

Statt dessen wurden auf Grundlage der gemeindlichen „Richtlinie zur Förderung kleinteiliger Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes innerhalb des Sanierungsgebietes Ortskerns von Barleben“ zwischen der Gemeinde und Eigentümern Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarungen i. S. d. § 177 BauGB abgeschlossen, wenn die Eigentümer Baumaßnahmen an der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Türen, Tore) sowie an straßenbegleitenden Einfriedungen durchführen wollten und sie eine Förderung dieser Maßnahmen beantragten.

Als Grundlage dieser Vereinbarung waren ein mit der Gemeinde abgestimmtes gestalterisches Gesamtkonzept, drei vergleichbare Kostenangebote und ein daraufhin gefasster Beschluss des zuständigen Gremiums über die Förderung erforderlich.

Mit dieser Verfahrensweise werden im Verlauf der Gesamtmaßnahme von mehr als 100 Eigentümern über 200 Baumaßnahmen im Umfang von ca. 3,5 Mio. € realisiert und dafür Städtebaufördermittel von ca. 930 T€ bereitgestellt.



Rudolf-Breitscheid-Straße 4.



Breiteweg 40.



Hansenstraße 31.



Breiteweg 150.



Rudolf-Breitscheid-Straße 9.



Rudolf-Breitscheid-Straße 27, Nebengebäude.



zu b)

Während des gesamten Zeitraumes der Gesamtmaßnahme erfolgte keine Förderung von Neu- oder Ersatzbauten. Trotzdem wurden verschiedene Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigenheime errichtet. Dies spricht für die zunehmende Attraktivität des „Ortskerns“.



Wohnhaus Wohnanlage
„Holtenhof“ – Neubau.



Wohn- und Geschäftshaus
Breiteweg / Burgenser Straße -
Neubau.



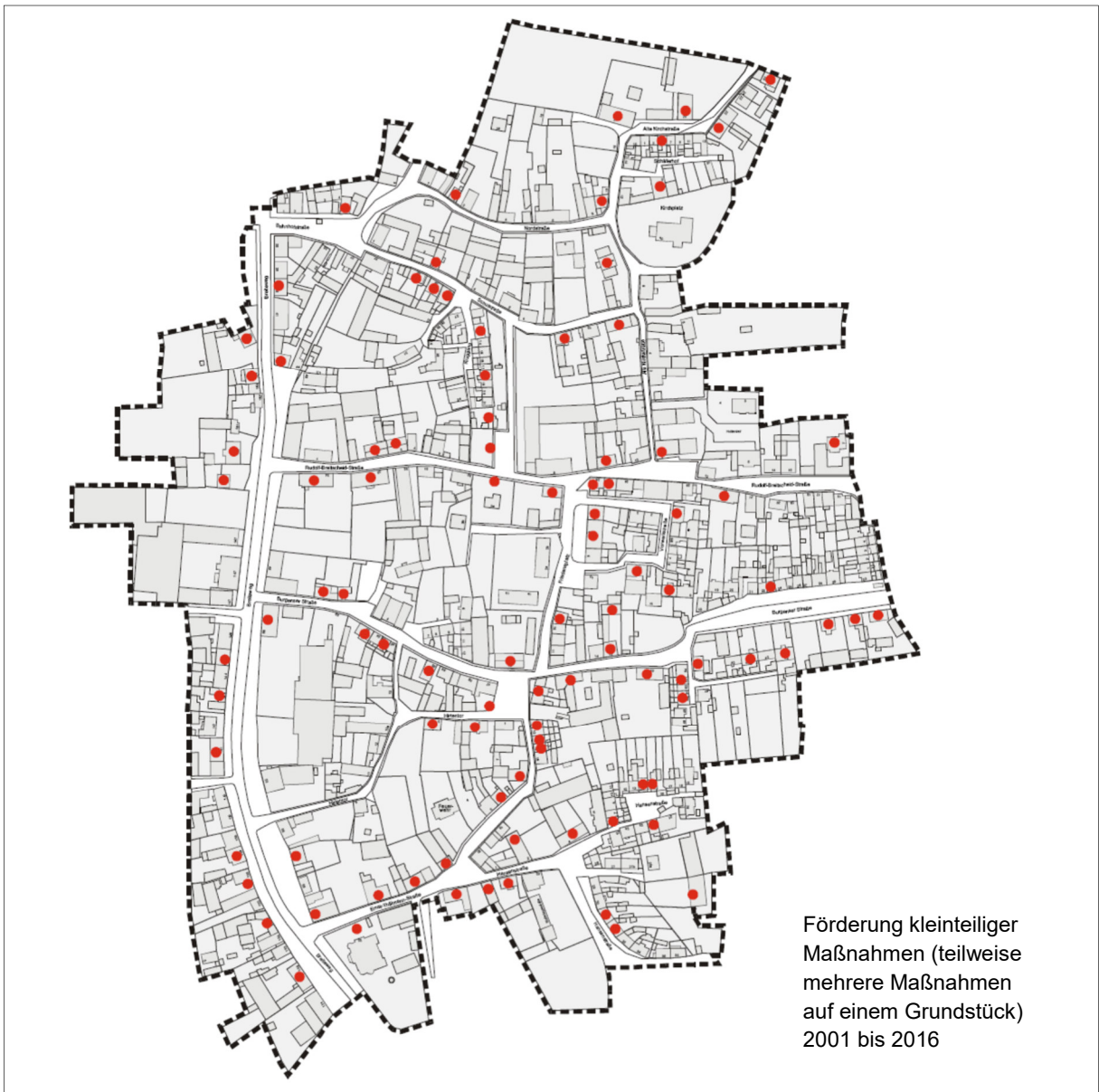
Wohn- und Geschäftshaus
Breiteweg / Rudolf-Breitscheid-
Straße – Neubau.



Mitglieder des Sanierungsbeirates informieren sich in einem Ortsrundgang über beabsichtigte Baumaßnahmen.



Förderseitige Abnahme einer Dacherneuerung.



Allerdings wurden alle Bauherren von Neu- oder Ersatzbauten im Zuge der Antragstellungsverfahren auf Bau- und sanierungsrechtliche Genehmigung beraten. Diese intensive Betreuung, die gegebenenfalls auch die Erarbeitung von Gestaltungslösungen der äußeren Gebäudeansicht umfasste, war eine wesentliche Grundlage, dass alle beabsichtigten Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern"- Barleben, den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift (in Einzelfällen auch mit begründeten Abweichungen) und den Sanierungszielen entsprachen, damit genehmigungsfähig waren und realisiert wurden.

zu c)

Die Finanzkraft der Gemeinde ermöglichte es, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen „neben“ der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vorzubereiten und zu realisieren. Beispielhaft werden hier genannt der Komplex „Mittellandhalle“ Breiteweg 147, das Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 22 als Sitz der Verwaltung und der Kindergarten in der Hansenstraße 43.

Lediglich für die Sanierungen der „Gebäudehüllen“ des Rathauses, Breiteweg 50 und der Bibliothek, Ernst-Thälmann-Straße 3 wurden anteilig Finanzmittel der Gesamtmaßnahme bereitgestellt. Der Kindergarten in der Alten Kirchstraße ist eine Gemeinbedarfseinrichtung in „Trägerschaft Dritter anstelle der Gemeinde“. Die Gebäudesanierung, hier äußere Hülle, wurde anteilig gefördert.

zu d)

Im Gegensatz zur Ordnungsmaßnahme „Umzug“ geht es bei der Baumaßnahme „Verlagerung oder Änderung“ darum, dem Betrieb zu einem neuen Standort im Sanierungsgebiet zu verhelfen oder durch bauliche Maßnahmen am Standort zu erhalten.

Dies war während der Dauer der Gesamtmaßnahme nicht erforderlich.

zu e + f)

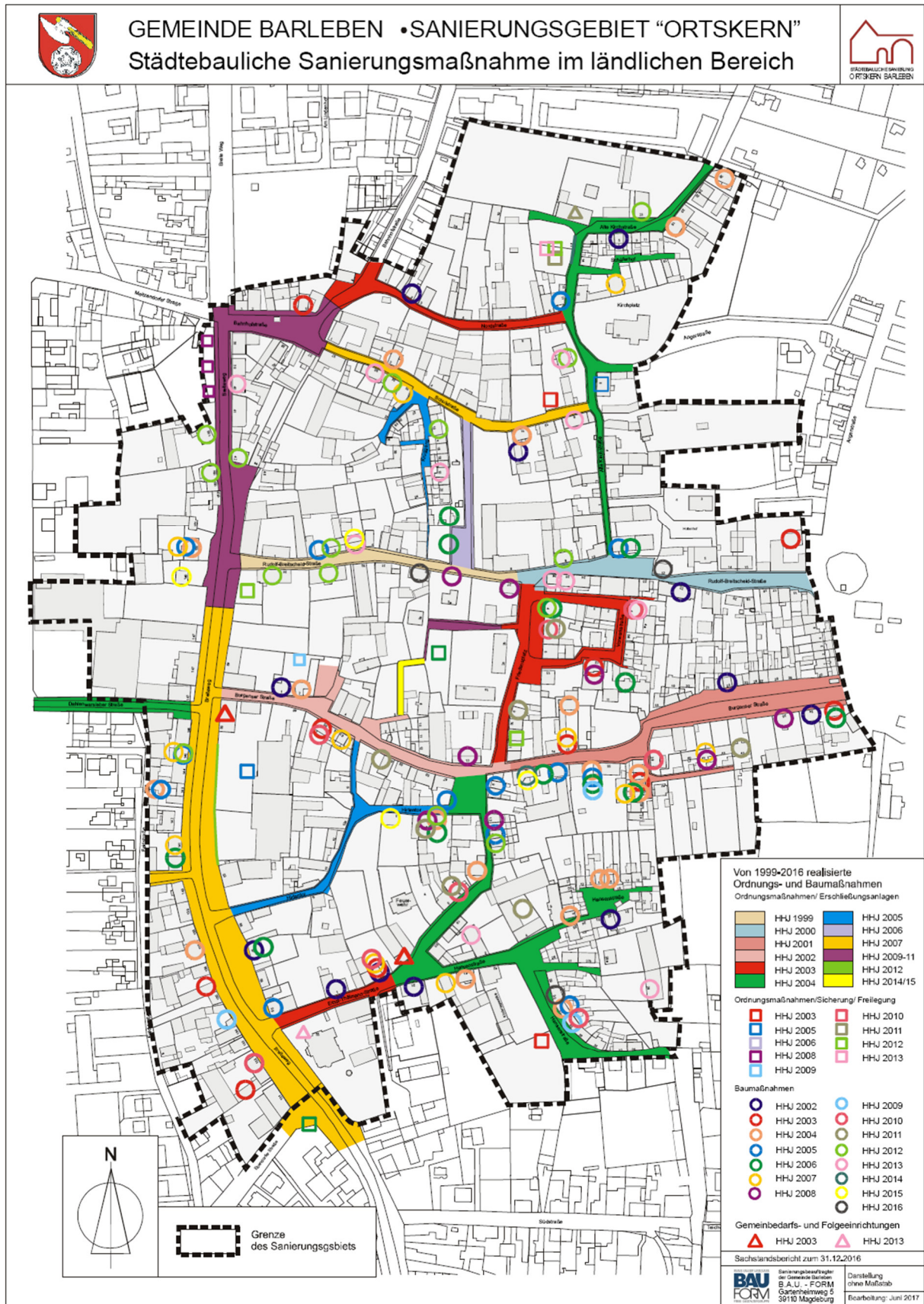
Die Punkte 5 und 6 waren nicht Bestandteile der förderfähigen Ausgaben gemäß der RLStäBauF. Derartige Ausgaben wurden im Rahmen der Gesamtmaßnahme nicht getätigt.

6.3. Sonstige Maßnahmen.

Zu den „Sonstigen Maßnahmen“ zählen die Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger, Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten. Bis zum Stichtag der Schlussabrechnung (31.12.2016) sind keine Kosten für derartige „sonstige Maßnahmen“ entstanden und werden bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme auch nicht erwartet.

Zu den „Sonstigen Maßnahmen“ zählt weiterhin die Abwicklung der Sanierung, wie z.B. die Aufhebung der Sanierungssatzung, die Berichtigung von Bauleitplänen, die rechtliche Sicherung der Sanierungsergebnisse, das Löschen personenbezogener Daten, die Veräußerung und Rückübertragung von Grundstücken, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die Abwicklung von Rechts- und Förderungsbeziehungen, die Dokumentation der Sanierung (z. B. Abschlussbericht) und die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme.

Derartige Leistungen werden im Zuge der Beendigung der Gesamtmaßnahme anfallen. Der voraussichtliche Umfang ist in der Schlussabrechnung ausgewiesen.



Plan 6.1./ 6.2. – Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Barleben“ bis zum 31.12.2016.