



# Stadt Großröhrsdorf

---

Bund-Länder-Programm  
„Städtebauliche Sanierungs- und  
Entwicklungsmaßnahmen“

## Abrechnung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ in der Stadt Großröhrsdorf

Sitzung Stadtrat  
27.11.2018

 SACHSEN/THÜRINGEN  
GmbH & Co. KG  
Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung



„Jede Epoche muss mit ihren Aufgaben, die sie sich selbst schafft, ungefähr zu Rande kommen, um späteren Generationen eine Welt zu hinterlassen, in der sie leben und nach Menschenmöglichkeit glücklich sein können. Da liegt ihr Sinn.“

Golo Mann



# Gliederung

1. Ausgangszustand
2. Durchführung
3. Zielerreichung
4. Ausgleichsbeträge
5. Gebietsabrechnung

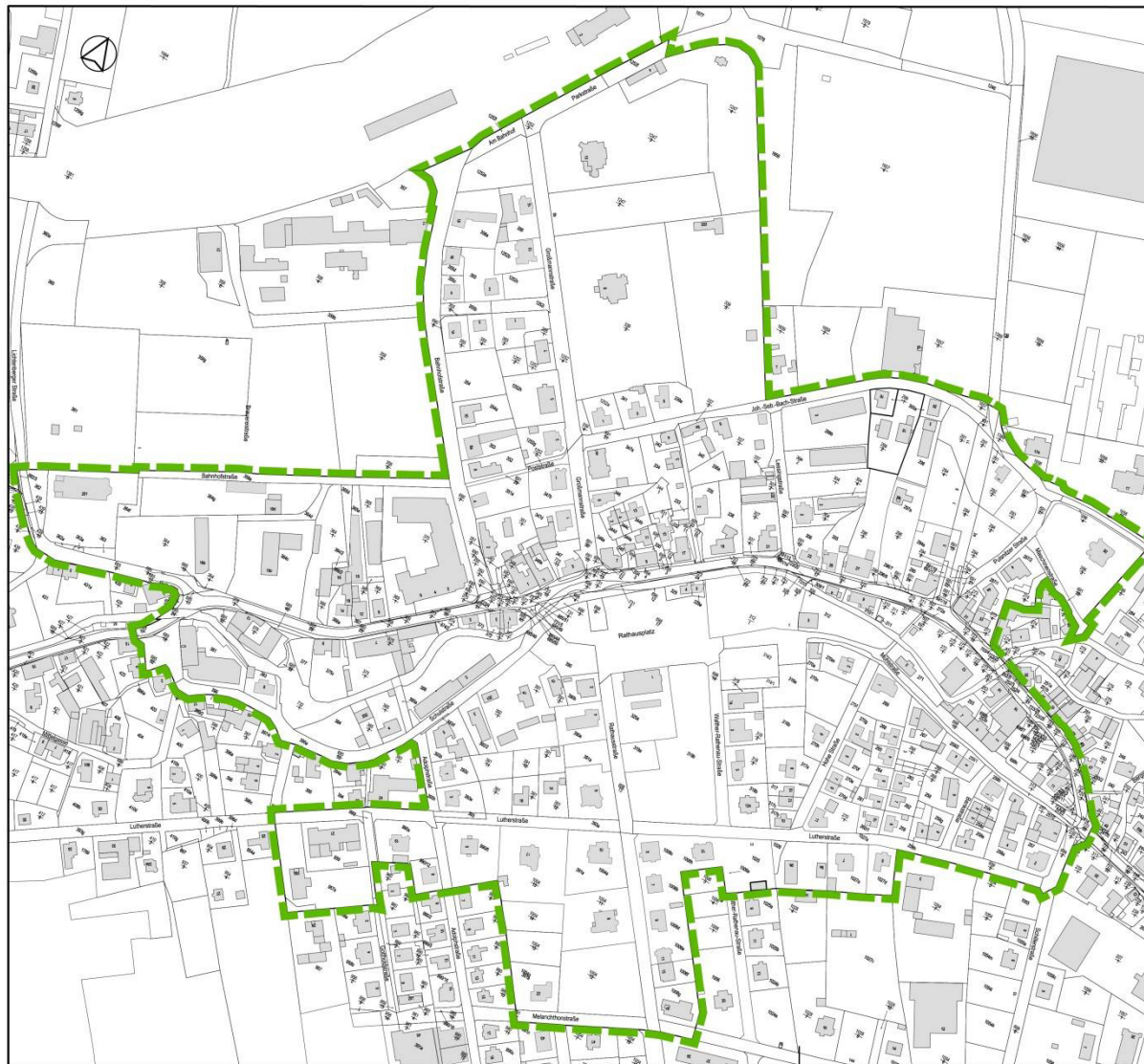


# Gliederung

1. **Ausgangszustand**
2. Durchführung
3. Zielerreichung
4. Ausgleichsbeträge
5. Gebietsabrechnung




# Ausgangszustand




## STADT GROSSRÖHRSDORF

Sanierungsgebiet  
"STADTKERN"

Lageplan zur  
Aufhebungssatzung vom .....

 Grenze des förmlich festgelegten  
Sanierungsgebietes zur  
Aufhebungssatzung

Stand: März 2018

 SACHSEN / THÜRINGEN  
GmbH & Co. KG

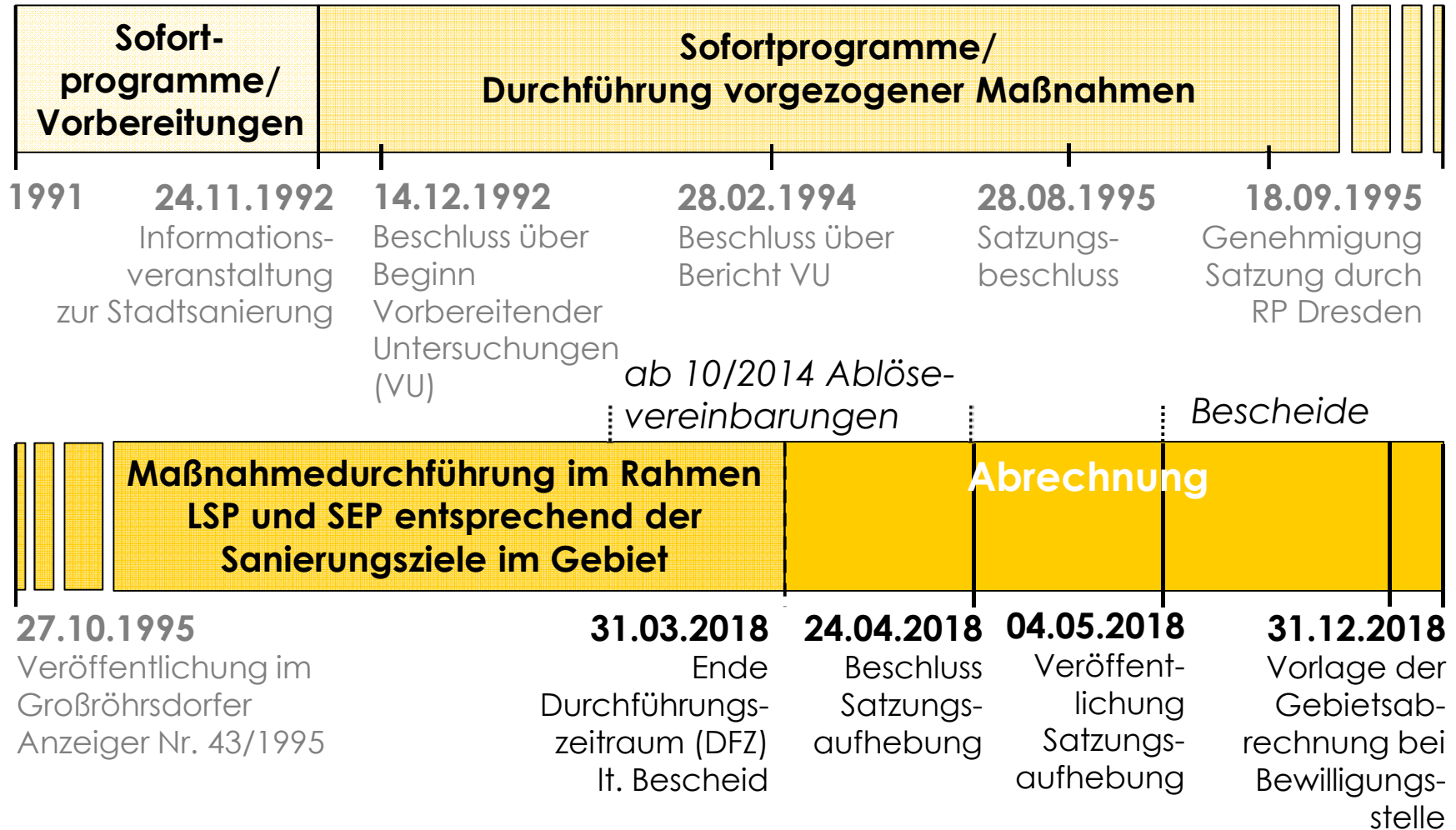
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG

[www.gsl-sachsen-thueringen.de](http://www.gsl-sachsen-thueringen.de)

MAIL [schreyer@gsl-sachsen-thueringen.de](mailto:schreyer@gsl-sachsen-thueringen.de)  
TEL (0 37 25) 2 33 47 oder 23 99 90  
FAX (0 37 25) 2 39 038



## Zeitablauf Sanierungsverfahren „Stadtkern“





### Misstände und abgeleitete Sanierungsziele/Maßnahmen

1. Ungestaltete und ungepflegte, verödete Freiflächen im Wohnumfeld
2. Unzureichende und fehlende Kanalisation und Abwasserbehandlungsanlagen
3. Hoher Anteil von Industriebrachen im Gebiet
4. Erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz/desolate Nebengebäude/fehlende sanitäre Ausstattung
5. Unausgewogene Alter- und Sozialstruktur/hoher Anteil älterer Einwohner
6. Sehr hohe Immissionen aus Hausbrand und Verkehr
7. Drohender Bedeutungsverlust des Innenstadtbereichs



### Misstände und abgeleitete Sanierungsziele/Maßnahmen

1. Neugestaltung wichtiger Verkehrsachsen und verkehrsberuhigte Baugestaltung
2. Optimierung technische Infrastruktur und Aufwertung Flusslauf der Großen Röder mit Verbesserung Wasserqualität
3. Umnutzung von Industriebrachen, Investorenwerbung für Brachenstandorte, Erhalt historisch wertvoller Substanz
4. Verbesserung Wohnqualität, Erhaltung historischer Substanz, Lückenbebauungen
5. Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes mit ausgewogener Altersstruktur
6. Reduzierung der Immissionen
7. Belebung des Zentrumsbereiches um Rathaus und Verbesserung kulturelles und Versorgungsangebot



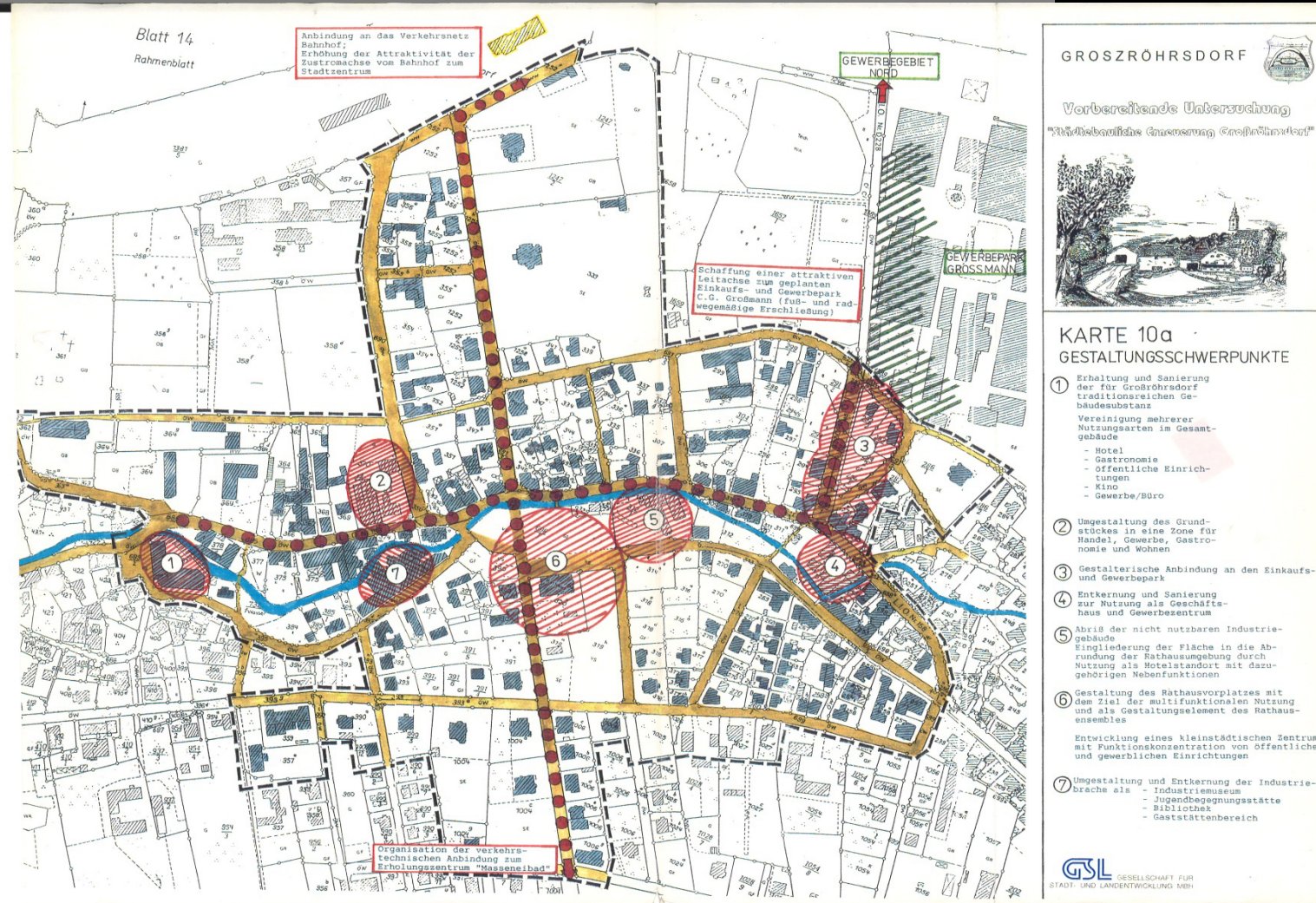
### Misstände und abgeleitete Sanierungsziele/Maßnahmen

1. Neugestaltung u.a. Großmann- und Rathausstraße, Pulsnitzer Straße, Rathausvorplatz
2. Sanierung von Gewässermauern, Brücken, Geländer | Erneuerung bzw. Herstellung ausreichender techn. Infrastruktur
3. Neugestaltung Areal Mühlstraße, Umnutzung Schulstraße 2, Umnutzung „Formguß“, Neugestaltung Areal Radeberger Straße 2, 4
4. Instandsetzung und Modernisierung Gebäudebestand, Wohnungsmodernisierung, Entkernung Hofbereiche, Lückenbebauung Pulsnitzer Straße
5. Verbesserung Wohnumfeld, Verbesserung soziale Infrastruktur – Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen
6. Modernisierung Heizungssysteme der Gebäude, Entlastung von Durchgangsverkehr
7. Aufwertung Bereich Rödertalplatz und Lehngut, Umnutzung Schulstraße 2, Umnutzung Fläche Mühlstraße 1





## Misstände und abgeleitete Sanierungsziele/Maßnahmen





### Misstände und abgeleitete Sanierungsziele/Maßnahmen

(Schwerpunktmaßnahmen lt. Karte 10 a)

1. Gebäudekomplex Rödertalplatz
2. Industriebrache Radeberger Straße 2,4
3. Freifläche Pulsnitzer Straße
4. Industriebrache Bischofswerdaer Straße 12
5. Industriebrache Mühlstraße 1
6. Rathaus und Rathausumgebung
7. Industriebrache Schulstraße 2



# Gliederung

1. Ausgangszustand
- 2. Durchführung**
3. Zielerreichung
4. Ausgleichsbeträge
5. Gebietsabrechnung

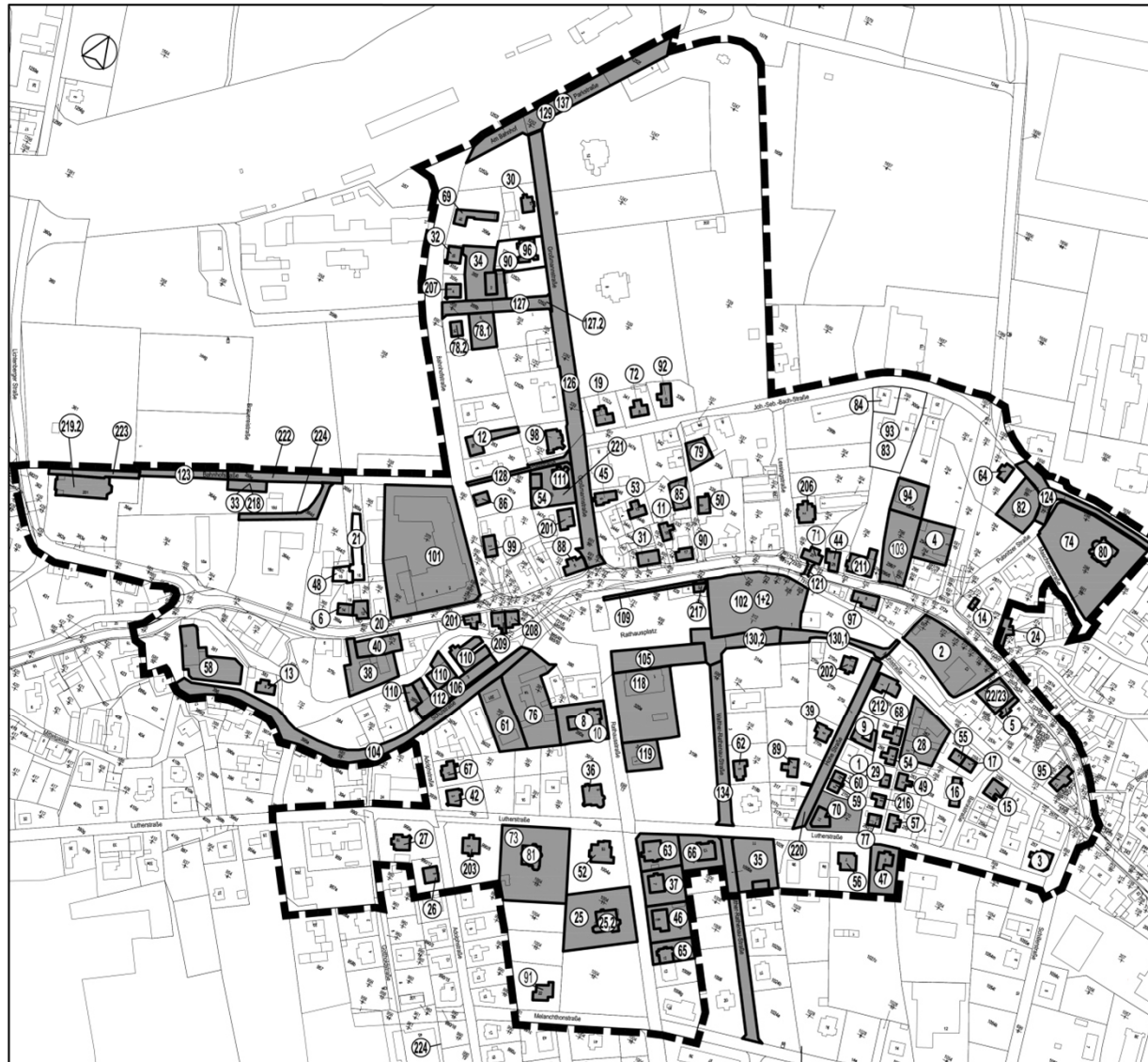


# Durchführung



Maßnahmen		Anzahl	Kosten in T€	in %	
Kommunale Maßnahmen	vorgezogene Ordnungsmaßnahmen	7	1.312	14%	68%
	vorgezogenen Baumaßnahmen	1	241	3%	
	Grunderwerb	4	324	3%	
	Erschließungsmaßnahmen	18	1.483	16%	
	priv. Gebäude der Stadt	1	12	0%	
	Gemeinbedarfseinrichtungen Stadt	9	2.447	26%	
	Sicherung städt. Objekte	1	598	6%	
private Maßnahmen	vorgezogene Ordnungsmaßnahmen	5	88	1%	25%
	vorgezogenen Baumaßnahmen	13	150	2%	
	Rückabu privater baul. Anlagen	27	589	6%	
	Private Baumaßnahmen	86	1.104	12%	
	Kirche	2	310	3%	
	Sicherung priv. Objekte	2	61	1%	
Sonstige (Honorar Sanierungsträger, Vorbereitende Untersuchungen/weitere Vorbereitungen)		11	669	7%	7%
<b>Summe</b>		<b>187</b>	<b>9.387</b>	<b>100%</b>	
<b>Einnahmen</b>			<b>662</b>		
<b>Mittelbedarf</b>			<b>8.725</b>		
<b>Städtebaufördermittel lt. Bescheid</b>			<b>8.682</b>		
<b>Differenz</b>			<b>43</b>		

# Durchführung



## STADT GROSSRÖHRSDORF

BUND-LÄNDER-PROGRAMM  
STÄDTEBAULICHE SANIERUNGS- UND  
ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN - SEP

### "STADTKERN"

#### ÜBERSICHTSPLAN FÖRDERGEBIET

Abgrenzung des  
Sanierungsgebietes

#### Verfahrensvermerke:

Beschluss zum Beginn der  
Vorbereitenden Untersuchung  
am: 14.12.1992

Beschluss der Billigung  
am: 28.02.1994

Satzungsbeschluss  
am: 28.08.1995

Satzungsbeschluss über die Aufhebung  
der Satzung  
am: 24.04.2018  
veröffentlicht am: 04.05.2018

 abgeschlossene  
Maßnahmen

Anlage 2 zur Gebietsabrechnung  
Stand: 09/2018

 SACHSEN/THÜRINGEN  
GmbH & Co. KG  
Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung

[www.gsl-sachsen-thueringen.de](http://www.gsl-sachsen-thueringen.de)

MAIL [schreyer@gsl-sachsen-thueringen.de](mailto:schreyer@gsl-sachsen-thueringen.de)  
TEL (0 37 25) 2 33 47 oder 23 99 90  
FAX (0 37 25) 2 39 038



## Beispiele Sanierung Straßen und Plätze

vorher

nachher

Hohe Straße



Am Lehngut







## Beispiele Sanierung Ufermauern/Brücken/Geländer

vorher



nachher





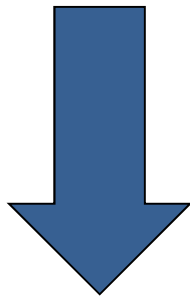
# Beispiel öffentliche Maßnahme – Gemeinbedarf – Brachenumnutzung

vorher

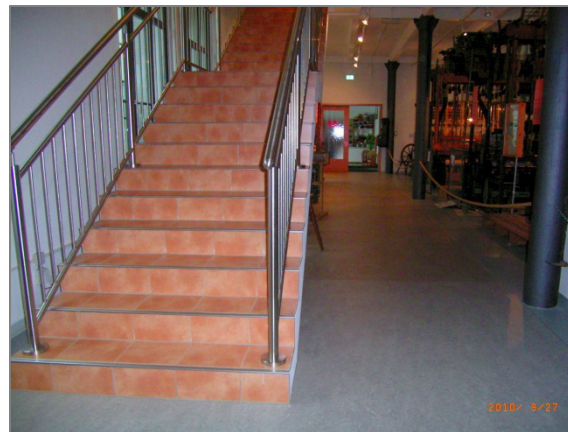
nachher

Schulstraße 2

Industriebrache



Kulturfabrik





## Beispiel

### Nachnutzung Brachfläche (vorm. Industrielle Nutzung)

vorher

nachher

Radeberger  
Str. 2,4







## Beispiele Sanierung Privatgebäude

vorher

nachher

Hohe Straße 1



Bischofwer-  
daer Str. 12  
Neu:  
Bandweber-  
straße 12





# Gliederung

1. Ausgangszustand
2. Durchführung
- 3. Zielerreichung**
4. Ausgleichsbeträge
5. Gebietsabrechnung





## Rathaus und Rathausumgebung

- Sanierung des Rathauses in mehreren Bauabschnitten
- Erneuerung des Straßenraumes des Rathausplatzes
- Ufermauern und Brücke über die Röder erneuert ebenso Ufergeländer
- Grünanlage Rathausvorplatz neu und teilweise behindertengerecht / barrierefrei umgestaltet
- Stützmauerneubau ↑





## Industriebrache Schulstraße 2

- Umgestaltung und Revitalisierung des Areals als „Kulturfabrik“ mit Bibliothek, Vereinsräumen, Technischem Museum und Freiflächen ↑

## Industriebrache Radeberger Straße 2,4

- Nach Freilegung erfolgte Neubebauung mit Seniorenwohnanlage „Pro Seniore“ ↑



## Industriebrache Mühlstraße 1

- Freilegung und Neubebauung mit Wohn- und Geschäftskomplex (Sparkasse, Apotheke, Verbrauchermarkt) ↑



## Industriebrache Bischofswerdaer Straße 12

- Entkernung und Umnutzung ist als Wohnstandort realisiert ↑



### Freifläche Pulsnitzer Straße

- Neubebauung stadtauswärts links mit Wohnungen (Eigentumsanlage) ↑



### Gebäudekomplex Rödertalplatz

- Sanierung der Gebäudesubstanz erfolgte | mehrere Jahre Nutzung als „Kulturhaus“ | aktuell nach Eigentümerwechsel jedoch leerstehend ↘



# Gliederung

1. Ausgangszustand
2. Durchführung
3. Zielerreichung
- 4. Ausgleichsbeträge**
5. Gebietsabrechnung



- **Zonales Gutachten vom 30.04.2014**
- **Stadtratsbeschluss vom 25.09.2014**
- **Möglichkeit zur Ablösevereinbarung**
  - 20 % bis 31.03.2015**
  - 15 % bis 30.06.2015**
  - 10 % bis 30.11.2015**
- **Weitere Ablösungen bis Satzungsauhebung ohne Nachlass**



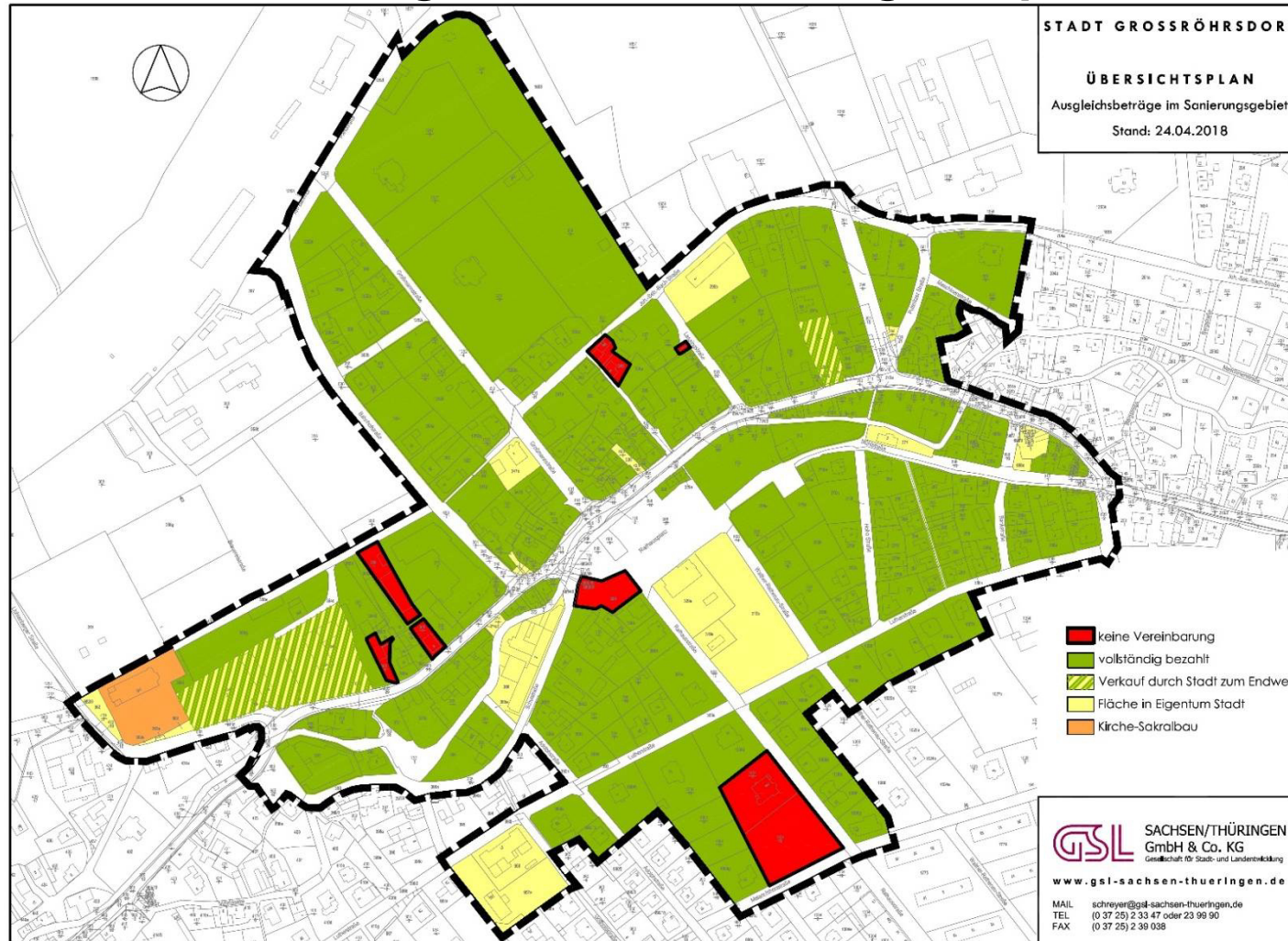
## Stand der Ablösung zum Abrechnungszeitpunkt

<b>Ist-Einnahme per 24.04.2018</b>	<b>435.349,74 €</b>
über Bescheide noch zu erheben (lt. zonalem Gutachten)	26.958,90 € (9 Flurstücke)
abz. 20% Risikoabschlag	- 5.391,78 €
<b>noch anzurechnende Einnahme für die Gebietsabrechnung</b>	<b>= 21.567,12 €</b>
<b><u>Somit erwartete und anzurechnende Einnahme Ausgleichsbeträge</u></b>	<b><u>456.916,86 €</u></b>





## Stand der Ablösung zum Abrechnungszeitpunkt







# Gliederung

1. Ausgangszustand
2. Durchführung
3. Zielerreichung
4. Ausgleichsbeträge
- 5. Gebietsabrechnung**



## Sanierungsbedingte Einnahmen

Abgelöste Ausgleichsbeträge:	435.349,74 €
Per Bescheid zu erhebende AB:	21.567,12 €
Grundstückserlöse:	202.905,47 €
<u>Wertansätze (1 Grundstück der Stadt):</u>	<u>2.448,00 €</u>
	<b><u>662.270,33 €</u></b>



## Einnahmen

Städtebaufördermittel gesamt	8.681.557,85 €
Einnahmen (Grundstückserlöse/Ausgleichsbeträge)	662.270,33 €
SUMME der Einnahmen	9.343.828,18 €

## Ausgaben

Ausgaben für bis 31.03.2006 abgeschlossene Einzelmaßnahmen	5.686.934,94 €
Ausgaben lfd. Maßnahmen ab 1.04.2006	3.422.735,36 €
SUMME der Ausgaben	9.386.865,99 €

**Ergebnis/ Saldo 43.037,81 €**

Ausgaben übersteigen Einnahmen → mit eigenen Mitteln Stadt abgedeckt | keine Rückzahlung von Mitteln an SAB aufgrund von Einnahmeüberschüssen



## Gesamtergebnis

	Gesamt	Bund	Land	Gemeinde
Städtebaufördermittel bis 31.03.2006	6.960.380,67 €	2.320.126,89 €	2.320.126,89 €	2.320.126,89 €
Städtebaufördermittel ab 01.04.2006	1.721.177,18 €	573.726,27 €	573.726,27 €	573.724,64 €
<b>Städtebaufördermittel gesamt</b>	<b>8.681.557,85 €</b>	2.893.853,16 €	2.893.853,16 €	2.893.851,53 €
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>662.270,33 €</b>			
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>9.386.865,99 €</b>			
SALDO Einnahmen/Ausgaben	43.037,81 €			



**Vielen Dank  
für Ihr Interesse heute  
und vor allem  
herzlichen Dank für die angenehme und  
vertrauensvolle Zusammenarbeit in den  
zurückliegenden Jahren**



**SACHSEN/THÜRINGEN**  
**GmbH & Co. KG**  
Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung