Wir lieben Ideen

Lausitz
Hoyerswerda
Mesto Wojerecy

Große Kreisstadt Hoyerswerda
Sanierungsgebiet „Hoyerswerda – Bahnhofsvorstadt“
SEP

Bericht zum Abschluss der Sanierung

gefördert durch

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Freistaat SACHSEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Herausgeber
Große Kreisstadt Hoyerswerda
Fachgruppe Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtsanierung
Altes Rathaus
Markt 1
02977 Hoyerswerda
Tel. 03571 456550

Konzeption, Texte und Gestaltung
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
in Zusammenarbeit mit der Stadt Hoyerswerda
Fachbereich Stadtsanierung

Fotos und Pläne
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Mai 2018

Inhalt

		Seite
	Grußwort des Oberbürgermeisters	5
1	Sanierungsgebiet Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt	6
2	Anlass der Sanierung	6
3	Vorbereitende Untersuchung	7
	Das Untersuchungsgebiet	7
	Vorgehensweise	8
	Ergebnis	9
4	Abgrenzung Sanierungsgebiet	10
5	Sanierungssatzung	14
6	Ziele der Sanierung	14
7	Neuordnungskonzept	15
8	Neuordnungskonzept Fortschreibung 2009	17
9	Kosten und Fördermitteleinsatz	22
	Erklärung 7 %	23
10	Durchführung und Wirkung der Sanierung	24
	Private Maßnahmen	24
	Öffentliche Maßnahmen	25
	Ordnungsmaßnahmen	26
	Maßnahmenkatalog	26
11	Abschluss der Sanierung	42
	Erhebung von Ausgleichsbeträgen mittels einer Ablösevereinbarung	42
	Ablösung und Erhebung der endgültigen Ausgleichsbeträge	44

Grußwort des Oberbürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Freunde und Gäste unserer Stadt,

die Stadtsanierung ist ein wichtiger Schritt hin zu einer noch lebenswerteren Wohn-, Kultur- und Einkaufsstadt. Dabei ist die Sanierung und Erhaltung der älteren Bausubstanz ein wichtiges Ziel unserer Stadtentwicklung.

Startschuss 1996

Begonnen haben wir 1996 mit dem gründerzeitlich geprägten Gebiet „Hoyerswerda - Bahnhofsvorstadt“.

Die Ziele der Sanierung

Die Sanierungsziele wurden zu Beginn festgelegt und in Abständen weiterentwickelt. Sie sind in Plänen, den sogenannten Neuordnungskonzepten, dargestellt. Die aktuellen Pläne für dieses Sanierungsgebiet finden Sie unter dem Begriff Sanierungssatzung.

Ergebnisse

Was in zwei Jahrzehnten der Stadtsanierung erreicht worden ist, lässt sich anhand alter Dokumentationen und neuer Gegebenheiten ablesen. Diese Dokumentationen vermitteln ein Bild der sichtbaren Veränderungen in diesem Sanierungsgebiet im städtebaulichen Zusammenhang und in gestalterischen Details.

Der Wandel in diesem Gebiet ist wirklich beeindruckend. Wer das Stadtbild vor zwanzig Jahren noch im Gedächtnis hat, kann das gut nachempfinden. Die Fotos der sanierten Häuser und der neuentwickelten und gestalteten Quartiere und Straßenerneuerungen machen die Veränderungen seit 1996 deutlich.

Wohnen in der Altstadt ist gefragt

Wir erkennen die Veränderungen auch daran, dass viele Leute gern in die Bahnhofsvorstadt ziehen. Sie mieten oder kaufen sanierte Wohnungen oder wagen den Schritt zum eigenen Heim in einem Umfeld, das wieder städtischen Charakter erhalten hat. Die Belebung der Stadt, die daraus entsteht, ist ebenso wichtig wie die baulichen Veränderungen. Nur wenn Leben in die Stadt kommt, haben wir die Fördermittel für die Menschen in unserer Stadt sinnvoll eingesetzt.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen bedanken, die diesen Entwicklungsprozess in den letzten 21 Jahren gestaltet und begleitet haben - besonders bei den vielen Bauherren, die dem Gesicht unserer Stadt zu einem noch positiveren Erscheinungsbild verholfen haben.

Herzliche Grüße

Stefan Skora

1 Sanierungsgebiet Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 25.09.1995, ist der Bereich der Bahnhofsvorstadt als Sanierungsmaßnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ aufgenommen worden.

Bis heute sind mit
- der Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen,
- dem Bau von KFZ-Stellflächen,
- der Gestaltung öffentlicher Freiflächen, Grünanlagen sowie privater Innenhöfe,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an vorhandener Bausubstanz,
- dem Abbruch baulicher Anlagen
- und der Durchführung von verschiedenen Bebauungsplanverfahren

zahlreiche Sanierungsmaßnahmen realisiert worden.
Vor allem der Bereich des Bahnhofsvorplatzes stellt mit der Neuordnung und der aufwertenden Gestaltung ein gelungenes umgesetztes Sanierungsziel dar.

Insgesamt sind rund 3,87 Mio. Euro in die Sanierungsmaßnahmen in der Zeit von 1996 bis 2017, dem Abschlussjahr der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“, investiert worden. Davon wurden 3,42 Mio. Euro als Förderrahmen bewilligt. Von diesem Förderrahmen bezog die Stadt 2/3 der entstandenen Kosten aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes.
Der Rest der entstandenen Ausgaben für die Sanierungsmaßnahmen erfolgte aus den Ausgleichsbeträgen und Verkaufserlösen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Sanierungsmaßnahme zügig und gewinnbringend fortgeführt worden.
Die Ergebnisse lassen sich anhand alter Dokumentationen und neuer Gegebenheiten ablesen.
Die nachstehende Broschüre soll dies zeigen.

2 Anlass der Sanierung

Die Notwendigkeit einer Stadtsanierung in Hoyerswerda bestand darin, städtebauliche Missstände zu beseitigen, zukunftsfähige Wohnbestände aufzuwerten, den Bahnhofsvorplatz neu zu ordnen und zu gestalten, die Innenhofbereiche, die Außenanlagen und den partiellen Neuausbau öffentlicher Verkehrsanlagen positiv zu verändern. Dabei wurden Schwerpunkte und Prioritäten eines zukünftigen Sanierungsgebietes eng an die Vorgaben der Stadtentwicklungsstrategien (InSEK, SEKo Altstadt) ausgerichtet. Im Fokus standen vor allem die weitere Stabilisierung der Bahnhofsvorstadt als Wohnstandort und die gestalterische Anbindung des Bahnhofes an das Stadtzentrum.
Mit den im Vorfeld aufgestellten Stadtentwicklungskonzept ist eine solide Grundlage geschaffen worden, um Maßnahmen für die Modernisierung und den Umbau von Gebäuden, öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie weiteren Dingen für die Aufwertung der Stadt Hoyerswerda mit besonderem Handlungsbedarf anzugehen.

Vorbereitende Untersuchung

3

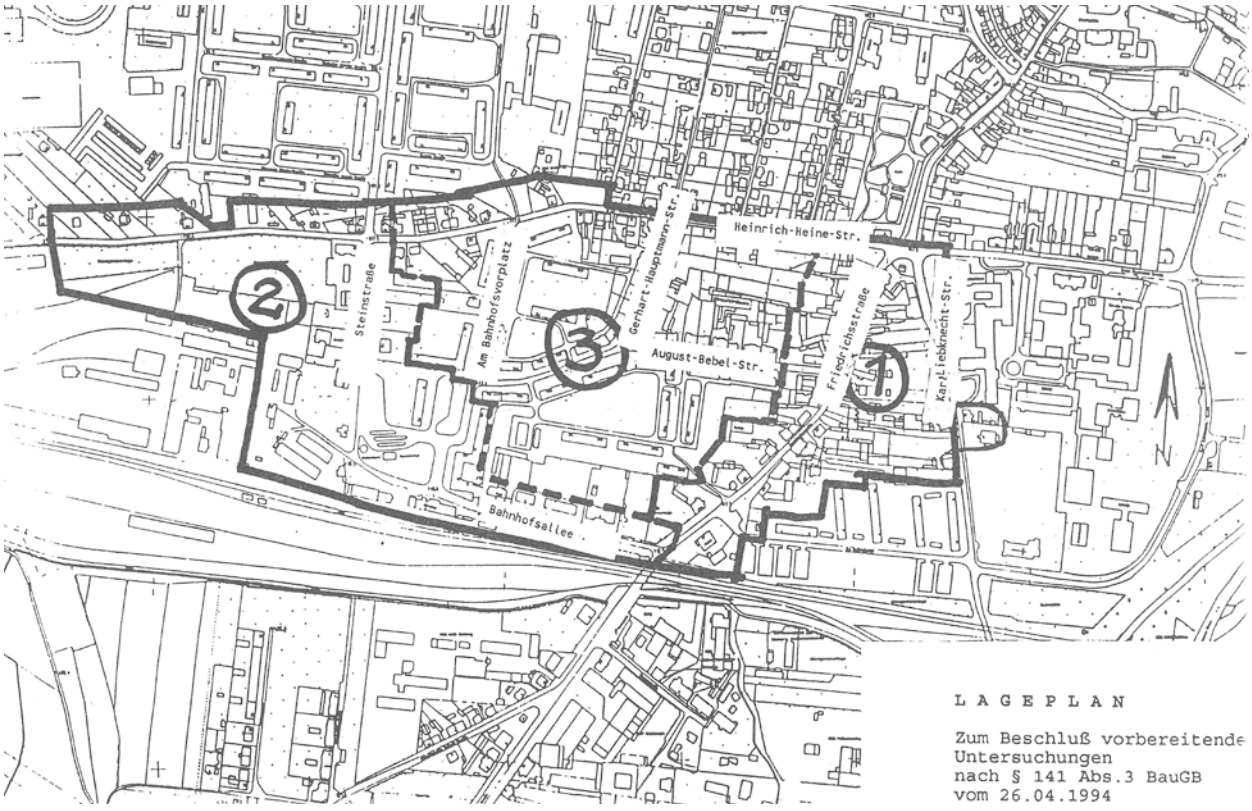
Um ein förmliches Sanierungsgebiet festlegen zu können, ist nach § 141 Bau GB eine vorbereitende Untersuchung notwendig. Eine solche vorbereitende Untersuchung ist erforderlich um den Bedarf und die Notwendigkeit einer Sanierung im Zusammenhang mit sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten zu ermitteln, sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu ermitteln und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu beurteilen.

Nachdem bereits das Gebiet zwischen der Friedrichsstraße, dem Bahnhof und der nördlichen und südlichen Bebelstraße als Problemgebiet ermittelt wurde, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hoyerswerda am 26.04.1994 vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB durchführen zu lassen. Eine Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda Nr. 101 vom 26.08.1994.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH und die Gruppe Hardtberg mit der Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes beauftragt.
Ab diesem Zeitpunkt konnten die Grundstückseigentümer der Bahnhofsvorstadt mit großer Wahrscheinlichkeit von der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ausgehen, da durch den Beschluss nicht nur ein bestimmter politischer Wille zum Ausdruck gebracht wurde, sondern gleichzeitig die Sanierung materiell vorbereitet wurde.

Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine Fläche von 24,60 ha auf und umfasst im Wesentlichen die Bahnhofsvorstadt. Es wird im Norden durch die Heinrich-Heine-Straße, im Osten durch die Karl-Liebknecht-Straße und im Süden und Westen durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG abgegrenzt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets zeigt der Übersichtsplan.



Untersuchungsgebiet

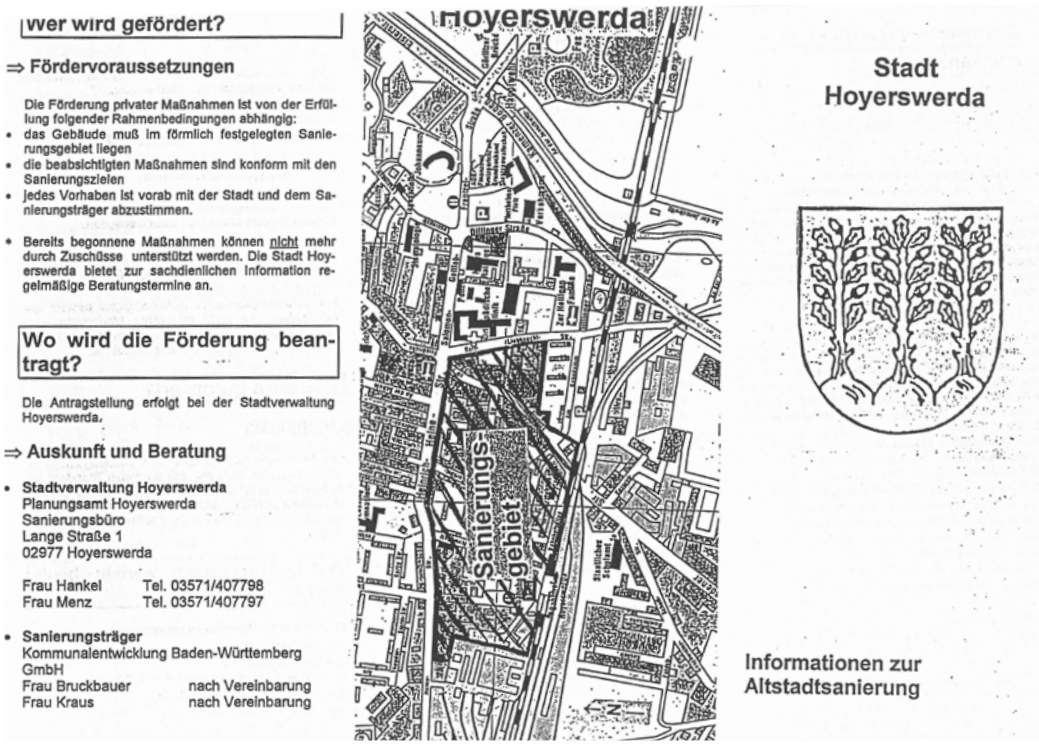
Vorgehensweise

Ziel der vorbereitenden Untersuchung war es, für den Untersuchungsbereich die städtebaulichen Missstände festzustellen, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen möglich war. Bei der Beurteilung, ob im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die eine Sanierung im Sinne des BauGB erforderlich machen, wurden Beurteilungsgrundlagen gewonnen über:

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsbereich (Grundstücks- und Gebäudesituation, Gebäudezustand, Bebauung und Stadtbild, Wohnungssituation [Zuschnitt, Ausstattung, Innenwesen])
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes (Verkehr [Kfz-, Fahrrad-, Fußgängerverkehr, ruhender Verkehr], Erschließung, Grün- und Freiflächen, wirtschaftliche Situation)
- die Notwendigkeit der Sanierung und die Möglichkeit, ihrer Planung und Durchführung

Um eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft bei der Haushalts- und Gewerbebefragung zu erreichen, wurde bereits im Vorfeld der Begehung eine Bürgerinformationsveranstaltung am 16.03.1995 durchgeführt, die ein reges Interesse fand.
Die Bestandsaufnahme sowie die Begehung der Gebäude und Wohnungen wurden durch Mitarbeiter der Stadt Hoyerswerda durchgeführt. Während der Begehungen und Befragungen sind alle Fragen der Betroffenen hinreichend geklärt worden.
Interessierten Bürgern, die Fragen zur Sanierung, den Fördermöglichkeiten und den Stand des Sanierungsverfahrens hatten, ist bei der Sanierungsstelle der Stadt Hoyerswerda, Lange Straße 1 (1996-2006, ab 2007 im Alten Rathaus), unter Hinzuziehung des Sanierungsträgers Beratung gewährt worden.

Nachdem die vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat beschlossen wurden, ist eine weitere Bürgerversammlung für den 05.11.1996 vorbereitet worden. Hier wurde ein Faltblatt an die Anwesenden verteilt. In diesen Informationsblättern findet der Bürger alle notwendigen Details für die Realisierung von Ordnungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen (siehe Abbildung Faltblatt Seite 1 und Faltblatt Seite 2).



wer wird gefördert?

⇒ Fördervoraussetzungen

Die Förderung privater Maßnahmen ist von der Erfüllung folgender Rahmenbedingungen abhängig:

- das Gebäude muß im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen
- die beabsichtigten Maßnahmen sind konform mit den Sanierungszielen
- jedes Vorhaben ist vorab mit der Stadt und dem Sanierungsträger abzustimmen.
- Bereits begonnene Maßnahmen können nicht mehr durch Zuschüsse unterstützt werden. Die Stadt Hoyerswerda bietet zur sachdienlichen Information regelmäßige Beratungstermine an.

Wo wird die Förderung beantragt?

Die Antragstellung erfolgt bei der Stadtverwaltung Hoyerswerda.

⇒ Auskunft und Beratung

- Stadtverwaltung Hoyerswerda
  Planungsamt Hoyerswerda
  Sanierungsbüro
  Lange Straße 1
  02977 Hoyerswerda

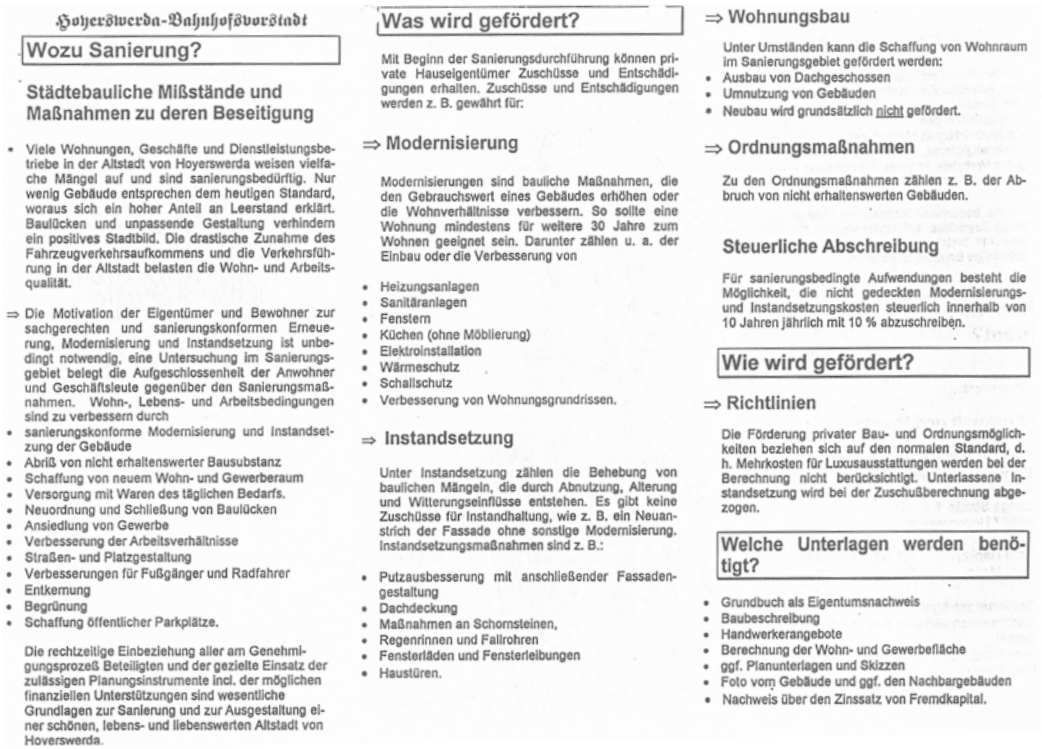
  Frau Hankel Tel. 03571/407798
  Frau Menz Tel. 03571/407797

- Sanierungsträger
  Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH
  Frau Bruckbauer nach Vereinbarung
  Frau Kraus nach Vereinbarung

Stadt Hoyerswerda

Informationen zur Altstadtsanierung

Faltblatt Seite 1



Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt

Wozu Sanierung?

Städtebauliche Mißstände und Maßnahmen zu deren Beseitigung

- Viele Wohnungen, Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe in der Altstadt von Hoyerswerda weisen vielfache Mängel auf und sind sanierungsbedürftig. Nur wenig Gebäude entsprechen dem heutigen Standard, woraus sich ein hoher Anteil an Leerstand erklärt. Baulücken und unpassende Gestaltung verhindern ein positives Stadtbild. Die drastische Zunahme des Fahrzeugverkehrsaufkommens und die Verkehrsführung in der Altstadt belasten die Wohn- und Arbeitsqualität.

⇒ Die Motivation der Eigentümer und Bewohner zur sachgerechten und sanierungskonformen Erneuerung, Modernisierung und Instandsetzung ist unbedingt notwendig, eine Untersuchung im Sanierungsgebiet belegt die Aufgeschlossenheit der Anwohner und Geschäftsleute gegenüber den Sanierungsmaßnahmen. Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sind zu verbessern durch

- sanierungskonforme Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude
- Abriß von nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Schaffung von neuem Wohn- und Gewerberaum
- Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.
- Neuordnung und Schließung von Baulücken
- Ansiedlung von Gewerbe
- Verbesserung der Arbeitsverhältnisse
- Straßen- und Platzgestaltung
- Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer
- Entkernung
- Begrünung
- Schaffung öffentlicher Parkplätze.

Die rechtzeitige Einbeziehung aller am Genehmigungsprozeß Beteiligten und der gezielte Einsatz der zulässigen Planungsinstrumente incl. der möglichen finanziellen Unterstützungen sind wesentliche Grundlagen zur Sanierung und zur Ausgestaltung einer schönen, lebens- und liebenswerten Altstadt von Hoyerswerda.

Was wird gefördert?

Mit Beginn der Sanierungsdurchführung können private Hauseigentümer Zuschüsse und Entschädigungen erhalten. Zuschüsse und Entschädigungen werden z. B. gewährt für:

⇒ Modernisierung

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes erhöhen oder die Wohnverhältnisse verbessern. So sollte eine Wohnung mindestens für weitere 30 Jahre zum Wohnen geeignet sein. Darunter zählen u. a. der Einbau oder die Verbesserung von

- Heizungsanlagen
- Sanitäranlagen
- Fenstern
- Küchen (ohne Möblierung)
- Elektroinstallation
- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Verbesserung von Wohnungsgrundrissen.

⇒ Instandsetzung

Unter Instandsetzung zählen die Behebung von baulichen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehen. Es gibt keine Zuschüsse für Instandhaltung, wie z. B. ein Neuanstrich der Fassade ohne sonstige Modernisierung. Instandsetzungsmaßnahmen sind z. B.:

- Putzausbesserung mit anschließender Fassadengestaltung
- Dachdeckung
- Maßnahmen an Schornsteinen,
- Regenrinnen und Fallrohren
- Fensterläden und Fensterleibungen
- Haustüren.

⇒ Wohnungsbau

Unter Umständen kann die Schaffung von Wohnraum im Sanierungsgebiet gefördert werden:

- Ausbau von Dachgeschossen
- Umnutzung von Gebäuden
- Neubau wird grundsätzlich nicht gefördert.

⇒ Ordnungsmaßnahmen

Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen z. B. der Abbruch von nicht erhaltenswerten Gebäuden.

Steuerliche Abschreibung

Für sanierungsbedingte Aufwendungen besteht die Möglichkeit, die nicht gedeckten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten steuerlich innerhalb von 10 Jahren jährlich mit 10 % abzuschreiben.

Wie wird gefördert?

⇒ Richtlinien

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmöglichkeiten beziehen sich auf den normalen Standard, d. h. Mehrkosten für Luxusausstattungen werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Unterlassene Instandsetzung wird bei der Zuschußberechnung abgezogen.

Welche Unterlagen werden benötigt?

- Grundbuch als Eigentumsnachweis
- Baubeschreibung
- Handwerkerangebote
- Berechnung der Wohn- und Gewerbefläche
- ggf. Planunterlagen und Skizzen
- Foto vom Gebäude und ggf. den Nachbargebäuden
- Nachweis über den Zinssatz von Fremdkapital.

Faltblatt Seite 2

Ergebnis

Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungssituation
Die Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet wurden nach ihrer Substanz bewertet (Neubau, keine oder geringe Mängel, leichte Mängel, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig, fraglicher Erhalt durch erhebliche Mängel in Konstruktion und Ausbau, Abbruchreif). Insgesamt wurden 298 Haupt- und Nebengebäude untersucht und bewertet.
Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Gebäude im Sanierungsgebiet modernisierungsbedürftig. Wenn man den Gebäudezustand im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung betrachtet, zeigt sich, dass sich gemischt genutzte und rein gewerblich genutzte Gebäude in einem besseren Zustand befanden. Aber auch hier ist die Rate der zu modernisierenden Objekte sehr hoch.
Der Anteil der zu modernisierenden Nebengebäude ist mit fast 50 %, und mit der Beurteilung, dass bei über 37 % der Erhalt des Gebäudes fraglich ist, überproportional hoch.
Im Untersuchungsgebiet befanden sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung 713 Wohnungen. Davon standen derzeit 115 leer. 90,8 % der begangenen Wohnungen waren vermietet. Zwar war festzustellen, dass sich die im Eigentum befindlichen Wohnungen in einem weitaus besseren Zustand gegenüber den Mietwohnungen befanden, jedoch wurden circa 85 % der Wohnungen mit einem mittleren bis erheblichen Mängelzustand bewertet.

Bebauung und Stadtbild
Des Weiteren wurde eine Bestandsbewertung für einzelne Quartiere vorgenommen. Dafür wurden Quartiere mit annähernd gleicher Baustruktur für die Bewertung abgegrenzt. Daraus ergaben sich folgende Quartiere:

- Bahnhofsbereich
- Bahnhofsallee
- Friedrichsstraße
- Karl-Liebknecht-Straße
- Heinrich-Heine-Straße
- Gerhart-Hauptmann-Straße
- August-Bebel-Straße
- Steinstraße

Zusammenfassend gilt, dass der durch die Randbebauung auf teilweise langen Parzellen bestimmte Bereich der Friedrichsstraße, mit den verschiedenen Betrieben, einen deutlich innerstädtischen Charakter aufweist. In der heterogenen Bebauung und Baulücken lagen allerdings deutliche Mängel. Hier bestanden deutliche Verdichtungs- und Umstrukturierungserfordernisse, zur Verbesserung des Stadtbilds.
Die Bebauung der 50 er Jahre, die in den einzelnen Quartieren zu finden ist, steht unter Denkmalschutz. Veränderungen waren aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf Bebauung und Stadtbild (außer Modernisierungsmaßnahmen) nicht erforderlich. Die Notwendigkeit von ergänzenden Bebauungen war teilweise (Heinrich-Heine-Straße, Steinstraße) dringend notwendig.

Im Hinblick auf den KFZ-Verkehr wurde festgestellt, dass die Straßen des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen durch innerstädtischen Verkehr belastet sind. Für das Verkehrsaufkommen wurden die Fahrbahnen in der Regel als ausreichend dimensioniert bewertet. Allerdings ergaben sich aufgrund des hohen Stellplatzdefizites, häufig Behinderungen auf den Fahrbahnen, durch beidseitig geparkte Autos.

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchung im Juni 1996, wurde aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Das Untersuchungsgebiet entsprach in seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit in weiten Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die städtebaulichen Missstände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- erhebliche Mängel der Gebäudesubstanz
- mangelhafte Versorgung mit Stellplätzen
- Wohnungsleerstand
- Baulücken in der Randbebauung (insbesondere am „ 5-armigen Knoten - Friedrichsstraße/ Frentzelstraße/Karl-Liebknecht-Straße“
- schlechter Zustand der Straßen und Plätze
- Belichtung- und Belüftungsmängel durch teilweise hohe Baudichte (oft in Verbindung mit ungenutzten Nebengebäuden)

4 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Mit der Vorlage des Berichtes über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung im Juni 1996 wurde aufgezeigt, dass das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände aufweist. Der damit bestehende Sanierungsbedarf ist jedoch für die einzelnen Quartiere in unterschiedlicher Priorität und Umfang einzustufen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Einbeziehung der Bebauung nördlich der Heinrich-Heine-Straße in das Sanierungsgebiet nicht zu vertreten. Damit wurde der Gesamtumfang des Sanierungsgebietes, dem Umfang des Untersuchungsgebietes gegenüber, verkleinert.

Bei einem Vergleich des Untersuchungsgebiets mit dem Sanierungsgebiet ist zu erkennen, dass das Sanierungsgebiet an insgesamt zwei Stellen einen unwesentlich anderen Umriss zum Untersuchungsgebiet hat und somit eine kleinere Fläche umfasst.
Im Regelfall wird das Untersuchungsgebiet während der vorbereitenden Untersuchung großzügiger abgegrenzt als das spätere Sanierungsgebiet, da zum Zeitpunkt des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen noch nicht eindeutig festgelegt wurde, für welchen Bereich die Sanierung durchgeführt werden soll.

Des Weiteren musste der Forderung des Regierungspräsidium Dresden entsprochen werden, die Abgrenzung des Gebietes eindeutig, nachvollziehbar und sinnvoll (möglichst Straßenbegrenzungen) festzulegen. Somit wurde das Sanierungsgebiet wie folgt abgegrenzt:

Norden
Die nördliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet der südliche Straßenrand der Heinrich-Heine-Straße (südliche Grenze des Flurstückes Nr. 84/2 ; Flur 15 sowie des Flurstückes Nr. 272; Flur 3 der Gemarkung Hoyerswerda).
Im Weiteren verläuft die Grenze entlang des südlichen Teiles des fünfarmigen Knotens (Friedrichsstraße querend) bis zum westlichen Straßenrand der Karl-Liebknecht-Straße.

Osten
Die östliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet der westliche Straßenrand der Karl-Liebknecht-Straße (westliche Grenze des Flurstückes Nr. 118; Flur 10) bis zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 102/1, Flur 10.
Die Grenze des Sanierungsgebietes verläuft weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 102/1 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 103/1, Flur 10 und weiter entlang der gesamten östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 103/1.
Fortführend bildet die südliche Grenze des Flurstückes 103/1 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 106/1 die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Im Weiteren verläuft die Grenze entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 106/1; Flur 10 der Gemarkung Hoyerswerda. Den Anschluss bildet jeweils die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 110/2 und 110/1 der Flur 10 bis zur südlichen Grenze des Sanierungsgebietes.

Süden
Vom Osten her verläuft die südliche Grenze des Sanierungsgebietes entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 116 der Flur 10 bis zur Friedrichsstraße. Von hier quert die Grenze die Friedrichsstraße (Flur 10, Flurstück Nr. 72/1) bis zum Grenzpunkt Nr. 24. Ab diesem Grenzpunkt verläuft die südliche Grenze des Sanierungsgebietes in Richtung Westen direkt über die Grenzpunkte Nr. 51, 50 und 3 bis zum Eckpunkt der westlichen Grenze des Sanierungsgebietes (westliche Grenze des Bahnbetriebsweges).

Westen
Im Westen führt die Grenze des Sanierungsgebietes entlang der westlichen Kante des Bahnbetriebsweges. Dieser beginnt im Anschluss an die Heinrich-Heine-Straße (Schnittstelle Heinrich- Heine-Straße/Bahnbetriebsweg) und verläuft durch das Bahngelände (Flur 13; Flurstück 7/1) bis zur südlichen Grenze des Sanierungsgebietes.

Das Sanierungsgebiet ist in der nachstehenden Planunterlage auf Seite 12-13 dargestellt.

Plan Abgrenzung Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet

5 Sanierungssatzung

Voraussetzung für den Beschluss des förmlichen Sanierungsgebietes und die damit verbundene Behebung städtebaulicher Missstände, die durch die vorbereitende Untersuchung festgelegt worden waren, ist nach § 142 (3) BauGB die Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, - die Sanierungssatzung.

Bereits im Juni 1996 bekannte sich der Stadtrat der Stadt Hoyerswerda eindeutig zu einer Sanierungsdurchführung, da die Stadt in weiten Teilen des Stadtgebietes eine inhomogene Bebauungsstruktur mit vielfältigen städtebaulichen Problembereichen aufwies. Im Gebiet der „Bahnhofsvorstadt" befanden sich Häuser, Straßen und Plätze zum Teil in sehr schlechtem Zustand. Die Funktionalität des Gebietes war durch Fehlnutzungen bzw. schlecht gestalteten Räumen stark eingeschränkt.
Mit dieser Begründung beschloss der Stadtrat der Stadt Hoyerswerda am 28.01.1997 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt".
Die Bekanntmachung erfolgte am 14.03.1997 im Amtsblatt Nr. 203 der Stadt Hoyerswerda und wurde damit rechtsverbindlich.

Das mit der Sanierungssatzung beschlossene Sanierungsgebiet ist in der vorstehenden Planunterlage dargestellt.

6 Ziele der Sanierung

Die Ziele der Sanierung im Sinne des § 136 Abs.4 Satz 1 und 2 BauGB wurden seinerzeit aus der Situationsanalyse und der eingehenden Erörterung der städtebauliche Konzepte mit den Bürgern und politischen Gremien entwickelt.

Für die Teilbereiche Verkehr, Wohnqualität/Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen und Stadtbild wurden detaillierte Sanierungsziele entwickelt. Diese Zielstellungen lassen sich zu folgenden Zielschwerpunkten zusammenfassen:

- Erhalt der Gebäudesubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung
- Verdichtung der Bahnhofsvorstadt durch Neuordnung und Schließung von Baulücken
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebots durch Ansiedlung von Gewerbe
- Wohnumfeldverbesserung durch Straßen- und Platzgestaltung, Entkernung und Begrünung
- Verbesserung der Verkehrssituation im Gebiet

Auch unter dem Gesichtspunkt der Funktion, die das Gebiet der „Bahnhofsvorstadt" im Rahmen der Stadt zu erfüllen hat, wurden Funktionszielstellungen entwickelt:

- Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe sowie die Ansiedlung neuer Betriebe
- Stärkung des Bahnhofbereiches durch Verbesserung der Bausubstanz, der Nutzung und des Umfelds
- Realisierung der vorgesehenen Altstadttangente zur Verbesserung und Entlastung der vorhandenen Infrastruktur

Strukturziele ergaben sich aus den in der Bestandsaufnahme festgestellten Mängeln:

- Verbesserung von Gebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung
- Verbesserung von Straßen und Plätzen durch Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Städtebauliche Verbesserung durch Neuordnung von Grundstücksgrenzen

- Beseitigung störender und abständiger Gebäude
- Verbesserung des Stadtbildes durch das Schließen von Baulücken bzw. baulückenähnlich niedrig bebauten Grundstücken und Straßenrandbebauung
- Verbesserung des Parkplatzangebotes
- Attraktivitätssteigerung des Bahnhofbereiches durch Verbesserung der städtebaulich-räumlich unklaren Situation

Neuordnungskonzept

7

Das Neuordnungskonzept (NOK) ist ein Mittel zur Beschreibung und Illustration von generellen Planungs- und Entwicklungsansätzen im Sanierungsgebiet die nur allgemein zu formulieren sind, da es sich auf städtebauliche Entwicklungsziele bezieht, deren Umsetzung einen Zeitraum von mehreren Jahren beansprucht. Mit dem NOK wurde der aktuelle Stand des Sanierungsgebiets „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ dokumentiert und aktuelle Planungen vorgestellt. Somit erfüllt das NOK sowohl die Funktion der Bestandsaufnahme als auch eines Planungsinstruments.

Aufgrund der Prozesshaftigkeit der städtebaulichen Planung ist das NOK kein starres, sondern ein informelles Planungsinstrument. Es bietet Raum für die Interpretation der städtebaulichen Leitlinien im Rahmen von konkreten Bauvorhaben und für Veränderungen, die sich aus neuen Erkenntnissen im Rahmen detaillierter Planungen ergeben.

Als theoretische Grundlage des NOK dient der planerische Grundsatz der „behutsamen Stadterneuerung“. Das bedeutet, dass die Baugeschichte des Ortes, vorhandene historische Merkmale und Eigenheiten der Stadtgestalt in Abstimmung mit den heutigen Bedürfnissen der Bewohner und Eigentümer, sowie öffentlichen Interessen, den Rahmen für die städtebauliche Weiterentwicklung bilden. Mit der städtebaulichen Weiterentwicklung soll eine auf den vorhandenen historischen Baustrukturen basierende, klar definierte Stadtstruktur geschaffen werden, die einen attraktiven Raum für innerstädtisches Leben bildet.

Die Plandarstellungen des Neuordnungskonzeptes bestehen aus dem Maßnahmen- und dem Gestaltungsplan. Der Maßnahmenplan enthält die Darstellung des Bestandes und die verbindlichen Festlegungen für die städtebauliche Entwicklung in allgemeiner und symbolhafter Form. Der Gestaltungsplan soll die mit den Festlegungen im Maßnahmenplan angestrebte künftige Stadtgestalt veranschaulichen und in unverbindlicher Form darstellen.

Für das Sanierungsgebiet existiert ein NOK aus dem Jahr 1995, das zu den Jahren 2000,2004 und 2009 fortgeschrieben worden ist und die Funktion eines Sanierungsrahmenplanes hat.
Das NOK bestimmt überwiegend in Verbindung mit dem § 34 BauGB im Sanierungsgebiet die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke.

Folgend sind der Maßnahmen- und der Gestaltungsplan der Fortschreibung von 2004 abgebildet.

Neuordnungskonzept 2004

Maßnahmen- und Gestaltungsplan

Neuordnungskonzept 2004 Maßnahmenplan

Neuordnungskonzept 2004 Gestaltungsplan

Neuordnungskonzept Fortschreibung 2009

8

Ziel einer Fortschreibung ist es, das bestehende Neuordnungskonzept an den aktuellen Stand der Sanierung anzupassen und neue Erkenntnisse in die Planung einzuarbeiten. Verschiedene Entwicklungen gegenüber dem bestehenden Neuordnungskonzept führten im Bereich des Sanierungsgebietes „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ dazu, dass insbesondere durch die große Anzahl der durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen in den Innenbereichen der Wohnquartiere, das NOK 2000, 2004 und 2009 fortgeschrieben wurde.

Während die Fortschreibungen aus den Jahren 2000 und 2004 nur anpassende Maßnahmen und Änderungen enthielten, wurden in der Fortschreibung von 2009 grundlegende Stadtstrukturen im Quartier I neu festgelegt.

Das Quartier I um die Heinrich-Heine-Straße, das westliches Bahngelände und die Steinstraße wurde erheblich durch die Gebäude der Deutschen Bahn AG geprägt. Es handelte sich um ein- und mehrgeschossige Gebäude die zum Teil leer standen oder als Werkstätten, Lager und Büros genutzt wurden. Das Erscheinungsbild dieser Gebäude und die aus der Nutzung heraus resultierenden Lärmemissionen wirkten sich störend auf die in der Steinstraße vorhandene Wohnbebauung, auf den Bahnhofsvorplatz und auf die angrenzenden Bereiche aus.

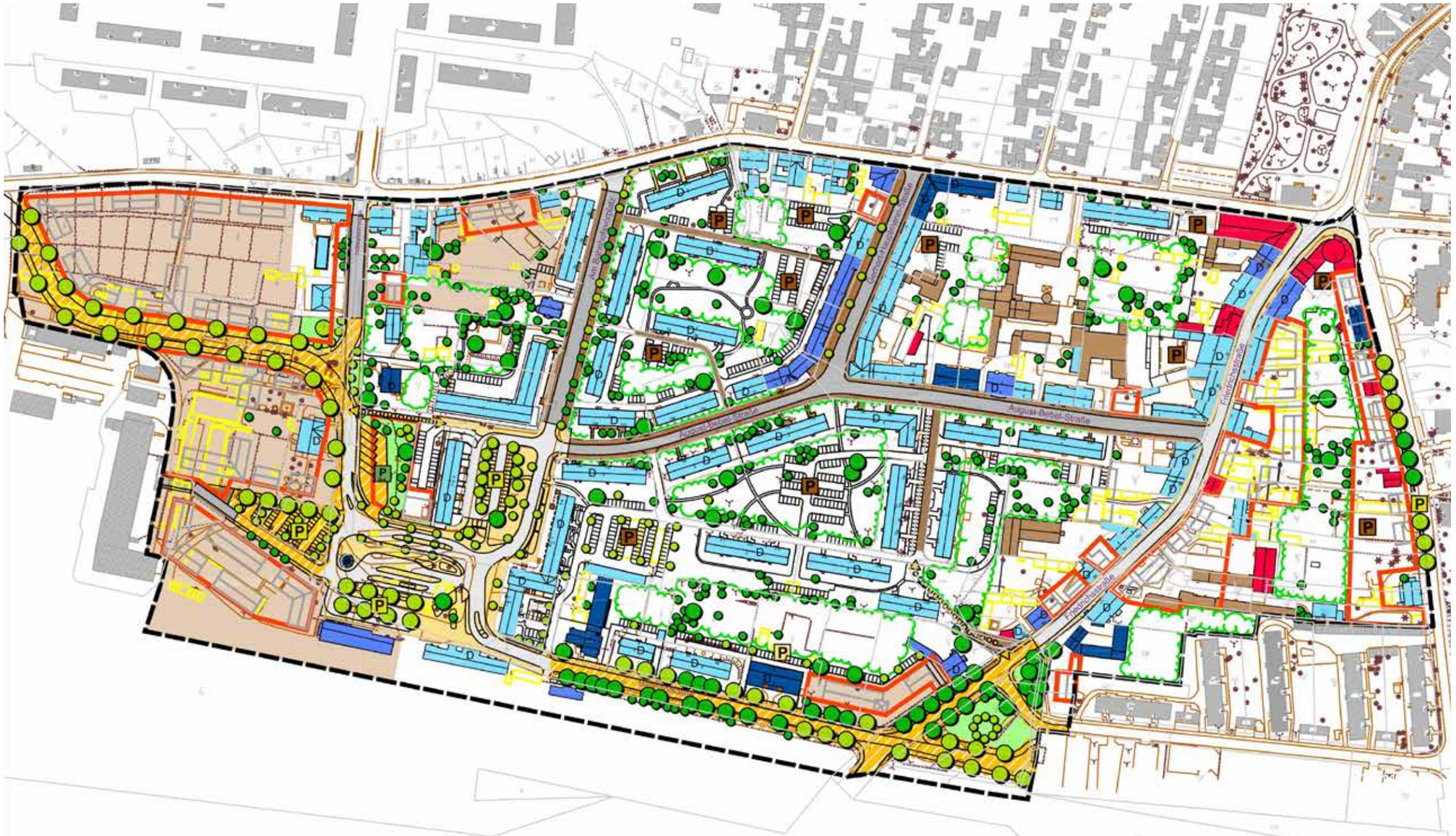
Im Zuge der Sanierung „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ wurde durch das NOK der Verlauf der Altstadttangente im Quartier I geplant. Als wichtigste geplante Verkehrsverbindung sollte die Altstadttangente die Heinrich-Heine-Straße und die nördliche Altstadt vom Durchgangsverkehr entlasten.
Auch die für das Quartier I geplante, überwiegend zweigeschossige Neubebauung sollte sich am Verlauf der Altstadttangente orientieren. Beidseitig der Altstadttangente waren fahrbahnbegleitend breite Freiflächen mit Stellflächen und Baumpflanzungen geplant. Durch Abriss leerstehender Gebäude und der geplanten Neubebauung von Wohngebäuden sollte sich im Quartier I eine Mischnutzung ergeben.

Der bis 2009 geplante Verlauf der Altstadttangente musste im Zuge der Sanierung umgestaltet werden, da die bis dahin geplante Umsetzung durch die Eigentümerstruktur sowie die bestehende Grundstückswidmung nicht zu einer Umsetzung geführt hat. Durch die geplante Auflösung von Grundstückswidmungen des ehemaligen Bahngeländes bzw. vorgesehenen veränderten Eigentümerverhältnissen im Jahr 2009 sollte im Zuge der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes auf diese veränderte Sachlage reagiert werden, damit die städtebauliche Grundzielsetzung nicht gefährdet bzw. weiterhin umsetzungsfähig bleiben sollte.

Da diese Änderungen jedoch weitreichende Folgen in der Gestaltungs- bzw. Maßnahmenplanung im Quartier I mit Auswirkung auf das angrenzende Quartier II beinhalteten, wurde eine Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes in seiner Gesamtheit notwendig.

Im Folgenden sind der Maßnahmen- und der Gestaltungsplan der Fortschreibung von 2009 abgebildet.

Maßnahmenplan



Stadt Hoyerswerda

Sanierung

"Hoyerswerda - Bahnhofsvorstadt"

Fortschreibung Neuordnungskonzept

Maßnahmenplan

- Bestehendes Gebäude Unsaniert
- Bestehendes Gebäude Teilsaniert
- Bestehendes Gebäude Saniert
- Bestehendes Gebäude Nebengebäude / Gebäudeabbruch
- Flächen für Neubebauung
- Neubebauung realisiert
- Neubebauung geplant
- D — Kulturdenkmale gemäß § 10 SächsDSchG
- Grundstücksneuordnung
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Realisiert
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Geplant
- Bereich der geplanten Altstadttangente
- Geplante Wegebeziehung Öffentlich Erschließungsstraßen
- Geplante Wegebeziehung Öffentlich Fußwege
- Geplante Erschliessungswege Privatrechtlich
- P P — Parkplatz Privat Vorhanden / Geplant
- P P — Parkplatz Öffentlich Vorhanden / Geplant
- Bäume Bestand
- Bäume Geplant
- Freihaltung von Blockinnenbereichen Erhaltung ortsbildprägender Grünzüge
- Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

Nord

0 10 20 50
Verkleinerung unmaßstäblich

September 2009 / M. Kroll
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Gestaltungsplan

Stadt Hoyerswerda

Sanierung

"Hoyerswerda - Bahnhofsvorstadt"

Fortschreibung Neuordnungskonzept

Gestaltungsplan

- Bestehendes Gebäude Unsaniert
- Bestehendes Gebäude Teilsaniert
- Bestehendes Gebäude Saniert
- Neubebauung realisiert
- Neubebauung geplant
- D — Kulturdenkmal gemäß § 10 SächsDSchG
- (MI) — Geplante Gebietsnutzung
- III — Zahl der Vollgeschosse
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Realisiert
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Geplant
- Innere Quartierserschließung PKW / Fußgänger realisiert
- Innere Quartierserschließung PKW / Fußgänger unsaniert
- Innere Quartierserschließung Pkw/ Fußgänger geplant
- Bereich der geplanten Altstadttangente
- Schaffung von Stellplätzen Realisiert
- Schaffung von Stellplätzen Geplant
- P P — Parkplatz Privat Vorhanden / Geplant
- P P — Parkplatz Öffentlich Vorhanden / Geplant
- Bäume Bestand
- Bäume Geplant
- Private Grünflächen / Hofflächen Gestaltung realisiert
- Private Grünflächen / Hofflächen Gestaltung geplant
- Grünbereiche mit wesentlicher gestaltprägender Bedeutung, Blockinnenbereiche, Gebäudevorbereiche
- Öffentliche Grünflächen Gestaltung geplant
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

September 2009 / M. Kmit

9 Kosten und Fördermitteleinsatz

Die Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ 1995, bedeutete für die Stadt eine finanzielle Unterstützung beim Bau von Straßen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen durch den Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Landes Sachsen.
Aber auch für die Bürger bedeutete die Festlegung eines Sanierungsgebietes eine finanzielle Entlastung bei der Sanierung ihres Grundbesitzes und den sonst üblichen Anliegerbeiträgen für den Ausbau von Straßen und Plätzen. Dazu wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden bezuschusst und einkommensteuerlich begünstigt.

Die Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ belaufen sich auf 3.871.437,58 Euro (siehe Diagramm 1).

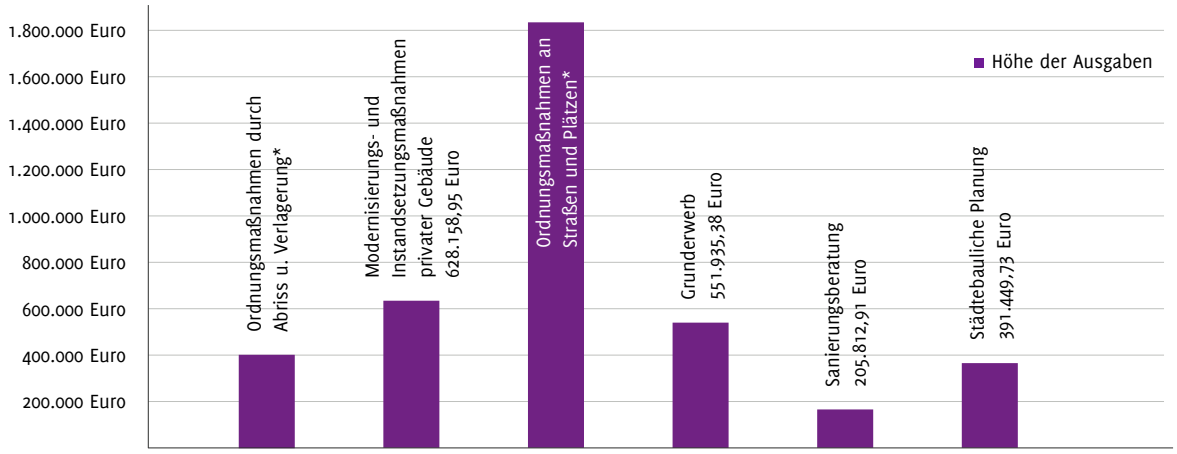


Diagramm 1 zur Verwendung der Fördermittel
* insgesamt wurden in Ordnungsmaßnahmen 2.094.080,61 Euro investiert

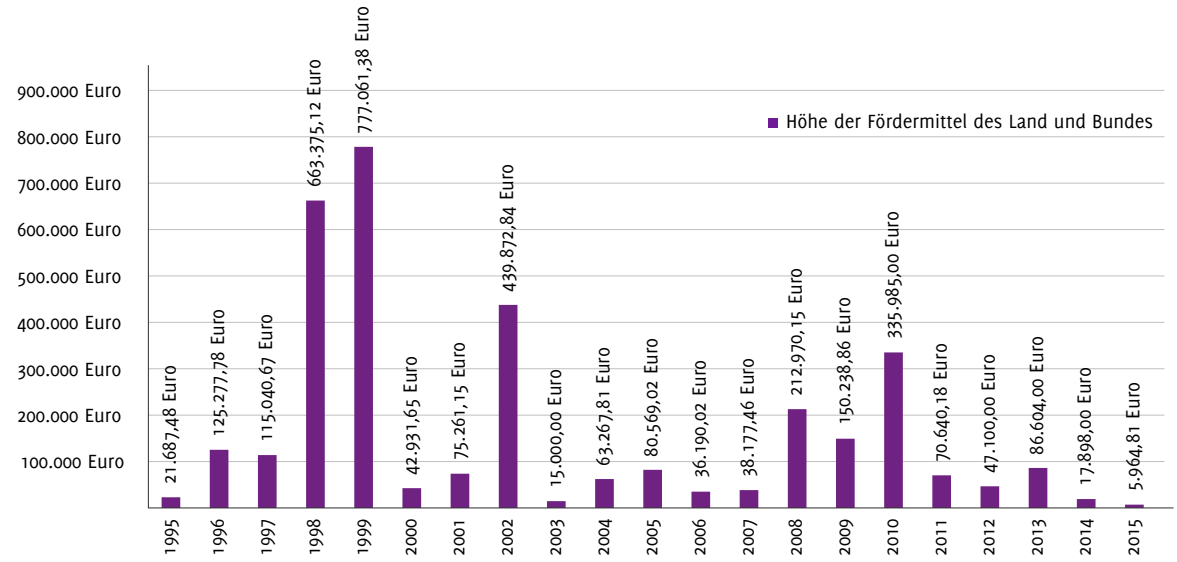


Diagramm 2 zur Höhe der Fördermittel

Von den insgesamt rund 3,87 Mio. Euro die in die Sanierungsmaßnahmen in der Zeit von 1996 bis 2017 investiert worden waren, bezog die Stadt etwa 2/3 der entstandenen Kosten aus Städtebaufördermitteln. Insgesamt standen Fördermittel in Höhe von 3.421.113,38 Euro zur Umsetzung der Sanierung zur Verfügung (siehe Diagramm 2).

Die restlichen Mittel, auch über den Kostenrahmen hinaus, wurden von der Stadt in Form von Ausgleichsbeträgen, Verkaufserlösen und weiteren sanierungsbedingten Einnahmen und Einnahmen der AGB aufgebracht. Insgesamt brachte die Stadt Hoyerswerda zusätzliche 467.250,70 Euro für die Sanierungsmaßnahme auf (siehe Diagramm 3).

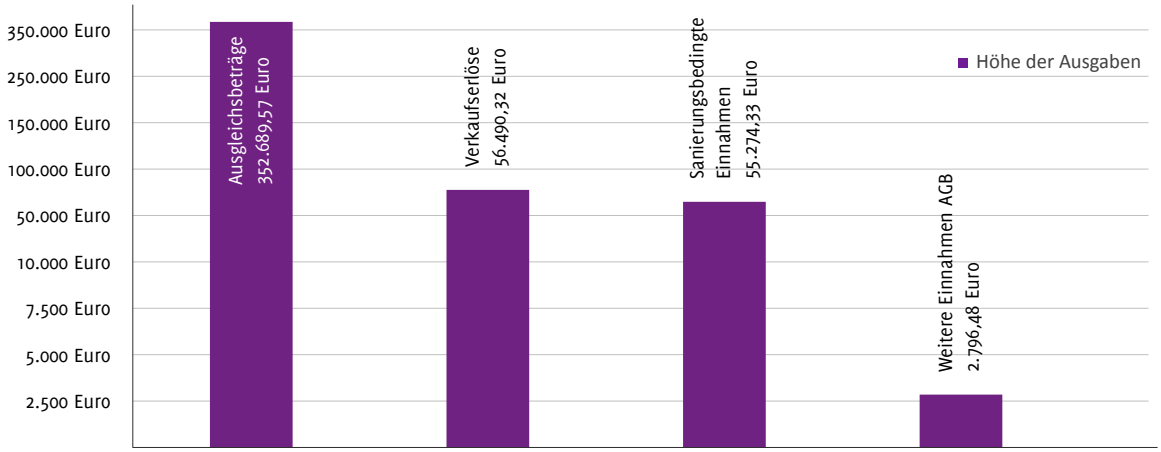


Diagramm 3 zur Höhe der von der Stadt Hoyerswerda aufgebrachten Finanzierungsmittel

Der Gesamt-Bruttokostenrahmen, zusammengesetzt aus den Mitteln der Stadt Hoyerswerda und den Fördermitteln des Bundes und des Land Sachsens, betrug in den Jahren zwischen 1995 und 2015, 3.888.364,08 Euro. Abzüglich der Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ (3.871.437,58 Euro), konnte die Stadt somit einen Gesamtkostenüberschuss von 16.926,50 Euro verzeichnen.

Erklärung 7 %

Im Zuge der Sanierung wurden Grundstücke, die zum Erreichen der Gesamtzielsetzung (Gestaltungsplan/Maßnahmenplan) des Neuordnungskonzeptes notwendig waren, in ihrer Zweckbestimmung (Widmung) sowie der Eigentümerstruktur stark verändert (Grundstücksverkauf per Auktion). Die geplanten Maßnahmen, vor allem der Verlauf der Altstadttangente sowie die gesamten angrenzenden Entwicklungsflächen im Quartier I der Sanierungsmaßnahme sowie im Bereich der Ecke Bahnhofsallee/Friedrichsstraße konnten daher nicht in der vorgeschlagenen Erstvariante städtebaulich weiter verfolgt werden.

Um jedoch eine weitere geordnete Entwicklung im Sanierungsgebiet sicherzustellen, mussten zahlreiche weitere städtebauliche Untersuchungen/Planungen durchgeführt werden. Diese Ergebnisse machten Änderungen in der Gesamtzielstellung notwendig und bildeten auch die inhaltliche Grundlage zur erneuten Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes im Jahr 2009.

Ebenfalls wurden gestalterische Planungsentwürfe notwendig im Bereich der Altstadttangente am Bahndamm (Weiterführung Bahnhofsallee) nachdem eine erneute Nutzen-Kosten-Analyse zur Aufgabe dieses Teilabschnittes empfohlen wurde. In Folge dieser Entscheidung wurden Änderungen an den B-Plänen „Bahnhofsallee/Friedrichsstraße“ und „Dresdner Straße/Am Bahndamm/B97“ notwendig. Um jedoch nun diese brachliegenden Stadtbereiche mit einer dem Wohngebiet notwendigen Nutzung bzw. Gestaltung zuzuführen, wurden vorbereitende städtebaulich/freiraumplanerische Zielstellung in ersten Entwurfskonzepten formuliert.

All diese Vorbereitungsmaßnahmen waren nötig um der Zielstellung des Sanierungsgebietes weiterhin gerecht zu werden und die bereits durchgeführten Maßnahmen nachhaltig zu stärken bzw. der Fortbestand weiterhin zu gewährleisten. Daher ergab sich ein Budget zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme in Höhe von 316.470,49 Euro, dies ergibt im Verhältnis zur Gesamtmaßnahme (3.826.693,11 Euro) ein prozentualen Anteil von 8,27 %. Diese Erhöhung ist ausschließlich auf die veränderten gesamtstädtebaulichen Rahmenbedingungen zurückzuführen.

10 Durchführung und Wirkung der Sanierung

Private Maßnahmen

Schon mit dem ersten Tag der Sanierungsdurchführung in Hoyerswerda wurde festgelegt, dass insbesondere die Wohn- und Geschäftsfunktion der Altstadt verbessert werden soll.
Zügig begann man, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Damit sämtliche Interessenlagen berücksichtigt werden konnten, waren die Sanierungsberater der Kommunalentwicklung Stuttgart, der Kommunalentwicklung Sachsen GmbH und die Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH stets zur Stelle, wenn Auskunft über die baulichen Erneuerungsmöglichkeiten und die Finanzierung von Privatmaßnahmen gewünscht wurden.
Besichtigungen und Begehungen der Bausubstanz waren im Vorfeld immer notwendig. Die Stadt gewährte im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel einen Zuschuss, nachdem mit dem Eigentümer des Gebäudes ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen war.

Bei den privaten Modernisierungsmaßnahmen wurden keine Luxusmodernisierungen mit Zuschüssen gefördert. Insbesondere war es wichtig, dass preiswerter Wohnraum in genügender Anzahl innenstadtnah bereitgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde in der Modernisierungsvereinbarung eine Regelung aufgenommen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, innerhalb von fünf Jahren nach Beendigung der Maßnahmen den Mietzins für bestehenbleibende Mietverhältnisse höchstens bis zur Höhe der für den sozialen Wohnungsbau geltenden Mietobergrenzen festzusetzen.

Viele Grundstückseigentümer erkannten, dass die Gebäudemodernisierung eine Reihe von Vorteilen mit sich zieht. Nicht nur der Gebrauchs- und Wohnwert des Eigentümers wurde erhöht, auf Dauer sicherte sich auch jeder Eigentümer eine höhere Rendite.

Es wurde eine Richtlinie zur Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Hoyerswerda -Bahnhofsvorstadt“ durch den Stadtrat beschlossen. In einer späteren Richtlinie wurden sogar gestalterische Zielsetzungen mit aufgenommen, mit dem Ziel, eine Bezuschussung von privaten Maßnahmen von der Einhaltung gestalterischer Auflagen abhängig zu machen. Im Rahmen dieser Förderrichtlinie wurden die wichtigsten Grundsätze, die bei der Erneuerung von Gebäuden bzw. bei der Errichtung von Neubauten beachtet werden sollen, in kurzer Form dargestellt. Diese bilden die Grundlage für die gestalterischen Auflagen, die dem einzelnen Eigentümer im Rahmen der Vereinbarung auferlegt werden, wobei sich die Festlegungen von Bauvorhaben zu Bauvorhaben insbesondere Materialwahl, Farbgebung und Fassadengestaltung unterscheiden können.
Im Sanierungsgebiet gibt es denkmalgeschützte Gebäude und es kann im Einzelfall zu Überschneidungen von Belangen des Denkmalschutzes und der Sanierung kommen. In diesem Fall werden die Belange der Sanierung den Forderungen des Denkmalschutzes angepasst.

Gefördert wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
Typische förderfähige Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes verbessern und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anpassen, waren:

- Verbesserung von Wohnungsgrundrissen
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung durch Herstellung neuer Fensteröffnungen und Lüftungseinrichtungen
- Einbau und Verbesserung von sanitären Anlagen
- Einbau und Verbesserung der Elektroinstallation
- Einbau neuer Fenster
- Modernisierungsbedingte Maler-, Fliesen- und Fußbodenbelagsarbeiten
- Errichtung erforderlicher Stellplätze
- Neuherstellung und Verbesserung von Außenanlagen durch Abbruch störender Anbauten und Nebengebäude
- Dacheindeckung und Dämmung
- Dachklempnerarbeiten
- Balkonsanierung

Instandsetzungsmaßnahmen, die darauf abzielen den Zustand wiederherzustellen, der bestand, als das Gebäude errichtet wurde, waren:

- Beseitigung von Schäden, die durch Alter und Gebrauch von Gebäuden entstanden sind
- Erforderlich gewordene Dacheindeckungen
- Trockenlegung des Mauerwerks
- Renovierung von Außen- und Innenanstrichen

Zur Durchführung der privaten Maßnahmen gehörten:

- Informationsgespräch gemeinsam mit unserem beauftragten Sanierungsträger
- Hilfestellung bei der Entwurfsplanung
- Beauftragung zur Entwurfsplanung und zur Erarbeitung einer Kostenschätzung
- Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung des umbauten Raumes und einer ausführlichen Baubeschreibung

Nach Vorlage der endgültigen Bauunterlagen wurde ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt geschlossen. Mit dem Bau durfte erst begonnen werden, wenn alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorlagen. Sofern das Bauvorhaben aus Sanierungsfördermitteln bezuschusst wurde, musste vor Baubeginn diese Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Der Modernisierungsvertrag regelte folgende Fragen:

- Umfang der Baumaßnahme
- Termine
- Zuschuss
- Gestaltung
- Auflagen zur Bauausführung und Eigenleistungen.

Für die Modernisierung von Gebäuden investierte die Stadt Hoyerswerda ca. 628.000 Euro.

Öffentliche Maßnahmen

Viele Straßen und Fußwege im Gebiet waren zu Beginn der Sanierung in einem sehr schlechten Zustand. Die Fahrbahn war oftmals geflickt. Die Gehwege waren häufig schmal oder befanden sich einem schlechten Zustand.

Im Rahmen der Sanierung „Hoyerswerda - Bahnhofsvorstadt“ setzte die Stadt Hoyerswerda neue Schwerpunkte für das Sanierungsgebiet. Neben dem Bau von KFZ-Stellflächen und die Gestaltung öffentlicher Freiflächen, Grünanlagen sowie privater Innenhöfe, wurde auch die Erneuerung der

Straßen und Plätze als Schwerpunkt benannt.

Im Zuge der Sanierung wurde ein Großteil der Straßen und Plätze ausgebaut und neu gestaltet:

- Friedrichsstraße, südlicher Teil
- Bahnhofsvorplatz, nördlicher Teil
- Am Bahnhofsvorplatz
- Teilquartiersgestaltung Bereich A. Bebel –Str./Friedrichsstraße
- Bahnhofsvorplatz nördlicher Teil – Kreuzungsbereich
- August-Bebel-Straße
- Gerhart-Hauptmann-Straße
- Steinstraße

Für die Erneuerung und den Ausbau der Straßen, Plätze und der öffentlichen Frei- und Grünflächen investierte die Stadt Hoyerswerda 1.752.820 Euro.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind Maßnahmen, bei denen Grundstücksarrondierungen vorgenommen werden. Abbruch- und Abräumkosten, auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenkosten, sind über Ordnungsmaßnahmen zu bezuschussen.

Die Stadt Hoyerswerda hat für die Neuordnungsmaßnahmen (Abbrüche von Gebäuden) rund 397.000 Euro investiert.

Maßnahmenkatalog

Nachfolgend (ab Seite 30) werden Beispiele zur Sanierung in Form eines Maßnahmenkatalogs zusammengefasst. Jede der folgenden Seiten beschreibt eine Maßnahme. Ob es sich dabei um eine private, öffentliche oder um eine Ordnungsmaßnahme handelt, ist jeweils benannt. Dazu werden die Maßnahmen inhaltlich beschrieben und auch Informationen zur Dauer und zu den Kosten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen werden benannt.

Die nachfolgenden Beispiele der Sanierungsmaßnahmen zeigen, wie durch eine hohe Anzahl von privaten, öffentlichen und Ordnungsmaßnahmen das Stadtbild erheblich aufgewertet und verbessert werden konnte.

Am Bahnhofsvorplatz vor der Sanierung

Am Bahnhofsvorplatz nach der Sanierung

August-Bebel-Straße 1

Flur 3 Flurstück 301

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses
Projektdauer	17.03.1997 - 30.06.1998
Gesamtausgaben	246.820,78 Euro
Bund- und Landesmittel	51.009,55 Euro
Kommunaler Eigenanteil	25.504,77 Euro

Das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus ist ein Eckgebäude an der Kreuzung August-Bebel-Straße und Friedrichsstraße. Im Gebäude befinden sich 9 Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit/Verkaufsfläche.
Der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit den Eigentümern hatte zum Ziel, die Mängel und Mißstände am Objekt zu beseitigen.

Die erforderliche Komplexsanierung umfasste nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen:

- Heizungsmodernisierung
- Sanitätsmodernisierung
- Fassadeninstandsetzung
- Dacherneuerung
- Elektromodernisierung
- Malerarbeiten Treppe / Keller
- Fenster- und Türeninstandsetzung
- Fliesenarbeiten

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

August-Bebel-Straße 8

Flur 3 Flurstück 292

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses
Projektdauer	06.04.1998 - 30.06.1999
Gesamtausgaben	81.413,47 Euro
Bund- und Landesmittel	16.282,69 Euro
Kommunaler Eigenanteil	8.141,35 Euro

Das Gebäude wies in seinem Erscheinungsbild bauliche Mängel und Schäden auf. Die Beseitigung dieser Mängel war wesentliches Ziel der Modernisierungsvereinbarung.

Die Wohnfläche der 4 WE ist wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoß - 1 WE mit insgesamt 95,79 m² Wohnfläche
- 1.Obergeschoß - 1WE mit insgesamt 104,08 m² Wohnfläche
- 2.Obergeschoß - 1WE mit insgesamt 101,74 m² Wohnfläche

Die gesamte Wohnfläche beträgt 409,10 m². Das Haus ist über die Giebel- und Hofseite zugänglich. Die erforderliche Komplexsanierung umfasste nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Austausch der Fenster
- Ausstattung mit moderner Heizungs- und Sanitärtechnik
- Erneuerung des Fassadenputzes
- Sanierung der Balkone
- Aufarbeiten der Hauseingangstür und Erneuerung der Hintereingangstür
- Trockenlegung der Keller
- Wärmedämmarbeiten im Mansardenbereich
- Sanierung der Eingangstreppen

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 34

Flur 4 Flurstück 66/1

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses
Projektdauer	25.09.1997 - 31.12.1998
Gesamtausgaben	177.640,43 Euro
Bund- und Landesmittel	35.528,09 Euro
Kommunaler Eigenanteil	17.764,04 Euro

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Mansarde, gelegen an der Straßenecke Friedrichsstraße/August-Bebel-Straße. Das Gebäude ist ein Kulturerbe im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzes.

Das Gebäude stand aufgrund seiner schwerwiegenden Substanzmängel ca. 2 Jahre komplett leer. Eine Wiedernutzung des Gebäudes konnte wegen des desolaten Bauzustandes nur nach erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand erfolgen.
Mit der Modernisierungsvereinbarung wurden nachfolgende Leistungen erbracht:

- Gerüstarbeiten
- Dachabbruch
- Dachdeckung und Dämmung
- Dachklempnerarbeiten
- Blitzschutzanlage
- Fassadenputz
- Natursteinarbeiten
- Maurerarbeiten Fassade
- Fenster- und Türinstandsetzung
- Balkonsanierung
- Instandsetzung Dachstuhl (Holzschutz)

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Gerhart-Hauptmann-Straße 3

Flur 3 Flurstück 290

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses
Projektdauer	07.12.1998 - 31.12.1999
Gesamtausgaben	217.658,30 Euro
Bund- und Landesmittel	43.531,68 Euro
Kommunaler Eigenanteil	21.765,84 Euro

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Denkmalobjekt. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen lag vor. Das Gebäude wurde komplett modernisiert.

An der Außenhülle wurden laut Modernisierungsvereinbarung nachfolgende Instandsetzungsarbeiten durchgeführt:

- Erd-, Maurer-, Putz-, Zimmererarbeiten,
- Mauerwerkstrockenlegung
- Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten
- Schmiedearbeiten
- Fenstermodernisierung

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Am Bahnhofsvorplatz

Flur 4 Flurstück 92, 12/4; 14/2

Öffentliche Maßnahmen	Straßenbau- und Erschließungsmaßnahme
Projektdauer	05.09.2013 - 27.01.2014
Gesamtausgaben	281.017,75 Euro
Bund- und Landesmittel	187.345,16 Euro
Kommunaler Eigenanteil	93.672,53 Euro

Die Straße - Am Bahnhofsvorplatz - wurde vom Knotenpunkt August-Bebel-Straße in nördliche Richtung mit Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße grundhaft neu gebaut.

Durch die VBH wurde die Gas- und Trinkwasserleitung erneuert, ebenso der Regenwasserkanal. Weiterhin wurde die Straßenbeleuchtung mit LED Technik neu errichtet.

Die Befestigung der Straßenfahrbahn erfolgte in Asphaltbauweise (Splittmastixasphalt). Die Gehwege wurden aus Betonsteinpflaster neu errichtet. Ebenso erfolgte die Befestigung der Parkplätze, Sicherheits- und Entwässerungsstreifen mit farblich unterschiedlichem Betonsteinpflaster.

Der bereits vorhandene Grünstreifen mit Baumpflanzungen wurde mit 13 Rotdornbäumen neu bepflanzt.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Bahnhofsvorplatz

nördl. Teil, Flur 4 Flurstück 92

Öffentliche Maßnahmen	Straßenbau- und Erschließungsmaßnahme
Projektdauer	08.09.2008 - 12.12.2008
Gesamtausgaben	254.549,73 Euro
Bund- und Landesmittel	169.699,82 Euro
Kommunaler Eigenanteil	84.849,91 Euro

Der Ausbau Bahnhofsvorplatz - nördlicher Teil ist der 3. TA des Gesamtvorhabens „Ausbau Bahnhofsvorplatz in Hoyerswerda“.

Das o. g. Vorhaben beinhaltet den Ausbau des Parkplatzes, der Freiflächen zwischen Parkplatz und Geschäften und den Ausbau der Straße „Am Bahnhofsvorplatz“.

- Fahrbahn in bituminöser Bauweise
- Fußgängerbereich mit Ladeverkehr in Pflasterbauweise
- Parkflächen im Bereich des Parkplatzes in Betonpflaster
- Parkflächen an der Straße in Großpflaster-Granit

Im Zuge des Bauvorhabens wurden 34 Stellplätzen errichtet. Die Stellplatzanlage erhielt in Ost-West-Richtung einen querenden Gehweg in einer Breite von 2,0 m.
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Quer- und Längsgefälle in neu angeordnete Straßenabläufe mit Kanalanschluss.

Im Zuge der Baumaßnahme wurde ein Baum gefällt und 15 Bäume neu gepflanzt.
Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Bereich wurde ebenfalls erneuert.
Aus bautechnischen Gründen musste im Bereich des Parkplatzes die vorhandene TW-Leitung um verlegt werden.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße

südl. Teil, Flur 10 Flurstück 72/6

Öffentliche Maßnahmen	Straßenbau- und Erschließungsmaßnahme
Projektdauer	16.06.1997 - 12.03.1999
Gesamtausgaben	473.186,70 Euro
Bund- und Landesmittel	315.457,80 Euro
Kommunaler Eigenanteil	157.728,90 Euro

Die Friedrichsstraße, südlicher Teil, gehört zum Altstadtkern von Hoyerswerda. Sie verbindet die Heinrich-Heine-Straße mit der Straße Am Bahndamm.
Die Friedrichsstraße gehört zu den am stärksten städtisch geprägten Straßenabschnitten von Hoyerswerda und ist somit entsprechend ihrer Straßenfunktion eine Hauptsammelstraße.

Bei der umfassenden Sanierung der Straße wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- grundhafter Ausbau Fahrbahn, Gehweg, Seitenstreifen und Seitenstreifen im Bereich des Gerinnenstreifens
- Erneuerung Regenwasserkanal
- Straßenbeleuchtung wurde neu installiert.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Gerhart-Hauptmann-Straße

Öffentliche Maßnahmen	Straßenbau- und Erschließungsmaßnahme
Projektdauer	13.08.2012 - 16.11.2012
Gesamtausgaben	184.589,96 Euro
Bund- und Landesmittel	mit Ausgleichsbeiträgen II Sanierungsgebiet finanziert
Kommunaler Eigenanteil	mit Ausgleichsbeiträgen II Sanierungsgebiet finanziert

Die Gerhart-Hauptmann-Straße wurde vom Knotenpunkt August-Bebel-Straße in nördliche Richtung mit Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße grundhaft erneuert.

Durch die VBH wurde die Gasversorgung und das Niederspannungsnetz erneuert, der alte Mischwasserkanal rückgebaut und ein Regenwasserkanal neu errichtet.
Weiterhin wurde die Straßenbeleuchtung mit LED Technik neu errichtet.

Die Befestigung der Straßenfahrbahn erfolgte in Asphaltbauweise (Splittmastixasphalt). Die Gehwege wurden aus Betonsteinpflaster neu errichtet und die Befestigung der Parkplätze, Sicherheits- und Entwässerungsstreifen erfolgte mit Rückbaumaterial in Naturstein Granit.
Ebenso wurden die geborgenen Borde wieder eingebaut und der bereits vorhandene Grünstreifen mit Baumpflanzungen wurde in die Gestaltung einbezogen.

Die Baumaßnahme befindet sich im II-Sanierungsgebiet Hoyerswerda und wurde durch die Ausgleichsbeiträge finanziert.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

August-Bebel-Straße

Öffentliche Maßnahmen	Straßenbau- und Erschließungsmaßnahme
Projektdauer	19.07.2010 - 08.04.2011
Gesamtausgaben	383.843,59 Euro
Bund- und Landesmittel	mit Ausgleichsbeiträgen II Sanierungsgebiet finanziert
Kommunaler Eigenanteil	mit Ausgleichsbeiträgen II Sanierungsgebiet finanziert

Die August-Bebel-Straße wurde vom Knotenpunkt Friedrichsstraße in westliche Richtung mit Anbindung an die Straße Am Bahnhofsvorplatz grundhaft erneuert.

Gleichzeitig wurde das Leitungsnetz der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda saniert sowie Leerrohre der Telekom und Primacom für perspektivische Netzwerkerweiterungen und Leitungssanierung eingebaut.
Weiterhin wurde die Straßenbeleuchtung mit LED Technik neu errichtet.

Die Befestigung der Straßenfahrbahn erfolgte in Asphaltbauweise (Splittmastixasphalt). Die Gehwege wurden aus Betonsteinpflaster neu errichtet und die Befestigung der Parkplätze, Sicherheits- und Entwässerungsstreifen erfolgte mit Rückbaumaterial in Naturstein Granit.
Ebenso wurden die geborgenen Borde wieder eingebaut.
Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsanlage erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Kanäle.

Der Knoten August-Bebel-Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße wurde unter Einhaltung der Regelwerke verkleinert. Zwangspunkte der Maßnahme waren die vorhandenen behindertengerechten Bushaltestellen, die nicht verändert werden durften.

Die Baumaßnahme befindet sich im II-Sanierungsgebiet Hoyerswerda und wurde darüber gefördert.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 13 a und b

Flur 10, Flurstück 82/5

Ordnungsmaßnahme	Abbruch- und Sicherungsmaßnahme
Projektdauer	1999 - 2001
Gesamtausgaben	12.816,92 Euro
Bund- und Landesmittel	8.544.61 Euro
Kommunaler Eigenanteil	4.272,31 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, die Nebengebäude abzubrechen und die Innenbereiche neu zu ordnen. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Demontage und Abriss von 4 aneinander gereihten Nebengebäuden entsprechend als Bauwerke 1 bis 4 gekennzeichnet
- Abriss bis 30 cm unter Terrain einschließlich vorhandener Fußböden, Schächte und Verfüllen/ Verdichten dieser Flächen auf Terrainhöhe
- Sicherung der verbleibenden nachbarlichen Grenzwand gegen Einsturz
- Errichtung von Wandvorlagen an der Grenzmauer und Herstellung eines Außenputzes
- Abriss und Entsorgung des Ziegelpflasters ca. 1,50 m breit entlang der Nebengebäude

Mit dem Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung hat sich der Eigentümer verpflichtet, den Innenbereich neu zu gestalten. Die Neuordnung im Innenbereich sieht ca. 18 Stellplätze, einen Fahrradabstellraum, eine Müllbox, einen Wäscheplatz sowie Grünanlagen vor.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 20

Flur 10, Flurstück 90/1

Ordnungsmaßnahme	Abbruch- und Sicherungsmaßnahme
Projektdauer	06.1997 - 08.1997
Gesamtausgaben	59.988,60 Euro
Bund- und Landesmittel	39.992,40 Euro
Kommunaler Eigenanteil	19.996,20 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, das Grundstück durch Abbruch der baulichen Anlagen baufrei zu machen.

Das Neuordnungskonzept sieht für diesen Bereich den Abbruch der ehemaligen Fleischerei sowie deren Nebengebäude und die anschließende Wiederbebauung eines Hauptgebäudes entlang der Friedrichsstraße vor. Es sollte hier eine mindestens zweigeschossige Bebauung erfolgen, um so die Friedrichsstraße aufzuwerten.
Um das städtebauliche Ziel zu verwirklichen, erfolgte eine Restwertenschädigung für den untergehenden Wert des abzubrechenden Gebäudes. Die Restwertentschädigung erfolgte auf der Grundlage eines Wertgutachtens. Im Gegenzug verpflichtete sich der Eigentümer ein zweigeschossiges Gebäude entsprechend den Vorgaben des Neuordnungskonzeptes zu errichten.

Das abzubrechende Hauptgebäude wurde bis zum Jahre 1994 als Fleischereigebäude genutzt.
Es befanden sich im Erdgeschoss ein Ladenraum, Küche und Wohnzimmer sowie eine
Kammer über dem Keller (Gewürzstube, von außen zugänglich). Im Dachgeschoss waren zwei beheizbare Zimmer ausgebaut. Es handelte sich hierbei um eingeschossiges Gebäude mit Sattel- und Pultdach.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 23 a

Flur 10, Flurstücke 97/8 und 97/9

Ordnungsmaßnahme	Abbruch- und Sicherungsmaßnahme
Projektdauer	04.1996 - 12.1996
Gesamtausgaben	48.552,14 Euro
Bund- und Landesmittel	32.368,10 Euro
Kommunaler Eigenanteil	16.184,04 Euro

Das Grundstück des Eigentümers befindet sich direkt an einer Einfallsstraße zum Sanierungsgebiet „Hoyerswerda- Bahnhofsvorstadt“. Ein erster Eindruck des Gebietes wird also von der Bebauung dieses Grundstück geprägt. Vor allem nicht erhaltenswerte Nebengebäude wirken sich negativ auf den Gesamteindruck des Grundstückes aus. Des Weiteren handelte es sich bei dem zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäude um ein baufälliges Gebäude.

Das Nebengebäude (ehemals Städtereinigung Hoyerswerda) war ein Gebäude in massiver Ziegelbauweise mit einem einseitigem Satteldach.
Seit Errichtung des Gebäudes wurde mehrfach im Gebäude umgebaut. Es sind zahlreiche Werkstätten, Lager und Büros entstanden. Auf der Nordseite des Gebäudes stand ein Heizhaus als Anbau in Ziegelbauweise. Zu dem Heizhaus gehörte ein Schornstein aus Hartbrandklinker. Im Anschluss an das Heizhaus befanden sich Unterstellmöglichkeiten.

Für den Abriss erschwerend war die Tatsache, dass auf der Südseite die Bürogebäude der Firma Struthoff GmbH mit angebaut waren. Dadurch wurden ein Handabbruch und Betonsägearbeiten erforderlich.
Der Abbruch widersprach nicht den Sanierungszielen für das Gebiet.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 27

(Bahnhofshotel) Flur 10 , Flurstück 111/6

Ordnungsmaßnahme	Abbruch- und Sicherungsmaßnahme
Projektdauer	2002 - 2005
Gesamtausgaben	30.262,58 Euro
Bund- und Landesmittel	20.175,05 Euro
Kommunaler Eigenanteil	10.087,53 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, das Bahnhofshotel abzubrechen.

Das Bahnhofshotel war ein freistehendes, mehrgeschossiges Gebäude. Der Baukörper gliederte sich im Wesentlichen in drei Bauwerksbereiche, das Haupthaus - zweigeschossig mit Satteldach, zu 50 % unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Der Anbau war eingeschossig mit Flachdach und das Eingangsbauwerk eingeschossig mit Treppe und Podest.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 27

Flur 10, Flurstück 111/5

Ordnungsmaßnahme	Abbruch- und Sicherungsmaßnahme
Projektdauer	12.2002 - 03.2003
Gesamtausgaben	21.385,02 Euro
Bund- und Landesmittel	14.256,68 Euro
Kommunaler Eigenanteil	7.128,34 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, das Grundstück durch Abbruch der baulichen Anlagen baufrei zu machen.

Das Grundstück war mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und üblichen Nebengebäuden sowie einem Gartenlokal bebaut. Im Wohnhaus befand sich außerdem noch eine Praxis für Physiotherapie (Fußpflege).
Das Wohnhaus war ein teilunterkellertes eingeschossiges Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach und beidseitigen Gauben mit Flachdach. Es handelte sich um ein Massivmauerwerk. Die Fassade war mit einem zweilagigen Putz versehen und der Sockel war mit einer Klinkerverblendung versehen. Eine Dachentwässerung war vorhanden.

Bei dem Schuppen handelte es sich um ein nicht unterkellertes eingeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach mit Vollholzschalung und Schindeleindeckung. Es handelte sich um Massivmauerwerk. Die Fassade war mit einem zweilagigen Putz versehen. Eine Dachentwässerung war vorhanden.

Das Bierlokal war ein nichtunterkellertes eingeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach, Dacheindeckung Preolithschindeln auf Vollschalung. Es handelte sich um ein Massivmauerwerk. Die Fassade war mit einem zweilagigen Putz und die Vorderfront zum Biergarten war mit einer Vollholzschalung versehen. Eine Dachentwässerung war vorhanden.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

11 Abschluss der Sanierung

Erhebung von Ausgleichsbeträgen mittels einer Ablösevereinbarung

Nach § 154 Abs.1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, d.h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 16.04.2015 wurde uns durch die Bewilligungsbehörde der Durchführungszeitraum bis 2016 bestätigt.

Grundsätzlich sollen durch die Erhebung des Ausgleichsbetrages die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet anteilig an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt werden.
Auf Antrag des Eigentümers kann der zu entrichtende Betrag gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB jedoch auch vorzeitig abgelöst werden. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme zulassen.
Die Ablösung erfolgt durch einen öffentlich- rechtlichen Vertrag (Ablösevereinbarung) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Ablösevereinbarungen sind ein kooperatives Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrages, der gemäß §154 ff. des BauGB zu erheben ist. Die so geschlossenen Verträge werden regelmäßig erfüllt. Es bestehen materiell-rechtlich geringere Anforderungen an die Wertermittlung. Die durch die abgelösten Ausgleichsbeträge erzielten Einnahmen können kurzfristig für die Umsetzung noch nicht realisierter Vorhaben im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Die Grundstücksqualität des Endwertes wird durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestimmt.
Die sanierungsbedingte Werterhöhung besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB 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 Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Endwert) ergibt.
Qualitätsstichtag für den Endwert ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren weitestgehend beendet ist. Diese sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, die durch den öffentlich und vereidigten Gutachter Dr. Ronald Unbehau im zonalen Gutachten (Stand November 2011) für die Stadt Hoyerswerda ermittelt wurde, ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages.

Nach der novellierten Verwaltungsvorschrift zur Städtebaulichen Erneuerung vom 20.08.2009
(VwV StBauE, Pkt. 21.3) „ kann die Gemeinde bis zu einem Jahr vor dem Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 Prozent auf Ausgleichsbeträge gewähren“.
Dabei sind die noch nicht erreichten Sanierungsziele und die Restlaufzeit der Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Höhe des Nachlasses wird der von der Förderrichtlinie gewährte Ermessensspielraum unter Berücksichtigung des verbleibenden Sanierungszeitraumes in sachgerechter Weise ausgeschöpft.

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages hat für die Stadt Hoyerswerda erhebliche Vorteile:

- Mit einem Verfahrensnachlass lässt sich für die Erhebung der Ausgleichsbeträge eine größere Akzeptanz bei den betroffenen Eigentümern erreichen, was in kommunalpolitischer Hinsicht zu einer Erleichterung der Verfahrensumsetzung führt. Die Ablösevereinbarungen werden regelmäßig erfüllt und sind nur in geringem Maße rechtsmittelanfällig.

- Die durch die abgelösten Ausgleichsbeträge erzielten Einnahmen können kurzfristig für weitere Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Im Gegensatz dazu sind die Ausgleichsbeträge, die nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben werden müssen, als sanierungsbedingte Einnahmen im Rahmen der Schlussabrechnung an den Fördermittelgeber zu erfassen. Sie dienen dann lediglich als Deckungsquelle für die teilweisen Fördermittelrückzahlungen, die sich aus der Abrechnung ergeben können.

- Mit der freiwilligen Vereinbarung zur endgültigen Ablösung des Ausgleichsbetrages entfällt die ansonsten mit der Aufhebung der Sanierungssatzung notwendige Festsetzung des Ausgleichsbetrages durch Bescheid. Diese ist verwaltungstechnisch aufwendiger, auch hinsichtlich des Begründungsmittels, welches im Zweifelsfall ein Einzelgutachten je Grundstück sein müsste. Da der Ausgleichsbetragsbescheid ein belastender Verwaltungsakt ist, sind Widerspruch und Anfechtungsklage möglich. Diese Rechtsbehelfsverfahren sind regelmäßig aufwendig und enthalten Prozessrisiken einschließlich eines Kostenrisikos. Diese werden durch die Ablösung vermieden.

Der Eigentümer erlangt durch den Abschluss einer Ablösevereinbarung Kalkulationssicherheit über den Ausgleichsbetrag. Spätere Nachforderungen sind ausgeschlossen. Bei Weiterveräußerungen von Grundstücken entfällt die ansonsten im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. §§ 144, 145 BauGB durchzuführende Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs.2 Satz 2 BauGB), was den Grundstücksverkehr erleichtert.

Aufgrund der oben genannten Vorteile bei der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge hat die Stadt die Grundstückseigentümer aktiviert, verstärkt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.
Als Anreiz für eine zeitnahe Ablösung wurde ein prozentualer Nachlass nach Jahresscheiben gewährt.
Die Grundlage für den Ausgleichsbetrag bildet das Rahmengutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Ronald Unbehau.

Zur Höhe des zu gewährenden Verfahrensnachlasses ist festzuhalten, dass mit der gewählten Anfangshöhe der von der Verwaltungsvorschrift der städtebaulichen Erneuerung (VwVStBauE) gewährte Rahmen einerseits ausgeschöpft wird, um einen möglichst starken wirtschaftlichen Anreiz zu schaffen. Andererseits wird durch die rückläufige Staffelung dem mit dem heranrückenden Abschluss der Sanierung nachlassenden Finanzierungsvorteil für die Stadt entsprochen und das Interesse der Eigentümer an einer schnellen Ablösung gestärkt.
Nach Ablauf des Jahres 2014 wurde richtlinienkonform kein Nachlass mehr gewährt.
Die Staffelung diente der Förderung des Zieles, möglichst viele Eigentümer zu einem frühzeitigen Abschluss der Ablösevereinbarung zu veranlassen, einerseits die zweckgebundenen Einnahmen zügig zu regenerieren und andererseits die Zahl der unerledigten Fälle zu reduzieren.

Ablösung und Erhebung der endgültigen Ausgleichsbeträge

Mit den Beschlussfassungen BV 0508-III-11 und BV 0509-III/ 301/27 des Stadtrates am 20.12.2011 wurde der Beginn der vorzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ beschlossen.
Im Sanierungsgebiet fand dazu am 09.02.2012 eine erste Bürgerversammlung statt. Im Ergebnis dieser Bürgerversammlung ergab sich ein starkes Interesse der Eigentümer, die vorzeitige Ablöse in Anspruch zu nehmen. Aus aktueller Sicht wurden durch die Ablösung von Ausgleichsbeträgen Einnahmen in Höhe von 319.211,72 Euro (bei Anwendung der Verfahrensnachlässe) eingenommen.
Im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen wurde eine Ablösebereitschaft von ca. 92,3 % der Eigentümer erreicht.
Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung müssen dann noch Ausgleichsbeträge in Höhe von 33.477,85 Euro per Bescheid eingenommen werden.

Mit 92,3 % der Grundstückseigentümer konnten einvernehmlich Vereinbarungen abgeschlossen werden.
Die somit noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung vor Beendigung der Sanierungsmaßnahme eingenommenen Ausgleichsbeträge wurden als Einnahme zur Finanzierung von Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme eingesetzt.

Aus dem nachstehenden Plan ist erkennbar, welche Maßnahmen mit Hilfe der abgelösten Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „ Hoyerswerda - Bahnhofsvorstadt“ realisiert werden konnten.

Realisierte Maßnahmen durch abgelöste Ausgleichsbeträge

Die Aufhebungssatzung der Stadt Hoyerswerda über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hoyerswerda – Bahnhofsvorstadt“ wurde am 19.12..2017 durch den Stadtrat beschlossen.
Die Sanierungsmaßnahmen waren bereits zum Bewertungsstichtag angeschlossen. Weitere Maßnahmen waren nicht mehr vorgesehen. Nachfolgend wurde somit die zum 12.01.2017 vorgefundene Grundstückssituation und -qualität als Neuordnungszustand, auf den sich die Endwertermittlung bezieht, angehalten.
Diese sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, die durch den öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter Dr. Ronald Unbehau für die Stadt Hoyerswerda ermittelt wurde, ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages.

HA
0,6
3,8