



## **Begründung**

### **zur Aufhebung des Teilgebietes 2 der Sanierungssatzung**

#### **„Innenstadt/Neumarkt“**

Der langjährige Prozess der Stadtsanierungsmaßnahme war insgesamt ein erfolgreiches Instrument zur Revitalisierung und nachhaltigen Stärkung der Merseburger Innenstadt und des östlich angrenzenden Stadtquartiers Neumarkt. Seit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung im August 1995 wurden viele Maßnahmen mit und ohne Unterstützung der Städtebauförderung in dem über 70 ha großen Stadtbereich umgesetzt. In das Sanierungsgebiet sind insgesamt knapp 90 Mio € Städtebaufördermittel geflossen, was heute im Vergleich zum Zustand Anfang der 90er Jahre für Jedermann deutlich sichtbar ist.

Zu den wichtigsten Sanierungszielen gehörten von Anfang an die Bewahrung und Wiederherstellung historischer Bausubstanz und Strukturen, die Steigerung urbaner Qualitäten, die Sanierung von Gebäuden, die Beseitigung von Baulücken, die Aufwertung und Neuanlage von Grünflächen und -verbindungen sowie die Verbesserung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur.

Heute kann man feststellen, dass die 1994 definierten Sanierungsziele, die 2005 und 2012 aktualisiert und fortgeschrieben wurden, nahezu vollumfänglich erfüllt werden konnten. Vor allem die Vielzahl an öffentlichen Maßnahmen, wie z.B. der grundhafte Ausbau und die Neuanlage von Straßen, Wegen und Plätzen, die Schaffung von touristischen und funktionalen Parkplätzen, die Neuordnung von Grundstücken zur besseren Bebaubarkeit, die Aufwertung des Dom- und Schlossensembles, die Revitalisierung von kulturellen und sozialen, Gemeinbedarfs- und Bildungseinrichtungen, hätte die Stadt nicht allein mit eigenen Mitteln und ohne die Unterstützung der Städtebauförderung umsetzen können. Aber auch das Engagement und die finanziellen Mittel vieler privater Eigentümer haben dazu beigetragen, dem Sanierungsgebiet das heutige vorzeigbare Erscheinungsbild zu verleihen.

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung im Jahr 1995 wurden wichtige rechtliche, finanzielle und organisatorische Voraussetzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffen, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen sowie die Attraktivität und Funktionalität im Bereich der Innenstadt und des Neumarkts zu erhöhen. Nunmehr steht die Gesamtmaßnahme mit einer Laufzeit von mehr als 25 Jahren vor ihrem Abschluss und das förmlich festgesetzte „Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt“ kann aufgehoben werden.

Das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ - kurz: „Stadtsanierung“ - wurde bereits 2011 eingestellt und durch das Stadtentwicklungsamt Ende 2020 schlussabgerechnet. Diese Schlussabrechnung unterstellte, dass noch einige Straßenbaumaßnahmen zeitnah durchzuführen sind. Das betraf u.a. die Straßen Oberaltenburg und Kloster sowie die Nebenanlagen Krautstraße, die inzwischen abgeschlossen werden konnten. Für einen Teilabschnitt der Brauhausstraße und den Ringschluss Meuschauer Straße - die letzten beiden noch nicht abgeschlossenen sanierungsbedingten Straßenbaumaßnahmen –

wurden die Planungsaufträge erteilt, so dass auch hierfür der Ausbau zeitnah beauftragt werden kann. Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen erfolgt durch bereits eingenommene und noch einzunehmende Sanierungsausgleichsbeträge.

Der Stadtrat der Stadt Merseburg hatte bereits im Jahr 2012 beschlossen (Beschluss-Nr. 24/22 SR/12), die Durchführung der Sanierung bis spätestens Ende 2024 abzuschließen. Die Ende 2020 erfolgte Schlussabrechnung der Städtebaufördermaßnahme „Stadtsanierung“ gegenüber dem Fördermittelgeber hat sodann den Prozess zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Innenstadt/Neumarkt“ eingeleitet.

Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands hat sich die Stadt Merseburg entschlossen, das Sanierungsgebiet in zwei Teilabschnitten aufzuheben. Die Aufhebungssatzung für das 1. Teilgebiet trat bereits am 21. Januar 2022 in Kraft (westlicher Innenstadtbereich).

Nun soll auch das 2. und letzte Teilgebiet der Sanierungssatzung (östlicher Innenstadtbereich einschließlich Neumarkt) gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgehoben werden.

Auf dem der Aufhebungssatzung beigefügten Lageplan ist das Teilgebiet 2 farbig markiert. Dieses Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten: vom Hochufer der Saale, vom Parkplatz Ölgrube und der Ostseite des Wohnblocks Markt 15-19 sowie von den Grundstücken am östlichen Ende der Straße Neumarkt
- im Norden: von den Grundstücken Petrikloster/Altenburger Friedhof, von den Grundstücken nördlich der Straße Neumarkt und nördlich der Meuschauer Straße (neue Stichstraße)
- im Süden: von der Straße Brühl und von der B181/Querstraße
- im Westen: von den Grundstücken westlich des Sonnenwinkels, des Entenplans, der Kleinen Ritterstraße, der Brauhausstraße, der Unteraltenburg und des Weinbergs sowie im Bereich Neumarkt vom Ostufer der Saale.

Auch in diesem ca. 38 ha großen 2. Teilgebiet (östlicher Innenstadtbereich und Neumarkt) wurden die Sanierungsziele nahezu vollumfänglich erreicht. So wurden z.B. die Straßenzüge Markt, Entenplan, Burgstraße, Grüne Straße, Unteraltenburg, Oberaltenburg, Kloster, Mühlberg, Neumarkt, Abschnitte der Meuschauer Straße und der Krautstraße grundhaft ausgebaut bzw. saniert. Neben der Erneuerung der technischen Infrastruktur wurden bei den überwiegenden Straßenbaumaßnahmen die Nebenanlagen neu geordnet, so dass die Angebote für den ruhenden Verkehr und zum Teil auch für Fußgänger und Touristen deutlich verbessert werden konnten. Mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen auf der Grundlage des innerstädtischen Verkehrskonzeptes (Verkehrsorganisation, Richtungsverkehr, Geschwindigkeitsreduzierung) erfolgte weitgehend die Unterbindung von unerwünschtem Durchgangs- und Schleichverkehr, ohne dadurch die Erreichbarkeit des Stadtzentrums zu verhindern. Der Neubau von öffentlichen Parkplätzen an den Zugangsbereichen zur Innenstadt (Hälterstraße, Georgstraße, Thilo-von-Trotha-Straße *vorher: Apothekerstraße*, Meuschauer Straße) ermöglicht heute die fußläufige Erreichbarkeit der innerstädtischen und touristischen Ziele in wenigen Gehminuten.

Es wurden aber auch unzählige private Maßnahmen durchgeführt, wie die Schließung von Baulücken durch Neubauten und der Umbau und die Sanierung bestehender Bausubstanz. Beispielgebend für stadtbildprägende Neubauten im Teilgebiet 2 sind die mehrgeschossigen Wohnhäuser an der Hälterstraße, die Wohn- und Geschäftshäuser an der Westseite des Marktplatzes, die Wohn- und Geschäftshäuser, die das Quartier Tiefer Keller umgrenzen, der Zwischenbau als neuer Eingangsbereich zum Bürgerservice am Verwaltungsstandort Burgstraße sowie eine Vielzahl von neuen Wohnhäusern im Quartier rings um die Meuschauer

Straße, die neben der Sanierung von Bestandgebäuden den Wohnwert und das Erscheinungsbild im gesamten Quartier Neumarkt deutlich verbessert haben.

Zur wesentlichen Revitalisierung der Innenstadt haben auch die umfassenden Quartierentwicklungen am Tiefen Keller (Umbau zum Quartier für Kunst und Wohnen, begehbare historische Kelleranlagen) und an der Unteraltenburg (Umbau ehemaliges Druckereigelände zum Wohnquartier) sowie die Instandsetzungs- und Nutzungsintensivierungen im gesamten Dom- und Schlossbereich beigetragen.

Weitere Erläuterungen zur Beschreibung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen sind im Abschlussbericht zur Schlussabrechnung des „Sanierungsgebietes Innenstadt/Neumarkt“ (Stand 30.06.2020) dokumentiert.

Der als förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung bezeichnete Rechtsvorgang (§ 162 ff. BauGB) hat Auswirkungen für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet.

Mit der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung des Teilgebietes 2 der „Sanierungssatzung Innenstadt/Neumarkt“ wird diese rechtsverbindlich. Danach

- erhebt die Stadt die Sanierungsausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB per Bescheid. Es werden jedoch nur die Eigentümer zur Zahlung aufgefordert, die bisher noch keine freiwillige Ablösevereinbarung mit der Stadt abgeschlossen haben,
- entfällt für die Eigentümer die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden nach § 7h, § 10f und § 11a Einkommensteuergesetz (EStG),
- entfällt die Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen und Rechtsvorgänge im Grundstücksverkehr nach § 144 BauGB durch die Stadt bzw. Baugenehmigungsbehörden,
- wird die Stadt das Grundbuchamt auffordern, die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen.

Stadtentwicklungsamt Merseburg  
Sachgebiet Stadtsanierung  
Lauchstädter Straße 10  
06217 Merseburg

Tel.: 03461 - 445 410

Mail: [stadtentwicklung@merseburg.de](mailto:stadtentwicklung@merseburg.de)