

## **Begründung**

### **zum Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ (Sanierungsaufhebungssatzung)**

Wie in vielen anderen Altstädten auf dem Gebiet der ehemaligen DDR war der bauliche Zustand von Gebäuden sowie öffentlicher und privater Flächen in der Lutherstadt Wittenberg zur Wendezeit problematisch.

Obwohl die Altstadt der Lutherstadt Wittenberg aufgrund ihrer national und international beachteten kulturgeschichtlichen Bedeutung als Flächendenkmal unter Schutz gestellt war und in Vorbereitung des im Jahr 1983 begangenen Lutherjubiläums staatlicherseits alle erreichbaren Instandsetzungskapazitäten in die Wittenberger Altstadt gelenkt worden waren, wies die Wittenberger Altstadt zu Beginn der 1990er Jahre gravierende bauliche Mängel und Missstände auf.

Zu den positiven Aspekten zählte jedoch die Tatsache, dass die historischen Baustrukturen der Altstadt mit vielen hochrangigen Einzeldenkmälern weitgehend erhalten werden konnten. Allerdings bestand am Ende der 1980er Jahre die Gefahr, dass dieses einzigartige bauliche und kulturelle Erbe der Wittenberger Altstadt aufgrund der über Jahrzehnte unterlassenen Instandhaltung und Modernisierung unwiederbringlich verloren ging.

Mit der politischen Wende und der deutschen Wiedervereinigung wurden Voraussetzungen für die Rettung der Altstadt geschaffen. Die Lutherstadt nutzte frühzeitig ihre Chancen und leitete bereits 1990 die rechtlich erforderlichen Schritte für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren ein. Mit den dafür erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch wurden

- der städtebauliche Zustand der Altstadt dokumentiert,
- die Notwendigkeit für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung begründet sowie
- die unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter sowie der öffentlichen Aufgabenträger allgemeinen Sanierungsziele entwickelt.

Demnach lagen Mängel und Missstände in konzentrierter Form vor, die eine förmliche Festlegung der Altstadt als städtebauliches Sanierungsgebiet erforderten.

Quelle: SALEG mbH: „Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019“, S.12

Das Untersuchungsgebiet entsprach nach der baulich-räumlichen sowie funktionalen Beschaffenheit in wesentlichen Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Anforderungen an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen.

1. Das Gebiet war erheblich in der Funktionsfähigkeit in Bezug auf die Erfüllung der Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum beeinträchtigt.
2. Es bestand die Notwendigkeit, die baulichen Strukturen hinsichtlich wirtschaftlicher, und kultureller und sozialer Erfordernisse zu entwickeln und dabei den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Sanierungssatzung, mit der das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ förmlich festgelegt wurde, bereits am 05.06.1991 beschlossen.

Exemplarisch für die zahlreichen Mängel sei in diesem Zusammenhang auf den Bauzustand der 426 strukturbestimmenden Gebäuden im öffentlichen Straßenraum verwiesen, von denen im Jahr 1996

- nur 5,8 % der Gebäude einen guten Bauzustand aufwiesen,
- 42,6 % mittlere Mängel mit wirtschaftlichem Instandsetzungsaufwand zeigten und
- 46,8 % der Gebäude von schweren Mängeln mit hohem oder sehr hohem Instandsetzungsaufwand betroffen waren.
- Als ruinös wurden 4,8 % der Bebauung eingestuft.

Quelle: SALEG mbH: „Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019“, S.13

Somit wiesen mehr als die Hälfte aller strukturbestimmender Gebäude (51,6%) Mitte der 1990er Jahre schwere bzw. schwerste Mängel auf. Zudem entsprachen viele Gebäude aufgrund ihres Alters oder ihrer historischen Funktion nicht den zeitgemäßen Nutzungsanforderungen.

In den Voruntersuchungen zur Ermittlung des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes für die historischen Gebäude wurde festgestellt, dass eine Vielzahl dieser Gebäude nur gerettet werden kann, wenn die Gebäudesanierung über dem wirtschaftlich finanzierbaren Bedarf hinaus mit zusätzlichen öffentlichen Geldern finanziert wird.

Demzufolge wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Fördermittel in Höhe der unrentierlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung an private Bauwillige gezahlt. Grundlage dafür war ein kommunale Förderleitfaden, der die Festlegungen der jeweils gültigen Förderrichtlinien des Landes übernahm. Diese öffentliche Förderung trug dazu bei, dass die historische Bausubstanz in ihrer städtebaulichen Erscheinung verbessert und für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse instandgesetzt wurde.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erhebliche Mittel zur Modernisierung und Instandsetzung bedeutsamer öffentlicher Gebäude, Ensembles und Anlagen, zur Erhaltung und Umgestaltung bedeutender Straßen und Plätze sowie zur Gestaltung des Ortsbildes im Sinne der denkmalpflegerischen und kulturhistorischen Erfordernisse als Weltkulturerbestätte eingesetzt.

Im Ergebnis konnten strukturelle Mängel und funktionale Missstände in ganz unterschiedlichen Kategorien erfolgreich beseitigt und die Sanierungsziele erreicht werden, wie anhand der nachfolgenden Matrix und in der Anlage 4 Abs. 2.4.1 eindrucksvoll belegt wird:

### Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
<b>Stadtstruktur, Denkmalschutz</b>							
Erhalt und Wiederherstellung der historischen Baustrukturen in den Altstadtquartieren							
Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten historischen Gebäudesubstanz							
Bauliche und nutzungsspezifische Neuordnung der Quartiersinnenflächen							

### Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele (Fortsetzung)

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
<b>Wohnen</b>							
Entwicklung der Altstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort von gesamtstädtischer Bedeutung							
Erhöhung der Einwohnerzahl durch Erhöhung der Anzahl an Wohnungen und Formen des Sonderwohnens							
Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes nach Größe, Beschaffenheit und Funktionalität							
Neuaufbau bzw. Verbesserung der ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktur							
<b>Zentrumsfunktion   Einzelhandel</b>							
Zusammenfassung der dezentralen Stadtverwaltung auf dem Grundstück der ehemaligen Kavalierskaserne							
Auslagerung störender Gewerbebetriebe und Nutzungen							
Erhalt der ortsspezifischen Nutzungsstrukturen (Wohnen, Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen)							
Ausprägung eines Alleinstellungsmerkmals des Einzelhandelsstandortes für eine Weltkulturerbe-Stadt							
Entwicklung eines Magneten für den Einzelhandel am Arsenalplatz							
Erweiterung der Angebots- und Nutzungsvielfalt und Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen							
Förderung von Strukturen zur Vernetzung von Handel, Tourismus, Kultur und nicht kommerziellen Angeboten							
<b>Kultur   Bildung   Tourismus</b>							
Erhalt und Entwicklung der Einrichtungen der Kunst und Kultur als geistig-kulturelles Erbe (Denkmalschutz)							
Erhalt und Entwicklung der Einrichtungen für Kunst, Bildung und Kultur (UNSECO-Weltkulturerbe)							
Stärkung des funktionalen Konzepts der drei Nutzungshochs (Schlosskirche, Lutherhaus, Besucherempfang)							
Stärkung der Hauptachse Schlossstraße – Markt/Kirchplatz – Collegienstraße							
Entwicklung des Beherbergungswesens und der Einrichtungen des Reiseverkehrswesens							
Sicherung und Ausbau der Altstadt als zentraler Kultur- und Bildungsstandort für die Alltagskultur							

### Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele (Fortsetzung)

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
<b>Stadtraum   Grünraum   Verkehr</b>							
Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Platzräume nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten							
Möblierung und Begrünung der Stadträume (Fassadenbegrünungen)							
Offenlegung der Stadtbäche im öffentlichen Straßenraum (Rischebach und Trajunscher Bach)							
Durchsetzung der Verkehrsberuhigung in der Altstadt (Fahrradfreundlichkeit; ÖPNV)							
Entwicklung eines altstadtgerechten Angebotes an öffentlichen Pkw-Stellplätzen (Parkraumkonzept)							
Qualifizierung der Wallanlagen und ihrer Nutzungsangebote als Erholungs- und Freizeitbereich							
Durchsetzung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum und bei der Zugänglichkeit der Wallanlagen							
Entwicklung von tragfähigen Zwischenlösungen für Baulücken und Brachflächen							

**Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine oder geringe Veränderung (0) bis im weitestgehend erfüllt (+2), voll und ganz erfüllt (+3)**

Quelle: SALEG mbH: „Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019“, S. 35, 36

Für Grundstücks- und Wohnungseigentümer stellt das besondere Städtebaurecht, u.a. durch die Genehmigungspflichten unterschiedlicher Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß §§ 144, 145 BauGB eine nicht unerhebliche Einschränkung dar.

In § 136 Absatz 1 BauGB wird daher richtiger Weise auch auf das Erfordernis einer „zügigen Durchführung“ verwiesen.

Hiernach ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet im Wesentlichen behoben werden konnten. Dieser Zustand wurde nach etwa 30 Jahren der Durchführung in der Wittenberger Altstadt erreicht, so dass die Voraussetzungen für den Beschluss der Sanierungsaufhebungssatzung vorliegen.