

# **Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet IV, nördliche Innenstadt“**

vom 15.01.1992

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9/92 vom 04.05.1992, S. 7

Folgende Änderungen wurden berücksichtigt:

Satzung vom 13.10.2021 (Amtsblatt Nr. 51/21 vom 23.12.2021, S. 421)

Satzung vom 01.12.2022 (Amtsblatt Nr. 49/22 vom 08.12.2022, S. 381)

Aufgrund der §§ 19 Abs. 1 und 20 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278), hat der Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 13.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

## **Artikel 1 Aufhebung**

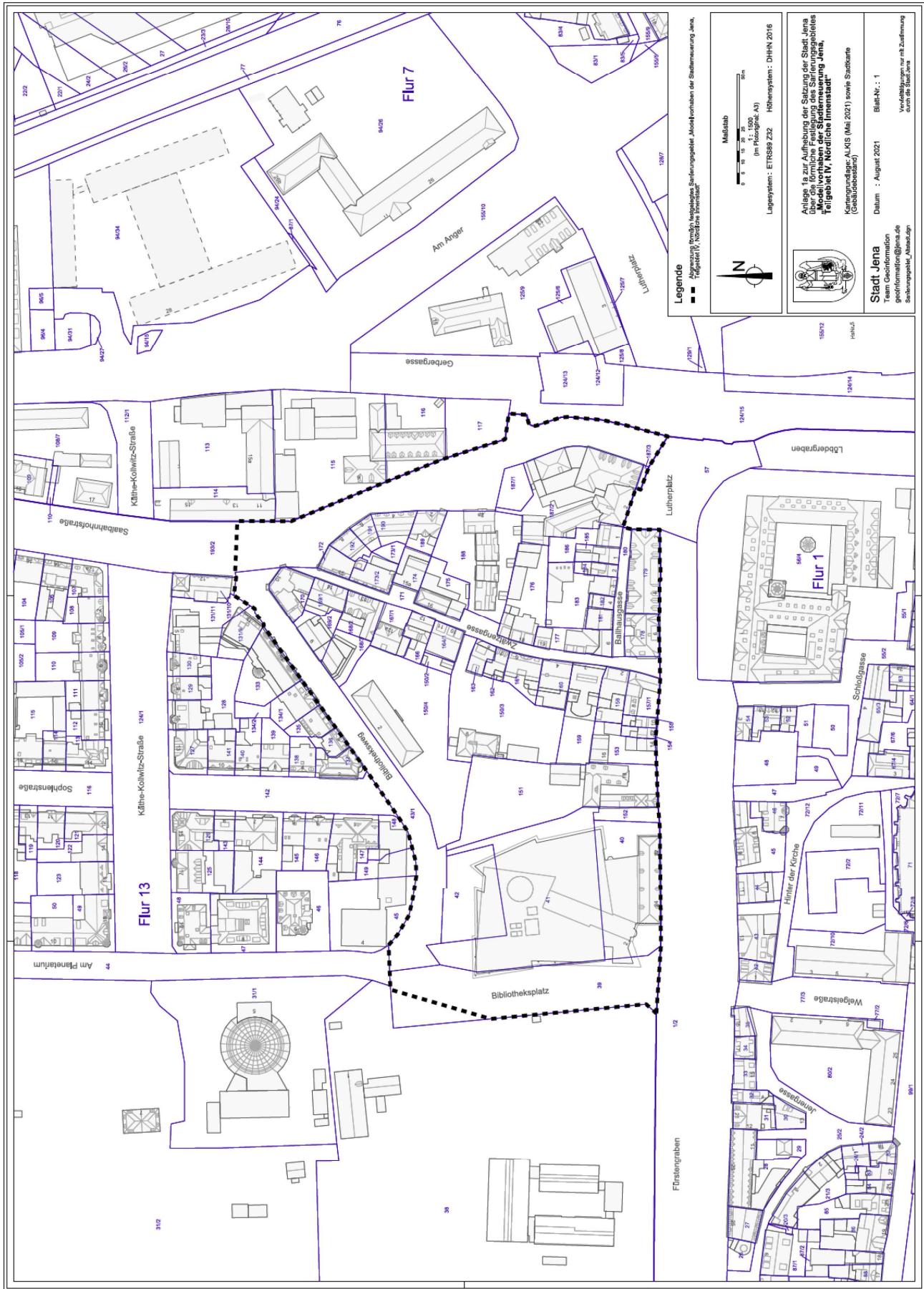
Die Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet IV, Nördliche Innenstadt“ vom 15.01.1992 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09/92 vom 04.05.1992, S. 9) wird zum 31.12.2021 aufgehoben.

## **Artikel 2 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Aufhebungssatzung in der gemäß Artikel 1 geänderten Fassung neu bekannt zu machen.

# G 15

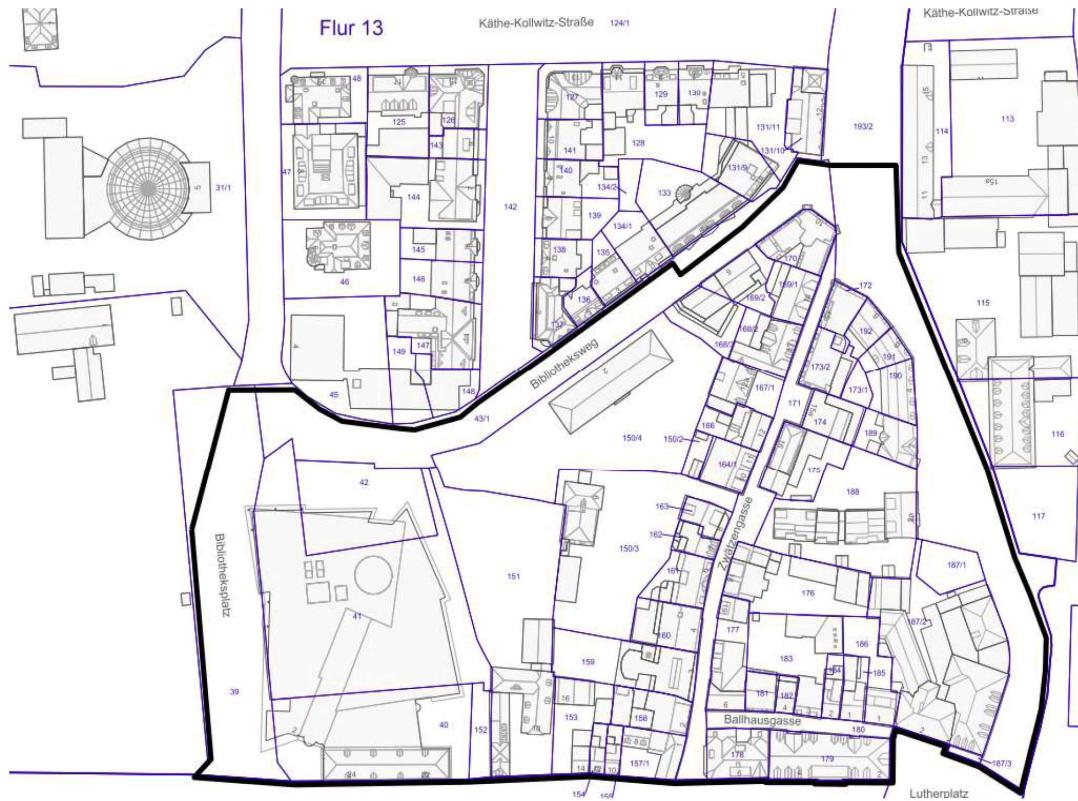
Anlage 1a zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet IV, Nördliche Innenstadt“



## Begründung zur

# **Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung**

## **Modellvorhaben der Stadtneuerung, Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“**



## 1. Anlass

Die Innenstadt von Jena war zu Beginn der 1990er Jahre durch einen Verlust der historischen Gebäudesubstanz, eine starke Verkehrsbelastung, mangelnde Infrastrukturen und zunehmende Gebäudeleerstände gekennzeichnet. Aufgrund des fortschreitenden Verfalls der historischen Altstadt wurden von März bis November 1991 vorbereitende Untersuchungen zur Dokumentation der städtebaulichen Situation durchgeführt und im Ergebnis die Dringlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aufgezeigt.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen wurde die Jenaer Innenstadt 1991 zum Modellvorhaben der Stadtterneuerung erklärt. Im selben Jahr wurden die Beschlüsse zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete „Mittelalterliche Altstadt“ sowie „Steinweg/Inselplatz“ vom Stadtrat Jena gefasst (10.07.1991). Am 15.01.1992 folgten die Beschlüsse über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Südliche Innenstadt“, „Westliche Innenstadt“ und „Nördliche Innenstadt“. Am 18.02.1998 wurde mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Steinweg/Inselplatz“ die bisherige Abgrenzung um den „Inselplatz“ erweitert. Am 25.05.2009 erfolgte der Beschluss für das Ergänzungsgebiet „Saaleufer“. Die einzelnen Sanierungsgebiete werden heute als Teilgebiete des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadtterneuerung“ bezeichnet.

Seit Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat sich die Altstadt von Jena durch das Engagement vieler Bauherren und Investoren sowie den Einsatz von Fördermitteln von einem Standort mit hohem Sanierungsbedarf zu einem lebendigen Stadtzentrum entwickelt. Die Innenstadt ist heute ein attraktiver Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitort. Neben der Sanierung der historischen Bausubstanz und der behutsamen Eingliederung von Neubauten wurde diese Entwicklung durch eine zielgerichtete Erneuerung der städtischen Infrastruktur unterstützt.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für ein Sanierungsgebiet aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Weiterhin fordert der Gesetzgeber gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 BauGB aufzuheben sind. Bis auf das Teilgebiet „Saaleufer“ sind alle innerstädtischen Sanierungsgebiete von dieser Befristung betroffen.

Angesichts dieser Forderungen erfolgte 2020 eine Evaluierung des bisherigen Sanierungsstandes. Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadtterneuerung“ wurden im Rahmen dessen auf ihren Zielerreichungsgrad hin überprüft. Im Ergebnis stellten sich weiterhin bestehende funktionale und städtebauliche Missstände heraus, die eine Fortführung bzw. Verlängerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in nahezu allen Teilgebieten begründen. Gleichwohl zeichnete sich eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB im Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“ ab. Die städtebaulichen Sanierungsziele gelten für dieses Teilgebiet weitestgehend als erreicht, sodass eine Aufhebung der Sanierungssatzung „Nördliche Innenstadt“ erfolgen soll. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sollen im Gebiet „Nördliche Innenstadt“ künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden.

## 2. Allgemeine Angaben zur Sanierungssatzung

### 2.1 Abgrenzung

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Entlassung aus der Sanierung ist identisch mit der förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes Modellvorhaben der Stadtneuerung, Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“ und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



## 2.2 Allgemeine Angaben zur Sanierungssatzung

### Sanierungssatzung „Modellvorhaben der Stadtneuerung, Teilgebiet IV, Nördliche Innenstadt“

Gebietsbezeichnung:	Modellvorhaben der Stadtneuerung, Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“
Gebietsgröße:	3,7 ha
Förmliche Festlegung:	15.01.1992
Bekanntmachung:	04.05.1992 Amtsblatt Nr.: 09/92, S. 9
Durchführungszeitraum:	1992 – 2021 (29 Jahre)
Verfahrensart:	umfassendes Verfahren
Eingesetzte Förderprogramme:	Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Aufwertung“ Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

## 3. Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Sanierungsmaßnahme

### 3.1 Ausgangssituation vor der Sanierung

Das innenstadtnahe Wohngebiet „Nördliche Innenstadt“ wies zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen Anfang der 1990er Jahre einen homogenen, historischen Gebäudebestand auf, der durch erhebliche Bauschäden und Leerstand geprägt war. Die Wohnverhältnisse waren zu großen Teilen unzumutbar. Die sich an die Altstadt anschließende Geschäftsstraße Zwätzengasse wurde durch den verkehrsstarken Altstadtring von der Innenstadt isoliert.

Angesichts dieser Missstände hatte die städtebauliche Sanierungsmaßnahme das Hauptziel „Stärkung innenstadtnahes Wohnen mit gewerblicher Durchmischung“.

### 3.2 Realisierte Maßnahmen und Auswertung des Sanierungsstands

Nachdem die verfahrenstechnischen Grundlagen und konzeptionellen Vorbereitungen, wie etwa städtebauliche Planungen und vorbereitende Untersuchungen für die Durchführung des Sanierungsverfahrens, geschaffen wurden, konnte mit der praktischen Umsetzung im Sanierungsgebiet begonnen werden. Es erfolgten in erster Linie Maßnahmen zur Erneuerung und Gestaltung von Erschließungsanlagen und zur Modernisierungs- und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern.

Die für das Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ formulierten Sanierungsziele wurden im Wesentlichen erreicht. Die unter dem Thema bauliche Struktur/Stadtteil eingeordneten Ziele

- Erhaltung und umfassende Sanierung der historischen Innenstadt,
- behutsame Eingliederung städtebaulicher Ergänzungen in den historischen Bestand unter Bezugnahme auf zeitgemäße Material- und Formensprache,
- Beseitigung stadtstruktureller Mängel

wurden durch gezielte Einzelmaßnahmen in großem Maße erreicht. Mit der Sanierung des Gebäudebestands wurden wichtige Baufluchten und Raumkanten erhalten bzw. durch Neubauten (bspw. Bibliotheksweg 6, Saalbahnhofstraße 2a) wiederhergestellt. Der Neubau der Universitätsbibliothek hat zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes beigetragen. Mit Hilfe des Neubaus

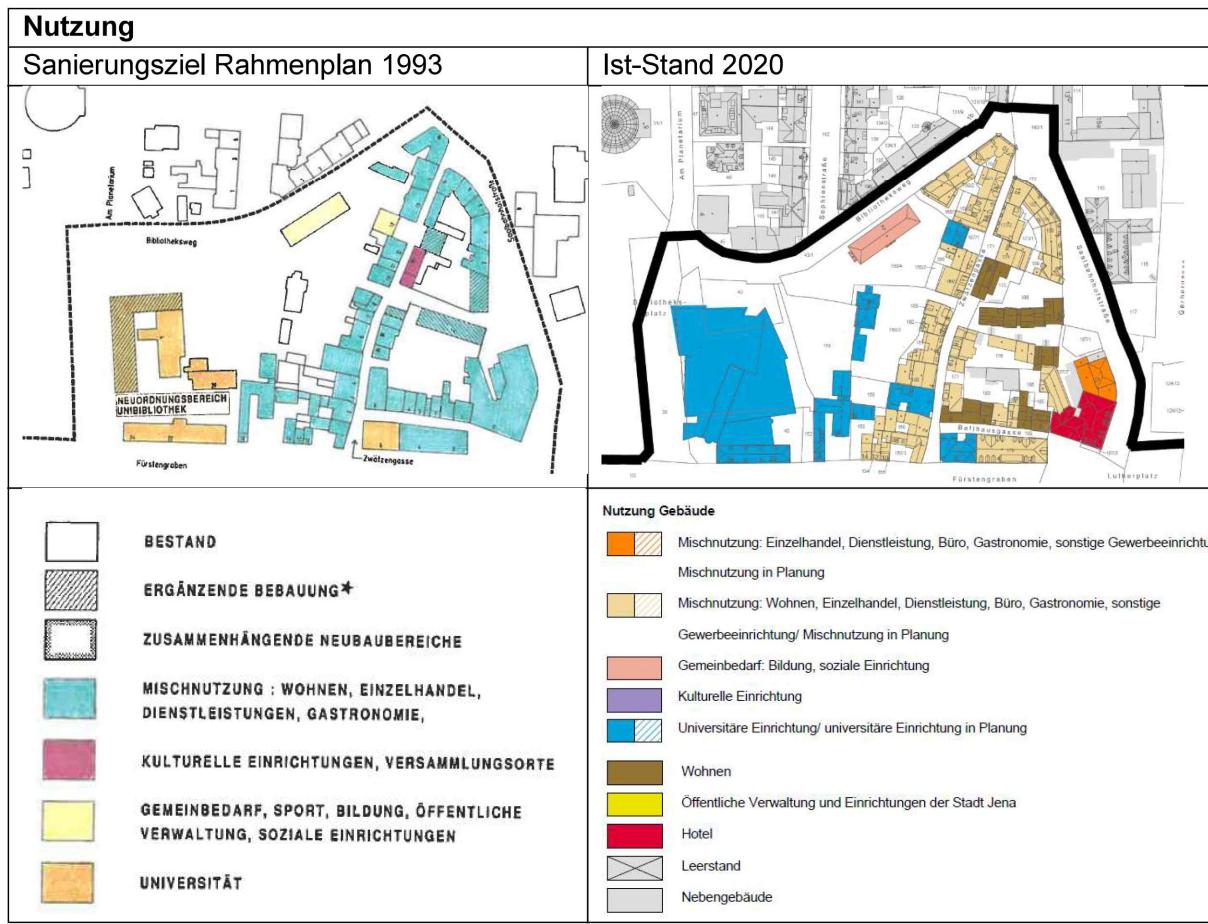
konnte der stadtstrukturelle Missstand eines unmaßstäblichen Gebäudes behoben werden. Der Bibliotheksneubau fügt sich, trotz abweichender Proportionen, harmonisch am Standort ein. Alle Gebäude mit Sanierungspriorität wurden saniert. Mit der Sanierung des Gebäudebestands wurde eine Vielzahl städtebaulicher und funktionaler Missstände behoben. Insgesamt konnte die Wohnqualität und der Ausstattungsgrad gewerblich genutzter Gebäude deutlich verbessert werden. Die Bausubstanz und die Baustuktur konnten vielfach durch Erneuerungen bzw. Sanierung von Dach, Fenster, Fassade, Türen, Toren, Heizung, Sanitär und Elektro erhalten werden.

Bauzustand/Stadtbild	
Sanierungsziel Rahmenplan 1993	Ist-Zustand 2020
<p> <b>GEBÄUDE BESTAND</b>  <b>GEBÄUDE UND STADTRÄUME MIT SANIERUNGSPRIORITÄT</b>  <b>ERGÄNZUNGSBAUTEN NEU*</b>  <b>VORKRIEGS-STADTGRUNDRISS</b>  <b>WIEDERHERSTELLUNG VON RAUMKANTEN EMPFOHLEN</b>  <b>BEREICHE MIT BESONDERER BEDEUTUNG IM NEU HERZUSTELLENDEN STADTGEFÜGE</b>  <b>POTENTIELLER WETTBEWERBSBEREICH</b>  <b>BLOCKGUTACHTEN ERFORDERLICH</b> </p>	<p> <b>Bauzustand Gebäude*</b>  <small>* vom öffentlichen Raum einsehbare Gebäudeteile</small> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau (ab 1990)</li> <li>gesamt saniert</li> <li>sanierungsbedürftig</li> <li>stark sanierungsbedürftig (Gesamtmodernisierung erforderlich)</li> </ul> </p>

Für den Erhalt und zur Stärkung der innenstadtypischen Nutzungsmischung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen,
- Verbesserung der Infrastruktur und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Aufwertung der Innenstadt als kulturelle Mitte Jena,
- Förderung der Bedeutung als Universitätsstandort,
- Ausbau der Stadtmitte zu einem Zentrum der Öffentlichkeit,
- Verstärkter Ausbau der Innenstadt für den Fremdenverkehr.

Zahlreiche öffentliche und private Baumaßnahmen haben dazu beigetragen, dass die Mischnutzung aus Wohn- und Geschäftshäusern im Quartier erhalten werden konnte. Die universitäre Nutzung im Gebiet wurde nicht nur durch den Bibliotheksneubau, sondern auch durch die zielgerichtete Sanierung von Bestandsgebäuden quantifiziert und qualifiziert. Positiv hervorzuheben sind auch der Erhalt der sozialen Einrichtung im Gebiet sowie die vollständige Beseitigung von Leerstand.



Den unter den Thema Verkehr eingeordneten Zielen

- Auslagerung des Durchgangsverkehrs,
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)/ Kfz-Verkehrs,
- zusammenhängende Fußgängerzonen in der Innenstadt (Altstadt),
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- Ausbau des Radwegenetzes zum und innerhalb des Zentrums,
- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes

ist insbesondere durch die Verkehrsberuhigung der Zwätzengasse in großen Teilen entsprochen worden. Ebenso zur Zielerreichung beigetragen hat die Erneuerung des gesamten Straßennetzes (u.a. Bibliotheksweg, Saalbahnhofstraße, Zwätzengasse), wodurch ein erheblicher Beitrag geleistet wurde, das Sanierungsgebiet gestalterisch und funktional aufzuwerten. Insgesamt konnten für den motorisierenden Individualverkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr die Verkehrsverhältnisse erheblich verbessert werden.

### 3.3 Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ im Rahmen der Förderkulissen Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“, Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Aufwertung“ und Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Finanzhilfen (Bund-/Landmittel, EU) in Höhe von 2.771.000 EUR für Maßnahmen der Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen mit zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 3.635.000 EUR eingesetzt. Davon entfallen auf:

<b>Vorbereitungsmaßnahmen</b> (Städtebauliche Planungen, Gutachten etc.)	25.000 EUR
<b>Grunderwerb</b>	53.000 EUR
<b>Ordnungsmaßnahmen - privater Dritter</b>	52.000 EUR
<b>Ordnungsmaßnahmen - kommunal</b> (Erneuerung öffentlicher Straßen- und Freiräume)	3.500.000 EUR
<b>Baumaßnahmen - privater Dritter</b>	5.000 EUR
<b>Summe</b>	<b>3.635.000 EUR</b>

Durch die Stadt Jena wurden kommunale Eigenmittel in Höhe von 864.000 EUR zur Verfügung gestellt.

#### **4. Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung**

##### **4.1 Grund der Aufhebung**

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung gilt im Sinne der vorgenannten Vorschriften als durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist. Es ist nicht erforderlich, dass alle betroffenen Grundstücke entsprechend bebaut oder genutzt sind, es muss jedoch abzusehen sein, dass die Bebauung, Sanierung bzw. Nutzung auch ohne das Instrument der Sanierungssatzung realisiert werden kann.

Die Stadt Jena hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“ abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Einzelmaßnahmen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel mit dem Hauptziel „Stärkung innerstadtnahes Wohnen mit gewerblicher Durchmischung“ erreicht.

Weitergehende städtebauliche Entwicklungen sind im Gebiet „Nördliche Innenstadt“ künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen.

##### **4.2 Auswirkungen der Aufhebung**

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Nördliche Innenstadt“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136- 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB. Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen,
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäude-teiles,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräuße- rung eines Erbbaurechtes,
- die Belastung von Grundstücken,

- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Nördliche Innenstadt“ nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzugeben und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

#### 4.3 Sicherung der Sanierungsziele nach Aufhebung der Sanierungssatzung

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist es geboten, dass auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzungen die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt und Ziele und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Rechtliche Instrumente zur Sicherung der Ziele werden nicht erforderlich.



Zwätzengasse vor der Sanierung

Bild: Stadt Jena



Zwätzengasse nach der Sanierung

Bild: Büro Goldwiege