

## Welche Rechte und Pflichten ergeben sich mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes?

Das Ziel in einem Sanierungsgebiet ist die Aufwertung des entsprechenden Stadtbereiches durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen. Alle öffentlichen und privaten Beteiligten sollen dabei ihre Kräfte und Mittel bündeln. Zu diesem Zweck kann die Stadt auch **Fördermittel** beantragen. Damit können öffentliche Investitionen ermöglicht werden oder auch Anreize an private Eigentümer gegeben werden, sich an der Sanierung im Gebiet angemessen zu beteiligen. Durch die gemeinschaftliche Durchführung der Sanierung wird das Gebiet deutlich aufgewertet. Eigentümer können ihre Flächen und Immobilien dann besser vermieten und erzielen so stabilere Einnahmen. Der Staat gewährt in Sanierungsgebieten und für Denkmale **Steuervorteile**, um private Investitionen zu erleichtern.

Ein Sanierungsgebiet funktioniert jedoch nur dann, wenn auch die Ziele der Sanierung eingehalten werden.

Zu diesem Zweck wird beispielsweise ein **Sanierungsvermerk** ins Grundbuch eingetragen und es müssen für alle Grundstücksverkäufe und wertsteigernden Maßnahmen (z. B. die Sanierung oder den Umbau von Gebäuden) Genehmigungen von der Stadt Chemnitz eingeholt werden. Dies betrifft auch Vorhaben, die sonst keiner Genehmigung nach der Sächsischen Bauordnung bedürfen. Über diese sogenannte **sanierungsrechtliche Genehmigung** sichert die Stadt, dass nur Maßnahmen umgesetzt werden, die den Sanierungszielen im Gebiet entsprechen. Bis die Sanierungssatzung durch den Stadtrat beschlossen wird, können deshalb auch Bauanträge zurück gestellt werden, welche die spätere Entwicklung des Gebietes erschweren würden.

Wenn die Sanierungsziele weitgehend erfüllt sind, kann das Sanierungsgebiet nach 10 bis 15 Jahren abgeschlossen werden. Bei guter Entwicklung können die Grundstücke im Gebiet durch die Sanierungsmaßnahmen der Stadt an Wert gewonnen haben. Der Stadtrat wird mit der Sanierungssatzung entscheiden, ob die Eigentümer dafür nach Abschluss des Sanierungsgebietes **Ausgleichsbeträge** an die Stadt abführen werden.

### ➔ KONTAKT

Stadt Chemnitz  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadterneuerung, Koordination Fördermittel  
Frau Stillger  
Friedensplatz 1  
09111 Chemnitz  
Tel.: 0371 488-6030  
E-Mail: [stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de)

### ➔ WEITERE INFORMATIONEN

[www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de) → Unsere Stadt → Stadtentwicklung → Stadtteilplanung und Projekte → Sanierungsgebiet Zwickauer Straße

([www.chemnitz.de/SanierungsgebietZwickauerStrasse](http://www.chemnitz.de/SanierungsgebietZwickauerStrasse))



Herausgeber: Stadt Chemnitz – Die Oberbürgermeisterin  
Ansprechpartner: Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt  
Gestaltung: mediamoment, A. Berger  
Druck: Verwaltungsdruckerei 2020  
Fotos: Titelseite: Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt;  
Innenseite von o. li. nach u. re: [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com): © bboellinger,  
© distel2610, [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com): © fizkes, © AYAIMAGES,  
[www.pixabay.com](http://www.pixabay.com): © SatyaPrem, © stux, © PIRO4D, © sharonang

## VORBEREITUNG SANIERUNGSGEBIET ZWICKAUER STRAÙE

### ➔ Grundlegende Informationen





Die Zwickauer Straße ist charakterisiert durch zahlreiche städtebaulich problematische Situationen, wie etwa einen überdimensionierten Straßenraum, eine fehlende Straßenraumgestaltung, eine hohe Verkehrsbelastung, wenig Aufenthaltsqualität, zahlreiche Brachflächen, Leerstände und ruinöse Gebäude. Aufgrund dieser und weiterer Missstände ist vorgesehen, vorbereitende Untersuchungen zur Vorbereitung eines Sanierungsgebietes einzuleiten.

## Was ist ein Sanierungsgebiet?

Ein Sanierungsgebiet ist ein nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (§§ 136 bis 164 BauGB) ausgewiesenes Gebiet einer Gemeinde, in dem städtebauliche **Missstände** oder funktionelle Schwächen bestehen. Diese **Schwächen** sollen behoben werden. Städtebauliche Missstände können zum Beispiel eine hohe Anzahl von sanierungsbedürftigen oder ungenutzten Gebäuden, Brachflächen oder Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sein. Auch Schwächen im fließenden und ruhenden Verkehr, bei der Versorgung oder Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen, Spiel- und Sportflächen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen können Missstände darstellen. Das Ziel ist, das Sanierungsgebiet durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich zu **verbessern** oder **umzugestalten**. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes ist für die Stadt Chemnitz die Voraussetzung, um Städtebaufördermittel bei Bund und Land für die Aufwertung beantragen zu können.

## Wie wird ein Sanierungsgebiet ausgewiesen?

Um ein Sanierungsgebiet festzulegen, bedarf es im Vorfeld **vorbereitender Untersuchungen**. In den Untersuchungen wird ein abgegrenztes Gebiet, in dem städtebauliche Missstände bekannt oder vermutet werden, genau betrachtet.

Themen der detaillierten Analyse können die Baustruktur, die Verkehrserschließung, die Grünflächen und die Bevölkerungszusammensetzung sowie viele weitere Aspekte sein. Die Stadt gewinnt dadurch Erkenntnisse zu den städtebaulichen, funktionellen und sozialen Rahmenbedingungen des Gebietes. So kann besser beurteilt werden, ob die Festlegung eines Sanierungsgebietes notwendig ist, welche Ziele damit erreicht werden sollen und welche konkreten Maßnahmen dazu beitragen können, das Gebiet aufzuwerten.

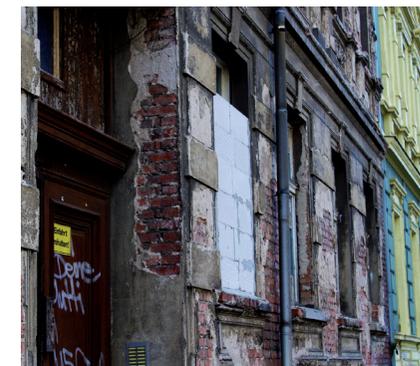
Nach dem Beschluss des Stadtrates über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen wird das Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz diese voraussichtlich ab 2020 innerhalb von zwei Jahren durchführen und dafür auch beauftragte Büros einsetzen. Sollte sich bei den Untersuchungen herausstellen, dass die Festlegung eines Sanierungsgebietes für die Entwicklung des Areals von Vorteil wäre, wird der Stadtrat eine Sanierungssatzung beschließen und so das Sanierungsgebiet ausweisen.

## Werden in diesen Prozess auch die Eigentümer, Bewohner und Nutzer einbezogen?

Im gesamten Verfahren findet eine intensive **Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie der Bürgerschaft statt. Dabei bestehen bereits vor der Festlegung des Sanierungsgebietes Möglichkeiten der Mitwirkung. Neben dem freiwilligen Besuch von Bürgerveranstaltungen sind die Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Personen, die Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile nutzen, nach § 138 BauGB aber auch dazu **verpflichtet, Auskunft zu erteilen** und später **an der Sanierung mitzuwirken**.

Die Stadt Chemnitz wird zudem Veranstaltungen und Workshops anbieten, bei denen die Bewohner und Nutzer des Gebietes die Möglichkeit haben, ihre Anliegen zu äußern, miteinander **Visionen** zu entwickeln und so die Zukunft des Gebietes mitzugestalten.

Leerstand und Verfall



Visionen entwickeln



Sanierungsmaßnahmen



Attraktivitätssteigerung

