

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VIII/0326/26	Amt II.2 AZ:
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1 .	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	19.08.2026 02.09.2026			
2 .	Finanz- und Verwaltungsausschuss	26.08.2026	Information		
3 .	Stadtrat	23.09.2026			

Verlängerung der Satzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Aschersleben-Innenstadt"

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aschersleben Innenstadt“ ist am 19.04.1995 in Kraft getreten und wurde in Inhalt und Geltungsbereich seitdem nicht geändert, nur die Frist wurde verlängert.

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB geht der Gesetzgeber grundsätzlich von einer Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren aus, wobei Abweichungen möglich sind. Für die vorliegende Sanierungssatzung „Aschersleben Innenstadt“ ist daher die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB maßgeblich. Hiernach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Mit Beschluss vom 05.12.1990 hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt beauftragt und damit das Sanierungsverfahren nach Baugesetzbuch eingeleitet. Am 21.12.1993 wurde die Sanierungssatzung beschlossen und das Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“ förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung trat am 19.04.1995 nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg und öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Die in den vorbereitenden Untersuchungen herausgearbeiteten und in der Sanierungssatzung begründeten Zielstellungen für das Sanierungsverfahren wurden im Verlauf der Jahre durch Studien und Gutachten, sektorale Planungen, Einzelkonzeptionen und teilsräumliche Rahmenplanungen konkretisiert und angepasst, zuletzt mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Aschersleben aus den Jahren 2019/2020 (ISEK 2030 – Vorlagen-Nr. VII/0121/20 - Beschluss-Nr. 127/20, Beschluss im Stadtrat am 08.07.2020).

Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt. Bedeutendes Ziel aller bereits durchgeführten Maßnahmen war die Revitalisierung der Ascherslebener Innenstadt, verdeutlicht durch die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes, die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, den behutsamen Rückbau ungenutzter oder baufälliger Gebäudesubstanz sowie die Sanierung und Aufwertung von Verkehrsräumen.

Eine aktuelle Bauzustandserfassung durch die Stadt hat ergeben, dass auch nach 30 Jahren Stadtsanierung städtebauliche Missstände vorhanden sind, deren Beseitigung bis zum 31.12.2026 nicht möglich ist. Hierfür hat die Stadt eine Inaugenscheinnahme aller vom öffentlichen Stadtraum aus einsehbarer Gebäude und öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb des Sanierungsgebiets vorgenommen.

In Anlage 1 sind „rot“ **Gebäude** mit Sanierungsbedarf (Baumaßnahmen) gekennzeichnet. Diese Gebäude sind nur in Einzelbereichen saniert. Nach derzeitigem Prüfstand kann man von etwa 250 Gebäuden mit Sanierungsbedarf im Sanierungsgebiet ausgehen. Dies entspricht einem Restsanierungsbedarf bei Gebäuden von ca. 25 Prozent. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Gebäude mit Sanierungsbedarf räumlich über das gesamte Sanierungsgebiet verteilt sind.

Eine Entlassung von Teilbereichen aus dem Sanierungsgebiet ist somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt offensichtlich nicht zielführend, so dass zweckmäßigerweise die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung für den gesamten Geltungsbereich zu verlängern ist.

Die Anlage 2 zeigt ebenfalls in „rot“ die **Verkehrsflächen** (Straßen, Wege und Plätze), deren grundhafter Ausbau noch aussteht (sogenannte Ordnungsmaßnahmen). Hier wird von einem Restsanierungsbedarf von ca. 30 Prozent ausgegangen. Dies betrifft vor allem straßenbildprägende und großräumige Verkehrsbereiche wie die Vorder- und Hinterbreite, die Johannispromenade und den Carl-von-Ossietzky-Platz. Ein Anpassungsbedarf dieser Verkehrsbereiche wird insbesondere angesichts der zunehmenden klimatischen Herausforderungen wie Hitzeinseln, Starkregenereignisse und steigende Temperaturen gesehen. Verkehrsflächen prägen maßgeblich das lokale Mikroklima. Versiegelte Flächen heizen sich auf, verstärken die Hitzeentwicklung und reduzieren die Lebensqualität. Durch die Sanierung werden dort, wo es möglich ist, entsiegelte, wasserdurchlässige Beläge, Bepflanzungen und Schatten spendende Baumbestände integriert. Diese Maßnahmen senken die Oberflächentemperaturen, fördern die Verdunstungskälte und verbessern die Luftqualität. Der vorhandene Sanierungsbedarf bei den Verkehrsflächen wurde durch das städtische Tiefbauamt bestätigt.

Die **Finanzierung** dieser Einzelmaßnahmen gem. Anlage 1 + 2 ist

- durch sanierungsbedingte Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde) und
- durch Mittel aus den Förderprogrammen (Wachstum und nachhaltige Erneuerung, Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel), vorbehaltlich deren Bewilligung, möglich und vorgesehen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anwendung der durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführten zeitlichen Befristung von 15 Jahren zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Sanierungsmaßnahme „Aschersleben-Innenstadt“ unrealistisch ist. Dies ist u. a. auf die Größe des Sanierungsgebietes, den reichhaltigen Denkmalbestand, die Vielzahl von Mängeln und Missständen sowie den damit bedingten Sanierungsaufwand zurückzuführen. Hierbei wirken die Bereitstellung finanzieller Mittel im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Haushaltes der Stadt Aschersleben sowie die Fördermittelbereitstellung von Bund und Land maßgeblich auf die Umsetzung der geplanten Vorhaben und die Erreichung der Sanierungszielstellung.

Es wird eingeschätzt, dass für die Umsetzung der in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten Maßnahmen noch ein Zeitraum von zehn Jahren benötigt wird. Der Finanzierungsbedarf ab dem

Programmjahr 2026 wird für die Haushaltsjahre 2026 – 2035 mit ca. 100 Mio. € eingeschätzt, welcher pro Haushaltsjahr ca. 10 Mio. € Ausgaben umfasst.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis zum 31.12.2036 gemäß § 235 Abs. 4 BauGB.

Zuständigkeit:

§ 45 Abs. 2 Nr. 1 KVG LSA in Verbindung mit § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

die in der Anlage 3 beigefügte Satzung zur Änderung der Satzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Aschersleben Innenstadt“.

Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 – Sanierungszustände Gebäude zum 31.12.2025

Anlage 2 – Straßenausbau zum 31.12.2025

Anlage 3 – Sanierungssatzung

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

planmäßige(r) Ertr./Einz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig
Es entstehen unmittelbare Ausgaben von: EUR
Zur Deckung werden verwendet:
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von: EUR
erwartete Einnahmen: EUR

☒ anzeigepflichtig ☐ genehmigungspflichtig
☐ Bekanntmachung ☐ Änderung im Ortsrecht

AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:

Stellenerweiterung

Stellenreduzierung

DEMOGRAFIE-CHECK:

Die Maßnahme ist demografierelevant: ☒ Ja ☐ Nein
Die Maßnahme ist verantwortbar: ☒ Ja ☐ Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

BEMERKUNGEN:

☐ zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner:

Dezernentin