

Einheitsgemeinde Stadt Barby (Elbe)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Barby“

Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung

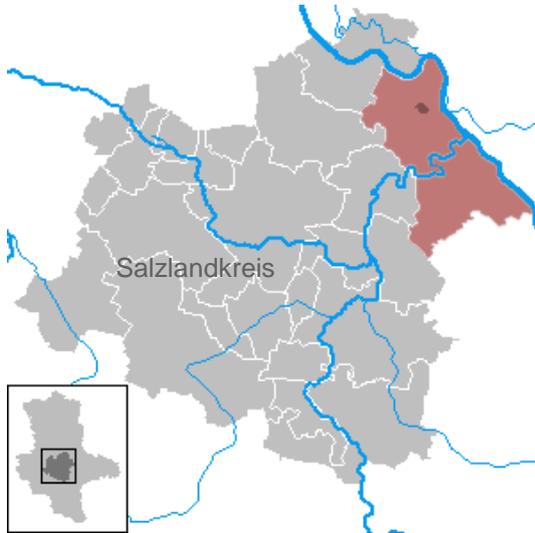
Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	2
1.1	Die Einheitsgemeinde Stadt Barby (Elbe)	2
1.2	Das Sanierungsgebiet im Ortsteil Stadt Barby	3
1.3	Entscheidungsfaktoren für die Durchführung der Sanierungs- maßnahme und für die Verfahrenswahl	5
1.4	Tätigkeit des Sanierungsträgers.....	6
2.	Festlegung der Sanierungsziele und Durchführung der Sanierungsmaßnahme	7
2.1	Ausgangssituation der Sanierung	7
2.1.1	Mängel und Missstände bei Wohn- und Arbeitsverhältnissen.....	7
2.1.2	Städtebauliche Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit.....	7
2.1.3	Städtebauliche Missstände in Bezug auf das Stadtbild	8
2.1.4	Ortsspezifischen Mängel und Missstände	9
2.2	Sanierungsziele und -strategien.....	10
2.2.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	11
2.2.3	Wahl des Sanierungsverfahrens	11
2.2.4	Sanierungszeitraum und Gesamtfinanzierungsbedarf	11
2.3	Durchführung der Gesamtmaßnahme	12
2.3.1	Städtebauliche Untersuchungen und Planungen.....	12
2.3.2	Öffentlichkeitsarbeit	12
2.4	Einschätzung der Zielerreichung.....	13
2.4.1	Gestalterische und verkehrsplanerische Sanierungsziele für öffentliche Straßen, Wege, Plätze und sonstige Verkehrsanlagen	13
2.4.2	Sanierungsziele zum Erhalt der stadtbildprägenden Raum- und Gebäudestrukturen und die Ziele des Denkmalschutzes.....	15
2.4.3	Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohnbedingungen	20
2.4.4	Ziele zur Stärkung der Funktionen der Daseinsvorsorge.....	21
2.4.5	Sanierungsziele zur Entwicklung der öffentlichen Freiräume.....	23
3.	Vernetzung verschiedener Förderinstrumente	24
4.	Finanzierung der Gesamtmaßnahme	25
4.1	Kosten und Finanzierungsübersicht	25
4.2	Beschreibung der Einnahmen	26
4.2.1	Zweckgebundene Einnahmen.....	26
4.2.2	Städtebaufördermittel.....	27
4.2.3	Vermögenswerte.....	27
4.3	Beschreibung der Ausgaben	28
4.3.1	Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme	28
4.3.2	Ordnungsmaßnahmen	29
4.3.3	Baumaßnahmen	32
4.3.4	Sonstige Ausgaben.....	34
5.	Fazit.....	35
6.	Ausblick	37

1. Einleitung

1.1 Die Einheitsgemeinde Stadt Barby (Elbe)

Die Stadt Barby (Elbe) ist eine Einheitsgemeinde mit elf Ortsteilen im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt. Sie liegt im Salzlandkreis an der Saalemündung in die Elbe etwa 25 Kilometer von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt. In der Einheitsgemeinde leben aktuell etwa 8.400 Menschen, im Ortsteil Stadt Barby sind es 3.100.



Die Einheitsgemeinde Stadt Barby im Salzlandkreis

Die heutige Einheitsgemeinde entstand am 01.01.2010 im Zuge der letzten Gemeindegebietsreform durch Zusammenschluss der zehn Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Saale: Breitenhagen, Glinde, Groß Rosenberg, Lödderitz, Pömmelte, Sachsendorf, Tornitz, Wespen, Zuchau und Barby. Am 01.09.2010 wurde außerdem die Gemeinde Gnadau eingemeindet.

Im Jahr 1993, d. h. zu Beginn der Sanierungsmaßnahme, war die Stadt Barby Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Saale-Winkel, welcher damals nur sechs Gemeinden angehörten (Barby, Glinde, Gnadau, Pömmelte, Tornitz und Wespen).



Die Ortsteile der Einheitsgemeinde Stadt Barby (Elbe)

Nach der zentralörtlichen Gliederung war und ist der Ortsteil Barby als Grundzentrum eingestuft. Diese Einstufung resultiert aus der Versorgungsfunktion mit Einrichtungen der Grundversorgung und der Stärke als regionaler Wirtschaftsstandort. Aufgaben mit überregionaler Bedeutung ergeben sich aus dem Standort des Grundbucharchivs des Landes Sachsen-Anhalt und einer Rehabilitationsklinik, die sich zu Beginn der Sanierungsmaßnahme noch im Aufbau befand.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum wurden bereits zu Beginn der Sanierungsmaßnahme besondere Anforderungen an die Revitalisierung der Innenstadt erkannt, die die Kommune nicht allein aus eigener Kraft bewältigen konnte. Deshalb stellte die Stadt im Jahr 1993 mit Erfolg einen Antrag auf Programmaufnahme in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“.

Im Verlauf der nunmehr 27 Jahre dauernden Sanierungsmaßnahme wurden weitere Herausforderungen deutlich, wie die Notwendigkeit zur Anpassung der Infrastruktur und des Wohnungsbestands an den demografischen Strukturwandel und des Zusammenwachsens in einer Einheitsgemeinde im Zuge der Gemeindegebietsreform 2010. Wachsende Aufgaben ergeben sich aus der Entwicklung einer touristischen Infrastruktur und des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Elbe-Saale-Raum.

1.2 Das Sanierungsgebiet im Ortsteil Stadt Barby

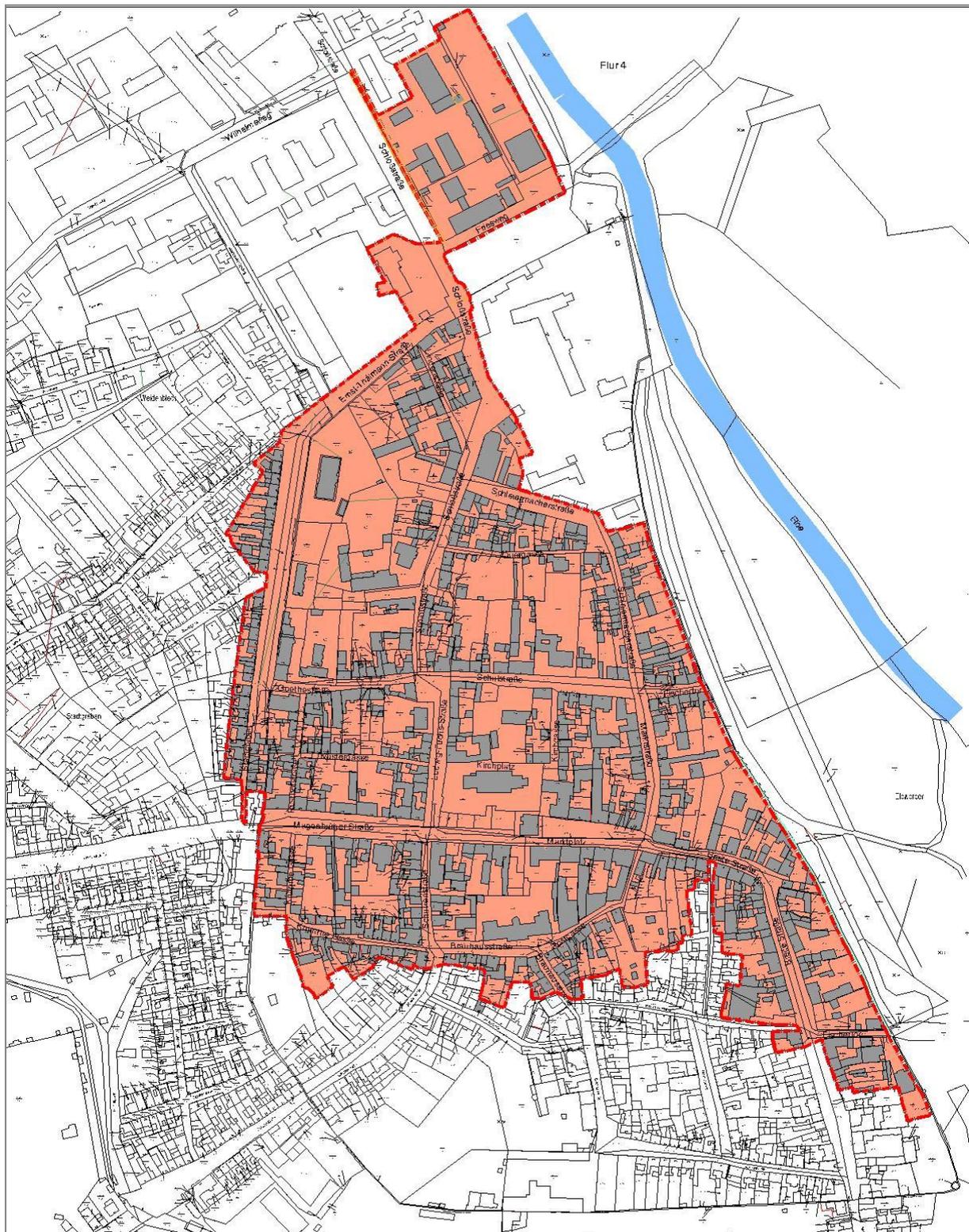
Das Grundzentrum Barby ist in der bebauten Ortslage des Ortsteils Stadt Barby verortet. Die meisten Versorgungseinrichtungen mit **zentralörtlicher Bedeutung** liegen im Gebiet der historischen Altstadt: Verwaltungsgebäude der Stadt, die beiden Schulen und eine Kindertagesstätte, Einrichtungen für die medizinische Versorgung und die Kultur und Freizeitgestaltung, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen, Kirchen sowie das Grundbucharchiv des Landes Sachsen-Anhalt.

Zu Beginn der 1990er Jahre war das gesamte Gebiet der Altstadt als Denkmalbereich im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt.

Die Denkmaleigenschaft wurde mit der **städtebaulichen und kulturhistorischen Bedeutung** des Stadtgrundrisses und seinen regionaltypischen Gebäudestrukturen begründet. Diese Gebäudestrukturen zeigen typische Merkmale einer mittelalterlichen Stadtgründung im mittleren Elberaum. Die Struktur, die sich aus den mittelalterlichen Elementen einer Marktsiedlung und einer Schutzburg bildete, ist bis in die heutige Zeit erkennbar. Das Straßennetz in Gitterform ist der Lage am Fluss und den historischen Verkehrswegen angepasst.

Eine erste Stadtbefestigung aus dem 13. Jahrhundert umgrenzt den Zug der Straßen Stadtgraben im Westen, Krumme Gasse und Poststraße im Süden, Marktstraße und Schleiermacherstraße im Osten und Norden. Im 15. Jahrhundert wurden zwei Vorstädte in eine neue Stadtbefestigung einbezogen. Die heutige Altstadt hat damit eine Längsausdehnung von 1.050 Metern und eine Breite von 600 m. Diese Fläche umschließt den Denkmalbereich der heutigen historischen Altstadt.

Nördlich der Altstadt befanden sich die Grundstücksflächen der ehemaligen Domäne. Der landwirtschaftliche Betrieb an diesem Standort war in den frühen der 1990er Jahren bereits eingestellt. Die Flächen wurden für den Aufbau einer Rehabilitationsklinik vorbereitet.



Das Sanierungsgebiet „Altstadt Barby“. Die Flächen nördlich der Ernst-Thälmann-Straße und des Friesparks sind erst seit 2007 Teil des Sanierungsgebietes.

Das öffentliche Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurde sowohl aus den funktionalen Aufgaben der Altstadt als auch aus ihrer denkmalpflegerischen und kulturhistorischen Bedeutung abgeleitet. Darüber hinaus wies die Altstadt von Barby erhebliche bauliche Mängel und funktionalen Missstände auf, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht entsprachen.

1.3 Entscheidungsfaktoren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und für die Verfahrenswahl

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Barby hatte in ihrer Sitzung am 01.10.1991 die Einleitung eines Verfahrens zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und den **Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB** beschlossen. Das Untersuchungsgebiet umfasste zunächst nur den altstädtischen Kernbereich am Markt und Kirchplatz.

Mit Beschluss vom 04.05.1993 wurden zwei weitere Quartiere in die Untersuchung einbezogen. Schlussendlich mit einem Beschluss vom 22.03.1993 wurden die vorbereitenden Untersuchungen auf die gesamte historische Altstadt ausgedehnt. Davon ausgenommen waren die Grundstücke des Schlosses Barby, welches sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt befand.

Mit der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, die unter Denkmalschutz stehende Altstadt durch die Städtebauförderung baulich zu erhalten und funktional weiterzuentwickeln. Dabei ging es gleichermaßen um die Herstellung von gesunden Wohn- und Lebensbedingungen sowie den Erhalt der Funktionsfähigkeit eines Grundzentrums. Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 02.12.1992 ortsüblichen bekanntgemacht.

Die **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen** nach § 137 BauGB erfolgte mit einer öffentlichen Bürgerversammlung am 25. August 1994 sowie durch öffentliche Auslegung des Untersuchungsberichts. An der Bürgerversammlung nahmen mehr als 150 Bürgerinnen und Bürger teil. Das waren fast 14 % von der im Gebiet wohnenden Bevölkerung. Zusätzlich wurden die Bürgerinnen und Bürger durch Presseveröffentlichungen und öffentliche Aushänge zu individuellen Beratungsgesprächen im Rahmen von zwei Sprechtagen eingeladen.

Die **Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB** erfolgte im Zeitraum vom September 1993 bis zum März 1994.

Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Abwägungsvorschlag über die Hinweise und Bedenken der öffentlichen Aufgabenträger und der von der Sanierung Betroffenen wurden im September 1994 abgeschlossen und am 27.04.1995 vom Stadtrat gebilligt.

Der Untersuchungsbericht beschreibt und begründet

- das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen, die die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme rechtfertigen,
- die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes für eine Gebietsgröße von circa 24 Hektar,
- die Festlegung der allgemeinen Sanierungszielen und
- die Entscheidung über die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156 BauGB.

Die **Sanierungssatzung wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. BV II/24/95 am 27.04.1995 beschlossen** und mit Bescheid vom 12.07.1996 durch das Regierungspräsidium genehmigt. Die Satzung ist durch die ortsübliche Bekanntmachung **seit dem 02.08.1996 rechtsgültig**.

Durch **Stadtratsbeschluss Nr. BV 06/07 vom 22.03.2007** wurde die **Sanierungssatzung geändert**.

Mit dieser Änderung wurde das Satzungsgebiet um das Gelände der Grundschule sowie den sogenannten Fabrikhof erweitert. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung zur 1. Änderung der Sanierungssatzung erfolgte am 22.11.2007 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt.

Für die Erweiterung des Sanierungsgebietes gab es folgende Gründe:

1. Nach der Schließung des Gymnasiums in Barby wurde die Immobilie in das Eigentum der Stadt Barby übertragen. Für die Stadt eröffnete sich die Möglichkeit, an diesem Standort eine leistungsfähige Grundschule zu entwickeln. Dafür waren jedoch Investitionen erforderlich, die die Stadt nicht aus eigener Kraft finanzieren konnte.
2. Die an das Schulgrundstück angrenzende Gewerbebrache einer ehemaligen Zuckerrfabrik und Schnapsbrennerei, der sogenannte Fabrikhof, sollte als Baufläche für generationenübergreifendes Wohnen entwickelt werden. Mit Hilfe der Städtebauförderung sollten dafür Abbruchmaßnahmen und die Sanierung des denkmalgeschützten Wasserturms für eine kulturelle Nutzung durchgeführt werden.
3. Die Sanierung des ehemaligen Herrenhauses auf dem Gelände der Rehaklinik sollte mit dem Förderinstrument der Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen in einem Sanierungsgebiet für private Investoren erleichtert werden.

Das Erweiterungsgebiet ist **mit Erlass** des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt **vom 13.07.2007 als Bestandteil des Bund-Länderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ anerkannt worden**.

1.4 Tätigkeit des Sanierungsträgers

Die Stadt hatte sich zu Beginn der Sanierungsmaßnahme entschieden, wesentliche Aufgaben im Zusammenhang mit der Steuerung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme an einen Sanierungsträger zu übertragen.

Die Aufgaben des Sanierungsträgers gemäß § 159 Baugesetzbuch (BauGB) wurden bzw. werden von der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH auf der Grundlage eines Treuhändervertrages vom 15./17.08.1995 in Verbindung mit der 1. Änderung von 02.07.1996 wahrgenommen.

Der Treuhändervertrag wurde durch die Kommunalaufsicht des Landkreises genehmigt.

2. Festlegung der Sanierungsziele und Durchführung der Sanierungsmaßnahme

2.1 Ausgangssituation der Sanierung

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme war die Altstadt von Barby durch eine Anhäufung von städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 Baugesetzbuch (BauGB) geprägt.

1. Das Untersuchungsgebiet entsprach nach der baulich-räumlichen sowie funktionalen Beschaffenheit in wesentlichen Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen.
2. Das Gebiet war erheblich in der Erfüllung seiner funktionalen Aufgaben als Grundzentrum im damaligen Landkreis Schönebeck beeinträchtigt.
3. Es bestand die Notwendigkeit, die bauliche Struktur hinsichtlich wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Erfordernisse zu entwickeln und dabei den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

2.1.1 Mängel und Missstände bei Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Folgende städtebauliche Mängel und Missstände bei den Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden zu Beginn der Sanierungsmaßnahme verzeichnet (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB):

- Mängel und Missstände in der baulichen und funktionalen Beschaffenheit der Gebäude und baulichen Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Mängel und Missstände in Bezug auf die Erschließung und von Grundstücken,
- bauliche Mängel und funktionale Missstände an Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Auswirkungen auf die zukünftige Nutzungsfähigkeit nach Art, Maß und Zustand,
- bauliche Mängel an verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie fehlende Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

2.1.2 Städtebauliche Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit

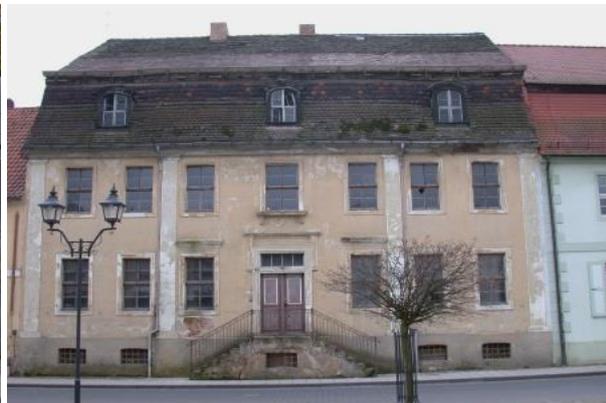
Folgende städtebauliche Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes wurden zu Beginn der Sanierungsmaßnahme verzeichnet (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB):

- funktionale Missstände an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen hinsichtlich der Barrierefreiheit, der Beleuchtung, der sicheren Begehbarkeit, der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Führung des Radverkehrs,
- Missstände bei der Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge sowie Einrichtungen der touristischen Infrastruktur unter Beachtung der Versorgungsfunktionen des Gebietes,
- Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit, Vernetzung und der Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen,
- fehlende Infrastruktur für den sich entwickelnden Kurstandort.

2.1.3 Städtebauliche Missstände in Bezug auf das Stadtbild

Folgende städtebauliche Missstände in Bezug auf Gestaltung des Stadtbildes wurden zu Beginn der Sanierungsmaßnahme verzeichnet (§ 136 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):

- bauliche Mängel und störende Umbauten an stadtbildprägenden Gebäuden und Einzeldenkmalen, die den Qualitätsanforderungen des Denkmalschutzes nicht entsprechen,
- Störungen in den denkmalgeschützten Platz- und Raumstrukturen als Folge einer Häufung von ruinösen Gebäuden und Baulücken,
- bauliche Mängel und gestalterische Missstände im öffentlichen Straßenraum,
- Häufungen von Gebäudeleerstand, der das architektonische Erscheinungsbild der historischen Gebäude im Denkmalbereich beeinträchtigt.



Große Anteile von stadtbildprägenden Gebäuden mit schweren baulichen Mängeln (Marktstraße und Markt)



Leer stehende Gebäude und Defizite bei der Gestaltung öffentlicher Straßen (Foto: 1994)



Öffentliche Platzräume mit baulichen Mängeln und funktionalen Missständen (Kirchplatz, Markt)

2.1.4 Ortsspezifischen Mängel und Missstände

Die Mängel und Missstände bei den Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) wurden im Bericht über das Ergebnis vorbereitender Untersuchungen unter anderem mit den nachfolgenden Fakten dargestellt:

Zustand der Gebäude:

Von den 345 strukturprägenden Gebäuden wiesen zu Beginn der Sanierungsmaßnahme

50,1 % erhebliche oder schwere Mängel,

44,3 % mittlere Mängel und nur

2,8 % keine oder geringe Mängel auf.

2,8 % wurden als ruinös bewertet.

Baualter:

93,4 % der Bebauung war älter als 100 Jahre.

4,6 % wurden zwischen 1920 und 1988 errichtet.

2,0 % der Gebäude sind nach 1989 entstanden.

Leerstand:

Der Gebäudeleerstand betrug 11 % und beschränkte sich auf Gebäude mit schweren und schwersten baulichen Mängeln. Ein struktureller Leerstand von bewohnbaren Gebäuden als Folge der Bevölkerungsabwanderung wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen noch nicht festgestellt.

Im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen wurden die konkreten Missstände folgendermaßen beschrieben:

Freiräume:

- Der Markt und Kirchplatz werden ihrer Funktion als öffentlicher Stadtraum für Wochenmärkte, Feste oder Begegnung im Freien nicht gerecht.
- Der öffentliche Freiraum der Wallanlage am Stadtgraben weist bauliche Mängel, Pflegebedarf am Baumbestand und Missstände in der Ausstattung auf und wird seiner Funktion als Verbindungsweg zwischen der Kureinrichtung und dem Haus der Begegnung nicht gerecht

Erschließung:

- Das Rad- und Fußwegenetz sowie dessen Verbindungen zum umliegenden Naturraum sind nicht funktionsgerecht ausgebaut.
- Im Marktbereich gibt es einen Fehlbedarf an Pkw-Stellplätzen.

Technische Infrastruktur:

- Die Schmutz- und Regenwasserleitungen im Trennsystem fehlen bzw. sind überaltert.

Einrichtungen der Daseinsvorsorge:

- Die innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen sind der Konkurrenz neu entstehender Lebensmittelmärkte ausgesetzt und stehen unter Anpassungsdruck.
- Es gibt bauliche Mängel und funktionale Missstände an den Gebäuden und baulichen Anlagen von Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungseinrichtungen, Einrichtungen des bürgerschaftlichen Engagements, der Kultur und Vereinsarbeit.
- Das städtische Krankenhaus steht kurz vor der Schließung.

2.2 Sanierungsziele und -strategien

Bei der Festlegung der Sanierungsziele und der Sanierungsstrategie ging die Stadt von Zielen aus, die mit planbaren kommunalen Eigenmitteln in einem Zeitraum von 25 Jahren erreicht werden können.

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme konnten die Herausforderungen des demografischen Strukturwandels nur in Ansätzen erkannt werden. Auch die Herausforderungen des Hochwasserschutzes an Elbe und Saale wurden zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen noch nicht betrachtet.

Die Sanierungsziele wurden für vier Entwicklungsleitlinien festgelegt:

Ziele zur Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung des Stadtbildes

- Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtgrundrisses mit seinem Straßennetz und seiner städtebaulich-räumlichen Struktur
- die Wiederbebauung von Baulücken unter Wahrung des historischen Maßstabes
- Bewahrung und - wenn erforderlich - behutsame Erneuerung der straßen- und platzraumbildenden Bebauung einschließlich des stadtprägenden Erscheinungsbildes der Fassaden und der Dachlandschaft
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Verwaltung, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe
- Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Entwicklung des Grünbereichs am Stadtgraben (Wallanlage vor der Stadtmauer)

Ziele zur Entwicklung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Modernisierung und Instandsetzung der zumeist privaten Wohngebäude
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Grünflächen am Kirchplatz
- Bau von öffentlichen Spielplätzen

Ziele der Verkehrsentwicklung

- Reduzierung der Verkehrsbelastung durch gesamtstädtische Lösungen gemäß Verkehrsentwicklungsplan
- Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Rollstuhlfahrer bei der Neugestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen

Ziele zur Entwicklung der Nutzungsvielfalt in Bezug auf die zentralörtliche Funktion

- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Handwerk, Gewerbe, Verwaltung, Dienstleistung, Kunst, Kirchen, Kultur und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung
- Entwicklung von neuen Funktionen für den entstehenden Kurstandort
- Entwicklung der Angebotsstrukturen im Einzelhandel und im dienstleistenden Gewerbe
- Entwicklung der Altstadt zum Forum der Bürgerinnen und Bürger, der Öffentlichkeit, der lokalen Politik und Gastlichkeit
- Verbesserung der Lebensqualität und Ausweitung der Freizeiteinrichtungen
- Erhöhung der Wohnungsanzahl durch Wohnungsneubau, Gebäudeumnutzungen und Zurückgewinnung von leer stehenden Wohnungen

2.2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wurde zunächst mit einer Flächengröße von 23 Hektar (21,6 Hektar nach der Flächenberechnung mit digitaler Kartengrundlage) festgelegt.

Der Teilbereich der ehemaligen Domäne im Norden des festgelegten Untersuchungsgebietes (Bereich an der Rehaklinik) wurde nicht als Sanierungsgebiet festgelegt. Bei diesem Bereich wurde davon ausgegangen, dass die dort vorhandenen Mängel und Missstände im Zusammenhang mit der Entwicklung der Rehaklinik beseitigt werden.

Letzteres hat sich nur teilweise bestätigt. Deshalb wurde im Jahr 2007 eine Teilfläche des Domänenbereichs in die Erweiterungsfläche des Sanierungsgebietes aufgenommen. Zusätzlich ist das Satzungsgebiet um die Flächen der heutigen Grundschule „Am Prinzeßchen“ erweitert worden. Das Sanierungsgebiet ist seit dem 24,36 ha groß.

2.2.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde eingeschätzt, dass sanierungsbedingte Werterhöhungen eintreten werden, weil sich im Ergebnis der Sanierungsmaßnahme die Qualität der Grundstücke durch planungsrechtlichen Maßnahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich verbessern wird.

Außerdem wurde eingeschätzt, dass für die Durchsetzung einzelner Sanierungsziele Maßnahmen der Grundstücksneuordnung erforderlich werden, so zum Beispiel zur Um- und Neugestaltung der öffentlichen Grünbereiche, zur Durchführung von Baumaßnahmen und für den regelgerechten Ausbau von Erschließungsanlagen.

Unter Berücksichtigung dieser Sanierungsziele wurde das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis 156 BauGB beschlossen.

2.2.4 Sanierungszeitraum und Gesamtfinanzierungsbedarf

Als Gesamtfinanzierungsbedarf wurde 1995 im Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen 38,8 Mio. DM (19,8 Mio. Euro) errechnet. Es wurde eingeschätzt, dass die Sanierungsdurchführung einen Zeitraum von 25 Jahren benötigt und eine jährliche Haushaltsbelastung von 500.000,00 DM (255.000,00 Euro) bedarf.

Tatsächlich wurde das Sanierungsgebiet bis zum Jahr 2014 mit Mitteln des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ gefördert. Dafür sind rund 8,6 Mio. Euro bewilligt und durch Bund, Land und Kommune bereitgestellt worden. Das ist etwa die Hälfte des ursprünglich geschätzten Finanzbedarfs.

Zu den Städtebaufördermitteln kommen bis zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung zweckgebundene Einnahmen in Höhe von 0,58 Mio. Euro. Zu den zweckgebundenen Einnahmen gehören die Ausgleichsbeträge, die im vollen Umfang zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden, zum Teil als Einnahmen aus freiwilligen Ausgleichsvereinbarungen, zum Teil als Vorfinanzierung durch die Einheitsgemeinde.

2.3 Durchführung der Gesamtmaßnahme

2.3.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgte auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes, das mit dem Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt und beschlossen wurde. Die Präzisierung der Sanierungsziele erfolgte dann durch die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts sowie eines Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Straßen und Platzräume.

Die gestalterischen Ziele zur Entwicklung der Bausubstanz sind bereits vor Beginn der Sanierungsmaßnahme mit einer von der Stadt beschlossenen örtlichen Bauvorschrift definiert worden.

Nach Abwägung der festgestellten Mängel und Missstände und unter dem Aspekt der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzmittel, setzte die Kommune die Sanierungsschwerpunkte sehr konsequent bei der Erneuerung der kommunalen Infrastruktur und der baulichen Instandsetzung von ausgewählten ortsbildprägenden und strukturbestimmenden Gebäuden um.

In diesem Sinne wurden die städtebaulichen Untersuchungen und Planungen nur auf diese Ziele ausgerichtet.

2.3.2 Öffentlichkeitsarbeit

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme, d. h. in den Jahren 1996 und 1997, sind vier Sanierungsbriefe veröffentlicht worden, mit denen die Einwohner des Sanierungsgebiets über die Ziele und Zwecke der Sanierung, die rechtlichen Auswirkungen einer Sanierungsmaßnahme und die Möglichkeit der Förderung informiert wurden.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgte vorrangig im Rahmen der planerischen Vorbereitung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen. Dazu wurden mehrere öffentliche Bürgerversammlungen durchgeführt.

Über den Fortschritt der Sanierungsmaßnahme und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wurde regelmäßig im Mitteilungs- bzw. Amtsblatt der Stadt Barby berichtet.

Über die kommunalen Baumaßnahmen informierte die regionale Presse, d. h. die Volksstimme, mit Bezugnahme auf das Städtebauförderprogramm.

Mehrfach wurden die Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer im Mitteilungsblatt der Stadt über die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen im Sanierungsgebiet informiert.

Die Wirkung dieser Information war jedoch gering. Hauptursachen dafür waren die geringe Finanzkraft bzw. die geringe Investitionsneigung der Eigentümer im Umfeld eines wirtschaftlich schwierigen Immobilienmarktes.

2.4 Einschätzung der Zielerreichung

2.4.1 Gestalterische und verkehrsplanerische Sanierungsziele für öffentliche Straßen, Wege, Plätze und sonstige Verkehrsanlagen

Straßen, Wege und Plätze

Die Erneuerung der verkehrlichen und stadttechnischen Infrastruktur war das Hauptziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Das Sanierungsgebiet hat 23 öffentliche Straßen und Plätze mit einer Gesamtfläche von circa 50.000 Quadratmetern. Mehr als 80 % der öffentlichen Verkehrsflächen waren zu Beginn der Sanierungsmaßnahme so schwer geschädigt, dass ein umfassender Erneuerungsbedarf bestand. Lediglich in einigen kleineren Gassen war der Zustand weitgehend mangelfrei, so dass auf eine grundhafte Erneuerung verzichtet werden konnte.

Die Erneuerung der Oberflächen erfolgte auf der Grundlage eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes, das Gestaltungselemente der historischen Straßenbefestigungen aufgriff, jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der besseren Begehbarkeit auf Plattenbeläge und Betonelemente zurückgriff.

Die Fahrbahnen wurden weitgehend mit anthrazitfarbenem Betonpflaster ausgeführt, das in seiner gestalterischen Anmutung Bezug zur früheren Pflasterung mit Kupferschlacke nimmt. Die Traufbereiche wurden in der Anfangsphase mit Findlingspflaster später mit Natursteinkleinpflaster befestigt. Die Gehbereiche sind mit gut begehbaren Plattenbändern belegt worden. Bei breiteren Straßenquerschnitten wurden die Seitenbereiche mit historischen Materialien gestaltet. Die Straßenborde bestehen aus grauen Betonelementen.

Gemeinsam mit den Verkehrsflächen wurden die Wasser- und Abwassernetze sowie die Netze zur Elektro- und Gasversorgung sowie die Telekommunikationsanlagen erneuert. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden die Straßenbeleuchtung und die Regenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen finanziert.

Mit der Erneuerung der Goethestraße im Jahr 2021 sind die Sanierungsziele zur Erneuerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze erfüllt.

Sicherung des Stellplatzbedarfs für den ruhenden Verkehr

Die städtebaulichen Ziele zur Parkraumplanung wurden als Abwägung zwischen gegensätzlichen Anforderungen festgelegt. Primär sollten die historischen Baustrukturen erhalten und die Anwohner vor Verkehrsüberlastungen geschützt werden. Gleichfalls musste der Fehlbedarf an PKW-Stellplätzen reduziert werden, um die Funktionsfähigkeit der Altstadt gemäß ihrer zentralörtlichen Funktion zu gewährleisten.

Zur Verbesserung des Angebotes von Stellflächen für PKW im Sinne des städtischen Parkraumkonzeptes wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- der Neubau eines Parkplatzes in der Breiten Straße
- Maßnahmen der Grundstücksneuordnung für den Bau von Stellflächen für touristische Einrichtungen in der Schloßstraße
- Parken im öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang mit der Oberflächengestaltung



Oberflächengestaltung in der Schlosstraße und am Lindenplatz (Fotos: 2020)



Gestaltung des Kirchplatzes mit der Kirchgasse und dem Hauptzugang von der Marktstraße



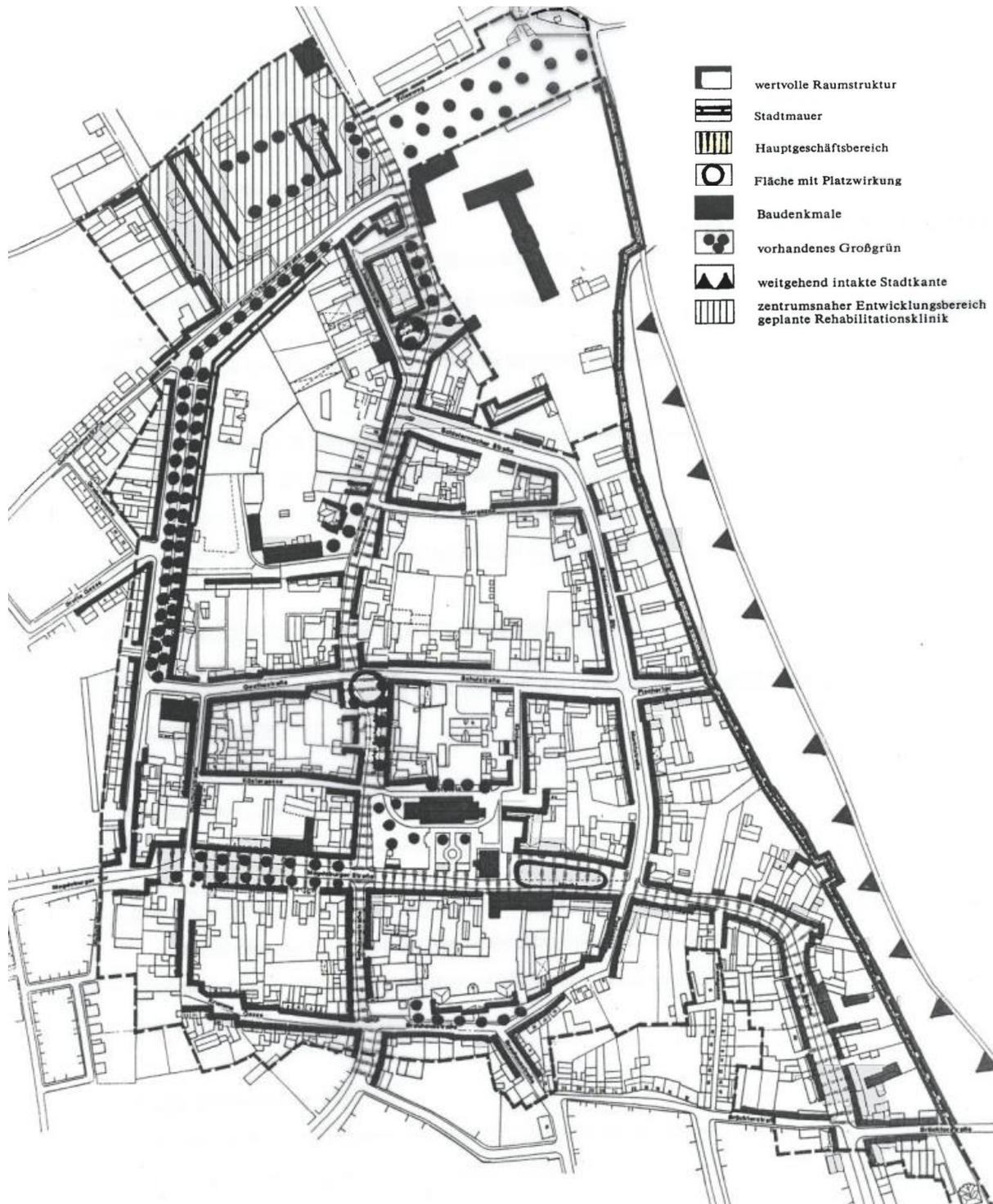
Gestaltung der Gassen: links die Quergasse, rechts die Lindenstraße



Gestaltung der Landesstraße 51: links die Magdeburger Straße, rechts die Breite Straße (Fotos: 2020)

2.4.2 Sanierungsziele zum Erhalt der stadtbildprägenden Raum- und Gebäudestrukturen und die Ziele des Denkmalschutzes

Das städtebauliche Leitbild für die Sanierungsmaßnahme wurde 1995 als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet entwickelt. Es ging vom grundsätzlichen Erhalt der vorhandenen Raumstrukturen, der Stadtsilhouette sowie des historischen Gebäudebestands aus.



Skizze des Sanierungskonzepts zum Erhalt der Raumstrukturen aus dem Jahr 1995

Zur Durchsetzung der Ziele zum Erhalt sowie zur Erneuerung der stadtbildprägenden Raum- und Gebäudestrukturen wurden folgende Handlungsgrundsätze festgelegt:

1. Erhalt und die gestalterische Verbesserung der Gebäudesubstanz
2. Erhalt von stadtbildprägenden Einzeldenkmalen
3. Wiederbebauung von Baulücken und der Ersatz von ruinösen Gebäuden, um die bauliche Geschlossenheit von Stadtquartieren wiederherzustellen.

Erhalt und zur Gestaltung der Gebäude

Bei der Förderung von Maßnahmen zur Gebäudegestaltung wurde der Fokus auf die Beseitigung der baulichen und gestalterischen Mängel an Dächern, Fassaden, Außentüren und Fenstern von privaten Wohn- und Geschäftshäusern gerichtet.

Mit Hilfe der Städtebauförderung konnte ein Viertel des Gebäudebestands im Sanierungsgebiet baulich und gestalterisch verbessert werden. Die Städtebauförderung stellte dabei eine der Höhe nach nur eine Anreizfinanzierung dar. Ein Vielfaches davon wurde ausschließlich mit privaten Mitteln finanziert oder als Eigenleistung erbracht.

Die Ziele für die Gestaltung der Gebäude wurden erstmalig im Jahr 1994 mit einer Gestaltungssatzung begründet und festgelegt. Diese Satzung diente als Maßstab für die Festlegung der Sanierungsziele, für die Erteilung von Genehmigungen nach § 144 i. V. m. § 145 Baugesetzbuch (BauGB) sowie als Qualitätsmaßstab für die Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der kommunalen Förderrichtlinie.

Bei einer differenzierten Betrachtung des Ergebnisses der Sanierungsmaßnahme wird jedoch deutlich, dass der Grad der baulichen und gestalterischen Verbesserungen in Abhängigkeit der Gebäudearten, des Baualters und der Lage im Sanierungsgebiet große Spannen aufweist.

Ein- und Zweifamilienhäuser weisen einen deutlich höheren Sanierungsgrad auf. Es wird eingeschätzt, dass der nachhaltige Fortbestand der Bausubstanz dieser Kategorie aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des hohen Anteils an Selbstnutzern dauerhaft gesichert ist. Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Wohnungsmarkt nachgefragt. Die wirtschaftlichen Aufwendungen für deren Sanierung oder deren Ersatzbebauung sind für private Bauwillige auch ohne öffentliche Förderung beherrschbar.



Ein- und Zweifamilienhäuser auf Wohngrundstücken im Bereich der Stadtmauer mit Blicken in die Elbauenlandschaft sind gut saniert und weisen keinen Leerstand auf: Fischertor (links), Marktstraße (rechts)



Gebäudemodernisierungen in der Schlosstraße und der Ludwig-Fuchs-Straße

Weiterhin problematisch ist die Situation im Geschosswohnungsbau und bei Gebäudeformen mit gewerblicher Nutzung. Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme weist die Hälfte dieser Gebäude schwere bauliche Mängel auf und steht demzufolge leer. Dieser hohe Leerstand gefährdet zudem den Fortbestand der wenigen Handels- und Versorgungseinrichtungen und beschleunigt weiteren Einwohnerverlust.

Die Mehrzahl dieser Gebäude im Zentrum des Sanierungsgebietes weist einen so hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstand auf, dass bei ortsüblichen Mieten keine wirtschaftliche Modernisierungsfinanzierung möglich ist. Eine Förderung der nicht rentierlichen Modernisierungskosten im Rahmen der Stadtsanierung war nicht möglich. Ebenso konnten Maßnahmen der Gebäudesicherung in den meisten Fällen nicht verantwortet werden, weil keine Aussicht auf eine spätere Gebäudemodernisierung erkennbar war. Die Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen oder hochpreisigen Mietwohnungen im Sanierungsgebiet ist sehr gering.

Sechzehn stadtbildprägende Gebäude mussten im Laufe der Sanierungsmaßnahme abgebrochen werden. Da diese meistens an exponierten Orten stehen bzw. standen, haben diese Verluste eine negative Wirkung auf die Stadtgestalt.

Sechzehn weitere Gebäude sind aktuell vom Substanzverlust bedroht. So bleibt es über den Abschluss der Sanierungsmaßnahme hinaus eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung, sämtliche Ideen und Möglichkeiten für eine Bestandsstabilisierung auszuschöpfen.



Vom Substanzverlust bedroht: Schulstraße 17, Baudenkmal um 1800 (links); Breite Straße 13, vollständig überbautes Eckgrundstück aus dem frühen 19. Jahrhundert (rechts.)



Rückbau eines vom Einsturz gefährdeten Geschäftshauses und Zwischennutzung der Baulücke als öffentliche Grünanlage im Kreuzungsbereich Magdeburger Straße/Schulzenstraße



Kreativer Umgang mit gewerblichem Leerstand in der Breite Straße und der Ludwig-Fuchs-Straße



Selbst wenn Baulücken die Stadtstruktur stören, der Rückbau von ruinösen Gebäuden und die Beräumung der verwahten Grundstücksflächen hat eine positive Wirkung auf die Wohnqualität der Nachbargrundstücke. Es bleibt jedoch ein dauerhaftes Ziel, diese Baulücken zu schließen.

Maßnahmen zum Erhalt der stadtbildprägenden Baudenkmale

Bei den Belangen des Denkmalschutzes wurden die Prioritäten auf die Gebäude mit besonderer kulturgeschichtlicher und stadtbildprägender Bedeutung gelegt. Instandsetzungsmaßnahmen an den beiden Kirchen sowie am Rathaus trugen entscheidend zum Substanzerhalt dieser städtebaulich dominanten Gebäude bei. Das Sanierungsziel zum Erhalt der Stadtsilhouette konnte durch Aufbauhilfe zur Wiederherstellung der durch das Elbhochwasser 2002 geschädigten Infrastruktur erfüllt werden.



Die denkmalgerechte Erneuerung des Rathauses (links) sowie der Marienkirche (rechts) führten zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung des Stadtkerns.



Förderung der Erneuerung eines Fachwerkgebäudes am so genannten Edelhof (links) und der Dacherneuerung an der St. Johannes Kirche (rechts).

Maßnahmen zur Neubebauung einzelner Grundstücke

Für **Neubaumaßnahmen in Baulücken und Ersatzbauten** wurden keine Mittel der Städtebauförderung bereitgestellt.

Durch privates Engagement sind im Sanierungszeitraum sieben Eigenheime sowie acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen errichtet worden. Einen besonderen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes leistet die Bebauung am Kirchplatz.



Ersatzneubauten im Sanierungsgebiet: Kirchgasse (links) und Schleiermacherstraße (rechts)

2.4.3 Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohnbedingungen

Wohnen ist eine Schlüsselfunktion der Altstadt. Die Altstadt als Wohnstandort zu festigen und zu entwickeln, bedeutet Menschen in die Altstadt zu bringen und dort längerfristig zu binden. Deshalb wurde den Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnbedingungen Priorität eingeräumt.

Bewertungsmaßstab für den Sanierungserfolg sind drei Kennziffern: Die Entwicklung der Wohnungszahl, der Sanierungsgrad der Wohnungen sowie die Leerstandsquote.

Die **Wohnungszahl** im Sanierungsgebiet hat sich wenig verändert. Im Mai 2020 wurden 420 Wohnungen gezählt. 1994 waren es etwa 20 Wohnungen mehr. Allerdings gab es zu Beginn der Sanierungsmaßnahme noch keine Sonderwohnformen in Pflegeheimen, die aktuell etwa 70 Menschen mit altersbedingten Einschränkungen ein Zuhause in der Altstadt bieten.

Zur Stärkung wurden leer stehende Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen zu Wohnraum umgebaut werden. Gelungen ist dieses beim Umbau der leer stehenden Postfiliale am Marktplatz.

Die Entwicklung des **Sanierungsgrades der Wohnungen** ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Diese vergleichen die Anteile der Bauzustände zu Beginn und zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Ein Vergleich mit der Gebäudebewertung zu Beginn der Sanierungsmaßnahme ist schwierig, da 1995 andere Bewertungsmaßstäbe bei der Einschätzung des Gebäudezustandes herangezogen wurden als im Jahr 2020. Zwei Zahlen sind jedoch deutlich. Auf der einen Seite hat sich Anteil an neuwertigen und vollsanierten Wohnungen verzehnfacht. Auf der anderen Seite ist der Anteil der unsanierten Wohnungen mit schweren Bauschäden dem Anteil nach unverändert.

Bauzustand Im Jahr 1995	gesamt	schwere Bauschäden	mittlere Schäden	geringe Schä- den	saniert, neuwertig
Gebäude mit Wohnfunktion	100 %	10,6 %	42,3 %	44,5 %	2,6 %

Tabelle: Zustand der Gebäude mit Wohnnutzung im Jahr 1995

Bauzustand Im Jahr 2020	gesamt	nicht saniert	einzelne Teile saniert	überwiegend saniert	vollsaniert, neuwertig
Wohnungen	100 %	9,4 %	28,0 %	36,2 %	26,4 %

Tabelle: Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad im Jahr 2020 in Prozent

Wohnungsl Leerstand wurde zu Beginn der Städtebauförderung ausschließlich als Folge des Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstands gesehen. Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme standen 10 % der Wohnungen aufgrund von baulichen Mängeln oder Ausstattungsdiziten leer.

Aktuell stehen 51 Wohnungen leer¹. Das sind 12 % des Wohnungsbestands im Sanierungsgebiet. Der Wohnungsl Leerstand in der Altstadt ist deutlich größer als in der gesamten Einheitsgemeinde (8 %) und im Salzlandkreis (10 %).

¹ Zählung des Wohnungsbestands durch Inaugenscheinnahme des Gebäudebestands im Rahmen von Ortsbegehungen durch die SALEG im Dezember 1994 und im Mai 2020

2.4.4 Ziele zur Stärkung der Funktionen der Daseinsvorsorge

Die Sanierungsziele, die auf die Stärkung der Nutzungsvielfalt sowie der Funktionen der Daseinsvorsorge ausgerichtet waren, hatten mehrere Zielrichtungen:

- Stärkung der Versorgungsfunktion im Grundzentrum Barby,
- Entwicklung der Infrastruktur am Standort einer Rehabilitationsklinik sowie des Elbe-Saale-Tourismus
- langfristiger Erhalt des Einzelhandels sowie des nicht störenden Handwerks und Dienstleistungsgewerbes im Stadtzentrum.

Für das Ziel „Stärkung der Versorgungsfunktion im Grundzentrum“ wurden folgende Maßnahmen gefördert:

- Sekundarschule in der Brauhausstraße: Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäudeteilen, Einrichtung von Fachräumen im Baudenkmal Markt 7
- Kindertagesstätte „Elbespatzen“: Teil-Instandsetzung und Teil-Modernisierung
- Vereinshaus in der Schlossstraße: Instandsetzung und Modernisierung
- Grundschule: Modernisierung eines leerstehenden Schulgebäudes im Erweiterungsgebiet der Sanierungssatzung als zukunftsfähiger Standort der Grundschule Barby
- Haus der Begegnung in der Goethestraße: Instandsetzung einzelner Gebäudeteile
- Umbau des leer stehenden Krankenhauses zu einer Pflegeeinrichtung für Senioren
- Rathaus am Markt, Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung

Die **Ziele zur Stärkung des Kurstandortes und des Tourismus** wurden mit folgenden Maßnahmen unterstützt:

- Maßnahmen zur Verbesserung des Beherbergungswesens: Instandsetzungsmaßnahmen an der Pension „Zur Galerie“ in der Breiten Straße 30, der Schlossstraße 29 und am Markt 2
- Maßnahmen zur baulichen Verbesserung der gastronomischen Infrastruktur: Instandsetzungsmaßnahmen am „Gasthof Rautenkranz“ und am Gasthof „Grüner Anker“

Die zu Beginn der Sanierungsmaßnahme definierten **Ziele zum Erhalt des historisch gewachsenen, kleinteiligen Einzelhandels** im Stadtzentrum (Markt, Magdeburger Straße) mussten unter dem Handlungsdruck des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels evaluiert werden. Um dauerhaften Leerstand zu vermeiden, sollten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorzugsweise zu Wohnraum umgebaut werden. Gelungen ist dieses beim Umbau des leer stehenden Postamtes am Markt.

Für den Leerstand an Gewerbeimmobilien ist ein sehr langfristiger Steuerungsprozess erforderlich, der auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme fortgesetzt und öffentlich unterstützt und gefördert werden muss.

Ein Erfolg für die Stärkung der Altstadt war der **Bau von mehreren Pflegeeinrichtungen** und Gebäuden des altersgerechten Wohnens. Durch das Engagement eines Trägers der Wohlfahrtspflege konnten leer stehende Einzeldenkmale und Grundstücke an der historischen Stadtmauer baulich gesichert und für eine dauerhafte Nutzung modernisiert werden. In mehreren Bauabschnitten entstanden zwei Häuser der Seniorenpflege mit insgesamt 60 Plätzen für vollstationären Aufenthalt und Kurzzeitpflege sowie 20 altengerechte Wohnungen. Eine zweite private Einrichtung der Seniorenpflege entstand 2007 in der Schulstraße 1. In einem Ersatzneubau an Stelle eines ruinösen Gebäudes entstanden 10 Pflegeplätze.



Die Grundschule in der Ludwig-Fuchs-Straße



Förderung der Fassadeninstandsetzungen am Gasthof Rautenkrantz an der Pension in der Schlosstraße



Freiraumgestaltung und Stadtmauersanierung am AWO-Pflegezentrum im eh. Krankenhaus (Umbau 1995)



AWO-Pflegezentrum in der ehemaligen Grundschule (Umbau 2001) und altersgerechter Wohnungsbau (1997)



2.4.5 Sanierungsziele zur Entwicklung der öffentlichen Freiräume

Die Entwicklung der öffentlichen Freiräume im Sanierungsgebiet war Teil der gesamtstädtischen Zielstellung. Diese richtete den Fokus u. a. auf den Aufbau eines umfassenden Wegenetzes für den Fahrradtourismus am Elbe- und Saaleradweg und die Gestaltung des Freiraumsystems im Umfeld der Rehabilitationsklinik. Für dieses gesamtstädtischen Ziele mussten folgende Teilziele innerhalb des Sanierungsgebietes umgesetzt werden:

1. Neugestaltung der Promenade am Stadtgraben im Umring der westlichen Stadtmauer. Diese stellt einen grünen Verbindungsweg zwischen dem Friespark, dem Park an der Rehaklinik und Altstadt dar. Die Promenade hat zudem die Funktion eines Erholungs- und Begegnungsraums für die anliegenden Altenpflegezentren.
2. Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes der historischen Stadtbefestigung und der Silhouette der denkmalgeschützten Altstadt. Die Stadtsilhouette ist ein gestalterisch wirksamer Bestandteil im Landschaftsraum der Elbauen, der den Erlebnisreichtum des Promenadenweges an der östlichen Stadtkante prägt.

Die Promenade am Stadtgraben wurde im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erneuert. Mit Hilfe der Städtebauförderung wurden die Ingenieurleistungen finanziert. Die Bauleistungen sind aus Mitteln der Arbeitsförderung bereitgestellt worden.

Die bauliche Instandsetzung der Stadtbefestigung sowie des Stadtzugangs am Elbtor konnten aus Mitteln der Hochwasserförderung finanziert werden.



Der Friespark an der Grundschule als Verbindung zwischen der Rehabilitationsklinik und dem Elbvorland



Die Deichanlagen vor der Grundschule mit Blick zum Pegelhäuschen am Friespark (links) und der Promenadenweg unterhalb östlichen Stadtbefestigung mit den ehemaligen Wachtürmen (rechts)

3. Vernetzung verschiedener Förderinstrumente

Über den gesamten Sanierungszeitraum hat die Stadt private Investoren unterstützt, die Investitionsvorhaben im Sanierungsgebiet mit Drittmitteln aus öffentlichen Förderprogrammen finanzieren wollten. Beispielhaft soll hier der Bau von alten- und behindertengerechten Wohnungen durch die AWO in der Goethestraße genannt werden. Hier wurden 1997 öffentliche Gelder in Höhe von 1,2 Millionen DM bewilligt.

In den späten 1990er und den frühen 2000er Jahren bemühte sich die Stadt erfolgreich um Mittel der Arbeitsförderung zur Kofinanzierung von Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Raum.

Im Sommer 2002 erlitt die Stadt Barby schwere Schäden durch das Elbhochwasser, bereits erreichte Sanierungserfolge standen unter Wasser. Die Beseitigung der Schäden mit acht Millionen Euro aus dem Förderprogramm zur Gewährung von Einzelmaßnahmen zur Wiederherstellung der von Hochwasser der Elbe geschädigten Infrastruktur (Aufbauhilfe LSA Infrastruktur in Gemeinden 2002) sicherte den erreichten Sanierungsstand und konnte darüber hinaus zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes beigetragen. Insbesondere wurde die 1,2 Kilometer lange Stadtmauer als Hochwasserschutzanlage verstärkt und dabei gestalterisch aufgewertet. Außerdem flossen Mittel in die Wiederherstellung und bauliche Erneuerung der Schleiermacherstraße.

Im Jahr 2008 wurde die Grundschule am Friesweg mit Hilfe des Investitionspaktes zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur mit einer Zuwendung in Höhe von 768.000,00 € gefördert.

Nach Ausfinanzierung des Landesprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ hat die Stadt die städtebauliche Gesamtmaßnahme mit Ausgleichsbeträgen, die zum Teil durch die Stadt vorfinanziert wurden, zum vorläufigen Abschluss gebracht.

Nach Abschluss einer jahrzehntelangen Städtebauförderung, sah und sieht sich die Stadt in der Pflicht, für die Bewilligung von weiteren Mittel der Städtebauförderung zu arbeiten.

Die städtebaulichen Strukturverluste durch den demographischen und gesamtgesellschaftlichen Strukturwandel sind so schwerwiegend, dass diese nicht allein aus dem Stadthaushalt getragen werden können. Sie treffen den Bereich der kommunalen Infrastruktur und werden sichtbar durch überdurchschnittlichen Wohnungs- und Gebäudeleerstand in der Altstadt.

Dazu kommen neue Herausforderungen des Klima- und Naturschutzes.

Bereits im Jahr 2012 stellte die Stadt einen Antrag auf Weiterführung der Stadterneuerung im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“. Diese Förderung wurde zunächst nicht bewilligt.

Aktuell arbeitet die Stadt an der Aufstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, mit dem ein gesamtstädtisches und von allen Ortsteilen der Einheitsgemeinde getragenes Leitbild und Handlungskonzept erstellt wird.

Insbesondere in der Altstadt von Barby sind neue Formen im Umgang mit dem strukturellen Wohnungs- und Gebäudeleerstand zu erproben. Die kommunale Infrastruktur muss weiterentwickelt werden. Auch für private Investitionen sind öffentliche Anreize zu geben.

4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme

4.1 Kosten und Finanzierungsübersicht

Eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht (nach Abschnitt A, Punkt 10 der StäBauFRL) mit allen erforderlichen Angaben zu Einnahmen und Ausgaben bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme liegt als Anlage bei.

Struktur der Einnahmen

Die Gesamteinnahmen aus Städtebaufördermitteln betragen		8.546.598,30 €
davon:		
Fördermittel des Landes und des Bundes		5.301.476,45 €
Eigenmittel der Kommune gemäß Bewilligungsbescheiden		2.643.067,37 €
Zusätzliche Eigenmittel der Kommune		602.057,46 €
Als zweckgebundene Einnahmen wurden bereitgestellt		650.198,47 €
davon:		
1.1 Ausgleichsbeträge, gesamt		332.523,94 €
1.9 Bewirtschaftungsüberschüsse (Zinsgewinne aus dem Treuhandkonto)		23.497,23 €
1.10 Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen		11.758,65 €
1.11 Zusätzliche Mittel des Kreises, des Landes sowie Dritter		282.418,65 €
Gesamteinnahmen		9.196.796,77 €

Struktur der Ausgaben

Vorbereitung	8,8 %	784.937,02 €
Ordnungsmaßnahmen	56,2 %	5.014.169,25 €
Baumaßnahmen	35,0 %	3.117.162,72 €
Sonstige Ausgaben	0,0 %	0,00 €
Gesamtausgaben	100,0 %	8.916.268,99 €

Gegenüberstellung der Einnahmen mit den Ausgaben in der Schlussabrechnung

Gesamtsumme der Einnahmen per 31.12.2019	9.196.796,77 €
Gesamtsumme der Ausgaben per 31.12.2019	8.916.268,99 €
Saldo Einnahmen/Ausgaben per 31.12.2019	280.527,78 €
Stand Treuhandkonto am 31.12.2019	280.527,78 €

4.2 Beschreibung der Einnahmen

4.2.1 Zweckgebundene Einnahmen

Ausgleichsbeträge (1.1)

Die Stadt Barby hat im Jahr 2011 erstmals die sanierungsbedingten Anfangs- und Endwerte durch den Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ermitteln lassen. Diese Bodenrichtwertkarte hat den Bewertungsstichtag 30.06.2007. Mit einem zweiten Bewertungsstichtag am 27.05.2011 wurde die Fläche des erweiterten Sanierungsgebietes im Norden der Schlossstraße bewertet. Bei der Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2013 für das gesamte Sanierungsgebiet hat der Gutachterausschuss die Anfangs- und Endwerte der beiden früheren Karten bestätigt.

Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwertkarte wurden seit dem Jahr 2012 Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von freiwilligen Vereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB als Einnahmen der Gesamtmaßnahme zugeführt. Die Stadt hat 2012, im ersten Jahr einen Verfahrensnachlass in Höhe von 20 % gewährt. Für die Jahre 2013 bis 2016 wurde dieser Abschlag um jeweils 4 % pro Jahr verringert.

Außerdem hat die Stadt Barby die Möglichkeit genutzt, die bis zur Schlussabrechnung noch nicht abgelösten Ausgleichsbeträge mit kommunalen Eigenmitteln vorzufinanzieren, um mit diesen Einnahmen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu beschleunigen.

Ausgleichsbeträge gesamte Ablösesumme	332.523,94 €
Ausgleichszahlungen in Schlussabrechnung 31.12.2019	332.523,94 €
davon	
Einnahmen auf der Grundlage von freiwilligen Vereinbarungen	165.916,01 €
Einnahmen als Vorauszahlungen durch die Kommune	166.607,93 €

Die Stadt hat die Differenz zwischen dem errechneten Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge und den bisher noch nicht eingenommenen Ausgleichsbeträgen im vollen Umfang vorfinanziert.

Diese Einnahmen wurden bereits vollständig zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme eingesetzt.

Bewirtschaftungsüberschüsse (1.9)

Die Bewirtschaftungsüberschüsse von 23.497,23 € sind Zinsgewinne aus der Führung des Treuhandkontos.

Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen (1.10)

In dieser Einnahmenposition wurden Mittel Dritter in Höhe von 11.758,65 € gebucht, die zweckgebunden für die Erneuerung der Pumpenanlage des Marktbrunnens eingesetzt wurden.

Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter (1.11)

In dieser Einnahmenposition sind Zuwendungen des Landes für die bauliche Erneuerung der Landesstraße L 51 (Magdeburger Straße) in Höhe von 100.000,00 € sowie Mittel der Arbeitsförderung als Lohnkostenzuschüsse für die bauliche Erneuerung der Schlossstraße und des Kirchplatzes in Höhe von insgesamt 182.418,65 € enthalten.

4.2.2 Städtebaufördermittel

Für die Gesamtmaßnahme wurde der in den Programmjahren bewilligte Kostenrahmen für die Mittel der Städtebauförderung im vollen Umfang und auf den Cent genau bereitgestellt

Die Gesamteinnahmen aus Städtebaufördermitteln betragen 7.944.543,82 €

davon

Eigenmitteln der Kommune in Höhe von 2.643.067,37 €

Fördermitteln des Landes und des Bundes in Höhe von 5.301.476,45 €

Der Förderzeitraum umfasste die Programmjahre von 1993 bis 2011 in den Haushaltsjahren 1993 bis 2014. Die letzte Bewilligung erfolgte für das Haushaltsjahr 2014 mit einem Kostenrahmen von 30.000,00 €.

Zusätzliche Eigenmittel der Kommune

Die Stadt hat zusätzlich zu den in den jeweiligen Bewilligungsbescheiden geforderten Eigenmitteln in Höhe von insgesamt 2.643.067,37 € weitere kommunale Eigenmittel in Höhe von 602.057,46 € bereitgestellt, um Straßenbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet abschließen zu können.

Der in der Schlussabrechnung dargestellte Überschuss ist Teil dieser Restmittel und wird im Haushaltsjahr 2020 für den Bau der Goethestraße sowie die Fertigstellung einer Parkplatzerweiterung verwendet.

4.2.3 Vermögenswerte

Der Gesamtmaßnahme sind keine Vermögenswerte zuzuordnen. Ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde ist nicht erforderlich.

4.3 Beschreibung der Ausgaben

Die nachfolgend beschriebenen Gesamtausgaben stellen den Ausgabenstand der Schlussabrechnung zum 31.12.2019 dar. Ausgaben, die in den Jahren 2020 und 2021 bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung durchgeführt werden, sind hier nicht berücksichtigt worden.

4.3.1 Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme

Vorbereitende Untersuchungen (1.1.1)

Als erste Maßnahmen wurden die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Erstellung des Untersuchungsberichtes gefördert. Mit dem Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden gleichzeitig die Ziele und Zwecke der Sanierung sowie das Sanierungskonzept festgelegt. Die Gesamtausgaben dafür betragen 35.784,80 €.

Städtebaulichen Planungen (1.1.4)

Als städtebauliche Planungen wurden folgende Studien oder Konzepte gefördert:

- die Herstellung einer „Verkehrsplanerischen Studie zur Entwicklung von Lösungsansätzen für die Verkehrsführung für das Sanierungsgebiet und das Umfeld der Rehabilitationsklinik“ im Jahr 1995
- Konzept zur Entwicklung von Handel und Gewerbe (1995)
- ein „Oberflächenkonzept zur Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze“ in den Jahren 1995/1996
- eine Studie zur Verkehrsführung über eine Umgehungsstraße im Jahr 1996
- eine „Bestandsaufnahme und Entwicklungsstudie zum Baumbestand im Sanierungsgebiet“ (1995)

Öffentlichkeitsarbeit (1.1.5)

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde mit insgesamt 4.912,97 € gefördert. Im Konkreten wurden die Herstellung eines Sanierungsbriefes als gedrucktes Faltblatt für alle Haushalte im Sanierungsgebiet und zwei Maßnahmen zum Aufbau eines Informationssystems zur Stadtgestaltung für einen Stadtrundgang bezahlt.

Weiterhin sind im Jahr 2010 für das Sanierungsgebiet Schautafeln hergestellt worden, die Teil des Tourismuseitsystems der Grafschaft Barby e. V. sind. Außerdem wurde eine vom Bauministerium des Landes beauftragte Befliegung des Sanierungsgebietes finanziert.

Vergütung des Sanierungsträgers (1.2.2)

Zu den Maßnahmen der Vorbereitung zählen die Leistungen des Sanierungsträgers. Im Förderzeitraum wurden dafür Mittel in Höhe von 567.394,82 € verwendet.

Die Gesamtaufwendungen zur Vergütung des Sanierungsträgers betragen 6,3 % der Gesamtausgaben. Sie liegen damit unter dem in der Städtebauförderrichtlinie zulässigen Höchstsatz von 10 % (siehe RL StäBauF vom 03.07.1998 i.V.m. StäBauFRL vom 25.11.14).

Voruntersuchungen für Baumaßnahmen (1.2.3)

Zur planerischen Vorbereitung von Baumaßnahmen sind mit Gesamtkosten von 32.324,33 € vier Modernisierungsvoruntersuchungen (MVU) - Untersuchungen über die Möglichkeit von Baumaßnahmen gefördert worden.

Auf der Grundlage der Voruntersuchungen für den Markt 6 (Gasthof mit geplanter Kegelbahn) und für die Schlossstraße 24 (Vereinshaus im Eigentum der Stadt) konnten Gebäude-instandsetzungen und Modernisierungen realisiert werden. Im Ergebnis der Voruntersuchung für das Gebäude Magdeburger Straße 46 wurde die Entscheidung für einen Gebäudeabbruch getroffen. Nach dem Abbruch ist die Grundstücksfläche in die öffentliche Freifläche an der Marienkirche integriert worden.

Eine weitere Voruntersuchung wurde im Jahr 2011 in Höhe von 856,80 € finanziert. Dieses betrifft Planungsleistungen für eine Vorstudie zur Entwicklung des alten Fabrikhofes im erweiterten Sanierungsgebiet.

Verkehrswertuntersuchungen (1.2.6)

Im Haushaltsjahr 1994 ist ein Verkehrswertgutachten für das Grundstück Magdeburger Straße 4 erarbeitet worden. Die Stadt plante damals den Verkauf des städtischen Grundstücks an einen privaten Investor. Jedoch stellte sich im Ergebnis einer Modernisierungsvoruntersuchung heraus, dass eine Gebäudesanierung unwirtschaftlich ist. Das Gebäude wurde abgebrochen. Die Grundstücksfläche ist heute Teil der Freifläche vor der Kirche.

Im Jahr 2011 wurden die Gebühren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation für die Erstellung der besonderen Bodenrichtwertkarten bezahlt.

4.3.2 Ordnungsmaßnahmen

Maßnahmen des Grunderwerbs (2.1.1)

Die Stadt Barby hat im Jahr 1995 Grundstücke in der Schlossstraße 28b/32 erworben, um hier Stellplätze für das Gast- und Beherbergungsgewerbe zu schaffen. Für dieses Ziel wurde im Jahr 2004 ein weiteres Flurstück in der Schlossstraße 30 erworben.

1997 wurde eine Grundstücksfläche in der Schulstraße für das Liegenschaftsvermögen der Stadt erworben, um einen Containerstellplatz zur Erfassung von Sekundärrohstoffen errichten zu können.

Grenzregelungen (2.1.8)

Im Jahr 2002 wurden Leistungen zum Aufbau eines Liegenschaftskatasters als Vorbereitung für Grenzregelungen im Quartier Kirchplatz/Schulstraße in Höhe von 1.051,92 € finanziert.

Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Anlagen (2.3.1)

1997 sind Leistungen der Vorbereitung und Durchführung des Abbruchs der Breite Straße 34 gefördert worden.

Das langjährig leer stehende Wohngebäude hatte so schwere Mängel, dass von ihm Gefahr für den öffentlichen Straßenraum im Kreuzungsbereich Brücktorstraße/Breite Straße ausging. Die Grundstücksfläche wurde im Anschluss als öffentliche Freifläche gestaltet.

Maßnahmen der Gebäudesicherung (2.3.3)

Es sind mehrere Maßnahmen zur statisch-konstruktiven Sicherung von Gebäuden durchgeführt worden. Die Gesamtausgaben dafür betragen 405.026,70 €. Diese Maßnahmen dienten der Vorbereitung von späteren Instandsetzungsmaßnahmen an der St. Marienkirche und dem Einzeldenkmal Markt 9.

- St. Marien (Dachsicherung, 1996)
- St. Marien (statisch-konstruktive Sicherung des Kirchturms, 1998)
- Markt 9 (Einzeldenkmal, heute Schulgebäude der evangelischen Sekundarschule, 1996)

Zusätzlich wurden zwei Maßnahmen zur statisch-konstruktiven Sicherung der Stadtmauer im Bereich des Stadtgrabens mit 58.583,23 € gefördert. Die Mauersicherung erfolgte in den Jahren 1996 bis 1997 im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses zum Pflegeheim und einer Seniorenwohnanlage der AWO.

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze (2.4.1)

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen nach § 147 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch war ein Hauptziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Dafür wurden bis zum 31.12.2019 rund 3,76 Millionen Euro eingesetzt. Das sind mehr als 40 % der Ausgaben der Gesamtmaßnahme.

Im Zeitraum von 1994 bis 2012 sind fast alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet erneuert worden. Davon ausgenommen sind die kleinen Gassen (Küstergasse, Brauhausgasse, Postgasse) und die Goethestraße. Letztere wird bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung mit Einnahmen von Ausgleichsbeträgen und zusätzlichen Eigenmitteln der Kommune erneuert.

Straße bzw. Einzelmaßnahme	Realisierung	Ausgaben
Straßenbeleuchtungskonzept für die Altstadt	1994	4.808,61 €
<u>Breite Straße</u> , Gehwege und Seitenbereiche	2005	123.952,79 €
<u>Goethestraße</u> , nur Planung (<i>Realisierung erst 2020/21</i>)	1998	12.481,07 €
<u>Kirchplatz</u> , Oberflächengestaltung, Beleuchtung	1998/1999	224.280,19 €
<u>Kirchgasse</u> , Gehweg am Kirchumgang	1999	24.644,61 €
Küstergasse, (Teil, in dem Abwasserleitungen verlegt wurden)	1997	11.161,26 €
<u>Marktstraße</u> , Oberfläche und Beleuchtung	1994/1995	222.292,21 €
Markt und Kirchplatz, Lage und Höhenplan als Planungsgrundlage	1994	12.779,88 €
<u>Markt</u> , Platzgestaltung	1995/1996	362.070,54 €
<u>Magdeburger Straße</u> , 1. BA	1996/1997	360.270,64 €
<u>Magdeburger Straße</u> , 2. BA	2006	399.737,92 €
<u>Schleiermacherstraße</u>	1997	81.988,35 €
<u>Schlossstraße</u> , Oberfläche mit Beleuchtung in drei BA	1997/2000	718.998,95 €
<u>Schulstraße/Kirchgasse</u> , Oberfläche, Beleuchtung	2011	360.227,48 €
<u>Schulzenstraße</u> , Oberfläche, Beleuchtung, Regenwasserleitung	2007	253.699,03 €
Stadtgraben/Weg in der Wallanlage (Planung und Baubetreuung)	1995	15.927,34 €
<u>Stadtgraben</u> , Oberfläche, Beleuchtung, Regenwasserleitung	2002	567.859,66 €
Ausgaben für Straßen, Wege und Plätze, gesamt		3.757.180,53 €

Tabelle: Ausgaben 2.4.1 mit Zuordnung zu den einzelnen Straßen

Öffentliche Grünflächen (2.4.2)

Unter dieser Kontierung sind die Kosten für die Herstellung eines Lage- und Höhenplans für die Grünfläche der Wallanlage am Stadtgraben in Höhe von 5.160,37 € verbucht worden. Die Maßnahme diente der Verbesserung der Freiraumbereiche im Umfeld der Rehaklinik. Die Durchführung erfolgte ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln als Maßnahme der Arbeitsbeschaffung (ABM).

Öffentliche Parkplätze (2.4.4)

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist 1997 ein öffentlicher Parkplatz mit 30 Stellflächen im Bereich der Breiten Straße geschaffen worden, um ein geordnetes Abstellen der privaten PKW im Bereich des Marktes zu gewährleisten. Die Kosten betragen 90.223,31 €. Zum Jahresende 2019 ist der Parkplatz erweitert worden. Die Kosten in Höhe von 23.488,70 € wurden erst im Haushaltsjahr 2020 rechnungswirksam.

Maßnahmen der Straßenbeleuchtung (2.4.5)

Die Ausgaben für Maßnahmen der Straßenbeleuchtung wurden im Allgemeinen bei den Ausgaben für Straßen, Wege und Plätze zugeordnet. Eine gesonderte Abrechnung erfolgte für die Beleuchtungsanlagen der Schulstraße und des Stadtgrabens.

Regenentwässerung für den öffentlichen Straßenraum (2.4.7)

Die Kostenanteile für die Regenentwässerung der öffentlichen Straßen und Platzräume im Sanierungsgebiet sind in Höhe von 723.158,52 € gefördert worden.

In den 1990er Jahren hatte die Stadt die kommunalen Anteile für die Herstellung der Regenentwässerung an den im Rahmen der Stadtsanierung erneuerten Straßen und Plätze vollständig aus dem Haushalt bezahlt. Durch diese finanzielle Belastung sah sich die Stadt zu Beginn des Jahres 2001 nicht mehr in der Lage, die kommunalen Eigenmittel für die Fortsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bereitzustellen. Das Regierungspräsidium wies die Stadt in einem Gespräch am 31.01.2001 auf die Förderfähigkeit der Regenentwässerung hin. Es schlug vor, einen Kostenanerkennungsantrag für die vorfinanzierten Leistungen zu stellen und erklärte sich bereit, die kommunalen Ausgaben für die Regenentwässerung als kommunale Eigenmittel anzuerkennen.

Die Ausgaben der Einzelmaßnahme „Oberflächenentwässerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet“ (Vorhaben-Nr. 01/1999) wurden am 14.11.2001 durch das Regierungspräsidium Magdeburg mit einem Anerkennungsbescheid (AZ.26.13-21216) anerkannt. Mit einem zweiten Anerkennungsbescheid vom 04.07.2002 sind die Honorarkosten zur Projektsteuerung und Baubetreuung anerkannt (Vorhaben-Nr. 02/2000) worden.

Sonstige Ordnungsmaßnahmen (2.5.5)

Unter dieser Kontierungsnummer sind im Jahr 1997 Leistungen zur Herstellung einer Kartengrundlage für das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Altstadtbereiche in Höhe von 6.702,01 € abgerechnet worden.

4.3.3 Baumaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftshäusern

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach kommunaler Förderrichtlinie (3.1.1)

Die Grundsätze zum Einsatz von Sanierungsfördermitteln für private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt Barby wurden im Januar 1995 als kommunale Förderrichtlinie und Grundlage des Verwaltungshandels festgelegt.

Gemäß dieser Förderrichtlinie waren die Zuwendungen für private Hauseigentümer auf dem Anteil nach auf max. 30 % der zuwendungsfähigen Kosten und der Höhe nach auf 50.000,00 DM (25.565,00 €) pro Grundstück/Gebäude begrenzt. Unter Beachtung der wirtschaftlichen Situation der Eigentümer war es zulässig, die Zuwendungen auf mehrere Bauabschnitte aufzuteilen. Zuwendungsfähig waren Maßnahmen zur Instandsetzung äußerer Gebäudeteile (Dach, Fassaden, Fenster und Türen), die die denkmalpflegerischen bzw. gestalterischen Ziele unterstützt haben. Die Förderung der privaten Baumaßnahmen erfolgte auf der Grundlage von Instandsetzungsvereinbarungen zwischen der Stadt und den Eigentümern.

Im gesamten Sanierungszeitraum wurden 233 Instandsetzungsvereinbarungen zur Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen an 144 privaten Gebäuden erfolgreich abgeschlossen. Zur Auszahlung kamen insgesamt 0,62 Mio. Euro Fördermittel, das sind 6,8 % des Gesamtkostenrahmens. Bei einer anteiligen Förderung von 20 % haben die privaten Bauherren eigene Finanzmittel in Höhe von mindestens 2,5 Millionen Euro eingesetzt. Die Einzelmaßnahmen wurden im Durchschnitt mit 2.600,00 € unterstützt.

Instandsetzungsmaßnahmen an kirchlichen Gebäuden

Instandsetzungsmaßnahmen an Baudenkmalen gemäß kommunaler Förderrichtlinie (3.1.1)

Die Stadt Barby hat im Jahr 1994 eine Instandsetzungsmaßnahme an der evangelischen Johanniskirche als Pauschalförderung finanziert. Für die Instandsetzung des Kirchdaches sind rund 143.000,00 € eingesetzt worden.

Die evangelische Kirche St. Marien konnte durch Sicherungsmaßnahmen am Schlossturm sowie durch Maßnahmen der lokalen Schwammbekämpfung baulich gesichert werden. Das Gebäude wird neben seiner ursprünglichen Funktion auch für öffentliche Konzerte genutzt.

Instandsetzung und Modernisierung von gemeindeeigenen Gebäuden

Baumaßnahmen an gemeindeeigenen Gebäuden wurden sowohl der Ausgabeart 3.1.4 (Modernisierung gemeindeeigener Gebäude) als auch der Ausgabenart 3.3.1 (Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Trägerschaft der Gemeinde) zugeordnet.

Instandsetzung/Modernisierung gemeindeeigener Gebäude (3.1.4)

Für die bauliche Instandsetzung von Gebäuden im kommunalen Eigentum wurden insgesamt 889.078,67 € verwendet. Das sind fast 10 % der Gesamtausgaben.

Die Mittel wurden für die nachfolgend genannten Baumaßnahmen eingesetzt:

Kindertagesstätte, Schulstraße 7

1997: Neueindeckung des Daches einschließlich Wärmedämmung

2001: Erneuerung der Fenster, 1. Bauabschnitt

2005: Erneuerung der Fenster, 2. Bauabschnitt

2010: Erneuerung von Fußböden und Bodenbelägen

Rathaus:

1994: denkmalgerechte Instandsetzung der Fassade und der Dacheindeckung

1995: Maßnahmen der Taubenabwehr zum Erhalt der neu instandgesetzten Fassaden

2010: Wärmedämmung der oberen Geschossdecke zum Dachgeschoss (Kaltdach), dazu Voruntersuchungen über die Tragfähigkeit der Geschossdecke zur Gewährleistung der Funktion des Dachgeschosses als Archiv

Das Rathaus am Markt wurde sowohl in der Kostengruppe 3.1.4 als auch in der Kostengruppe 3.3.1 gefördert. Dabei beschränkte sich die Städtebauförderung im Sinne der Städtebauförderrichtlinie auf die denkmalgerechte Instandsetzung und energetische Modernisierung der äußeren Bauteile (Dach, Fassade, Fenster und Türen).

Sekundarschule, Gebäude Markt 9 (Einzeldenkmal)

1997: Neueindeckung des Daches

Haus der Begegnung

2002: Ingenieurplanung für die Teilsanierung

2003: Instandsetzungsarbeiten zum Erhalt der Funktionsfähigkeit sowie Erneuerung der stadtbildprägenden Zaunanlage

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Gemeinbedarfseinrichtungen im Eigentum der Gemeinde (3.3.1)

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden 1.463.671,07 € für Instandsetzungsmaßnahmen von Gemeinbedarfseinrichtungen im Eigentum der Gemeinde verwendet. Das sind 16,4 % der Gesamtausgaben.

Die Mittel wurden für die nachfolgend genannten Gebäude eingesetzt:

Rathaus, Markt 9

1998: Denkmalgerechte Wiederherstellung des Treppengeländers an der Außentreppe

1994: Denkmalgerechte Erneuerung der Fenster

Grundschule Am Prinzeßchen, Schlossstraße 35

2009 bis 2012: Instandsetzung und Modernisierung des Schulkomplexes, bestehend aus einem Grundschul- und Hortgebäude, einer angegliederten Turnhalle sowie einem neu errichteten Verbindungsbau.

Der Grundschulkomplex ist im Zeitraum von 2008 bis 2013 in sechs Bauabschnitten umfassend instandgesetzt und modernisiert worden. Zusätzlich zu den Mitteln der Städtebauförderung wurden Mittel des Investitionspaktes 2008 zur energetischen Erneuerung der sozialen

Infrastruktur eingesetzt. Die einzelnen Bauabschnitte umfassten die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Schaffung von notwendigen Rettungswegen für den Grundschul- und den Hortbereich, die Erneuerung der technischen Ausrüstung einschließlich der Heizung sowie die Neugestaltung der Außenanlagen.

Sekundarschule, Brauhastraße 3

2010: Teilinstandsetzung zur Brandschutzertüchtigung

4.3.4 Sonstige Ausgaben

Bis zum 31.12.2019 wurden keine sonstigen Ausgaben finanziert. Leistungen zur Entrichtung von vorzeitig festgesetzten Ausgleichsbeträgen durch freiwillige Vereinbarungen wurden als Leistungen des Sanierungsträgers vergütet.



In Stein gehauener Leitsatz am Barbyer Rathaus

5. Fazit

Die als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der Altstadt Barby beschlossenen Sanierungsziele wurden in wesentlichen Teilen erreicht.

Von den mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes angestrebten Zielen wurden nur die Maßnahmen zur Stärkung des Grundschulstandortes verwirklicht.

Die im Jahr 1995 beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses mit seiner städtebaulich-räumlichen Struktur							
Bewahrung der strukturbildenden Bebauung mit seinem stadtpprägenden Erscheinungsbild							
Wiederherstellung der räumlichen Geschlossenheit durch Schließung vorhandener Baulücken							
Erhalt und Wiederherstellung der typischen Gestaltungsmerkmale von historischen Gebäuden							
Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes der Stadtsilhouette zur Elblandschaft							
Erweiterung der zentrumsergänzenden Funktionen, die sich aus dem Bedarf der Kurklinik ergeben							
Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung Wohnen, Handel, Dienstleistungen							
Verbesserung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Abwasserableitung							
Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz, Verbesserung der Wohnbedingungen							
Stärkung der kommunalen Infrastruktur der Daseinsvorsorge (Schulen, Kindertagesstätte, Vereinsleben)							
Erneuerung der öffentlichen Verkehrsanlagen, Gestaltung mit Verwendung von historischen Materialien							
Neuordnung von öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen im Marktbereich							
Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Rad- und Rollstuhlfahrer							
Aufwertung vorhandener öffentlicher Freianlagen, Schaffung von Spielplätzen							
Wiederherstellung des Kirchplatzes nach historischen Befunden							

Die im Jahr 2007 beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Die Entwicklung des Standortes der Grundschule „Am Prinzesschen“ sowie der Sporthalle							
Statisch-konstruktive Sicherung des Wasserturms an der Schloßstraße als ortsbildprägende Dominante							
Statisch-konstruktive Sicherung des ehemaligen Herrenhauses in der Schloßstraße							
Erhalt des eh. Herrenhauses der Domäne für ergänzenden Funktionen der Rehaklinik							

Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine Veränderung (0) bis im vollen Umfang erfüllt (+3)

Die Stadt Barby beabsichtigt, die Sanierungssatzung zum 31.12.2021 gemäß § 162 Abs. 1 Ziffer 1 aufzuheben.

Die entscheidenden Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele konnten umgesetzt werden.

Die Ziele zur baulichen und funktionalen Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden punktuell erreicht.

Sowohl die direkte Förderung von Baumaßnahmen als auch die Synergien im Zusammenhang mit der Aufwertung der öffentlichen Räume und der funktionalen Stärkung führten zur deutlichen Verbesserung der Wohnbedingungen im Sanierungsgebiet, jedoch nicht zur Reduzierung des Wohnungsleerstands.

Mit der Prioritätensetzung zugunsten des öffentlichen Raumes sowie der kommunalen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge standen nur begrenzt Finanzmittel für die Förderung von privaten Baumaßnahmen zur Verfügung. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie der fortgesetzte Eigenheimbau auf Wohnbauflächen außerhalb der Altstadt verstärkten den strukturell bedingten Wohnungsleerstands im Sanierungsgebiet.

Durch Maßnahmen der Stadtsanierung wurden die Zentrumsfunktion der Barbyer Altstadt gefestigt und ihre Entwicklungsfähigkeit verbessert.

Der Gebäudebestand der kommunalen Daseinsvorsorge ist in wesentlichen Teilen modernisiert worden (Grund- und Sekundarschule, Kindertagesstätte, Vereinsräume, Rathaus). Die Bedeutung der Altstadt als Ort der Bildung, der Kultur sowie der bürgerschaftlichen Begegnung wurde gestärkt.

Die Attraktivität des Tourismus hat sich mit Hilfe von Anreizförderungen für die Modernisierung von Gebäuden des Gastgewerbes und des Beherbergungswesens verbessert.

Positiv wirkte die Neuansiedlung von mehreren Einrichtungen des Wohnens für Menschen im hohen Lebensalter.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme hat zur Beseitigung der baulichen Mängel und funktionalen Missstände an den Verkehrsanlagen geführt.

Die Neugestaltung der öffentlichen Freiräume trug zur Stabilisierung der städtebaulichen Strukturen sowie zur gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes bei. Mit der Neuordnung der Anlagen des ruhenden Verkehrs konnten die Erreichbarkeit der Altstadt für Berufspendler, Besucher, Gäste und Touristen verbessert und Verkehrsbelastungen reduziert werden.

Die wesentlichen Ziele für den Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und der strukturprägenden historischen Bebauung konnten erreicht werden.

Die Förderung von Baumaßnahmen am öffentlichen und privaten Gebäudebestand hat zur deutlichen Verbesserung des Stadtbildes sowie zum Erhalt von Baudenkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden beigetragen.

Trotzdem ist der Gebäudeleerstand innerhalb der Altstadt immer noch höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Verschiedene leer stehende Gebäude wurden für eine zukünftige Modernisierung gesichert. Jedoch mussten mehrere Gebäude mit sehr hohem, unwirtschaftlichen Investitionsbedarf abgebrochen werden. Das hat negative Auswirkungen auf die gestalterische Geschlossenheit des Stadtbildes.

6. Ausblick

Mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme wurden wesentliche Ziele der Stadtentwicklung erreicht. Jedoch sind die Aufgaben für die Bewahrung der lebendigen und identitätsstiftenden Altstadt sowie die Weiterentwicklung des Grundzentrums Barby innerhalb einer Einheitsgemeinde mit elf Ortsteilen nicht geringer geworden.

Neben dem weiterhin vorhandenen Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden sind neue Funktionsverluste und -anpassungen unter den Gegebenheiten des demographischen und gesellschaftlichen Strukturwandels zu bewältigen. Neue Maßnahmen zur Gegensteuerung gegen die Auswirkungen von Klimaveränderungen sind umzusetzen.

Die Einheitsgemeinde Stadt Barby weiß, dass die Vielzahl der aktuellen und zukünftigen Aufgaben nicht allein aus eigener, kommunaler Wirtschaftskraft geleistet werden kann. Aus diesem Grund wird die Stadt alle Chancen nutzen, öffentliche Förderungen für die vorhandenen städtebaulichen Entwicklungsaufgaben in Anspruch zu nehmen.

Für die Altstadt von Barby werden insbesondere folgende Aufgaben priorisiert:

Fortsetzung von Maßnahmen zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur für Bildung, zum gleichberechtigten Zusammenleben der Generationen sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts:

- Weiterentwicklung der Grund- und Sekundarschule sowie der Kindertageseinrichtung in der Altstadt als Orte des Lernens für die Zukunft
- Nutzung von innerstädtischen Brachflächen zur Entwicklung von generationenübergreifenden und familiengerechten Wohnprojekten
- Umbau und Modernisierung des Hauses der Begegnung in der Goethestraße und des Anbaus in der Rusthofstraße als modernes Dienstleistungszentrum der Stadtverwaltung und multifunktionale Stätte für Kultur, Vereinsarbeit und bürgerschaftliches Engagement
- **Stärkung der Baukultur**
- Aktivierung des Grundstücksmanagements zur Reduzierung des überdurchschnittlichen Gebäudeleerstands, zur Wiederbebauung von Baulücken und zum Erhalt von stadthistorisch wertvollen Gebäuden
- Wiederherstellung der geschlossenen Quartiersbebauung an der Hauptachse der Altstadt (Breite Straße - Magdeburger Straße)
- Förderung von Maßnahmen zur Umnutzung leer stehender Gebäude für touristische Einrichtungen

Gezielte Maßnahmen der Innenentwicklung, um zukünftige Flächenversiegelungen auf dem Gebiet der gesamten Einheitsgemeinde zu reduzieren

- Durchführung von Maßnahmen der Grundstücksentwicklung (Abbruch, Baugrundverbesserung, Grundstücksneuordnung), damit innerstädtische Flächenpotenziale auf Baulücken und gewerblichen Brachflächen von privaten Bauwilligen genutzt werden können.