

Städtische Funktionen im Einklang

Alle seit Anfang der 1990er-Jahre in der Innenstadt durchgeführten Maßnahmen haben ein gemeinsames Ziel: Die städtischen Funktionen „Wohnen“, „Handel/Kultur/Verwaltung“ sowie „Verkehr“ und „Grün“ im Einklang zu entwickeln und Synergieeffekte zu befördern. So wurden durch Sanierung und Neubau nicht nur Wohnungen geschaffen, sondern auch Baulücken geschlossen. Stadtbild und Einzelhandel profitieren von dem neu errichteten „Hopfenmarkt“ und dem „Kröpeliner-Tor-Center“, die gemeinsam mit zahlreichen neuen oder modernisierten kleineren Ladengeschäften einen Kontrapunkt zu den Zentren am Stadtrand setzen. Um die Innenstadt attraktiv zu machen, bedarf es neben Wohnraum, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten auch eines guten Verkehrssystems. Die Hansestadt Rostock hat dafür ihr Straßenbahn- und Busnetz erheblich ausgebaut und die Zahl der Pkw-Stellplätze erhöht. Damit die gute Erreichbarkeit der City nicht auf Kosten der Anwohner erfolgt, leiten neue Verbindungen den Verkehr an der Altstadt und dem innerstädtischen Kernbereich vorbei. Auch die Umwelt spielt eine Rolle: Vorhandene Grünanlagen, wie Wall und Rosengarten, bleiben erhalten, neue, wie Beim Grünen Tor, Am Kanonsberg und Jakobikirchplatz, kamen hinzu und sorgen für hohe Aufenthaltsqualität.



Der Universitätsplatz ist das Herzstück der Innenstadt

Rostocks City hat sich gemacht!

Nur rund sechs Prozent der innerstädtischen Gebäude waren 1990 in einem baulich guten Zustand. Nach 25 Jahren intensiver Sanierungs- und Neubautätigkeit gibt es heute nur noch sehr wenige Häuser, die nicht über eine solide Bausubstanz, eine ansprechende Gestaltung und eine zeitgemäße Ausstattung verfügen. An der Behebung dieser punktuellen städtebaulichen Missstände, vor allem bei Privathäusern, arbeitet die Stadt mit Nachdruck. Zwischen 1990 und 2015 stieg die Zahl der innerstädtischen Wohnungen um rund 1.500 auf etwa 8.000. Mittelfristig wird weiterer urbaner Wohnraum hinzukommen, denn auch auf den in der Entwicklung befindlichen Flächen Glatzer Aal und Südseite des Rosengartens ist eine Wohnbebauung geplant.

Sanierte Straßen, intakte Geh- und neu angelegte Radwege sind im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ inzwischen selbstverständlich. Seit 1990 wurden auf bewirtschafteten Parkplätzen und in Parkhäusern auch rund 3.800 Stellplätze neu geschaffen, so dass es in der City heute etwa 7.000 Parkmöglichkeiten gibt.

In Punkto „Grün“ hat Rostock sich gemacht: Allein an den neuen Verkehrsverbindungen Arnold-Bernhard-Straße und August-Bebel-Straße wurden mehrere Hundert Bäume gepflanzt. Hinzu kommt die Sanierung und Pflege vorhandener Freizeit- und Grünanlagen.

Viele Sanierungsziele sind bereits erreicht

In einigen Teilen des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ wurden die gesetzten Sanierungsziele bereits vollständig erreicht. Für diese Bereiche (siehe umseitig Städtebaulicher Rahmenplan) konnte deshalb zwischen 2005 und 2013 die Sanierungssatzung aufgehoben werden. Hier wurden Straßen saniert, Baulücken geschlossen, Quartierstrukturen gefestigt, eine langfristige Nutzung durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe hergestellt sowie Stellplätze, Grün- und Freizeitmöglichkeiten integriert.

In einigen Bereichen kam es aber auch zu einer völligen Umgestaltung: Zwischen Wismarscher Straße, Friedhofsweg und Am Vögenteich wurden Baracken und teils ruinöse Altbauten abgerissen, auch das Feuerwehrdepot von 1907 musste weichen. Es entstanden moderne Wohn- und Geschäftsgebäude, wie die OSPA-Zentrale und die Deutsche Med, ein Teil des Friedhofsweges wurde zur Fußgängerzone, ebenso hat hier die neue Verkehrsader Saarplatz-Steintor ihren Anfang. Ein anderes Bild zeigt auch der Neue Markt, der von einem Parkplatz wieder zum Wochenmarkt wurde. Mit der Sperrung für den Durchgangsverkehr, einer attraktiven Gestaltung und zahlreichen gastronomischen Angeboten ist der Platz vor dem Rathaus wieder zum beliebten Aufenthaltsort geworden.

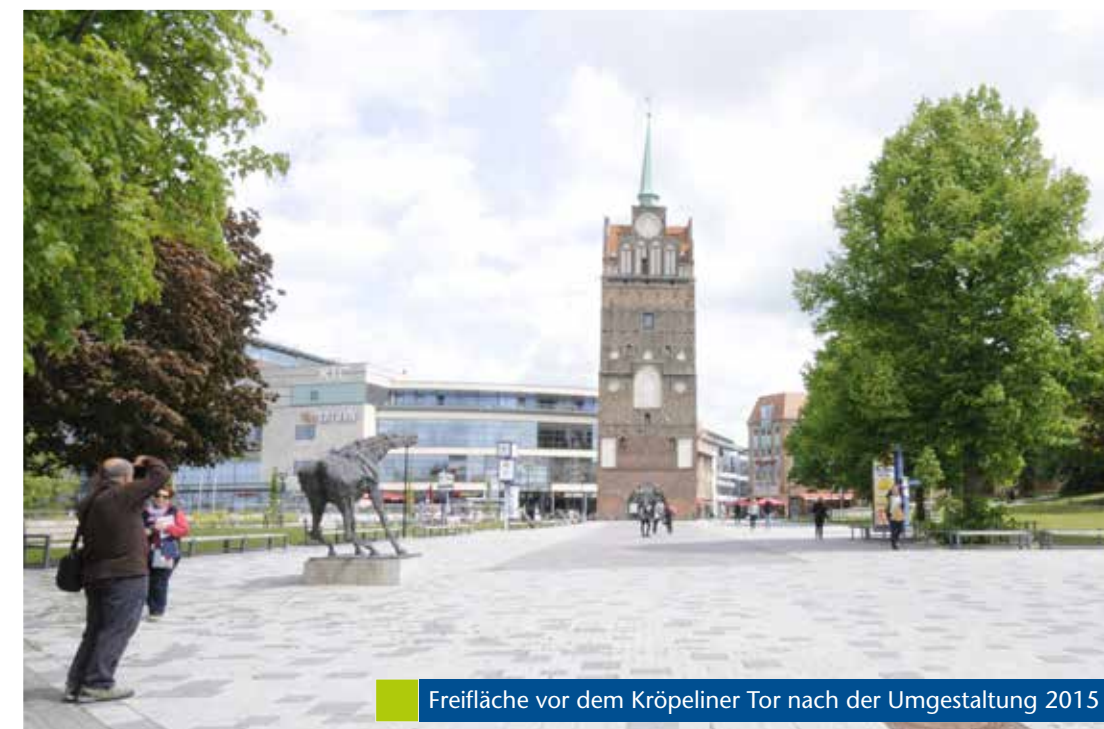


Die Arnold-Bernhard-Straße ist Teil des innerstädtischen Tangentenrings

Stadt erhebt von Grundstückseigentümern gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbetrag

Nach Beendigung einzelner Sanierungsmaßnahmen erhebt die Stadt von den Grundstückseigentümern einen gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbetrag. Dies ist der individuell gutachterlich festgelegte Betrag, um den sich der Wert des Grundstücks durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme erhöht hat.

Eigentümer, die ihr Grundstück von der Hansestadt Rostock kaufen, zahlen den Ausgleichsbetrag im Regelfall bereits mit dem Kaufpreis.



Freifläche vor dem Kröpeliner Tor nach der Umgestaltung 2015

Rechtliche Grundlagen der Erhebung des Ausgleichsbetrages (§§ 153 ff. BauGB):

- Festsetzung (§ 154 Abs. 3 BauGB)**
Die Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung fällig. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt verpflichtet, die Ausgleichsbeträge per Bescheid zu erheben.
- Vorzeitige Ablösung auf Antrag (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
Es besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen durch vertragliche Vereinbarung vor Abschluss der Sanierung. Diese hat Vorteile für den Beitragspflichtigen,
z. B.:
 - größere Finanzierungssicherheit für Bauinvestitionen,
 - die Stadt gewährt zum Teil Abschläge auf den Ausgleichsbetrag,
 - ggf. kann der Sanierungsvermerk aus dem Grundbuch gestrichen werden, die Genehmigungspflicht für Grundschuldenträgungen, den Verkauf des Grundstücks u. a. entfällt.

Eine spätere Nacherhebung (z. B. bei tatsächlich höheren Wertsteigerungen) ist ausgeschlossen.

- Ermittlung des Ausgleichsbetrages (§ 154 Abs. 2 BauGB)**
Der Ausgleichsbetrag wird zu einem Stichtag ermittelt, indem der Endwert eines Grundstückes (Bodenwert nach Abschluss der Sanierung) dem Anfangswert (Bodenwert ohne sanierungsbedingte Wertveränderungen) gegenübergestellt wird. Die Differenz ergibt den Ausgleichsbetrag. Durch diese stichtagsbezogene Bewertung bleiben konjunkturelle Wertsteigerungen unberücksichtigt. Der Anfangs- und der Endwert werden für das einzelne Grundstück im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung festgestellt.

- Anrechnung von Leistungen des Eigentümers (§ 155 Abs. 1 BauGB)**
Eine Bodenwerterhöhung, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat, wird zu seinen Gunsten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet. Eine selbstbewirkte Bodenwerterhöhung liegt z. B. vor, wenn ein Eigentümer auf eigene Kosten mit der Genehmigung nach § 144 BauGB einen Innenhof freigeräumt, begrünt und einen Spielplatz eingerichtet hat. Wurde dadurch die Lagequalität des Grundstücks verbessert, wird diese Werterhöhung vom Ausgleichsbetrag abgezogen. Dabei spielen die entstandenen Kosten keine Rolle, entscheidend ist die erzielte Bodenwerterhöhung.

Die tatsächlich angefallenen Kosten werden dem Eigentümer vom Ausgleichsbetrag abgezogen, wenn er aufgrund eines Vertrages mit der Stadt eine Ordnungsmaßnahme durchgeführt hat (z. B. einen öffentlichen Gehweg verbessert). Da es sich bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen um Aufgaben der Stadt handelt, ist die vertragliche Übertragung für die Anerkennung unerlässlich.

Ebenfalls abgezogen werden die durch den Eigentümer geleisteten Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB.

Ansprechpartner:

- Frau Stäbe Hansestadt Rostock Bauamt · 18069 Rostock · Holbeinplatz 14
Telefon: 0381 3816040
- Herr Stolle Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und
Wohnungsbau mbH · 18055 Rostock · Am Vögenteich 26
Telefon: 0381 45607-35



Sanierung des Parkplatzes Am Wendländer Schilde



Sanierungsgebiet »Stadtzentrum Rostock«

Teilaufhebung der Sanierungssatzung

Liebe Rostockerinnen und Rostocker,

das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ wurde 1992 verbindlich definiert. Dies war eine wichtige Voraussetzung, um mit Hilfe von inzwischen rund 307 Millionen Euro öffentlichen Finanzmitteln aus Städtebauförderungsprogrammen und Eigenmitteln der Hansestadt Rostock in öffentliche und private Baumaßnahmen, in Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie in Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen investieren zu können.



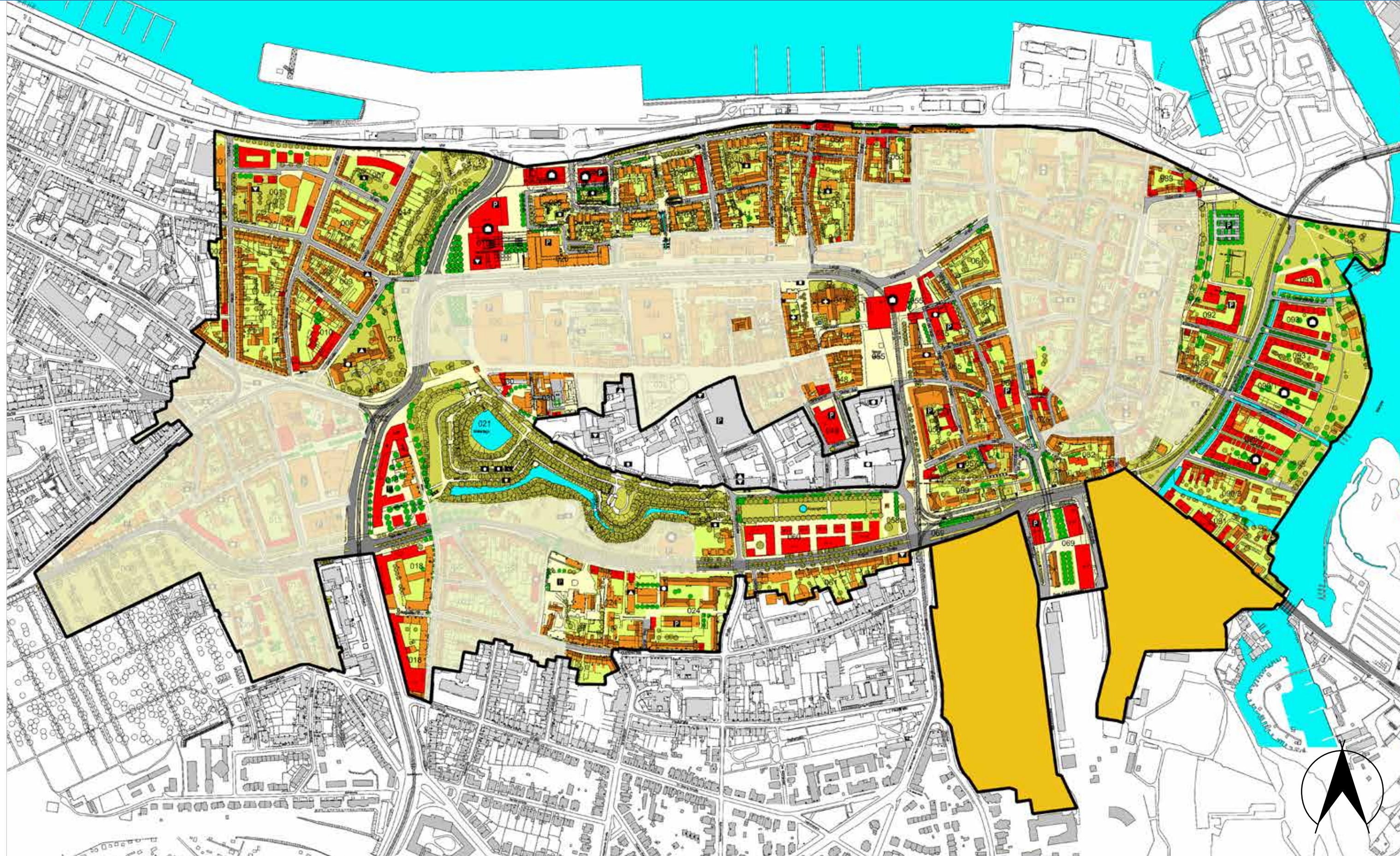
Bei dem umfangreichen Maßnahmenmix ging und geht es vor allem darum, städtebauliche Missstände zu beseitigen und den City-Kernbereich der Hansestadt Rostock weiterzuentwickeln. Durch öffentliche Investitionen konnten wir auch privates Engagement in erheblichem Umfang initiieren.

Die Sanierung der Innenstadt hat inzwischen, wie für jeden sichtbar, einen weit fortgeschrittenen Stand erreicht, so dass die Sanierungssatzung für Teilbereiche bereits aufgehoben werden konnte. Wir können stolz sein auf eine attraktivere Innenstadt. Das Stadtzentrum zeichnet sich heute unter anderem durch einen stabilen Nutzungsmix, eine hervorragende Infrastruktur sowie einen starken und attraktiven Einzelhandel aus.

Die erzielten Erfolge bei der Entwicklung des Stadtzentrums strahlen auch auf die angrenzenden Stadtgebiete aus, wie auf den Bereich des Stadthafens, auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs oder die Steintor- und die Kröpeliner-Tor-Vorstadt und befördern hier ebenfalls umfangreiche Investitionen. Noch sind die Sanierungsmaßnahmen nicht vollständig abgeschlossen. Für das Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ haben die städtebaulichen Planungen erst begonnen.

Mit diesem Falblatt wollen wir einen Überblick über das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und die bereits erfolgten Teilaufhebungen der Sanierungssatzung geben. Besondere Beispiele der Stadtsanierung sind hervorgehoben und Informationen zur Erhebung des Ausgleichsbetrages bei weiteren Teilentlassungen vermerkt.

Roland Methling
Roland Methling
Oberbürgermeister



Städtebaulicher Rahmenplan

(Basis 2. Fortschreibung 2008)

Legende

- Grenze Sanierungsgebiet
- Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“
- Sanierungssatzung aufgehoben
- Wasserfläche
- Gebäude - Bestand
- Gebäude - Planung
- Privat nutzbare Flächen
- Verkehrsflächen (Tempo 30)
- Hauptverkehrsstraßen (Tempo 50)
- Fußwege/Fußgängerbereiche
- Öffentlich nutzbare Grünanlagen
- Bäume und Baumgruppen - Bestand
- Bäume und Baumgruppen - Planung
- P Stellplatzanlage
- Öffentliche Verwaltung
- Schulen/Bildungseinrichtungen
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Spielanlagen
- Konkretisierung der Baufelder erforderlich

Das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Um die bauliche Entwicklung der Rostocker Innenstadt so effektiv wie möglich vorantreiben zu können, hat die Bürgerschaft 1991 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ beschlossen. Diese Satzung war gleichzeitig die rechtliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes und des Landes.

Anliegen aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet war und ist es, die Rostocker Innenstadt gemäß ihrer Bedeutung zu entwickeln: als historischer Stadtkern; als modernes Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungszentrum mit zahlreichen kulturellen und touristischen Einrichtungen; als Verkehrsknoten sowie als Standort mehrerer Grünanlagen. Welche Maßnahmen im Einzelnen notwendig waren und es weiterhin sind, wird im 1994 erstellten und 1998 sowie 2008 fortgeschriebenen Städtebaulichen Rahmenplan festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasste zunächst 144 Hektar. 1997 kam die Fläche des Petriertels hinzu, 2010 folgte das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs. Ab 2005 konnten erste Bereiche bereits wieder aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden – hier waren die jeweiligen Ziele, wie etwa die Sanierung der Straßen, das Schließen von Baulücken oder eine Aufwertung des Grünraums, erreicht.

Nach Abschluss aller Maßnahmen werden voraussichtlich Anfang der 2020er-Jahre rund 167 Hektar des Stadtzentrums mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert und entwickelt worden sein.

