



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss öffentlich		Vorlage-Nr: COS-BV-189/2025					
		Aktenzeichen: con	Datum: 24.10.2025				
		Einreicher: Bürgermeister					
		Verfasser: Amt für Stadtentwicklung, Sicherheit und Kultur					
Betreff:							
Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig,, in Coswig (Anhalt) hier: Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt)							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o I I	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
11.11.2025	Bau- und Ordnungsausschuss	9	9	0	8	0	1
04.12.2025	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	29	26	0	24	0	2

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die

Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt).

Beschlussbegründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.06.1993 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt) (Sanierungssatzung BV Nr. 162/93 siehe Anlage 1) beschlossen. Mit Genehmigung und Bekanntmachung ist die Satzung zum 30. Juli 1993 (Tag der Veröffentlichung im Elbe-Fläming-Kurier) in Kraft getreten.

Die Sanierungssatzung „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt) ist gem. § 235 Abs. 4 BauGB ((Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben. Seitens der Stadt Coswig (Anhalt) wurde mit Beschluss COS-BV-352/2017 (Beschlusspunkt 3 – Festlegung der Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen) die Aufhebung der Satzung zum 31.12.2025 (Anlage 2) beschlossen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist war an die noch zu realisierenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen geknüpft.

Als Anlage 3 zu diesem Beschluss ist der Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt) beigefügt. Den Ausführungen ist der Umsetzungsstand zur Erfüllung der Sanierungszwecke zu entnehmen. Die ursprüngliche Sanierungssatzung wurde eingeführt, um flächendeckende städtebauliche Missstände in der Altstadt von Coswig (Anhalt) zu beseitigen und die Erhaltung sowie Verbesserung der städtebaulichen Struktur zu erreichen. Nach gründlicher Analyse ist festzustellen, dass diese Ziele in vielen Fällen erreicht wurden. Die Sanierungssatzung hat somit ihre Funktion erfüllt und kann nun auch sachlich in der Ausdehnung aufgehoben werden.

Grundsätzlich bleibt die Erhaltung der historischen Bausubstanz, der Erhalt des historischen Stadtkerns und die Sicherung einer gut durchmischten Wohnfunktion vorrangiges Ziel. Diese Zielsetzung wird über das ISEK weitergeführt und mit den aktuell laufenden Programmen der Städtebauförderung („Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) unterstützt.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist damit für bestimmte Bauvorhaben, Rechtsvorgänge und Nutzungsvereinbarungen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht mehr erforderlich. Eine separate Genehmigung und Kaufpreisprüfung der Grundstücksverkäufe entfallen.

Gleichzeitig entfällt aber der steuerliche Vorteil durch § 7h 10f, 11a EstG ((Einkommenssteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 449)). Der oder die Steuerpflichtige kann somit die erhöhten Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht mehr in Anspruch nehmen.

Verfahrensweise

Bei erfolgreicher Beschlussführung des Stadtrates zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt) erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung. Mit Bekanntmachung der Satzung tritt diese entsprechend § 162 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Wirkung zum 31.12.2025 in Kraft.

Entsprechend § 162 Abs. 3 BauGB wird die Stadt Coswig (Anhalt) das Grundbuchamt ersuchen, den Sanierungsvermerk in Abteilung II aus den Grundbüchern zu löschen. Dieser Vorgang soll nach Abstimmung grundstücksbezogen erfolgen und wird dementsprechend eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Coswig“ beginnt die pflichtige Erhebung der Ausgleichsbeträge. Ausgleichsbeitragspflichtig sind die Grundstückseigentümer, die zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentümer des Grundstücks sind. Ausgenommen hiervon sind die Eigentümer, die bereits auf freiwilliger Basis vorzeitig den Ausgleichsbetrag abgelöst haben.

Vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages erhalten die betroffenen Grundstückseigentümer im Vorab eine schriftliche Mitteilung über die Höhe sowie Ermittlung des Ausgleichsbetrages und erhalten die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung im Rahmen einer Anhörung.

Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ ist in der Anlage 4 im beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Aufhebungssatzung.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: **X**

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Anlagen

Anlage 1 - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Coswig“ BV 162/93 vom 10.06.1993

Anlage 2 - Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ COS-BV-352/2017 Beschlusspunkt 3 – Festlegung Laufzeit der Sanierungsmaßnahme

Anlage 3 – Abschlussbericht Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“

Anlage 4 - Lageplan Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Altstadt Coswig“ in Coswig (Anhalt)



Peter Nössler
Vorsitzender des Stadtrates



André Saage
Bürgermeister