STADT NAUMBURG (Saale)

Vorlagen-Nr.:	105/26
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	☒ Barrierefreiheit
	☒ Gleichstellung
	☒ Finanzen
Eingang am:	23.09.2026
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel Frau Walther
	extern:	

TOP:	8

☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ortschaftsrat Bad Kösen	05.10.2026	11.	A	V	einstimmige Annahme
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	01.12.2026	8.	A	V	
Gemeinderat	16.12.2026			B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:
Verlängerung der Sanierungssatzung im Ortsteil Bad Kösen

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

1. Die Sanierungssatzung „Altstadt Bad Kösen“ im Ortsteil Bad Kösen wird bis zum 31.12.2029 verlängert. Diese Beschlussfassung erfolgt auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen Anhalt (GVBl. LSA S. 288) sowie des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) mit Wirkung vom 29.07.2026.

2. Der Gemeinderat beschließt, dass die im Zuge der Ausgleichsbetragserhebung gem. § 154 Baugesetzbuch eingehenden finanziellen Mittel für den Neubau der Kegelbahn als eigenständiges Bauteil auf dem Sportareal der Turnhalle in der Gerstenbergkpromenade verwendet werden.

Finanzielle Auswirkung:

☐ nein ☒ ja, in folg. Höhe: siehe Begründung

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

Sachstand

Die Sanierungssatzung der Stadt Naumburg (Saale) - für den Ortsteil Bad Kösen - ist für das Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Kösen“ mit ihrer Bekanntmachung am 14.07.1993 in der damals eigenständigen Kommune Bad Kösen in Kraft getreten (siehe Anlage 1).

Seit dem 1. Januar 2007 ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll nach dem Gesetz 15 Jahre nicht überschreiten. Ist die Sanierung bis zu diesem Zeitpunkt nicht durchzuführen, kann die Gemeinde ausnahmsweise im begründeten Einzelfall entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einfachen Beschluss die in der Überleitungsvorschrift gesetzlich vorgegebene Frist verlängern.

Für Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, regelt die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB, dass diese Satzungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind, es sei denn, die Gemeinde hat entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt.

Unabhängig von der für das mit dem Sanierungsgebiet in Verbindung stehenden Schlussabrechnung des Städtebauförderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ vom 31.12.2020 in Verbindung mit dem „Endgültigen Bewilligungsbescheid über die Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten Städtebauförderungsmittel auf der Grundlage der Schlussabrechnung“ vom 24.05.2022 sind noch einige für die Sanierung wesentliche Maßnahmen durchzuführen.

Die Sanierungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2023 (Vorlage-Nr.: 87/23) bereits einmalig bis zum 31.12.2027 verlängert (bekanntgemacht am 23.02.2024; siehe Anlage 2). Die Erhebung der Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB läuft aktuell, wird aber noch einige Monate in Anspruch nehmen. Ziel ist es, die in diesem Zusammenhang eingehenden Beträge für ein Projekt innerhalb des Sanierungsgebiets einzusetzen.

Aufgrund des desolaten baulichen Zustands der Sporthalle in der Gerstenbergkpromenade ist ein Ersatzneubau dringend erforderlich, um insbesondere den Schulsport in Bad Kösen dauerhaft zu gewährleisten. Im Zuge der Neuordnung des Standortes ist auch der Abbruch der unmittelbar an die bestehende Sporthalle angebauten Kegelbahn erforderlich.

Der Ersatzneubau der Sporthalle soll voraussichtlich mit Mitteln aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ der Städtebauförderung finanziert werden. Die Errichtung einer neuen Kegelbahn ist nicht Bestandteil dieser Förderung.

Der Ortschaftsrat Bad Kösen hat sich daher dafür ausgesprochen, die aus der Erhebung der Ausgleichsbeträge zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel für den Neubau einer Kegelbahn einzusetzen. Diese soll als eigenständiger, an die neue Sporthalle angegliederter Gebäudeteil errichtet werden und die mit dem Rückbau der Bestandsanlage entfallende Nutzung ersetzen.

Gemeinsame Planung mit dem Sporthallenneubau
Sporthalle und Kegelbahn bilden trotz ihrer unterschiedlichen Finanzierung baulich und funktional ein zusammenhängendes Vorhaben. Die Kegelbahn muss daher zeitgleich mit der Sporthalle geplant und hinsichtlich Baukörper, Erschließung, technischer Gebäudeausrüstung und Bauablauf auf den Hallenneubau abgestimmt werden.

Eine losgelöste Planung oder vorgezogene Errichtung der Kegelbahn ist weder planerisch noch wirtschaftlich sinnvoll. Die Vorbereitung des Vorhabens erfolgt deshalb gemeinsam mit dem Ersatzneubau der Sporthalle.

Zeitlicher Rahmen der baulichen Realisierung
Für Planung, Genehmigung, Vergabe und Bauausführung sind die einschlägigen gesetzlichen und vergaberechtlichen Vorgaben sowie die erforderlichen Verfahrensschritte einzuhalten. Im Zusammenhang mit der Förderung des Sporthallenneubaus ist darüber hinaus voraussichtlich von einer baufachlichen Prüfung durch das Amt für Immobilien- und Baumanagement (AIB) Halberstadt auszugehen.

Die hierfür erforderlichen Planungs-, Prüfungs- und Vergabezeiträume sowie die notwendige bauliche Abstimmung mit dem Sporthallenneubau lassen eine Fertigstellung der Kegelbahn bis zum 31.12.2027 nicht zu. Die bauliche Realisierung ist nach derzeitigem Planungsstand ab 2028 vorgesehen.

Sicherung der Mittel
Um die für den Neubau der Kegelbahn vorgesehenen Mittel über den 31.12.2027 hinaus einsetzen zu können, ist eine Verlängerung der Sanierungssatzung erforderlich. Die gesetzliche Frist zum Abschluss der Sanierung soll daher bis zum 31.12.2029 verlängert werden.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Beschlusstext der Satzung (1992)
Anlage 2 - Verlängerung der Sanierungssatzung (Auszug Amtsblatt 23.02.2024)