

9/3

Städtebauliche Sanierung

Durch die Verankerung der Städtebauförderung im Besonderen Städtebaurecht besitzt die Stadterneuerung mit ihren unterschiedlichen Förderungsprogrammen zentrale Bedeutung für die Stadtentwicklung. Dabei steht das *Normalprogramm* der städtebaulichen Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB im Mittelpunkt; hier wird das auch für andere Programme anwendbare bzw. anzuwendende Verfahren des Sanierungsrechts geregelt.

Schwerpunkte der Finanzhilfen nach § 164b BauGB
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren • erneute Nutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- und Eisenbahnflächen • städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände |
|--|

Im Rahmen der Städtebauförderung nach §§ 164a und 164b BauGB können die Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahme durch das Bund-Länder-Programm anteilig finanziert werden; dabei gilt im Regelfall die Drittelfinanzierung von Bund, Land und Gemeinde.

Die konkrete Förderung der Gemeinden erfolgt nach den Förderrichtlinien der Länder. Voraussetzung für die Gewährung von Bundes- und Landesmitteln ist die Aufnahme in das jeweilige Landesprogramm.

Besonderes Städtebaurecht

Rechtliche Grundlage der städtebaulichen Sanierung ist das *Besondere Städtebaurecht* als ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht:

- In sachlicher Hinsicht ist das Sanierungsrecht beschränkt auf die städtebaulichen Sanierungs- (und Entwicklungs-) Maßnahmen im Sinne des § 136 BauGB.
- In räumlicher Hinsicht ist die Anwendung des Sanierungsrechts auf das zuerst einmal grob eingegrenzte Untersuchungsgebiet und dann auf das parzellenscharf förmlich festgelegte Sanierungsgebiet begrenzt.
- In zeitlicher Hinsicht erfolgen die Vorbereitung und die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer zuvor festgelegten Frist von im Regelfall 15 Jahren. Die Gesamtmaßnahme endet nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets und der abschließenden Abrechnung.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen nach § 136 Abs. 4 BauGB dazu beitragen, die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln.

Städtebauliche Missstände

Als Grundvoraussetzung für die Anwendung des Sanierungsrechts müssen in einem abgrenzbaren städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die durch die Sanierungsmaßnahme behoben werden sollen.

Städtebauliche Missstände

- **Substanzschwächen** liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht mehr entspricht.
- **Funktionsschwächen** liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Um das Vorliegen städtebaulicher Missstände beurteilen zu können, kann man auf die beispielhaften Kriterien in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgreifen. Für eine Substanzschwächenanierung ist die vorhandene Bebauung oder auch die nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit des Gebiets maßgebend. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets von besonderer Bedeutung.

Bei einer Funktionsschwächenanierung liegen die städtebaulichen Missstände beispielsweise in der verkehrlichen Erschließung, der wirtschaftlichen Situation oder der infrastrukturellen Versorgung des Gebiets begründet.

Voraussetzungen der förmlichen Festlegung

Die Festlegung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen nach dem Besonderen Städtebaurecht gegeben sind.

Voraussetzung der Festlegung
• Erforderlichkeit der Maßnahme • öffentliches Interesse an einheitlicher Vorbereitung und zügiger Durchführung • Durchführung innerhalb eines festgelegten Zeitraums

Erforderlichkeit der Maßnahme: Sind in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden, kommt eine Sanierung grundsätzlich nur dann infrage, wenn sie das geeignete und auch notwendige Mittel zur Behebung dieser Missstände ist. Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung ist von der Gemeinde vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets nachzuweisen, ob sich die vorgefundenen Missstände nicht auch durch einfachere planerische Verfahren beheben lassen.

Einheitliche Vorbereitung: Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung der Sanierung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Die städtebaulichen Maßnahmen dürfen nicht allein

den Interessen privater Eigentümer oder ansässiger Betriebe dienen; es besteht auch kein Anspruch Dritter auf die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

Durchführung innerhalb eines festgelegten Zeitraums: Um die Gemeinden zur zügigen Durchführung der Sanierung anzuhalten, haben sie bei dem Beschluss der Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss festzulegen, innerhalb welcher Frist die Sanierung abgeschlossen sein soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten; sie kann durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann.

Nach den Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in § 235 Abs. 4 BauGB sind spätestens bis zum 31.12.2021 alle Sanierungssatzungen aufzuheben, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, falls für die laufende Durchführung der Sanierung nicht nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist festgelegt wurde.

Sanierungsverfahren

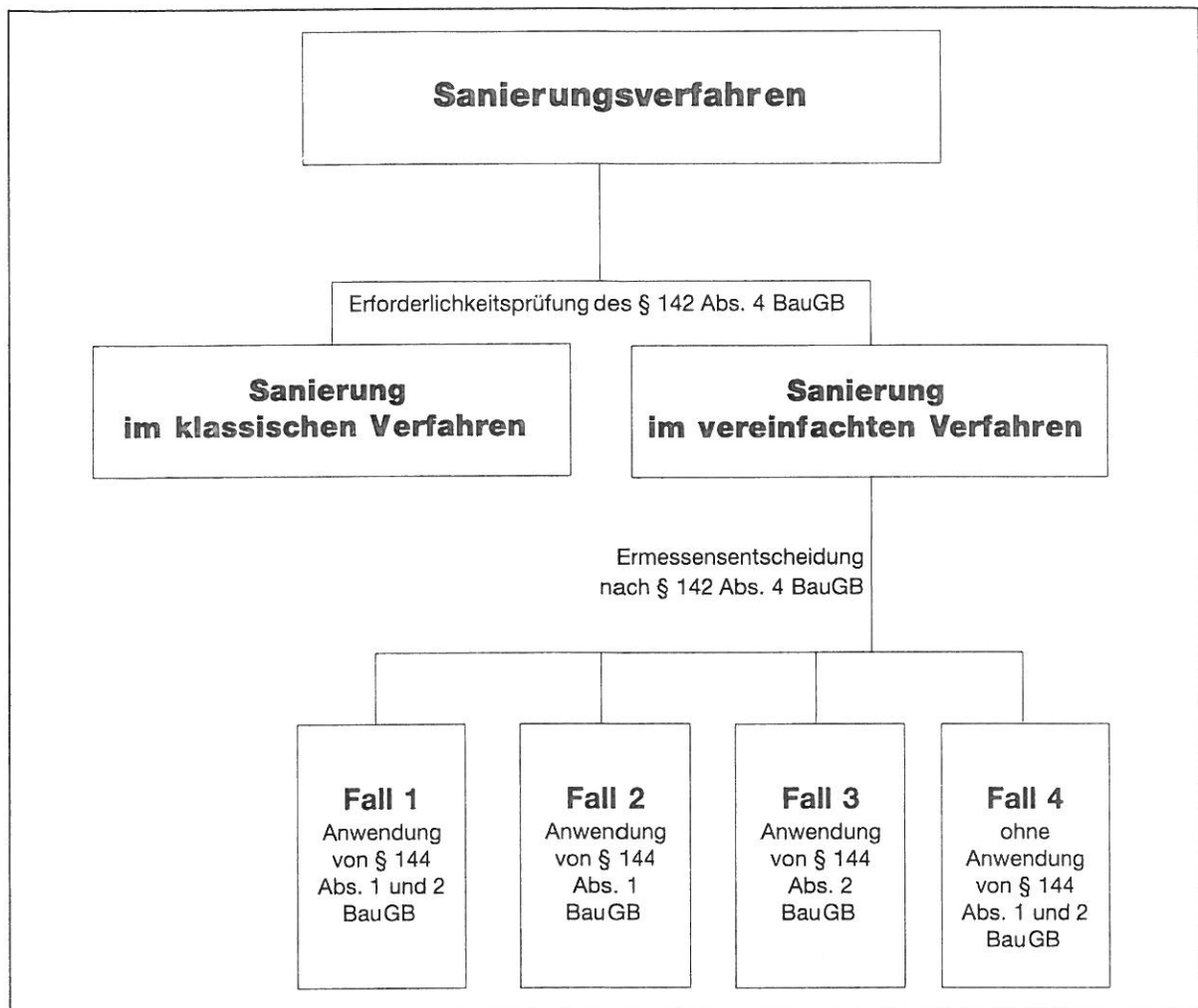
Die städtebauliche Sanierung läuft nach einem bis ins einzelne Detail über die entsprechenden Verwaltungsvorschriften der Länder geregelten Verfahren ab, innerhalb dessen die Gemeinde nur einen geringen Gestaltungsraum besitzt. Dabei stehen der Gemeinde bei dem Beschluss eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets zwei sich voneinander unterscheidende Verfahren zur Verfügung.

Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB

- klassisches Verfahren
- vereinfachtes Verfahren

Die Auswahl des Verfahrens hängt von der innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen vorzunehmenden *Erforderlichkeitsprüfung* ab: Ist das bodenrechtliche Instrumentarium der §§ 152–156 BauGB für die Durchführung einer konkreten Sanierung insgesamt oder in Teilen erforderlich, erfolgt die Sanierung im klassischen Verfahren. Sind insbesondere die Vorschriften zum Ausgleichsbeitrag nach § 154 BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung der Sanierung durch deren Nichtanwendung voraussichtlich nicht erschwert, sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen und es kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde zwischen vier unterschiedlichen Varianten zur Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB im eigenen Ermessen entscheiden.



Sanierungsverfahren

Vorbereitung der Sanierung

Das formale Verfahren beginnt mit der Vorbereitung der Sanierung als einer Aufgabe der Gemeinde nach § 140 BauGB bzw. konkret mit dem Beschluss zu den „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 Abs. 3 BauGB. Für das weitere Verfahren ist die deutliche Unterscheidung zwischen der Vorbereitung der Sanierung und den vorbereitenden Untersuchungen als einem Teil dieser Vorbereitung von Bedeutung; die übergeordnete Vorbe-

reitung ist zeitlich und sachlich weiter gehend und in ihrem inhaltlichen Umfang im Gesetz enumerativ und damit abschließend geregelt.

Vorbereitung der Sanierung nach § 140 BauGB
• die vorbereitenden Untersuchungen • die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets • Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung • die städtebauliche Planung; hierzu gehört die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung • Erörterung der beabsichtigten Sanierung • die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans • einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden

Die *vorbereitenden Untersuchungen* sind demnach nur der erste und zur förmlichen Festlegung des endgültigen Sanierungsgebiets notwendige Schritt der Vorbereitung der Sanierung, die demnach nicht mit dem zur förmlichen Festlegung eines Gebietes führenden Satzungsbeschluss beendet ist.

Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Diese Aufgabe muss sie entweder mit eigenem Personal selbst durchführen oder einem Dritten zur Erfüllung gegen entsprechende angemessene Vergütung übertragen.

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

Das Ziel der Ordnungsmaßnahmen besteht darin, die im Altbaubestand meist verworrenen, kleinteiligen oder nicht mehr einer modernen Nutzung entsprechenden Grundstücksverhältnisse so zu regeln, dass das Sanierungsziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit anderen Nutzungen erreicht und auf Dauer erhalten werden kann. Insofern besitzt die üblicherweise in Bebauungsplänen oder im städtebaulichen Rahmenplan vorskizzierte Neuordnung der Grundstücksverhältnisse einen besonderen Stellenwert im Sanierungsverfahren.

Baumaßnahmen

Für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist es in der Regel von entscheidender Bedeutung, dass im Anschluss an die Ordnungsmaßnahmen oder parallel zu diesen durch die Grundstückseigentümer die entsprechenden Baumaßnahmen erfolgen. Ohne die Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen lässt sich in der Regel keine Sanierung erfolgreich durchführen.

Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 2 BauGB sind:

- die Modernisierung und Instandsetzung
- die Neubebauung und die Ersatzbauten
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie
- die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Da im Gebäudebestand eine besondere Herausforderung für den Klimaschutz liegt, sind in der nicht abschließenden Aufzählung von möglichen Baumaßnahmen explizit auch Maßnahmen aufgeführt, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Da die Sanierung in Bereiche unterschiedlicher Bauphasen und -strukturen eingreift, sind quartiersbezogene Maßnahmen besonders geeignet, die Anforderungen eines energieeffizienten und klimaneutralen Quartiersumbaus umzusetzen.

→ Mehr dazu

Verfahren und Durchführung werden im mitgelieferten elektronischen Produkt in neun weiterführenden Abschnitten ausführlich dargestellt:

- Historische Entwicklung
- Ziele und allgemeine Voraussetzungen
- Sanierungsverfahren
- Vorbereitung der Sanierung
- Vorbereitende Untersuchungen
- Sanierungssatzung
- Ersatz- und Ergänzungsgebiete
- Verfahren und Ablauf
- Durchführung der Sanierung