

Die städtebauliche Sanierung

I. Ablauf

1. Die Vorbereitung der städtebaulichen Sanierung

Bei der städtebaulichen Sanierung muss die Gemeinde folgende Schritte vollziehen:

Sanierungsverfahren	§§ Baugesetzbuch
1. Gemeinde nimmt das Verfahren selbst in die Hand oder beauftragt ein Sanierungsträger-Unternehmen	157 bis 161
2. Vorbereitende Untersuchungen mit Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und Auskunftspflichten der Eigentümer und sonstigen Betroffenen	141, 137, 138
3. Beginn der Aufstellung eines Sozialplans und laufende Fortschreibung	180
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	139
5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Dabei <ul style="list-style-type: none"> - Wahl zwischen dem Normalverfahren oder vereinfachtem Sanierungsverfahren - Beschlussfassung über den möglichen Ausschluss der besonderen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB im Sanierungsgebiet 	142 Abs. 4
6. Bekanntmachung der Satzung	143 Abs. 1 und 4
7. Je nach Verfahrensart: <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung aller Grundstücksvorgänge im Sanierungsgebiet - Besondere Berechnung von Entschädigungsleistungen sowie Grundstücksan- und -verkaufspreisen im Sanierungsgebiet 	154 153
8. Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen	147, 148
9. Gewährung von Härteausgleichszahlungen soweit erforderlich	181
10. Entlassung aus der Sanierung durch Abschlusserklärung, sobald der Sanierungszweck für einzelne Grundstücke erreicht ist	163
11. Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung insgesamt	162
12. Berechnung und Erhebung der Ausgleichsbeiträge im Normalverfahren	152 bis 155
13. Bilanzierung durch Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben. Bei Einnahmenüberschuss Auszahlung an die Eigentümer	156a

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist durch einen förmlichen Beschluss einzuleiten., der ortsüblich bekannt zu machen ist. Spätestens diese Bekanntmachung führt dazu, dass die Bodenpreise im Sanierungsgebiet eingefroren werden: während der Sanierung (im Normalverfahren) darf niemand mehr für ein Grundstück in dem Gebiet bezahlen als den Anfangswert, den das Grundstück ohne Aussicht auf die Sanierung hatte (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB). Außerdem hat die Gemeinde von diesem Zeitpunkt an die Möglichkeit, Baugesuche und auch Abrissanträge für den Zeitraum eines Jahres zurückzustellen bzw. einstweilen untersagen zu lassen.

Da Sanierungsmaßnahmen zu einer starken Veränderung des Quartiers führen können sind eine intensive Beteiligung und Mitwirkungsrechte der Betroffenen vorgeschrieben. Die Gemeinde soll Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind in einem sog. Sozialplan (§180 BauGB) darzustellen. Ggf. ist ein Härteausgleich in Geld zu gewähren (§ 181 BauGB). Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten treffen aber auf der anderen Seite auch Auskunfts- und Duldungspflichten: sie müssen der Gemeinde Auskunft darüber erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist (§ 138 BauGB). Die Gemeinde kann Miet- oder Pachtverhältnisse verlängern oder aufheben, wenn die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung dies erfordert.

Hat sich die Gemeinde im obigen Sinne hinreichende Kenntnisse über das Sanierungsgebiet gemacht, kann sie das Gebiet durch Beschluss in Form einer Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festlegen, wenn die einheitliche Durchführung der notwendigen Maßnahmen als Gesamtmaßnahme erforderlich und die Zügigkeit gewährleistet ist. Dabei kann es sich um eine *Sustanzschwächensanierung* oder um eine *Funktionsschwächensanierung* handeln. Die Abgrenzung des Gebiets muss zweckmäßig sein. Die Gemeinde muss nachweisen, dass in dem Gebiet *städtebauliche Missstände* vorliegen, deren Behebung im öffentlichen Interesse liegen.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Satzung muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie die Sanierung *im vereinfachten Verfahren* oder im *Normalverfahren* mit allen Instrumenten durchführen will. *Normalverfahren* bedeutet im Wesentlichen, dass die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichbeiträgen anzuwenden sind. In §

142 Abs. 4 BauGB ist normiert, dass die Anwendung der Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen auszuschließen ist, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird (*vereinfachtes Sanierungsverfahren*). Der Gesetzgeber möchte daher im Zweifel das vereinfachte Verfahren angewendet wissen.

2. Die Durchführung der Sanierung

Die Durchführung der Sanierung beinhaltet die *Ordnungsmaßnahmen* und die *Baumaßnahmen*. Was dazu erforderlich ist, richtet sich nach den Zielen und Zwecken der Sanierung. Neben der klassischen Sanierung heruntergekommener Wohn- oder Gewerbegebiete können verschiedene andere Maßnahmen zum Gegenstand der Sanierung gemacht werden. Dazu gehören z. B. die bauliche Verdichtung in bisher aufgelockert bebauten Siedlungsbereichen zum Zwecke der Baulandversorgung oder der Rückbau und die Umwidmung bisher baulich genutzter Flächen wegen zurückgehenden Siedlungsbedarf. Die *Ordnungsmaßnahmen*, die aus der Zweckbestimmung folgen, können dann z. B. der Umzug von Bewohnern und Betrieben oder die Freilegung von Grundstücken (Abriss von Gebäuden) sein. Die Finanzierungslast für diese *Ordnungsmaßnahmen* trägt zunächst die Gemeinde; die Kosten sollen später über die Ausgleichsbeiträge refinanziert werden. Die Finanzierung und Durchführung der *Baumaßnahmen* obliegt dagegen von Anfang an den Eigentümern. Zu den Baumaßnahmen gehören die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, die Neubebauung und die Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verlagerung oder Änderung von Betrieben und die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken.

3. Der Abschluss der Sanierung

Wenn die Sanierung durchgeführt ist (oder wenn sie sich als undurchführbar erwiesen hat oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben worden ist) muss die Satzung aufgehoben werden; alternativ ist auch die Änderung des Sanierungszwecks möglich.

Im Einzelfall kann sich auch ein Anspruch von Grundeigentümern ergeben, dass ihre Grundstücke vorzeitig aus der Sanierung entlassen werden. Denn die in einem Sanierungsgebiet bestehenden besonderen Bindungen sind nur so lange gerechtfertigt und zumutbar, wie erkennbar ist, dass die Erneuerungsmaßnahmen einen irgendwie gearteten Fortgang nehmen.

Zum Abschluss der Sanierung gehört auch die Abrechnung der Bodenwertsteigerungen, es sei denn, die Anwendung der Vorschriften über die Erhebung von *Ausgleichsbeträgen* ist von der Gemeinde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen worden. Ist die Gemeinde im Normalverfahren vorgegangen, so müssen die Eigentümer der Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen *Ausgleichsbetrag* entrichten. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bewirkten Werterhöhung des Bodenwerts der Grundstücke. Das Gesetz räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu verzichten, wenn gutachterlich ermittelt worden ist, dass die Bodenwerterhöhung insgesamt geringfügig ist und daher der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem angemessenen Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

II. Bodenrechtliche Instrumentarien in der Sanierung

Nachfolgendes Schaubild verdeutlicht die besonderen bodenrechtlichen Instrumentarien in der Sanierung:

Besondere bodenrechtliche Instrumentarien in der Sanierung	
1. Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	
2. Enteignungsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers nach § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB	
3. Besondere Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB	
4. Nur im Normalverfahren: Möglichkeit, Ausgleichsbeträge zu erheben	4. Nur im vereinfachten Verfahren: Besondere Genehmigungspflichten können ausgeschlossen werden (entweder insgesamt oder nach § 144 BauGB)
Mit der Erhebung von Ausgleichsbeträge stehen in Zusammenhang	
1. Entschädigungsleistungen und Gegenleistungen seitens der Gemeinde für den Erwerb von Grundstücken im Sanierungsgebiet dürfen den Sanierungseingangswert (Anfangswert) nicht überschreiten (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB)	
2. Die Genehmigung für die Veräußerung von Grundstücken von Privat an Privat im Sanierungsgebiet kann versagt werden, wenn der vereinbarte Preis über dem Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB)	
3. Bei Veräußerung von Grundstücken durch die Gemeinde oder Sanierungsträger an Dritte muss der Sanierungsvorteil in den Preis einbezogen werden (§153 Abs. 4 BauGB)	
4. Es werden keine Erschließungsbeiträge und keine Kostenerstattungsbeiträge nach § 153 a-c BauGB erhoben (§ 154 Abs. 1 BauGB)	
5. Eine Sanierungsumlegung muss als Wertumlegung durchgeführt werden. Der Sanierungsvorteil ist zusammen mit dem Umlegungsvorteil zu erheben (§ 153 Abs. 5 BauGB). Ein Ausgleichsbetrag wird daneben nicht erhoben (§ 155 Abs. 2 BauGB)	