

Die Sanierungssatzung und das förmlich festgelegt Sanierungsgebiet – ein Instrument des BauGB für alle Kommunen

Frank Sommer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Partnerschaftsregister des
Amtsgerichts Augsburg Nr. PR 82

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
augsburg@meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
muenchen@meidert-kollegen.de

Kanzlei Kempten

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Tel.: 08 31 / 96060360
Fax: 08 31 / 96060369
kempten@meidert-kollegen.de

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung**
- B. Voraussetzungen der Sanierung**
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens**
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren**
- E. Finanzierung**

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung**
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** sind gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - Maßnahmen in Stadt und Land,
 - durch die ein Gebiet
 - zur Behebung städtebaulicher Missstände
 - wesentlich verbessert
 - oder umgestaltet wird.
- Ziel der Sanierung ist die städtebauliche **Verbesserung und Aufwertung der bereits bebauten Bereiche** (Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand).
- Städtebauliche Sanierungsverfahren beziehen sich stets auf ein **bestimmtes Gebiet**, das mit städtebaulichen Missständen behaftet ist und das in einem **zügigen Prozess** durch ein **Bündel von Einzelmaßnahmen** verbessert werden soll.
- **Isolierte Einzelmaßnahmen** können in der Regel nicht Gegenstand von Sanierungsverfahren sein.

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

- Städtebauliche Sanierung und Erneuerung wurde zum Thema, nachdem es im Zuge des **Wiederaufbaus** nach dem Zweiten Weltkrieg bis etwa zur Mitte der 1960er Jahre gelungen war, der Bevölkerung in den meisten Teilen der Bundesrepublik durch **Gebüdereparatur** und **Neubau** halbwegs ausreichenden Wohnraum zu verschaffen.
- Nun zeigte sich, dass die **noch bewohnbare Altbausubstanz**, deren Nutzung in den ersten Jahren nach dem Krieg nirgends in Frage gestellt wurde, im Vergleich mit den moderneren Neubauten der 1960er Jahre **spürbare Mängel** aufwies.
 - Substanzmängel im Altbaubestand: Einzelofenheizung statt Zentralheizung, Außentoiletten, keine Badezimmer, kleine Grundrisse, schlechte Belüftung und Belichtung, Abnutzungsschäden.
Daraus entwickelte sich die **Substanzschwächenanierung**.
 - Funktionsmängel in den Altbauquartieren: enge Straßen mit viel Verkehr, wenig Parkplätze, unzutragliches, allzu dichtes Nebeneinander von Wohnen und emittierendem Gewerbe, unzulängliche Ausstattung mit Infrastruktur.
Daraus entwickelte sich die **Funktionsschwächenanierung**.

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

- Beide Schwächen (Substanzschwäche, Funktionsschwäche) konnten und können nur unter **koordiniertem Einsatz erheblicher Mittel** beseitigt werden.
- Dazu waren und sind die privaten Grundeigentümer häufig nicht in der Lage; schon die Koordinationsleistung können sie durch bloße Verabredung untereinander nicht erbringen, zudem fehlt das Geld.
- Hier setzt das Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme an: Es bietet ein **koordinierendes Verfahren** an, mit dem auch Widerspenstige eingebunden werden können, und es bietet die **Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**, mit dem die privaten Mittel ergänzt werden.
- Die **Kurzformel** für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierungsmaßnahme lautet daher: Einheitliche und zügige Durchführung unter der Direktion der Gemeinde mit Einsatz öffentlicher Mittel.

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

Abgrenzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. Stadtumbaumaßnahme:

- Bei der **Sanierung (§§ 136 bis 164b BauGB)** geht es um die Beseitigung von städtebaulichen Missständen im Bestand in Kooperation mit den bleibenden Grundeigentümern.
Im Vordergrund steht die Erhaltung der Substanz und des Gebietscharakters.
- Bei der **Entwicklungsmaßnahme (§ 165 bis 171 BauGB)** wird tendenziell ein Eigentümerwechsel angestrebt, denn die Gemeinde soll alle Grundstücke im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich erwerben.
Im Vordergrund steht die Schaffung von etwas qualitativ Neuem.
- Beim **Stadtumbau (§ 171a bis 171d BauGB)** muss man mit großflächigem Rückbau bis hin zum totalen Abriss rechnen.

Hier geht es um die städtebauliche Bewältigung der Folgen des Bevölkerungsrückgangs und Maßnahmen in sozial gefährdeten Städten.

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung**
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung

► Voraussetzungen der Sanierung

- **Voraussetzung** für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:
Es müssen im Gebiet
 1. **städtebauliche Missstände** vorliegen, vgl. § 136 Abs. 2 BauGB und
 2. die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme **im öffentlichen Interesse** liegen.
- **Städtebauliche Missstände** liegen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, wenn
 1. 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 nicht entspricht (**Substanzschwächenanierung**)
oder/und
 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion jetzt oder zukünftig obliegen (**Funktionsschwächenanierung**).

► Voraussetzungen der Sanierung

- Das Gesetz enthält in § 136 Abs. 3 BauGB **Indikatoren für beide Grundtypen städtebaulicher Missstände**. Die dortige Aufzählung ist nicht abschließend, so dass auch unbenannte Sachverhalte herangezogen werden können.
- Es reicht aus, wenn die **Missstände sich erst abzeichnen**: In diesem Falle kommen Sanierungsmaßnahmen in Betracht, um eine Verschlechterung zu verhindern.
- Für die **Funktionsschwächenanierung** kann die Beeinträchtigung der Aufgabenerfüllung sowohl im Hinblick auf **gegenwärtige** als auch auf **künftige Funktionen** bestehen.
- Bei der Prüfung des Vorliegens von städtebaulichen Missständen hat die Gemeinde einen **Beurteilungsspielraum**, der gerichtlich nur eingeschränkt nachprüfbar ist.

► Voraussetzungen der Sanierung

Beispiele für Ziele der Substanzschwächenanierung:

- Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch Rekonstruktion historischer Bauten oder Anpassung von Bauten an das vorhandene geplante Ortsbild,
- städtebaulichen Lärmsanierung,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- Beseitigung von Leerständen.

Beispiele für Ziele der Funktionsschwächenanierung:

- Aufbereitung und Umnutzung von Flächen mit aufgegebener Nutzung (Brachflächen),
- baulichen Verdichtung bisher aufgelockerter Bebauung,
- Entwicklung von bebauten Bereichen im Außenbereich zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen,
- Zentrenerhaltung bzw. -bildung

► Voraussetzungen der Sanierung

Als Maßnahmen zur **Behebung städtebaulicher Missstände** kommen insbesondere in Betracht:

- Beseitigung baulicher Anlagen und die Neubebauung,
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung,
- nutzungsgerechte Aufbereitung von Flächen, z.B. durch Beseitigung von Altlasten,
- Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen,
- Bebauung noch unbebauter Flächen,
- Schaffung von qualitativ hochwertigem Grün- und Freiraum,
- Lärmsanierung,
- Verlagerung störender Betriebe.

► Voraussetzungen der Sanierung

- Die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt **im öffentlichen Interesse**, wenn die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wegen ihres Umfangs oder ihrer planerischen Zielsetzung für die jeweilige Gemeinde eine **besondere Bedeutung** hat und mit den weniger belastenden Instrumenten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts nicht zu bewerkstelligen ist.
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nur solche Maßnahmen, die zügig durchgeführt werden **sollen** und voraussichtlich auch **können**.
Die gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB festzulegende Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme beträgt nach der gesetzlichen Vorgabe bis zu 15 Jahre, enthält als „Soll-Vorschrift“ aber die Möglichkeit zur Verlängerung.

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens**
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff. BauGB können in zwei verschieden ausgeprägten Verfahren ablaufen, im **vereinfachten** oder **umfassenden Sanierungsverfahren** entsprechend der **Festlegung in der Sanierungssatzung**.
- Das **vereinfachte Verfahren** dient i.d.R. dazu, den **Bestand** im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern (z.B. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden). Bestimmte sanierungsrechtliche Regelungen finden im vereinfachten Verfahren **keine Anwendung** (§ 142 Abs. 4 BauGB).
- Das **umfassende Sanierungsverfahren** wird i.d.R. gewählt, wenn eine **erhebliche Gebietsumgestaltung** angestrebt wird. Das umfassende Sanierungsverfahren ermöglicht insbesondere die Anwendung von besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB).
- Das BauGB schließt einen **Wechsel** vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

1. Phase: Vorbereitung (§ 140 BauGB)

- vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB),
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- städtebauliche Planung (z.B. Bauleitplanung oder Rahmenplanung)
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
- ggf. Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans,
- einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden

2. Phase: Durchführung (§ 146 BauGB)

- Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

3. Phase: Abschluss und Abrechnung (§ 162 ff. BauGB)

- Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB)
- Förderungs- und beitragsrechtliche Abrechnung
- ggf. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 153 - 155 BauGB) und Überschussberechnung nach § 156a BauGB

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

1. Inhalte und Funktion der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)

- Erhebung und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge (**Bestandsaufnahme**).
- Formulierung der **anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung**, ggf. in einer ersten Rahmenplanung.
- Begründung der **Durchführbarkeit** im allgemeinen; Aussagen zum **beabsichtigten Verfahren** (vereinfacht oder umfassend)
- Ermittlung der **nachteiligen Auswirkungen** für Personen, Haushalte und Betriebe, die voraussichtlich unmittelbar von der Sanierung nachteilig betroffen sein werden.
- Aussagen zur **Größe des Untersuchungsgebiets**.
- Die vorbereitenden Untersuchungen können auch **in Stufen verschiedener Aussageschärfe** durchgeführt werden (Grobanalyse/Feinanalyse).
- Die vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde auf Sanierungsträger oder sonstige Beauftragte (z.B. Planungsbüros) **übertragen**.
- Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen ist **Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets** (Sanierungssatzung, § 142).

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

Die **Vorbereitende Untersuchungen** sind für alle Beteiligten eine wichtige Grundlage von Entscheidungen im laufenden Sanierungsverfahren:

- Die Gemeinde klärt im Laufe der Untersuchung, welche **städtebaulichen Probleme in dem Gebiet zu lösen** sind, für das eine Sanierungsmaßnahme erwogen wird.
- Die Gemeinde erhält Informationen, welche städtebaulichen **Ziele mit der Sanierung** erreicht werden können, mit welchen **Auswirkungen** sie rechnen muss, was die Sanierung ungefähr **kosten** und wie lange sie **dauern** wird.
- Gesicherte **Beurteilungsunterlage** für den Gemeinderat für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Für die **Bürger** wird anschaulich, wohin die Sanierung läuft. Sie sehen, was im Bereich ihres Grundstücks und in der Umgebung geschehen soll.
- Grundlage für die **Bewilligung der Städtebauförderungsmitteln**.
- Für die rechtliche Überprüfung der Sanierungssatzung ziehen die **Verwaltungsgerichte** häufig die vorbereitenden Untersuchungen heran.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

2. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB)

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung (Sanierungskonzept) sind **Maßstab für zahlreiche Entscheidungen** im Sanierungsverfahren (z.B. Vorkaufsrechtsausübung, sanierungsrechtliche Genehmigung). Sie müssen daher **mit dem Inkrafttreten der Satzung** über die förmliche Festlegung vorliegen und in die Abwägung (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB) eingehen.
- An die **Konkretheit der Ziele und Zwecke** dürfen zu Beginn der Sanierung noch keine hohen Anforderungen gestellt werden (BVerwG 25.7.1997 - 4 B 98.96 -). Ähnlich wie bei der Veränderungssperre nach § 14 BauGB muss zu Beginn in allgemeiner Form erkennbar sein, „wohin die Reise geht“.
Je länger allerdings die Maßnahme dauert, **desto konkreter** – am besten grundstücksscharf – müssen die Ziele und Zwecke ausformuliert werden. Sie sind also **fortschreibungspflichtig**.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

- Das von der Gemeinde verfolgte Sanierungskonzept stellt eine **Entscheidungsgrundlage eigener Art** dar. Anders als z.B. für den Bebauungsplan in § 9 BauGB gibt es für das Sanierungskonzept **keinen „Festsetzungskatalog“**. Die festzulegenden Maßnahmen bestimmen sich nach den **Möglichkeiten und Erfordernissen der Sanierung im Einzelfall**. Bei der **Gestaltung des Sanierungskonzeptes** steht der Gemeinde daher ein **erheblicher Gestaltungsspielraum** zu.
- Anders als beim Bebauungsplan vollzieht sich die Sanierung meist in einem **schrittweisen**, oft hin und her pendelnden **Entscheidungsprozess**, der Elemente sowohl der **Gestaltung** als auch der **Anpassung** aufweist.
- Für die **Dokumentation der Ziele und Zwecke** kommt in Betracht z.B.:
 - Begründung für die Sanierungssatzung, ggf. iVm vorbereitenden Untersuchungen
 - städtebauliche Planungen (z.B. Rahmenplan, Sanierungs-Bebauungsplan)
 - bereits vorliegende städtebauliche Planung, die zum Bestandteil der Ziele und Zwecke der Sanierung erklärt werden (z.B. ISEK, Einzelhandelskonzept).
 - sonstige sanierungsbedingte städtebauliche Satzungen (z.B. Erhaltungssatzung).

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

3. Durchführung der Sanierung (§ 146 BauGB)

- Sie umfasst die **Ordnungsmaßnahmen** (§ 147 BauGB) und die **Baumaßnahmen** (§ 148 BauGB) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.
- **Ordnungsmaßnahmen** werden durch die Gemeinde durchgeführt, insbesondere:
 - die **Bodenordnung** einschließlich des **Erwerbs von Grundstücken**,
 - der **Umzug von Bewohnern und Betrieben**,
 - die **Freilegung von Grundstücken**,
 - die **Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen** sowie
 - **sonstige Maßnahmen**, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

- Die Durchführung von **Baumaßnahmen** im Sanierungsgebiet bleibt grundsätzlich den **Eigentümern** überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.
- Hiervon gibt es **drei Ausnahmen**, bei denen eine gemeindliche Aufgabendzuständigkeit besteht:
 - **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**, § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - **Baumaßnahmen der Gemeinde**, die keine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen betreffen, § 148 Abs. 1 Nr. 2. 1. Alt. BauGB
 - **Baumaßnahmen anstelle des Eigentümers**, § 148 Abs. 1 Nr. 2. 2. Alt. BauGB.
- Zu den **Baumaßnahmen** gehört nach § 148 Abs. 3 BauGB:
 - die **Modernisierung und Instandsetzung**,
 - die **Neubebauung** und die **Ersatzbauten**,
 - die **Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**,
 - die **Verlagerung oder Änderung von Betrieben**.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

4. Abschluss der Sanierung

- Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist als Bestandteil des Besonderen Städtebaurechts ein **zeitlich befristetes Sonderrecht**, das der Kommune umfassende Eingriffsrechte in das Eigentum der Betroffenen gestattet.
- Daher entspricht es dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, dass dieses Sonderrecht **nur so lange genutzt wird, wie es erforderlich ist und dem Wohl der Allgemeinheit dient**.
- Das BauGB kennt **vier Aufhebungsgründe** für die Sanierungssatzung:
 - Erfolgreiche Durchführung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
 - Undurchführbarkeit (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
 - Aufgabe aus anderen Gründen (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
 - Ablauf der Frist (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren**
- E. Finanzierung

► Instrumente im Sanierungsverfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet **sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren** zur Anwendung. Das betrifft insbesondere:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das **allgemeine Vorkaufsrecht**,
- § 88 Satz 2 BauGB über die **Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen**,
- **Auskunftspflicht** der Beteiligten (§ 138 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die **Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen**,
- § 153 BauGB über die **sanierungsrechtliche Preisprüfung**,
- §§ 180 und 181 BauGB über den **Sozialplan und den Härteausgleich**,
- §§ 182-186 BauGB über die **Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen**,
- §§ 164 a, 164 b BauGB über den **Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**.

► Instrumente im Sanierungsverfahren

Insbesondere: Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

- Die §§ 144 und 145 BauGB treten grundsätzlich **an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts**, sofern sie nicht in der Sanierungssatzung ganz oder teilweise ausgeschlossen wurden.
- **§ 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre)** betreffend die Genehmigungspflicht von
 - in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 - Eingehung oder Verlängerung von Vereinbarungen über die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes ab bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.
- **§ 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre)**, konstatiert eine Genehmigungspflicht z.B. bei
 - Veräußerung eines Grundstücks
 - Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
 - Teilung des Grundstücks

► Instrumente im Sanierungsverfahren

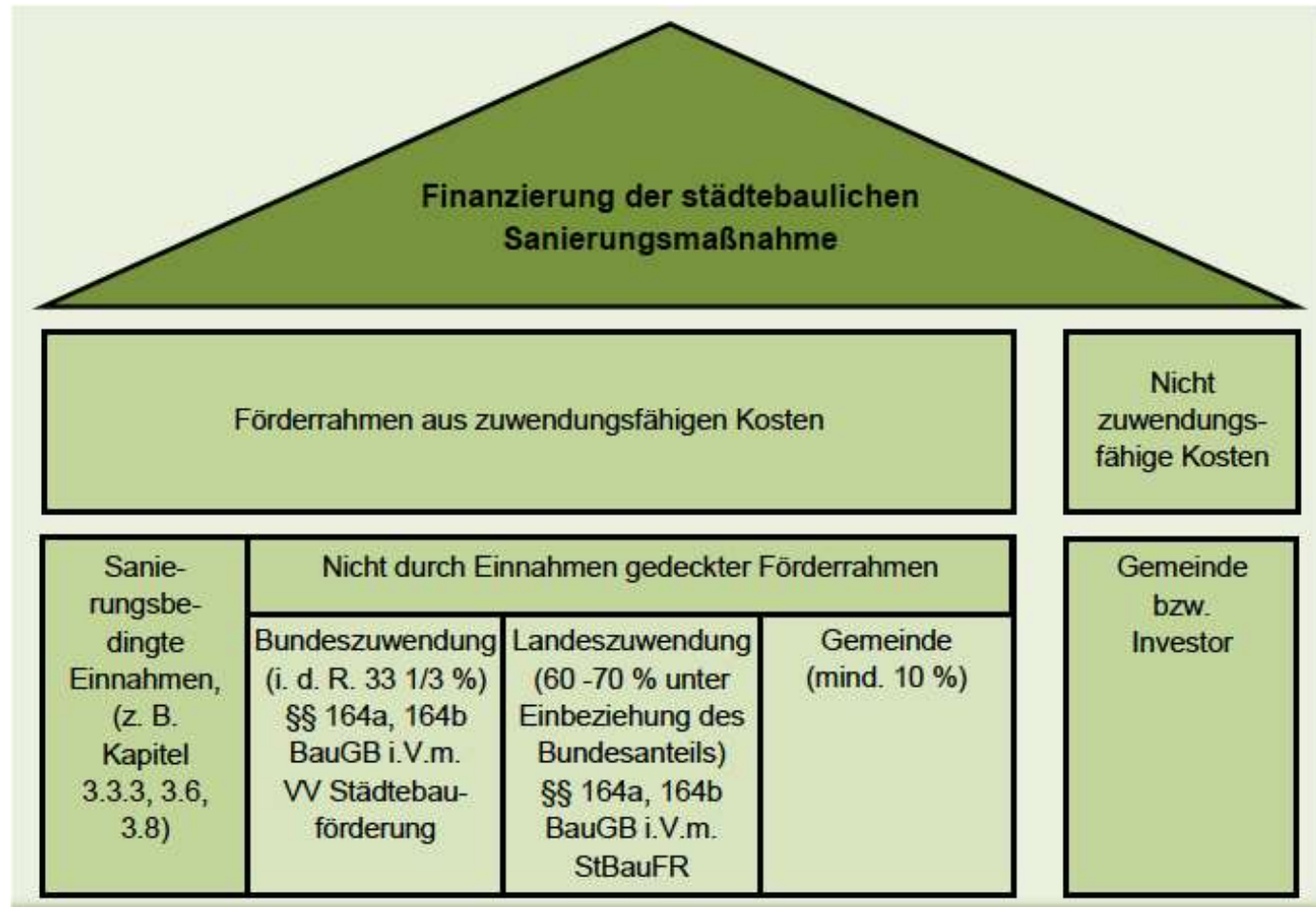
Sanierungsrechtliche Genehmigung, § 145 BauGB

- Die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB **darf nur versagt werden**, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
 - unmöglich machen,
 - wesentlich erschweren oder
 - ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Möglichkeit der Beseitigung des Versagungsgrunds durch **Verzicht auf Entschädigung**, § 144 Abs. 3 BauGB.
- Die Genehmigung kann unter **Auflagen**, in den Fällen des § 144 Abs. 1 BauGB auch **befristet** oder **bedingt** erteilt oder vom Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags** abhängig gemacht werden.
- Sicherung: **Grundbuchsperr**e über Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und Verweis auf § 22 Abs. 6 in § 145 Abs. 6 BauGB.

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung**

► Finanzierung der Sanierung



Quelle: Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg (1. Auflage 2017)

► Finanzierung der Sanierung

Insbesondere: Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer (§§ 152-156a BauGB)

- Die Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152-156a BauGB) befassen sich im Wesentlichen mit den **Ausgleichsbeträgen der Grundeigentümer** an die Gemeinde zur **(Mit-)Finanzierung der Sanierungsmaßnahme**. Diese Vorschriften sind nur im Normalverfahren anwendbar.
- Die Gemeinde ist grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der in einem förmlich festgelegten Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebiet gelegenen Grundstücke **einen Ausgleichsbetrag in Geld zu erheben**, wenn die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Sanierungssatzung nicht ausgeschlossen wurde.
- **Ziel der Regelungen** ist
 - die Nutzbarmachung der **sanierungsbedingten Werterhöhungen** der Grundstücke zur Finanzierung der Sanierung und
 - die **Vermeidung überhöhter Grundstückspreise**, die die Sanierung erschweren.

► Weiterführende Literatur im Internet

- Arbeitshilfe Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, 2017 (mit separatem Anlagenband zur Arbeitshilfe, 2019): <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/>
- Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg (1. Auflage 2017)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit