

Allgemeines

Begriff der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
sind gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- **komplexe Gesamtmaßnahmen,**
- durch die ein **Gebiet** zur Behebung **städtebaulicher** Missstände
- innerhalb eines absehbaren Zeitraums
- wesentlich **verbessert** oder
- **umgestaltet** wird.

Allgemeines

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme als **Gesamtmaßnahme**

- Aus dem Erfordernis der **einheitlichen Vorbereitung** folgt, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme eine **komplexe Gesamtmaßnahme** ist, die darauf angelegt ist, mehrere Maßnahmen koordiniert und aufeinander abgestimmt für ein bestimmtes Gebiet vorzubereiten und durchzuführen. Sanierung ist nach den Vorstellungen des Gesetzgebers ein Prozess, der als Gesamtmaßnahme eine **Koordination sehr unterschiedlicher Einzelmaßnahmen** erfordert, vgl. BVerwGE 107, 123.

Das Sanierungsziel darf nicht durch Einzelmaßnahmen erreichbar sein, vgl. BGH, DVBl 1981, 90.

Allgemeines

Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Es müssen

1. **städtebauliche Missstände** vorliegen,
vgl. § 136 Abs. 2 BauGB

und

2. die **einheitliche Vorbereitung** und **zügige Durchführung** der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im **öffentlichen Interesse** liegen, vgl. § 136 Abs. 1 BauGB.

Allgemeines

Begriff der **Städtebaulichen Missstände**

Städtebauliche Missstände liegen gem. § 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 (**Substanzschwächensanierung**)

oder/und

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion jetzt oder zukünftig obliegen (**Funktionsschwächensanierung**).

Allgemeines

Beurteilungskriterien städtebaulicher Missstände - Substanzschwächensanierung -

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere zu berücksichtigen die **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** oder die **Sicherheit** der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung;

Allgemeines

Beurteilungskriterien städtebaulicher Missstände - Funktionsschwächensanierung -

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB insbesondere zu berücksichtigen: die **Funktionsfähigkeit** des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Allgemeines **Zügigkeitsgebot**

Mit dem Zügigkeitserfordernis will der Gesetzgeber zum einen vermeidbaren Verzögerungen vorbeugen, die dadurch eintreten können, dass die Gemeinden die Sanierung ohne schlüssiges Konzept oder sonst unsachgemäß betreiben. Zum anderen muss eine Aussicht darauf bestehen, dass sich die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchführen lassen, vgl. BVerwG, BRS 66 Nr. 226.

Gem. § 142 Abs. 3 BauGB ist die Maßnahme in max. **15 Jahre** durchzuführen.

Allgemeines

Vorliegen eines qualifizierten öffentlichen Interesses, § 136 Abs. 4 BauGB

- Städtebauliche Maßnahmen dienen dem **Wohl der Allgemeinheit**, vgl. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB.
- **Das Wohl der Allgemeinheit** als qualifiziertes öffentliches Interesse an der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist Voraussetzung für deren Durchführung.
Ob dieses Interesse besteht, ist dadurch zu ermitteln, dass die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht **abgewogen** werden, vgl. gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB (**sanierungsrechtliches Abwägungsgebot**).

Allgemeines

Bezugspunkte des qualifizierten öffentlichen Interesses

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen müssen gem. § 136 Abs. 4 BauGB dem **Wohl der Allgemeinheit** dienen.

Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die **bauliche Struktur** nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der **Wirtschafts- und Agrarstruktur** unterstützt wird,
3. die **Siedlungsstruktur** den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht **oder**
4. die **vorhandenen Ortsteile** erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds** verbessert und den Erfordernissen des **Denkmalschutzes** Rechnung getragen wird.

Allgemeines

Abwägungsgebot § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen. Dies setzt eine **Bestandsaufnahme** und **Zielfestsetzung** voraus.

Erst danach ist überhaupt absehbar, ob die Sanierungsziele erreicht werden können.

Allgemeines Abwägungs(fehler)lehre

Die **Anforderungen an die Abwägung** ergeben sich aus folgenden **Abwägungsmängeln**:

- Sachgerechte Abwägung findet nicht statt (*Abwägungsausfall*).
- An Belangen wird nicht eingestellt, was nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen ist (*Abwägungsdefizit*).
- Gewichtigkeit und Bedeutung der Belange werden verkannt; Optimierungsgebote § 50 BImSchG, § 2 BNatSchG (*Abwägungsfehleinschätzung*).
- Ausgleich widerstreitenden Belangen widerspricht deren Bedeutung (*Abwägungsdisproportionalität*)
- Unzulässige Bindung der Gemeinde (*Abwägungssperre*)
- Abweichung der Planfestsetzung vom Abwägungsergebnis (*Abwägungsdivergenz*).

Allgemeines

Aufgabe der sanierungsrechtlichen Abwägung

- Bestimmung, **ob** eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden **muss** (Anwendungszwang)
- Bestimmung der **Ziele und Zwecke** der Sanierung
- Bestimmung des **räumlichen** Geltungsbereiches der Sanierungssatzung
- Gewährleistung der **zügigen Durchführung** der Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums

Allgemeines
Ablauf der städtebaulichen
Sanierungsmaßnahme

- 1. Phase:** Einheitliche Vorbereitung, § 140 BauGB

- 2. Phase:** Zügige Durchführung auf der Grundlage der Sanierungssatzung und des Sanierungskonzeptes §§ 146 ff. BauGB

- 3. Phase:** Abschluss der Sanierung §§ 154, 162 f. BauGB

1. Phase

Einheitliche Vorbereitung

1. Vorbereitende Untersuchung
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
3. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
4. Städtebauliche Planung
5. Erörterung der beabsichtigten Sanierung
6. Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
7. Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor förmlicher Festlegung

1. Phase

1. Vorbereitende Untersuchung

Zweck der vorbereitenden Untersuchungen ist im Wesentlichen die Sammlung des Abwägungsmaterials, das für die Entscheidungen über die förmliche Festlegung des in Aussicht genommenen Sanierungsgebietes und dabei auch für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erforderlich ist, vgl. **§ 141 Abs. 1 BauGB**. Die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie nachteiligen Auswirkungen sind umfassend zu ermitteln.

Von der vorbereitenden Untersuchung darf abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen, vgl. § 141 Abs. 2 BauGB.

1. Phase

Vorbereitende Untersuchung - Verfahren

- Über die vorbereitende Untersuchung ist ein Beschluss zu fassen, § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
- Der Beschluss ist bekanntzumachen, vgl. § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- In der Bekanntmachung ist auf § 138 Auskunftspflicht hinzuweisen, vgl. § 141 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

1. Phase

2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiet erfolgt durch die **Sanierungssatzung**, § 142 BauGB.
- Die Sanierungssatzung wird auf der Grundlage der **Abwägung** (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB) beschlossen.
- Die beschlossene Satzung wird wirksam, nachdem sie bekannt gemacht wurde, § 143 BauGB.

1. Phase - Sanierungssatzung

2.a) Materielle Voraussetzungen der Sanierungssatzung

1. Die Gemeinde darf die Satzung erlassen, wenn die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung von Missständen im öffentlichen Interesse liegt, § 136.
2. Die förmliche Festlegung eines Gebiets als Sanierungsgebiet setzt voraus, dass die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist, vgl. BVerwG, BauR 2004, 53 ff.; § 136 Abs. 1.
3. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
4. Abwägung der Belange gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB

1. Phase - Sanierungssatzung

2.b) **Inhalt** der Sanierungssatzung

- Exakte Bezeichnung des Sanierungsgebietes, vgl. § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten gem. § 142 Abs. 2 BauGB,
- Ggf. Ausschluss der Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts, § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB
- Verfahrensregelungen, § 142 Abs. 4 Satz 2 BauGB
- Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme, vgl. § 3 Satz 3 BauGB
- Eine förmliche Begründung ist für die Sanierungssatzung nicht vorgeschrieben, so dass eine Dokumentation der Vorstellungen der Gemeinde keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Satzung darstellt, vgl. BVerwG, BauR 1999, 888 ff.

1. Phase

3. Bestimmung der Ziele und Zwecke

- Den Zweck der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, in dem Gebiet vorhandene städtebauliche Missstände zu beheben, hat die Gemeinde in einem **Sanierungskonzept** zu konkretisieren, vgl. § 140 Nr. 3 BauGB. Dies setzt eine gerechte Abwägung gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB voraus, vgl. BVerwGE 126, 104.
- Zu Beginn des Sanierungsverfahrens brauchen keine hohen Anforderungen an die **Konkretisierung der Sanierungsziele** gestellt zu werden. Es muss nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im einzelnen genutzt werden soll.
- Es genüge, dass im Zeitpunkt des Erlasses der Sanierungssatzung als Sanierungsziel die Entwicklung eines Gebiets mit Mischnutzung benannt ist, vgl. BVerwG, BauR 1999, 888 ff.

1. Phase - Sanierungskonzept

Inhalt des Sanierungskonzepts

- Die Gemeinde ist nicht darauf beschränkt, mit ihrem Sanierungskonzept Ziele zu verfolgen, die auf die Verbesserung der **baulichen** Struktur des Gebietes gerichtet sind.
- Im Rahmen der durch § 136 Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zwecksetzung, die in dem Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beheben, kann sie auch darüber hinausgehende Ziele insbesondere **sozialer Art** verfolgen.
- Das Baugesetzbuch grenzt die Art der zulässigen Ziele der Sanierung nicht ein, vgl. BVerwGE 126, 104 ff.
- Die Ziele müssen so konkret sein, dass die Versagung der Genehmigung auf sie gestützt werden kann, vgl. §§ 140 Nr. 3, 142 Abs. 2 BauGB

1. Phase - Sanierungskonzept

Inhalt des Sanierungskonzepts - Beispiel

- **In den Friedrichshainer Sanierungsgebieten sollen vor allem folgende Sanierungsziele erreicht bzw. umgesetzt werden.**
- **Wichtige Sanierungsziele sind u.a.:**
- Die im Sanierungsgebiet vorhandene Mischung von Wohnen, Einzelhandel und gewerblicher Nutzung soll erhalten werden, wobei das Wohnen als Hauptnutzung bestimmend bleibt. Nichtstörendes Gewerbe und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand erhalten und entwickelt werden.
- Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude im Sanierungsgebiet soll behutsam und sozialverträglich durchgeführt werden.
- Die Wohnungsausstattung soll an zeitgemäße Standards, jedoch nicht grundsätzlich an die Standards des Wohnungsneubaus angepaßt werden.
- Eine Verdrängung — insbesondere einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen — soll vermieden werden.
- Die gebäudebezogenen Frei- bzw. Hofflächen sollen so weit wie möglich entsiegelt und begrünt werden.
- Die Ausstattung des Gebietes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen soll verbessert werden.
- Die Sanierungsziele und das Neuordnungskonzept sind eine wesentliche Beurteilungsgrundlage insbesondere für die Prüfung von Bauvorhaben und sonstigen, nach § 144 BauGB genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet.

1. Phase - Sanierungskonzept

Inhalt des Sanierungskonzepts - Beispiel

- Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet sollten vor allem **drei Ziele** verfolgt werden:

"Die **Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner** in Babelsberg sind **zu verbessern**. Dies soll im Einklang mit dem **Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraumes** erfolgen. Der Denkmalsbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern."

- "Die **Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums** von Babelsberg ist u.a. durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben **weiter zu stärken**."
- "Der Erneuerungsprozeß ist so zu gestalten, dass die **Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben** und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen)."

1. Phase

4. Städtebauliche Planung

Städtebauliche Planungen sind:

- Bebauungsplanung, §§ 1 Abs. 2 1. Alt., 8 f. BauGB,
- Flächennutzungsplanung, §§ 1 Abs. 2 2. Alt., 5 f. BauGB,
- vorhabenbezogene Bebauungsplanung, § 12 BauGB,
- Entwicklungskonzept, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- sonstige informelle Planungen, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

1. Phase

5. Erörterung der beabsichtigten Sanierung

Die **Erörterung** betrifft die beabsichtigte Sanierung in ihrer Gesamtheit sowie ihrer Ziele und Zwecke durch

- Erörterung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen (Erbbauberechtigte, Arbeitnehmern, Gewerbetreibenden Sozialträgern usw.) gem. § 137 BauGB,
- Einholung von Auskünften, die erforderlich sind, vgl. § 138 BauGB - Auskunftspflicht
- Einforderung von Unterstützung durch die öffentlichen Aufgabenträgern gem. § 139 BauGB

1. Phase

6. Erarbeitung/Fortschreibung des Sozialplans

Das **Ergebnis der Erörterungen** mit den Betroffenen, wie

- **nachteilige Auswirkungen** möglichst **vermieden** oder gemildert werden können,
und
- das **Ergebnis der Prüfungen** von Maßnahmen, wenn Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder wenn aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, sowie die voraussichtlich **in Betracht zu ziehenden Maßnahmen** der Gemeinde
und
- die **Möglichkeiten ihrer Verwirklichung**
sind schriftlich darzustellen (**Sozialplan**), vgl. § 180 Abs. 2 BauGB.

1. Phase

6. Erarbeitung/Fortschreibung des Sozialplans

- Der Sozialplan ist frühzeitig aufzustellen und beständig fortzuschreiben.
- Der Sozialplan kann Bestandteil der sanierungsrechtlichen Genehmigung und somit verbindlich werden.
- Zur Absicherung der Inhalte der Sozialpläne und Vereinbarungen können die Eigentümer mit den Mietern Modernisierungs- und/oder Räumungsvereinbarungen abschließen.

1. Phase

6. Erarbeitung/Fortschreibung des Sozialplans

- Zuständig für die Aufstellung und für die Erfüllung der Aufgaben des Sozialplans (Verwirklichung) ist die Gemeinde.
- Die Übertragung der Aufgabenerfüllung auf einen Dritten ist zulässig, vgl. § 180 Abs. 3 BauGB.
- Mit einem Dritten darf die Kostenerstattung vereinbart werden, vgl. § 180 Abs. 3 BauGB

1. Phase

6. Inhalt des Sozialplans

Gegenstand des Sozialplanes können sein:

- Art und Umfang der Sanierung eines Gebäudes,
- voraussichtliche Dauer der Sanierung,
- Maßnahmen für den Mieter während der Sanierung (Verbleib oder Umzug),
- beabsichtigte Änderungen im Wohnungsgrundriss und damit der Nutzfläche,
- voraussichtliche Miethöhe nach der Sanierung/Modernisierung,
- Vereinbarung über Rückzug in die sanierte Wohnung oder eine andere.

1.Phase

7. Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor förmlicher Festlegung

Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor förmlicher Festlegung können erforderlich sein, um eine negative Entwicklung frühzeitig zu bremsen und die angestrebte Verbesserung zu beschleunigen.

Ordnungsmaßnahmen sind solche gem. § 147 BauGB

Baumaßnahmen sind solche gem. § 148 BauGB

2. Phase:

Zügige Durchführung auf der Grundlage der Sanierungsatzung und des Sanierungskonzeptes §§ 146 ff. BauGB

2. Phase

Zügige Durchführung

1. Ausübung Vorkaufsrecht §§ 24 Abs. 1 Nr. 3 ff. BauGB, 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2. Ausübung des Enteignungsrechts, § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB
3. Beteiligung und Mitwirkung Sanierungsbetroffener, § 137 ff. BauGB
4. Genehmigungsverfahren, §§ 144 f. BauGB
5. Konkretisierung der Sanierungsziele, § 145 Abs. 2 BauGB
6. Ordnungsmaßnahmen, § 146 f. BauGB
7. Baumaßnahmen, § 148 BauGB
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht, § 149 BauGB
9. Ablösung der Ausgleichsbeträge, §§ 154 f. BauGB
10. Einsatz von Sanierungsbeauftragten und –trägern, §§ 157 ff. BauGB
11. Abgeschlossenheitsbescheinigung, § 163 Abs. 1 und 2 BauGB
12. Einsatz von Städtebaufördermitteln, §§ 164a f. BauGB
13. Sozialplanverfahren, §§ 18 BauGB
14. Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, §§ 182 ff. BauGb

2.Phase

Durchführung im **engeren** Sinne

Die **Durchführung** im engeren Sinne 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, vgl. § 146 BauGB.