



GRUNDSÄTZE / ABLAUF

SANIERUNG

Gesetzliche Grundlage für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist das Baugesetzbuch (BauGB) [§ 136 ff].

Das Gesetz verwendet den Ausdruck „Sanierung“ für Maßnahmen, durch die ein Gebiet unter Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände sind vor allem solche, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Gebiet verhindern oder die ein Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigen (z. B. Standort für Wohnen, Gewerbe, Handwerk und Handel).

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass eine Sanierung zweckmäßig und innerhalb eines überschaubaren Zeitraums durchgeführt werden kann [§ 142 u. § 149 Abs.4].

ABLAUF

Der Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst 3 Stufen:

- Vorbereitung
- Durchführung
- Abschluss

MASSNAHMEN

Die Durchführung der Sanierung umfasst vor allem folgende Maßnahmen:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Abriss von Gebäuden
- Verbesserung der Verkehrserschließung
- Neuordnung von Flächen
- Entwicklung der Infrastruktur
- Beratung und Vermittlung von Planungen

VORBEREITUNG

Die Vorbereitungsphase dient dazu, alle inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen zu klären, die notwendig sind, um die Entscheidung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes treffen zu können.

Ein zentraler Bestandteil der Vorbereitung ist die Öffentlichkeitsarbeit, die Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit Betroffenen, Eigentümern, Handlungsträgern und Institutionen.

In der Vorbereitungsphase ist eine umfassende Gebietsanalyse zur Ermittlung der vorhandenen städtebaulichen Missstände erforderlich. Ein weiterer entscheidender Schritt ist die Entwicklung eines Ziel- und Handlungskonzeptes – des so genannten „städtebaulichen Rahmenplans“.

Die Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes und die Erarbeitung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“ wurden durchgeführt und von der Stadt beschlossen.

DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung der Sanierung ist eine gemeinschaftliche Aufgabe von Kommune und den Grundstückseigentümern, Investoren und anderen Akteuren.

Der Kommune obliegt dabei die Durchführung von Maßnahmen, die Voraussetzung für eine Entwicklung und Gestaltung des Gebietes sind – so genannte „Ordnungsmaßnahmen“. Dazu gehören z. B. Gebäudeabbrüche, Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Bodenordnung.

Eigentümer und Investoren werden mit fachlicher Beratung und finanzieller Förderung bei der Durchführung von Baumaßnahmen unterstützt.

Zur Sicherung der Sanierungsziele unterliegen bauliche Maßnahmen und der Grundstücksverkehr einer besonderen Genehmigungspflicht (siehe beiliegendes Infoblatt „Rechtswirkungen“).

ABSCHLUSS

Nach Abschluss der Sanierung hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, sofern das Grundstück durch die Sanierungsmaßnahmen eine Wertsteigerung erfahren hat [§ 154] (siehe beiliegendes Infoblatt „Rechtswirkungen“).

PLANUNGSKOMMUNIKATION

Eine Sanierungsmaßnahme ist ein komplexer Prozess, der auf die Bereitschaft zur Mitwirkung der Betroffenen angewiesen ist. Frühzeitige Informationen der Bewohner und Eigentümer, kompetente Beratung und transparente Entscheidungsprozesse sind daher wesentliche Aufgaben im Rahmen der Sanierung, um langfristig tragfähige und attraktive Ergebnisse zu ermöglichen.

SANIERUNGSTRÄGER

Die Gemeinde kann die Sanierung selbst durchführen oder sich eines Sanierungsträgers oder eines anderen Beauftragten bedienen.

Der Sanierungsträger übernimmt umfassend die organisatorischen, planerischen und kaufmännischen Aufgaben der Sanierung. Er führt als Treuhänder der Stadt ein Treuhandkonto und verwaltet die Sanierungsmittel für die Gemeinde.