



RECHTSWIRKUNGEN

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB durchgeführt. Mit den formellen Beschlüssen der Stadt sind gesetzlich vorgegebene Rechtswirkungen verbunden.

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Vorbereitung der Sanierung wird mit einem „Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen“ eingeleitet [§ 141 Abs.4]. Der Beschluss wird wirksam mit der ortsüblichen Bekanntmachung. In der Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht gem. § 138 hinzuweisen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen beschließt das Gemeindeparlament die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) [§ 142]. Die Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet hängt von dem Vorhandensein städtebaulicher Missstände und / oder von der Notwendigkeit ab, sie zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierung in das Gebiet einzubeziehen. Darüber hinaus können Grundstücke einbezogen werden, auf denen zwar keine Missstände vorliegen, die aber von der Durchführung der Sanierung Vorteile erlangen. Die Sanierungssatzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich [§ 143].

Für alle von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke trägt das Grundbuchamt einen **„Sanierungsvermerk“ in das Grundbuch** ein [§ 143]. Mit diesem Vermerk wird die Durchführung der Sanierung kenntlich gemacht.

Mit der förmlichen Festlegung und dem Eintrag des Sanierungsvermerks in das Grundbuch werden i. d. R. **für die betroffenen Grundstücke** insbesondere die im folgenden benannten **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches wirksam**.

FÖRDERUNG

Im Sanierungsgebiet kann die Gemeinde nach Bewilligung durch das Land Städtebaufördermittel einsetzen, um Maßnahmen durchzuführen oder Maßnahmen von Eigentümern zu fördern [§ 164a].

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Für Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, z.T. Grünflächen), die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hergestellt, erweitert oder verbessert werden, werden **keine** Erschließungsbeiträge erhoben [§154 Abs.1]. Die Erhebung von Beiträgen nach dem KAG (Kanal, Wasser) bleibt davon unberührt.

Da die Erneuerung oder Herstellung der Erschließung in der Regel zu einer Wertsteigerung der anliegenden Grundstücke führt, werden diese Maßnahmen bei Abschluss der Sanierung in der Ermittlung der **Ausgleichsbeträge** wirksam werden (siehe nächsten Absatz).

AUSGLEICHSBETRÄGE

Nach Abschluss der Sanierung hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, sofern das Grundstück durch die Sanierungsmaßnahmen eine Wertsteigerung erfahren hat [§ 154]. Die Höhe des Ausgleichsbetrages ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert (ohne Bebauung) vor der Sanierung und nach der Sanierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertentwicklung.

GENEHMIGUNGSPFLICHT

Im Sanierungsgebiet unterliegen Baumaßnahmen, der Grundstücksverkehr und längerfristige Nutzungsverträge einer besonderen Genehmigungspflicht durch die Gemeinde [§ 144]. Dieser Prüfungsvorbehalt stellt sicher, dass nicht einzelne Eigentümer durch Maßnahmen die Durchführung der Gesamtsanierung beeinträchtigen oder sogar verhindern können.

Der Genehmigungsvorbehalt gilt nach § 144 BauGB insbesondere für Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung, Abbruch), Nutzungsänderungen, wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und Gebäuden, Nutzungsverträge (Miete, Pacht) mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr, Grundstücksverkäufe, Grundstücksteilungen, Baulasten.

GRUNDSTÜCKSVERKEHR

Im Sanierungsgebiet dürfen Grundstücke nicht teurer verkauft werden als zum Verkehrswert unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen [§ 153 Abs. 2]. Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss ermittelt.

Der Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet unterliegt der besonderen sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht durch die Gemeinde [§ 144]. Ergänzend stehen der Gemeinde als bodenrechtliche Instrumente des Baugesetzbuches das Vorkaufsrecht [§ 24] und das Enteignungsrecht [§ 85 u. § 88] zur Verfügung.

In beiden Fällen erfolgt auf Grundlage des Sanierungsrechtes eine Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen [§ 153]. Entschädigt wird der vom Gutachterausschuß ermittelte Verkehrswert unter Ausschluß sanierungsbedingter Werterhöhungen. In der Praxis sind sowohl das Vorkaufsrecht als auch die Enteignungsmöglichkeit absolute Notfallinstrumente, da die Sanierung in einem kooperativen Prozess gemeinsam mit den Flächeneigentümern und anderen Beteiligten durchgeführt wird.

GEBOTE

Im Sanierungsgebiet können im Bedarfsfall auch die allgemeinen städtebaulichen Gebote des Baugesetzbuches angewendet werden. Dies sind das Baugebot [§ 176] und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot [§ 177] sowie die an einen Bebauungsplan gebundenen Instrumente Pflanzgebot [§ 178] und Rückbau- und Entsiegelungsgebot [§ 179]. Es ist allerdings ein wesentliches Ziel der Sanierung, Eigentümer durch Beratung und Förderung anstelle von Geboten zur Durchführung solcher Maßnahmen zu aktivieren.

SOZIALPLAN

Um sicherzustellen, dass mit den positiven Entwicklungsschritten der Sanierung nicht unerwartete negative Auswirkungen für einzelne Beteiligte verbunden sind, soll im Fall feststellbarer negativer Auswirkungen ein Sozialplan aufgestellt werden [§ 140 u. § 180]. In diesem sind die Möglichkeiten der Vermeidung oder Milderung sanierungsbedingter Nachteile für alle unmittelbar Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter, Beschäftigte, u. a.) aufzuzeigen. Möglichkeiten sind zum Beispiel Entschädigungen bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Umzugskostenerstattungen, Härteausgleich [§ 181] und die Einbeziehung anderer Gesetze (z.B. Wohngeldgesetz, Arbeitsförderungsgesetz).

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / PLANUNGSKOMMUNIKATION

Eine breite Öffentlichkeitsarbeit ist sowohl in der Vorbereitung als auch im gesamten Prozess der Durchführung grundlegend für einen erfolgreichen Entwicklungsprozess. Ein zentraler Bestandteil des Sanierungsverfahrens ist die kontinuierliche Kommunikation mit den Eigentümern und Handlungsträgern im Gebiet. Die Gemeinde soll potentielle Akteure zur Mitwirkung an der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anregen und beraten [§ 137].