



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Anlagenband zur Arbeitshilfe

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Anlagenband zur Arbeitshilfe

vorgelegt vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

in Kooperation mit der
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Detailinformationen zu den Fallbeispielen	8
1.1	Bordesholm – „Ortszentrum Mühlenhof“	8
1.1.1	Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Ortszentrum Mühlenhof“	9
1.1.2	Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung	14
1.1.3	Erkenntnisse für andere Kommunen	14
1.2	Cottbus – „Modellstadt Innenstadt“	15
1.2.1	Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Modellstadt Innenstadt“	15
1.2.2	Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung	20
1.2.3	Erkenntnisse für andere Kommunen	22
1.3	Duisburg – „Grüngürtel Duisburg-Nord“	23
1.3.1	Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Grüngürtel Duisburg-Nord“	24
1.3.2	Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung	27
1.3.3	Erkenntnisse für andere Kommunen	28
1.4	Gelsenkirchen – „Bochumer Straße“	29
1.4.1	Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Bochumer Straße“	29
1.4.2	Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung	35
1.4.3	Erkenntnisse für andere Kommunen	36
1.5	Schorndorf – „Weststadt und Weststadt II“	37
1.5.1	Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Weststadt /Weststadt II“	38
1.5.2	Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung	42
1.5.3	Erkenntnisse für andere Kommunen	42

2	Ablaufplan städtebauliche Sanierungsmaßnahme	43
3	Muster und Vorlagen	44
	Vorlage II 3 (1) Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	46
	Muster II 3 (2) Erhebungsbogen Gebäudebestandsanalyse	47
	Vorlage II 4 (1) Sanierungssatzung für eine Stadt in Nordrhein-Westfalen	48
	Vorlage II 4 (2) Beschluss über eine Sanierungssatzung	49
	Vorlage II 5 (1) Ordnungsmaßnahmenvertrag	51
	Vorlage II 6 (1) Bekanntmachung der Aufhebungssatzung	54
	Vorlage II 6 (2) Bekanntmachung der Teilaufhebungssatzung	55
	Muster III 2.1.4 (1) Dynamische Investitionskostenrechnung	56
	Vorlage III 2.1.5 (1) Einladung zur Informationsveranstaltung	59
	Vorlage III 2.1.5 (2) Information Auslage	60
	Vorlage III 2.1.5 (3) Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange	62
	Muster III 2.1.6 (1) Maßnahmenkatalog Sozialplan	64
	Vorlage III 2.3.3 (1) Nachforderung von Unterlagen	64
	Vorlage III 2.3.3 (2) Fristverlängerungsbescheid	65
	Vorlage III 2.3.3 (3) Ersuchen ans Grundbuchamt	66
	Vorlage III 2.3.6 (1) Ablösevereinbarungen	67

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Heutiger Zustand des Gebietes	13
Abb. 2:	Umgestalteter Erich-Kästner-Platz	19
Abb. 3:	Umgebautes Dieselmotorkraftwerk	19
Abb. 4:	Heutiger Zustand des Grüngürtels	27
Abb. 5:	Gebäude vor der Sanierung	33
Abb. 6:	Gebäude nach der Sanierung	33
Abb. 7:	Zustand des Gebiets im Jahr 2014	34
Abb. 8:	Zustand des Gebiets im Jahr 2017	34
Abb. 9:	Sanierungsgebiete in Schorndorf im Überblick	38
Abb. 10:	Heutiger Zustand des Gebiets	41

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Hauptgeschäftsbereich und Gebietskulisse	8
Karte 2:	Ortszentrum Bordesholm städtebaulicher Rahmenplan	11
Karte 3:	Kataster vor und nach der Sanierung	12
Karte 4:	Untersuchungsgebiet und beschlossenes Sanierungsgebiet 1992	17
Karte 5:	Rahmenplanung Modellstadt Cottbus	18
Karte 6:	Ursprüngliche Begrenzung des Sanierungsgebiets und Begrenzung des Sanierungsgebiets nach der Teilaufhebung	20
Karte 7:	Gestaltungsplan Grüngürtel	25
Karte 8:	Bereich Bruckhausen vor und nach der Sanierung	26
Karte 9:	Bereich Beeck vor und nach der Sanierung	26
Karte 10:	Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“	30
Karte 11:	Rahmenplan Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“	33
Karte 12:	SEG Projektplan Bochumer Straße	35
Karte 13:	Maßnahmenplan städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt II“	41

Hinweis: Dieser Anlageband ergänzt die Arbeitshilfe zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Er enthält zahlreiche Mustervorlagen, insbesondere für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme enthält. Zudem werden die, in der Arbeitshilfe kurz dargestellten, Fallbeispiele ausführlich beschrieben und es ist ein Ablaufplan zum gesamten Verfahren enthalten. Die Muster und der Ablaufplan verstehen sich beispielhaft. Sie können nicht in jedem Fall ohne weiteres übernommen werden, sondern sind der Situation vor Ort anzupassen. Bei den Vorlagen und Mustern handelt es sich um Beispiele aus der Praxis; eine Gewährleistung dafür, dass diese rechtlich einwandfrei sind, kann nicht gegeben werden. Generell können die genannten Hinweise eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

1 Detailinformationen zu den Fallbeispielen

1.1 Bordesholm – „Ortszentrum Mühlenhof“

Bordesholm ist eine Gemeinde in Schleswig-Holstein, etwa 20 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Kiel gelegen. Die Gemeinde Bordesholm ist mit rund 7.500 Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Gemeinde des Amtes Bordesholm. Das Amt Bordesholm wurde am 1. Juli 2007 im Zuge der, von der schleswig-holsteinischen Landesregierung vorangetriebenen, freiwilligen Fusionen von Ämtern und Gemeinden aus den Gemeinden des bisherigen Amtes Bordesholm-Land und der Gemeinde Bordesholm, die bereits seit 1973 in einem gemeinsamen Verwaltungsgebäude in Bordesholm arbeiteten, gebildet.¹

Bordesholm besitzt eine grundlegende Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und die umliegenden Gemeinden. Der zentrale Einkaufsbereich erstreckt sich entlang des verkehrsberuhigten Abschnitts der Bahnhofstraße (vgl. Karte 1).

Karte 1: Hauptgeschäftsbereich und Gebietskulisse²



¹ http://www.geschichtsverein-bordesholm.de/Veroeffentlichungen/Jahrbuecher/JB10_08_Rocca_AmtBordesholm1566_2007.pdf, S. 182 f. Aktuelle Zahlen Quelle: <https://www.bordesholm.de/spucpt/grusswort-des-amtsdirektors/>, Zugriff 10.04.2019.

² Quelle: Google maps, eigene Bearbeitung.

Die Entwicklung des Ortszentrums beschäftigt die Gemeinde Bordesholm seit dem Ende der 90er Jahre. Als sich damals die Nutzungsaufgabe einer Großbäckerei auf dem ehemaligen Wendeln-Grundstück abzeichnete, ergab sich für die Gemeinde die Chance, das funktionslos gewordene Fabrikgelände der Firma Wendeln mitten im Ortszentrum Bordesholms zu erwerben. Die Betriebseinrichtungen wurden bis zum März 2003 teilweise noch als Lager- und Verteilzentrum zwischengenutzt. Seitdem war die Liegenschaft in zentraler Lage bis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme ungenutzt.

Zur Entwicklung einer Nachnutzungsperspektive wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, der Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für das brachfallende Betriebsgrundstück und sein engeres Umfeld aufzeigte, verbunden mit einer längerfristigen Perspektive für die weitere Ortskernentwicklung.

Die aufstehenden Gebäude wurden zwischenzeitlich, mit Ausnahme eines städtebaulich relevanten eingeschossigen kleinen Pavillons an der Mühlenstraße, entfernt. Im Jahr 2002 wurde die Gemeinde Bordesholm ins Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen und konnte mit dieser finanziellen Unterstützung die Umstrukturierung des Zentrums beginnen. Hilfestellung erhielt die Gemeinde Bordesholm seinerzeit bereits durch einen treuhänderischen Sanierungsträger, der bis heute für die Gemeinde Bordesholm tätig ist.

1.1.1 Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Ortszentrum Mühlenhof“

Aufgrund der seinerzeit herrschenden Gemengelage zeigten die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB einen dringenden Handlungsbedarf auf, der die Festlegung eines Sanierungsgebietes rechtfertigte. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und einer Einwohnerversammlung hat die Gemeindevertretung am 23.06.2004 die erforderliche Sanierungssatzung beschlossen und am 29.06.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Insgesamt umfasst die Gebietskulisse der Sanierung rd. 9,9 ha. Die Satzung zur Festlegung des Gebietes wurde nach zweiwöchigem öffentlichem Aushang am 14.07.2004 wirksam. Es handelte sich hierbei um die bislang erste und einzige Sanierungsmaßnahme der Gemeinde Bordesholm.

Ein großer Teil der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes war und ist bebaut, wobei gemischt oder gewerblich genutzte Gebäude entlang der Haupteinkaufsstraßen Bahnhofs- und Mühlenstraße die Mehrzahl der Hauptgebäude darstellen. Größere Freiflächen gab es nur im Bereich des ehemaligen Wendeln-Grundstücks (im zentralen Bereich der Gebietskulisse) und nördlich hiervon in Form eines größeren unbebauten Grundstückes.

Das übergeordnete Sanierungsziel – die Entwicklung der zentral gelegenen Gewerbebrache zur Stabilisierung und Sicherung des Ortszentrums – konnte insbesondere durch den Ankauf, die Aufteilung und die Erschließung unter Einbeziehung weiterer privater angrenzender Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Zur Sicherstellung der Realisierung der Sanierungsziele wird die Sanierung nach dem umfassenden Sanierungsverfahren und damit unter Einschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB durchgeführt.

Im Folgenden sind die wesentlichen Daten des Verfahrens aufgelistet.

Ende 1999	Aufgabe des Bäckereibetriebes Wendeln, Durchführung eines Zukunftsforum zur Entwicklung des Bordesholmer Ortszentrums.
23.09.1999	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 für das ehem. Gelände der Brotfabrik Wendeln, die westlich daran anschließenden gewerblichen Grundstücksflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen des späteren Sanierungsgebietes „Ortszentrum Mühlenhof“.
Frühjahr 2000	Die Gemeinde Bordesholm führt einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur „Gestaltung des Ortskerns“ durch.
05.03.2002	Aufnahme in das Allgemeine Städtebauförderungsprogramm (Ankündigungserlass des Innenministeriums).
27.06.2002	Die Gemeindevertretung beschließt die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB.
11.07.2002	Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang) des Beschlusses zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen in der geplanten Sanierungsmaßnahme „Ortszentrum Mühlenhof“.
Anfang 2003	Verhandlungen zum Grundstückskauf Wendeln und zur Neuordnung angrenzender Grundstücke sowie mit potentiellen Investoren für das Ortszentrum.
20.01.2004	Beschluss von Eckpunkten für die Rahmenplanung und damit zu den Sanierungszielen durch die Gemeindevertretung.
23.06.2004	Die Gemeindevertretung beschließt die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum Mühlenhof“.
29.06.2004	Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang) der Sanierungssatzung.
2005	Aufstellung und Beschluss des „Ur-Rahmenplanes“.
06.12.2011	Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes.
2018	Abschluss der Bauprojekte.
März 2019	Die Gemeinde Bordesholm beginnt mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge (noch laufend).

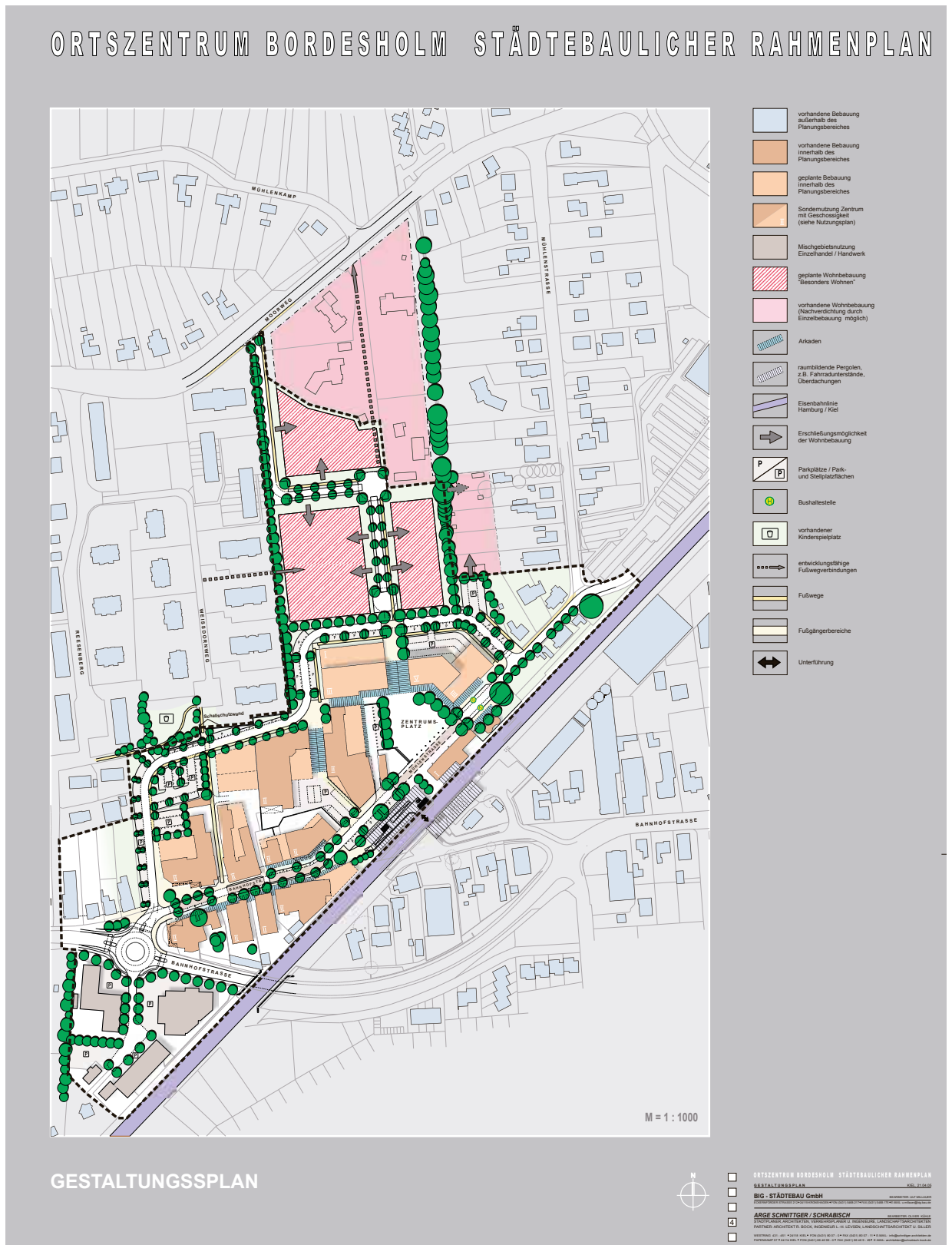
Wesentliche festgestellte städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB waren die verfallende Gewerbebrache in zentraler Lage gegenüber dem Bahnhof angrenzend an den Einkaufsbereich, fehlende Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Bereichen, teils ungeordnetes Park- und Stellplatzangebot, unzureichende Verkehrserschließung und fehlendes bzw. ungeordnetes Park-and-Ride-Angebot in Bahnhofsnähe.

Mit der Sanierungsmaßnahme sollte insgesamt eine Umstrukturierung und Stärkung des Ortszentrums erreicht werden. Folgende Ziele sollten so erreicht werden:

- Entwicklung der zentral gelegenen Gewerbebrache zur Stabilisierung und Sicherung des Ortszentrums.
- Stärkung und Belebung der vorhandenen Geschäftsstruktur in der Bahnhofstraße durch Konzentration des Handels auf das Ortszentrum und Schaffung notwendiger Ergänzungs- und Stabilisierungsangebote im Bereich des Wendeln-Grundstücks.
- Belebung des Ortszentrums durch Erweiterung des Wohnungsangebotes auf dem Grundstück der ehemaligen Brotfabrik.
- Schaffung eines erlebbaren öffentlichen zentralen Raumes zwischen Bahnhof, Mühlengebäude und Neubebauung auf dem Wendeln-Grundstück.
- Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum als Initialmaßnahme im Bereich der Bahnhofstraße.
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Ortszentrums an das innerörtliche Verkehrsnetz und damit der Erreichbarkeit.

Die folgende Karte zeigt den städtebaulichen Rahmenplan für das Ortszentrum Bordesholm.

Karte 2: Ortszentrum Bordesholm städtebaulicher Rahmenplan³

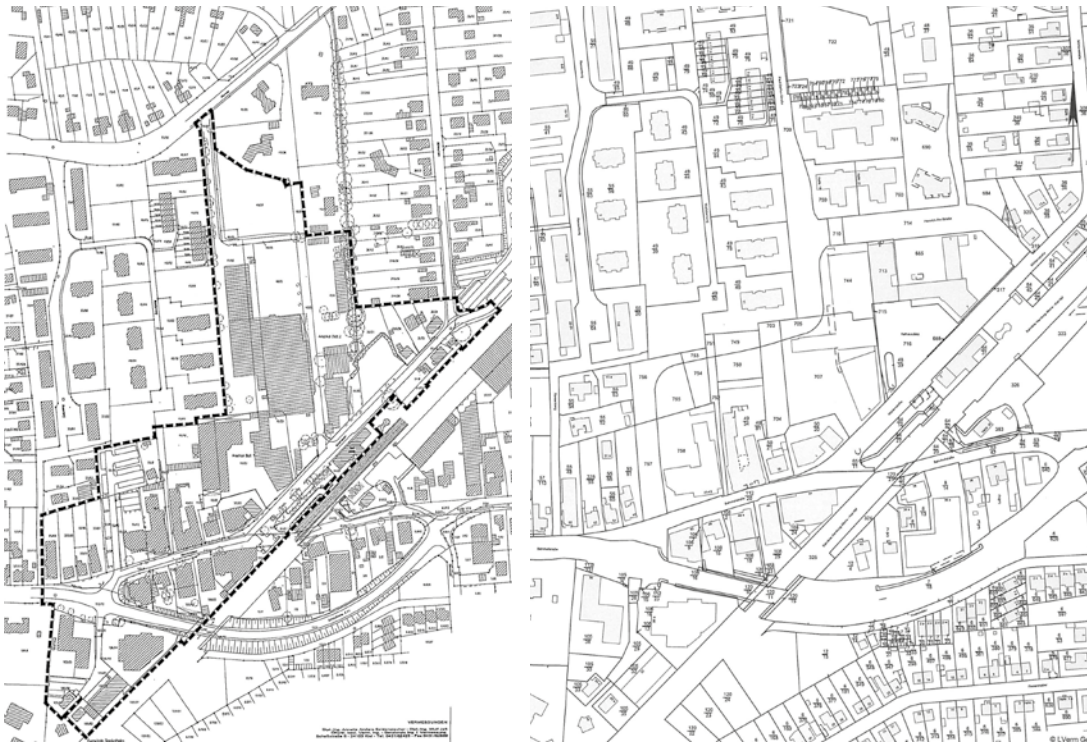


³ Quelle: Gemeinde Bordesholm.

Mit dem Ankauf der Schlüsselimmobilie, der ehemaligen Brotfabrik, ging der Abriss der bestehenden Bau-
substanz einher. Auf den freigelegten Flächen des ehemaligen Gewerbegrundstückes wurden neue Gewer-
be- und Wohnnutzungen zur Stärkung des Ortszentrums realisiert.

Die folgende Karte dokumentiert die Entwicklung in Bordesholm und zeigt den Umfang der Umstrukturie-
rungen im Zentrum.

Karte 3: Ortszentrum Bordesholm städtebaulicher Rahmenplan⁴



Zum Sanierungsverfahren in Bordesholm waren keine Klagen oder Widerspruchsverfahren anhängig. Die
Veranlagung zu Ausgleichsbeträgen steht allerdings noch aus. Zum Teil wurden Ablöseverträge geschlossen.

Die Transformation und Stärkung des Ortszentrums ist mit den letzten Baumaßnahmen im Jahr 2018 abgeschlossen.

Abb. 1: Heutiger Zustand des Gebietes⁵



⁵ Bildquelle: Gemeinde Bordesholm.

1.1.2 Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung

Aus heutiger Sicht lässt sich konstatieren, dass die Sanierungsmaßnahme insgesamt erfolgreich war. Die Sanierungsziele wurden erreicht: Die Ortsmitte konnte gestärkt, die Attraktivität als Unterzentrum für die Umlandgemeinden gesteigert und die vorhandenen Strukturen erhalten werden. Es gab im Sanierungsverlauf jedoch einige Hemmnisse, die dank bestimmter Anpassungen überwunden werden konnten.

Probleme und besondere Herausforderungen

Die Vermarktung der innerstädtischen und im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke lief zunächst etwas schleppend an. Zudem konnte die für das Ortszentrum gewünschte Pflegeeinrichtung mit rd. 100 Betten nicht realisiert werden. Die Planungen wurden entsprechend verändert. Eine weitere Herausforderung war, dass viele private Interessen betroffen waren.

Wesentliche Erfolgsfaktoren

Die Sanierungsmaßnahme wurde mit einem umfassenden Partizipationsprozess umgesetzt. Im Allgemeinen – und aus Sicht der Gemeinde Bordesholm – sicher ein Erfolgsfaktor, denn Beteiligungsverfahren sind geeignet, Konsens und Akzeptanz und somit eine breitere Zustimmung für Planungsvorhaben zu schaffen. Dies kann langfristig ganz allgemein zu einer Verstetigung von Planungsprozessen (Konfliktprävention) und Planungsergebnissen führen und Synergieeffekte mit sich bringen. Durch Einbeziehung der Kenntnisse und des Fachwissens der Akteure vor Ort und die mit der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger verbundene Vielschichtigkeit der Sichtweisen und Beurteilungen kann sich zudem die Qualität von Ergebnissen und von Prozessen verbessern. Dies hat sich auch in Bordesholm bewährt.

Zudem gehören nach Ansicht der Gemeinde Bordesholm auch die persönliche Ansprache und der persönliche Kontakt zu den Akteuren vor Ort zu den Erfolgsfaktoren.

Des Weiteren sind Geduld und Beharrlichkeit im Verfahren nicht zu vergessen, denn Planungsprozesse benötigen häufig viel Zeit.

Ein wesentlicher Baustein war die frühzeitige Hinzunahme eines treuhänderischen Sanierungsträgers, der die Maßnahme bis heute begleitet hat. Bedeutsam war zudem eine kontinuierliche Betreuung der Sanierung durch eine erfahrene Mitarbeiterin der Amtsverwaltung.

1.1.3 Erkenntnisse für andere Kommunen

Insgesamt können aus der Sanierungsmaßnahme „Ortszentrum Mühlenhof“ in Bordesholm vier wesentliche Erkenntnisse für andere Kommunen abgeleitet werden:

- Umfassende städtebauliche Neuordnungen in zentralen Bereichen bedingt das umfassende Sanierungsverfahren!
- Frühe Bürgerbeteiligung fördert Akzeptanz und Kreativität der Bevölkerung!
- Externe Kritik zulassen und Lösungen suchen!
- Zentrale Anregung: Wichtige Tipps und Anregungen durch den Fördermittelgeber, in NRW besonders durch die Bezirksregierungen!

Diese wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden weiter ausgeführt und ihr Mehrwert für andere Kommunen herausgestellt.

Städtebauliche Neuordnung in zentralen Bereichen bedingt das umfassende Sanierungsverfahren!

Durch die geplante umfassende Neuordnung von wesentlichen zentralen Flächenanteilen des Sanierungsgebietes als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, war das umfassende Verfahren zu wählen. Nur durch dieses Verfahren war sichergestellt, die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Gebiet von den betroffenen/begünstigten Eigentümerinnen und Eigentümern abschöpfen und vor allem die Genehmigungsvorbehalte nutzen zu können.

Da umfassende Transformationsprozesse (Belebung der Innenstadt, Stärkung des Zentrums durch Neubau des Rathauses, Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums, verkehrliche Neuordnung) durchgeführt wurden, waren Bodenwertsteigerungen der privaten Grundstücke absehbar und begründeten die Wahl des umfassenden Verfahrens.

Grundstückskaufverträge, Bauvorhaben, Mietverträge auf bestimmte Zeit und Grundschuldbestellungen bedurften der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Gemeinde Bordesholm. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass die Sanierungsziele erreicht werden.

Frühe Bürgerbeteiligung fördert Akzeptanz und Kreativität der Bevölkerung!

Die Gemeinde hat im Wege einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit immer wieder versucht, Akzeptanz für die einzelnen Maßnahmen zu erzeugen. Bordesholm hat es geschafft, die Eigentümer der Geschäftsgrundstücke mit „ins Boot zu holen“. So gab es in der Einkaufszone z. B. ein Baustellenmanagement unter Einbeziehung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler und mit diversen Aktionen.

Das gesamte Bahnhofsumfeld wurde durch die Städtebaumaßnahme aufgewertet. In Anerkennung der Bemühungen der Gemeinde Bordesholm wurde ein Doppelstocktriebzug der Deutschen Bahn am 12. November 2017 auf den Namen „Bordesholm“ getauft.

Abschließend kann konstatiert werden, dass während des laufenden Sanierungsprozesses eine hohe Anteilnahme der Bordesholmer Bevölkerung zu verzeichnen war und sich unter den Bordesholmern ein „Wir-Gefühl“ entwickelt hat. Eine langjährige Industriebrache in zentraler Ortskernlage konnte verhindert werden und das städtebauliche Gesamtziel wurde mehr als erreicht.

Externe Kritik zulassen und Lösungen suchen!

Es wurden auch Maßnahmen von der Bevölkerung kritisch hinterfragt, z. B. die Umgestaltung der Fußgänger-Bahnunterführung. Zur Gestaltung der Unterführung wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit vorheriger Jugend- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die vorhandene Rampe hat nach dem Siegerentwurf einen barrierefreien Umbau erhalten und der Treppenaufgang wurde neu gestaltet. Dabei ist es allerdings zu kritischen Stimmen gekommen, da die Treppenanlage (trotz DIN-gerechtem Ausbau) von vielen – insbesondere älteren – Bürgerinnen und Bürgern als zu steil empfunden wurde. Insofern wurde im laufenden Prozess eine Umplanung vorgenommen, welches ebenfalls positiv aufgenommen wurde.

Zentrale Anregung: Wichtige Tipps und Anregungen durch den Fördermittelgeber!

Aus Sicht der Gemeinde Bordesholm könnte eine Darstellung zum Ablauf einer Sanierungsmaßnahme von der Antragstellung bis zur Abrechnung hilfreich sein.

Kleine Kommunen (wie Bordesholm) führen entsprechende Maßnahmen nicht regelmäßig oder erstmalig durch, insofern fehlt die Praxis, und es können sich Fehler „einschleichen“, die ggf. auch finanzielle Auswirkungen haben. Insofern wäre es aus Sicht der Gemeinde Bordesholm wünschenswert, wenn die Fördermittelgeber ggf. wichtige Hinweise/Tipps formulieren. Die Einschaltung treuhänderischer Sanierungsträger ist bei kleinen Städten und umfassenden Sanierungen zweckdienlich.

1.2 Cottbus – „Modellstadt Innenstadt“

Die kreisfreie Stadt Cottbus zählt heute ungefähr 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner⁶ und ist nach Potsdam die zweitgrößte Stadt Brandenburgs. Ab 1850 wurde der Braunkohleabbau zur wichtigen Wirtschaftsgrundlage der Stadt. Als Industriestadt, die einen starken Zuwachs zu verzeichnen hatte, wurde Cottbus im 19. Jahrhundert außerdem Zentrum der Niederlausitz und wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Region. Der Kohleabbau prägte auch im 20. Jahrhundert und bis heute die Entwicklung der Stadt – der 1952 neu gegründete Bezirk Cottbus verfügte über 50 % der Kohlevorkommen der DDR. Cottbus wurde somit wichtiger Energielieferant der DDR und hatte als Bezirksstadt stetigen Zuwachs zu verzeichnen⁷. Im Jahr 1990 zählte die Stadt noch rund 125.000 Einwohnerinnen und Einwohner⁸. Seit der politischen Wende und dem Beitritt zur Bundesrepublik 1989/90 ist Cottbus mit sinkenden Bevölkerungszahlen konfrontiert. Der auf die Wiedervereinigung folgende Strukturwandel veränderte die Stadt erheblich, die seitdem kreisfreie Stadt ist und als Oberzentrum der Region Südbrandenburg fungiert.

Anfang der 1990er Jahre zeugte die Cottbuser Innenstadt von jahrzehntelanger Vernachlässigung, die sich an der Mehrzahl der Gebäude und den Straßen- und Platzräumen abzeichnete. Der Wegzug von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie erhebliche Mängel der Bausubstanz führten zu umfangreichen Wohnungsleerständen. Baulücken, Industrie- u. a. Stadtbrachen sowie unmaßstäbliche, monofunktionale Neubebauung beeinträchtigten das Stadtbild⁹. Eine geringe Stadterneuerung in der jüngeren Vergangenheit und eher zufallsgesteuerte Neubauten führten zu einer generellen Störung des Ortsbildes. Hinzu kamen vielfältige funktionale Mängel bei Verkehrs-, Freiflächen- und Versorgungsfunktionen, die den Anforderungen an ein modernes Oberzentrum nicht gerecht wurden.

1.2.1 Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Modellstadt Innenstadt“

Cottbus wurde 1991 als Modellstadt in das Förderprogramm des Bundes zur städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Auf einer Gesamtfläche von 250 ha wurden in vier Teilbereichen vorbereitende Untersuchungen eingeleitet. Im Jahr 1992 wurde die Satzung für das Sanierungsgebiet beschlossen und in Kraft gesetzt. Seitdem galten hier die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB), die Verfahren, Umsetzung und Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen vorschreiben.¹⁰

Dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen folgend wurden 125 Hektar, etwa die Hälfte des Untersuchungsgebiets, zum Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ erklärt (siehe Karte 1). Dieses Gebiet deckte die Teile der Innenstadt ab, die die erheblichsten Missstände aufwiesen.¹¹ Räumlich umfasste das Sanierungsgebiet vielfältige städtebauliche Bereiche wie den Altstadt kern, den Grüngürtel, Stadterweiterungen der Gründerzeit und kleinere Plattenbauquartiere der DDR-Zeit. Besonderer Wert wurde hierbei auf die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung wesentlicher historischer, städtebaulicher Räume und Stadtkanten gelegt.¹²

Die Aufnahme von Cottbus in das Modellstadt-Programm bedeutete verbesserte Förderkonditionen für die Stadt, verbunden mit der Verpflichtung, die erlangten Erfahrungen im Rahmen von Wissenstransferveranstaltungen an umliegende Kommunen weiterzugeben.¹³ Insgesamt handelt es sich bei der „Modellstadt Cottbus -Innenstadt“ um ein Sanierungsgebiet von erheblicher räumlicher Ausdehnung mit einer Vielzahl unterschiedlicher städtebaulicher Problemlagen; im Ergebnis beinhaltet sie die Erneuerung der gesamten Innenstadt.

⁶ <https://www.cottbus.de/> Zugriff: 23.04.2019

⁷ Vgl. Baudezernat Stadt Cottbus (Hrsg.): Modellstadt Cottbus-Innenstadt. Vier Jahre Stadterneuerung. Heft 1. Cottbus, Juni 1995: S. 3 f.

⁸ https://www.cottbus.de/files/storage/file/db531d22-b401-49f4-aad5-df56157f5f1b/Bevoelkerungsvorausberechnung_2035.pdf Zugriff: 24.04.2019

⁹ Vgl. Baudezernat Stadt Cottbus (Hrsg.): Modellstadt Cottbus-Innenstadt. Vier Jahre Stadterneuerung. Heft 1. Cottbus, Juni 1995: S. 22 f.

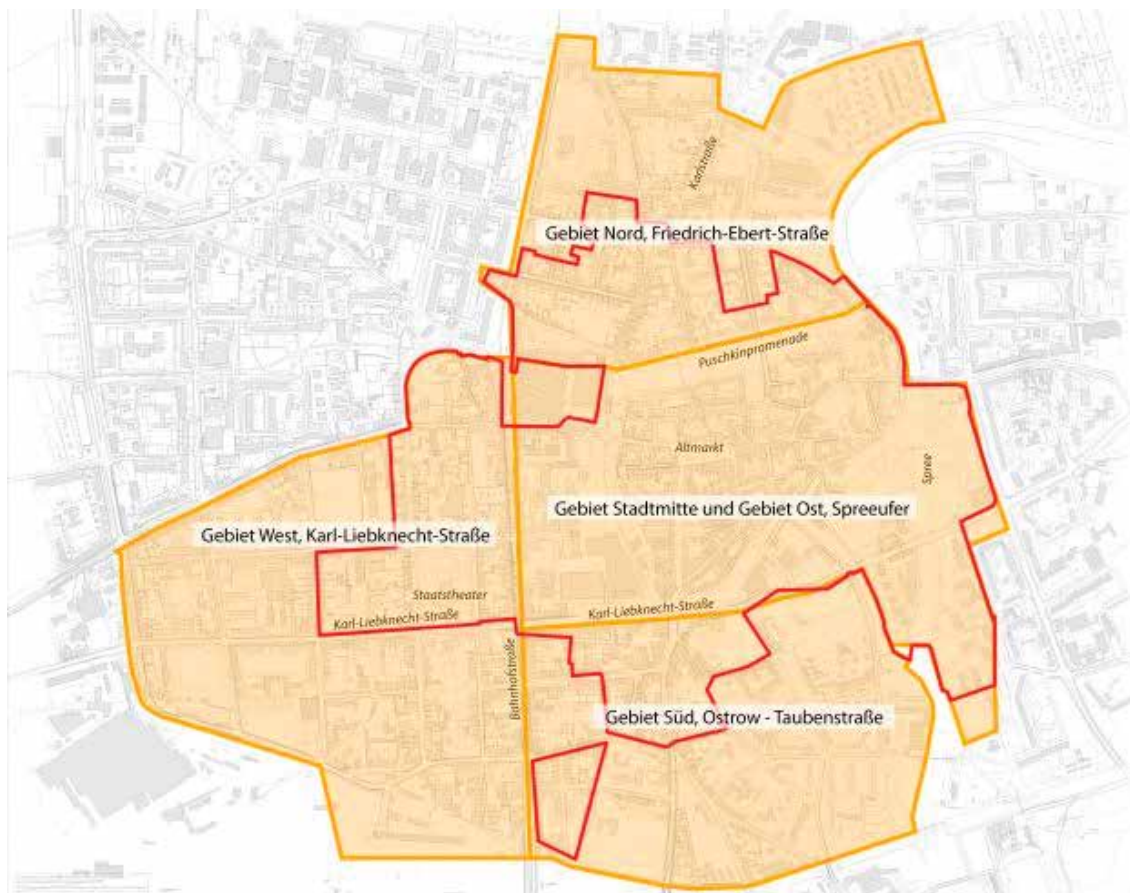
¹⁰ Vgl. Stadtverwaltung Cottbus (Hrsg.): Modellstadt Cottbus-Innenstadt. 20 Jahre Stadterneuerung. Heft 10. Cottbus, Dezember 2012: S. 7.

¹¹ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungsgebiet/gebietskulisse/> Zugriff: 24.04.2019

¹² Vgl. Baudezernat Stadt Cottbus (Hrsg.): Modellstadt Cottbus-Innenstadt. Vier Jahre Stadterneuerung. Heft 1. Cottbus, Juni 1995: S. 12.

¹³ Vgl. ebd.: S. 11.

Karte 4: Untersuchungsgebiet und beschlossenes Sanierungsgebiet 1992¹⁴



Nachfolgend sind einige wesentliche Daten des Verfahrens aufgelistet.

- 1991** Die Vorbereitenden Untersuchungen beginnen auf einem Gebiet von ca. 250 Hektar. Hierbei wurde der Bestand erfasst und bewertet sowie Missstände aufgezeigt und Lösungswege vorgeschlagen.¹⁵
- 17.12.1992** Die Sanierungssatzung „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ (125 ha Gebietsfläche) tritt in Kraft; der Rahmenplan wird entwickelt.
- 1993** Die erste Fortschreibung des Rahmenplans wird beschlossen.
- 1995** Die erste Ausgabe von bisher 10 „Modellstadtstadtheften“ erscheint.
- 2003** Der Sanierungsbebauungsplan „City-Galerie Stadtpromenade“ wird aufgestellt.
- 2005** Die fünfte Fortschreibung des Rahmenplans wird beschlossen.
Cottbus erhält den Brandenburgischen Architekturpreis für die Spreebrücke „Blechensteg“.
- 2012** Zur nachträglichen Heilung formeller Mängel der Hauptsatzung wird eine formgültige Sanierungssatzung rückwirkend beschlossen und in Kraft gesetzt.
- 2015** Siebente Fortschreibung des Rahmenplans und erster „Tag der Städtebauförderung“.
- 27.09.2017** Beschluss einer Satzung zur teilweisen Aufhebung des Sanierungsgebiets, mit der ca. 90 % der Fläche entlassen werden.
- 2018** Weiterführung von sechs kleineren Teilbereichen mit verbliebenen Einzelmaßnahmen. Die Stadt Cottbus beginnt mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge, soweit diese nicht vorzeitig abgelöst wurden.
- 2020** Die Aufhebung der verbliebenen Teilgebiete ist geplant.

¹⁴ Bildquelle: <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungsgebiet/vorbereitende-untersuchungen/> Zugriff: 24.04.2019

¹⁵ <https://modellstadt-cottbus.de/chronik/> Zugriff: 24.04.2019

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden insbesondere Defizite in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden festgestellt: Nur weniger als 10 % des Gebäudebestandes wurden als mangelfrei eingestuft. Die Wohnungsausstattungen entsprachen in vielen Fällen nicht den zeitgemäßen Anforderungen. Durch den verstärkten Wegzug seit der Wiedervereinigung war die Innenstadt durch erhebliche Wohnungsleerstände geprägt. Sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Raum bot das Gebiet zu wenige Stellplätze für die aufkommende Anzahl von Fahrzeugen. Der Grüngürtel um die Altstadt wies gravierende gestalterische und funktionale Mängel auf. Die Zentrumsfläche war für die Etablierung der Stadt als Oberzentrum zu klein, Ordnungs- und Baumaßnahmen wurden zum Teil durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse erschwert. Insgesamt war das Stadtbild – besonders mit Blick auf die denkmalwürdigen Ensembles im Innenstadtbereich – von entstandenen Brüchen wie Baulücken und Stadtbrachen, aber auch unpassenden Umbauten und Erweiterungsmaßnahmen geprägt.

Als Oberziel der Stadterneuerung wurde festgelegt:

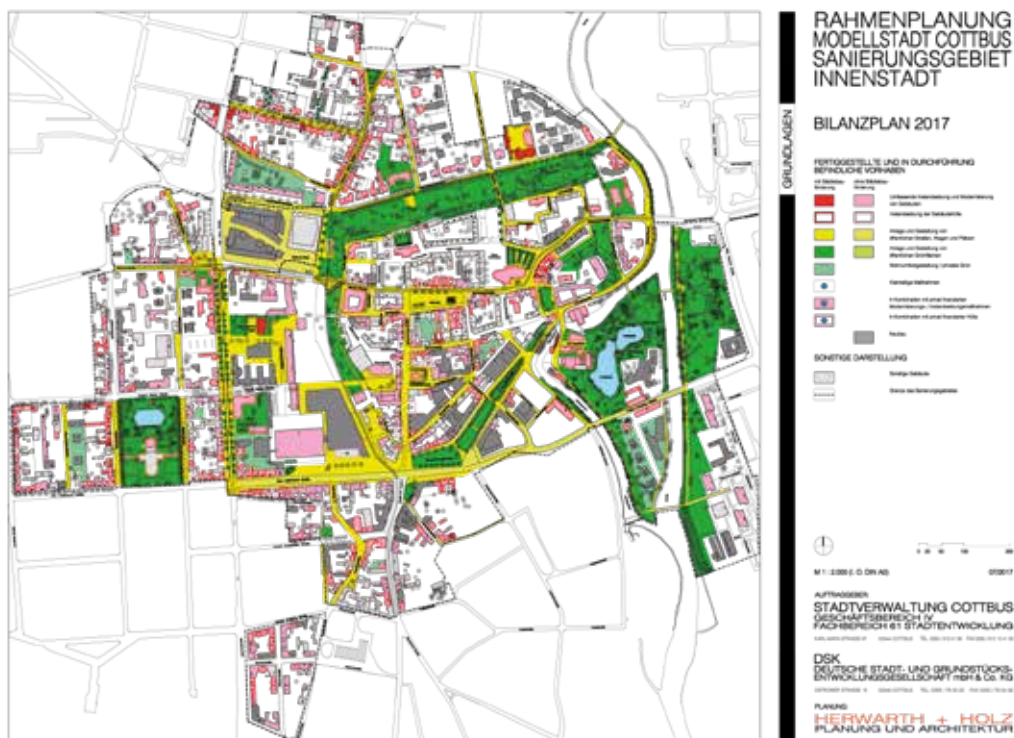
„Die Sanierung soll dazu beitragen, die Innenstadt als funktions- und zeitgerechten Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität zu gestalten und zu einem Oberzentrum zu entwickeln.“
(Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen)

Hierbei wurden folgende Teilziele verfolgt:

1. Teilziel „Konzentrierung der oberzentralen Funktion auf das Sanierungsgebiet“:
Maßnahmen zur Stärkung des Versorgungszentrums, wie z. B. der Angebotsvielfalt.
2. Teilziel „Verbesserung der Wohnverhältnisse“: Regelung der Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe und dem Ziel, eine lebendige Stadt zu fördern.
3. Teilziel „Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des Stadtbildes“: Regelung des Umgangs mit der historischen Bausubstanz und dem Stadtbild.
4. Teilziel „Verbesserung der Grün- und Freiflächen“: Aufwertung des Grüngürtels, Wiedergewinnung des Spreeufers, Schaffung privater Grünräume.
5. Teilziel „Verbesserung der Verkehrsverhältnisse“: Unter anderem mit besonderen Maßnahmen zur Verbesserung der Stellplatzsituation.

Die folgende Karte zeigt die Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Innenstadt.

Karte 5: Rahmenplanung Modellstadt Cottbus¹⁹



¹⁶ Vgl. Baudezernat Stadt Cottbus (Hrsg.): Modellstadt Cottbus-Innenstadt. Vier Jahre Stadterneuerung. Heft 1. Cottbus, Juni 1995: S. 22.

¹⁷ A. a. O.: S. 23 f. ¹⁸ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungsgebiet/sanierungsziele/> Zugriff: 24.04.2019 ¹⁹ Quelle: Stadt Cottbus.

Die Sanierung fand bzw. findet im umfassenden Verfahren statt. Bis Ende 2011 konnten bereits etwa 81 % der 1992 beschlossenen Maßnahmen umgesetzt werden.²⁰ Bis heute wurden circa 360 geförderte Gebäudesanierungen im privaten und öffentlichen Bestand durchgeführt. 130 Straßen, Wege und Plätze wurden neugestaltet sowie 30 Grünanlagen. Es wurden 85 Neubaumaßnahmen umgesetzt sowie 35 Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden.²¹

Der Sanierungsprozess wurde durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus koordiniert, sanierungsrechtliche Genehmigungen und andere hoheitliche Akte wurden vom Fachbereich erteilt. Ein treuhänderischer Sanierungsträger wirkte maßgeblich an der Prozesssteuerung mit, u. a. beim Einsatz der Fördermittel sowie beim Kontakt zu den Eigentümern, Investoren oder interessierten Bürgerinnen und Bürgern. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden bis zum endgültigen Abschluss ca. 85 Mio. € betragen. Im Steuerungsprozess wurden bis zur Teilaufhebung 2017 ca. 6.400 sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt, zu Rechtsstreitigkeiten kam es hierbei nur in wenigen Einzelfällen.

Nachdem die Sanierungsmaßnahme zum größten Teil abgeschlossen wurde und die Satzung auf ca. 90 % der Fläche aufgehoben ist, kann die Maßnahme als erfolgreich und vorbildlich bewertet werden. Innerhalb der Verfahrensdauer – bis heute rund 28 Jahre – wurde die Cottbusser Innenstadt umfassend erneuert und zeigt heute ein modernes, zeitgemäßes Gesicht mit vielen Neubauten, aber auch einem weitgehend sanierten Bestand an Altbauten unterschiedlicher Epochen mit einer Vielzahl von Baudenkmalen. Das Sanierungsgebiet ist heute ein beliebter Wohnstandort, die öffentlichen Räume sind fast vollständig erneuert und innerhalb der städtebaulichen Strukturen attraktiv.

Beispielhaft für die Sanierungserfolge in Cottbus können die Umgestaltung des Erich-Kästner-Platzes (vgl. Abb. 2) als Maßnahme im öffentlichen Raum und der Umbau des Dieselmotorkraftwerks (vgl. Abb. 3) genannt werden.

Abb. 2: Umgestalteter Erich-Kästner-Platz²²



Abb. 3: Umgebautes Dieselmotorkraftwerk²³



²⁰ Vgl. Stadtverwaltung Cottbus (Hrsg.): Modellstadt Cottbus-Innenstadt. 20 Jahre Stadterneuerung. Heft 10. Cottbus, Dezember 2012: S. 8.

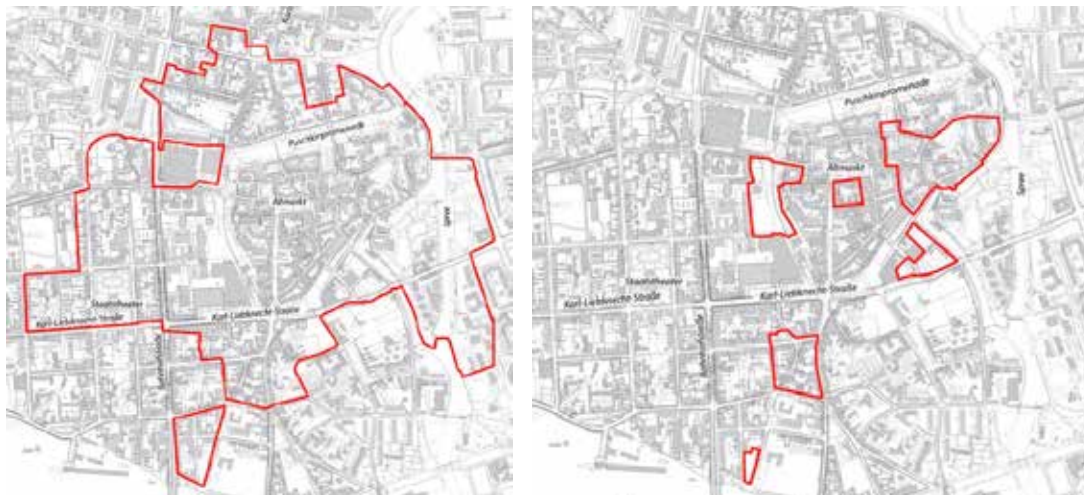
²¹ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungserfolge/> Zugriff: 24.04.2019

²² Bildquelle: Stadt Cottbus. ²³ Bildquelle: Stadt Cottbus.

Der Erich-Kästner-Platz wurde zwischen 2010 und 2013 umgestaltet und umfasst als Verbindungspunkt zwischen der Altstadt und der westlichen Stadterweiterung seitdem wichtige Funktionen wie Spiel- und Bewegungsfläche, Wegeverbindung und Stellplatz sowie die Freilichtbühne des Sommertheaters.²⁴ Das Dieselkraftwerk wurde nach der Einstellung der Stromerzeugung Ende der 1950er Jahre zwischenzeitlich als Werkstätte genutzt. Seit 2005 konnte das Gebäude mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln saniert und als Kunstmuseum 2008 wiedereröffnet werden.²⁵

Am 27.09.2017 wurde gemäß § 162 BauGB die Aufhebung von großen Teilen des Sanierungsgebietes beschlossen und am 21.10.2017 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Nennenswerte städtebauliche Missstände waren zum Zeitpunkt der Teilaufhebung nur noch in den wenigen verbleibenden Gebieten vorhanden. Für diese sechs Teilgebiete werden den Sanierungszielen entsprechend weiterhin Einzelmaßnahmen durchgeführt.

Karte 6: Ursprüngliche Begrenzung des Sanierungsgebiets²⁶ und Begrenzung des Sanierungsgebiets nach der Teilaufhebung²⁷



1.2.2 Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung

Insgesamt können die Maßnahmen seit Anfang der 1990er Jahre als sehr erfolgreich bewertet werden. Ein wichtiger Indikator hierfür ist der Rückgang der Leerstandsquote im ursprünglichen Sanierungsgebiet auf 2 % von zuvor 20 % und das Bevölkerungswachstum in der Innenstadt um ca. 33 %: So stieg die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Sanierungsgebiets von anfangs 6.798 auf 9.273 im Mai 2017.²⁸

Probleme und besondere Herausforderungen

In den Anfangsjahren der Sanierung haben ungeklärte Eigentumsverhältnisse an Grundstücken (als Folge der Rückübertragung des Volkseigentums der DDR) viele Maßnahmen an privaten Gebäuden verzögert. Dieses Problem konnte teilweise mit den gesetzlichen Mitteln (Investitionsvorranggesetz) gelöst werden; überwiegend haben sich im Laufe der Jahre die vermögensrechtlichen Verhältnisse durch die Tätigkeit der dafür eingerichteten Behörden (Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen – ARoV) zunehmend geklärt.

Ein zwischenzeitliches Hemmnis für private Baumaßnahmen war das hohe Zinsniveau in den 1990er Jahren. Bei den städtischen Finanzen war die Sicherung des Eigenanteils zur Städtebauförderung teilweise schwierig, weil Cottbus als längerfristig schrumpfende Stadt unter Finanznot leidet (Haushalts sicherungs-konzept-Kommune).

²⁴ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungserfolge/oeffentlicherraum/> Zugriff: 24.04.2019

²⁵ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungserfolge/gebaeude/> Zugriff: 24.04.2019

²⁶ Bildquelle: <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungsgebiet/gebietskulisse/> Zugriff: 24.04.2019

²⁷ Bildquelle: ebd. Zugriff: 24.04.2019

²⁸ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungserfolge/> Zugriff: 24.04.2019

Der Fördermitteleinsatz war in der Abwicklung teilweise kompliziert, weil die Förderrichtlinien bisweilen praxisferne und schlecht handhabbare Regelungen enthalten; teilweise kamen Bewilligungsbescheide zu spät, die Prüfung der Verwendungsnachweise dauerte zu lange.

Der Genehmigungsvorbehalt gemäß §§ 144, 145 umfasst zwar auch die Genehmigung von Mietverträgen mit mehr als einem Jahr Dauer, aber bei Verstößen hiergegen bestehen kaum Durchsetzungsmöglichkeiten. Sachlich geht es dabei regelmäßig um Gewerbemietverträge mit fester Laufzeit, für die die Genehmigung gar nicht beantragt wird. Daraus folgt dann eigentlich die Illegalität des betreffenden Mietverhältnisses, was aber mangels eigener Vollstreckungsmöglichkeiten kaum ernsthafte Folgen hat. Allerdings sind daraus bisher auch keine Behinderungen der Sanierungstätigkeit entstanden.

Bei einzelnen größeren Baumaßnahmen gab es Proteste gegen baubedingte Baumfällungen. So mussten sämtliche Alteichen vor dem Theater gefällt werden, um später mit Neupflanzungen einen einheitlichen Aufwuchs zu erreichen. Dies wurde schließlich aber von der Öffentlichkeit akzeptiert.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB – die Maßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt – erfolgte zum Teil freiwillig durch vorzeitige Ablösung. Die verbliebenen Eigentümerinnen und Eigentümer werden nach erfolgter Aufhebung durch Bescheid herangezogen. Dieses Verfahren läuft derzeit, in ca. einem Drittel der Fälle wurde Widerspruch erhoben, in wenigen Fällen wird geklagt (ausführliche Darstellung im letzten Abschnitt des Fallbeispiels).

Wesentliche Erfolgsfaktoren

Die politischen Gremien konnten in der Regel erfolgreich von der Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der städtebaulichen Sanierung überzeugt werden. Die guten Förderbedingungen und die im Stadtbild sichtbaren Erfolge haben dazu beigetragen.

Die Sanierung konnte auf fundierte Ergebnisse der VU gestützt werden, der bereits mit Satzungsbeschluss vorliegende detaillierte Rahmenplan wurde regelmäßig fortgeschrieben. Damit waren in jeder Phase grundstücksscharfe oder ableitbare Sanierungsziele gegeben, die die Genehmigungsvorgänge und die Akzeptanz bei den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern erleichterten.

Die privaten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Gebiet sowie gesellschaftlich relevante Gruppen und Verbände wurden frühzeitig einbezogen (Bürgerversammlungen zu den Ergebnissen der VU, vielfältige Informationen über Sanierungsrecht und Fördermöglichkeiten). Darüber hinaus erfolgte eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit, u. a. mit einer eigenen Broschürenreihe, Teilnahme an Wettbewerben, geführten Spaziergängen („Modellstadterkundung“ – bis heute erfolgreich), Tag der Städtebauförderung.

Mit dem treuhänderischen Sanierungsträger wurde ein erfahrener und kompetenter Dienstleister gefunden, mit dem eine kontinuierlich gute Zusammenarbeit in arbeitsteiligen Formen möglich war und ist. Zum Fördermittelgeber (Landesamt LBV Brandenburg als Bewilligungsstelle) wurden gute Kontakte gepflegt.

Innovative Planungsverfahren wie Wettbewerbe, Werkstattverfahren, dialogorientierte Planungen und die Einbeziehung studentischer Ideen wurden für Projekte und Prozesse genutzt.

Mit anderen sanierenden Städten wurde ein breiter Erfahrungsaustausch gepflegt (Modellstadttreffen, Mitwirkung in der ARGE Sanierungsrecht des DST).

1.2.3 Erkenntnisse für andere Kommunen

Insgesamt können aus der Sanierungsmaßnahme „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ fünf wesentliche Erkenntnisse für andere Kommunen abgeleitet werden:

- Stadtpolitik einbinden, Gremien umfassend beraten!
- Größe des Geltungsbereichs an der gesetzlichen Laufzeit von 15 Jahren ausrichten!
- Sanierungsträger einsetzen!
- Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mitnehmen und finanziell sowie steuerlich fördern!
- Ausgleichsbeträge vorzeitig ablösen, Satzung vor Bescheidverfahren juristisch überprüfen!

Diese wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden weiter ausgeführt und ihr Mehrwert für andere Kommunen herausgestellt.

Stadtpolitik einbinden, Gremien umfassend beraten!

In Cottbus herrschte zu Beginn der Maßnahme eine wendebedingte Aufbruchsstimmung sowohl in der Politik als auch bei privaten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern. Die Notwendigkeit umfassender städtebaulicher Maßnahmen war unbestritten, mit dem Sanierungsrecht kamen die benötigten finanziellen und planerischen bzw. rechtlichen Instrumente hinzu. Innerhalb des langjährigen Verlaufs der Sanierung wurden politische Vertreterinnen und Vertreter bzw. Gremien mit Hilfe von Statusberichten und der intensiven Öffentlichkeitsarbeit (u. a. Broschürenreihe mit bisher zehn thematischen Heften) informiert und über die Erfolge, aber auch Schwierigkeiten, kontinuierlich unterrichtet.

Größe des Geltungsbereichs an der gesetzlichen Laufzeit von 15 Jahren ausrichten!

Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus – Innenstadt war eine räumlich sehr ausgedehnte und inhaltlich vielschichtige Maßnahme. Sie wurde zu einer Zeit begonnen, als es noch keine gesetzliche Frist für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gab. Wenn die letzten Teilgebiete aufgehoben sind, wird die Maßnahme rund 30 Jahre gedauert haben. Da inzwischen in § 142 Abs. 3 BauGB die Frist von 15 Jahren Höchstdauer (als Soll-Vorschrift) enthalten ist, wäre eine vergleichbar ausgedehnte Maßnahme kaum fristgemäß durchführbar, auch nicht bei einer vergleichbar guten Ausstattung mit Fördermitteln und Steuerkapazitäten wie in Cottbus. Der Geltungsbereich sollte daher an einer realitätsnahen Zeit-Maßnahmen-Planung ausgerichtet werden, in die auch die Förderstellen einbezogen werden.

Sanierungsträger einsetzen, „Sanierungsamt“ bilden!

Als eine wichtige Empfehlung für das Angehen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Beauftragung eines Sanierungsträgers zu nennen. Die Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger kann rückblickend als sehr positiv bewertet werden. Durch das vorhandene Knowhow und die personelle Kontinuität beim Sanierungsträger während der gesamten Prozessbegleitung war er ein wichtiger Partner in der Koordination und der Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Die Zusammenarbeit mit einem Sanierungsträger kann durch Fördermittel finanziert werden und ist unbedingt zu empfehlen.

In der Verwaltung selbst wäre es bei der Größe und Dauer der Sanierungsmaßnahme hilfreich gewesen, eine eigene Organisationseinheit zu bilden, ein „Sanierungsamt“. Damit wären die Kompetenzen besser gebündelt und auch die Wahrnehmung der Sanierungsbehörde im Außenverhältnis gestärkt worden. Wenigstens sollte eine Organisationseinheit gebildet werden, die den Begriff „Sanierung“ enthält, beispielsweise „Sanierungsverwaltungsstelle“.

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mitnehmen und finanziell sowie steuerlich fördern!

Die Einbeziehung und Mitwirkung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ist eine Grundvoraussetzung für den Erfolg der Gesamtmaßnahme. Dabei kommt dem Einsatz von Fördermitteln für

private Mod./Inst.-Maßnahmen eine Schlüsselrolle zu. Allgemein wird davon ausgegangen, dass der Multiplikatoreffekt bei ca. 1:8 liegt, d. h. ein Euro öffentlicher Mittel zieht acht Euro private Investition nach sich.

Als weiterer Investitionsanreiz ist die steuerliche Förderung über die erhöhten Absetzungen nach § 7h EStG von großer Bedeutung, und, soweit es im Sanierungsgebiet Baudenkmale gibt, auch § 7i EStG. Gerade in Gebieten mit stagnierenden oder rückläufigen Immobilienmärkten hat sich die steuerliche Förderung als wirksame Komponente erwiesen, um trotz zurückhaltender Nachfrage Investitionen in Wohn- und Geschäftsbau zu generieren.

Über die konkreten Fördermöglichkeiten sollte frühzeitig – schon im Rahmen der VU – öffentlich informiert werden, auch um die Akzeptanz bei den Eigentümerinnen und Eigentümern im (künftigen) Gebiet zu erhöhen.

Ausgleichsbeträge vorzeitig ablösen, Satzung vor Bescheidverfahren juristisch überprüfen!

Da das umfassende Sanierungsverfahren angewendet wird, sind gemäß § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben. Aus Gründen der Rechts- und Finanzierungssicherheit wurde in Cottbus zwischenzeitlich die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung auf vertraglicher Grundlage genutzt. Dabei konnten 477 Ausgleichsbeträge eingeworben werden. Neben der Ablösung im Zuge von Investitionen – hier waren die Bauherinnen und Bauherren oft an abschließender Finanzierungssicherheit interessiert – wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Sanierungsträger eine Kampagne zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge gestartet. Dazu wurden Nachlässe von anfänglich 15 % des Ablösebetrags angeboten, die sich in den Folgejahren von über 10 % auf 5 % reduzierten. Voraussetzung für die Ablösung war, dass die Sanierungsziele für das jeweilige Grundstück erreicht waren.

Soweit keine vorzeitige Ablösung erfolgte, wurden im Anschluss an die Teilaufhebung vom 21.10.2017 (ca. 90 % der Flächen des ursprünglichen Sanierungsgebiets) den dortigen Grundstücks- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern Bescheide über die Ausgleichsbeträge zugesandt.²⁹ 25 Jahre nach Sanierungsbeginn belief sich deren Höhe auf 17 bis 41 €/m², wie von einem beauftragten externen Gutachter Grundstücksscharf ermittelt wurde. Von insgesamt 636 Bescheiden wurde gegen 210 Widerspruch erhoben. Daraufhin sind derzeit acht Klageverfahren anhängig, deren Zahl sich voraussichtlich noch etwas erhöhen wird. Mit gerichtlichen Entscheidungen kann in drei bis vier Jahren gerechnet werden. Insgesamt wird das Erhebungsverfahren als nicht besonders rechtsmittelanfällig angesehen. Die vorzeitige Ablösung durch Vereinbarung bleibt jedoch die eindeutige Vorzugsvariante.

Ein entscheidender rechtlicher Gesichtspunkt für die Sicherheit des Erhebungsverfahrens war in Cottbus die vorherige Prüfung der Sanierungssatzung auf etwaige formelle Rechtsmängel, die beim ursprünglichen Erlass der Satzung entstanden waren. Die Überprüfung wurde durch einen externen Rechtsanwalt vorgenommen, u. a. auch im Interesse einer unvoreingenommenen Betrachtung. Die festgestellten Mängel konnten durch Erlass einer entsprechenden neuen Satzung nachträglich und mit Rückwirkung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden. Damit wird es für sehr unwahrscheinlich gehalten, dass im Rahmen von Gerichtsverfahren über Ausgleichsbeträge die Sanierungssatzung inzident geprüft und nachträglich für unwirksam erklärt wird. Dieses Vorgehen wird anderen Kommunen ausdrücklich empfohlen.

1.3 Duisburg – „Grüngürtel Duisburg-Nord“

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt im Westen des Ruhrgebiets und liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein. Dort liegt der größte Binnenhafen der Welt. Rund 500.000 Menschen leben in Duisburg. Duisburg hat eine lange Tradition als Standort der Eisen- und Stahlindustrie und hat dementsprechend mit den Auswirkungen des Strukturwandels im Ruhrgebiet große Herausforderungen zu bewältigen. Ein bedeutender Standort, der von diesem Strukturwandel betroffen ist, ist Bruckhausen im Norden Duisburgs.

Die Entwicklung Bruckhausens ist eng verknüpft mit der Entstehung der Montan- und Schwerindustrie im Duisburger Norden. Die Gründung des Stahlwerks durch Thyssen Anfang der 1890er Jahre sorgte für ein immenses Bevölkerungswachstum im Stadtteil von 419 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 1872

²⁹ <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungsgebiet/finanzierung/ausgleichsbetraege/> Zugriff: 24.04.2019

über rund 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 1897 bis zu über 17.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 1912. Die Siedlungsentwicklung zeigte sich in vielen Bereichen ungesteuert und es gab einen Zuzug von Arbeitern aus ganz Europa in den Stadtteil.

In der Nachkriegszeit stellte sich die isolierte Lage des Stadtteils zwischen Stahlwerk und Autobahn, der geringe Anteil an Freiflächen und die erheblichen Immissionsbelastungen zunehmend als Problem dar. Auch aufgrund der gestiegenen Mobilität und den sich ändernden Rahmenbedingungen verließen immer mehr Bewohner den Stadtteil, so dass sich in der Folgezeit erhebliche Leerstände entwickelten. Zwischen 1990 und 2000 sank die Bevölkerung von rund 8.300 auf 6.400 Einwohnerinnen und Einwohner. Bruckhausen wies zu Beginn der Sanierung unter den Stadtteilen Duisburgs den höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf.³⁰

1.3.1 Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Grüngürtel Duisburg-Nord“

In der Vergangenheit gab es bereits zahlreiche Maßnahmen und Projekte, um den vielfältigen sozialen und ökonomischen Problemlagen des Stadtteils begegnen zu können, jedoch konnte die generelle Problematik der Gemengelage nicht aufgelöst werden. Aufbauend auf vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wurde im Jahr 2007 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme erfolgte unter Einschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften, also im umfassenden Verfahren, da sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht ausgeschlossen werden konnten.

Das Sanierungsgebiet in den Stadtteilen Bruckhausen und Beeck befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Industriestandort ThyssenKrupp westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße und südlich der Karl-Wenze-Straße. Diese städtebauliche Sanierungsmaßnahme war eine von zwei großen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Duisburg in den letzten 15 Jahren. Eine wichtige Rolle bei der Sanierung kam der Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (EGDU) als Sanierungsträger zu.

Im Folgenden sind die wesentlichen Daten des Verfahrens aufgelistet. Zwischenzeitlich wurde die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen.

- 12.01.1998** Der Rat der Stadt Duisburg beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen im vereinfachten Verfahren, die am 10. Februar 1998 öffentlich bekannt gemacht wird.
- 18.09.2006** Der Rat der Stadt Duisburg beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die Änderungen der Sanierungssatzungen in den Ortsteilen Bruckhausen und Beeck (Bereich an der Arnoldstraße) und Marxloh-Grüngürtel Duisburg-Nord.
- 10.12.2007** Der Rat der Stadt Duisburg beschließt für die Bereiche Bruckhausen und Beeck die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen-Sanierungssatzung Duisburg-Nord im umfassenden Verfahren.
- 31.12.2007** Die Sanierungssatzung wird öffentlich bekannt gemacht.
- 2009-2010** Die Stadt Duisburg führt einen städtebaulichen Wettbewerb zur Gestaltung des Grüngürtels durch.
- 11.05.2012** Die Baumaßnahme zur Gestaltung des neuen „Parks vor der Haustür“ wird gemäß dem Wettbewerbsergebnis beschlossen.
- 13.03.2017** Der Rat der Stadt Duisburg beschließt die Aufhebung der Sanierungssatzung. Am 18.04.2017 erlangt die Aufhebungssatzung Rechtskraft.
- 2017** Die Stadt Duisburg beginnt mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Wesentliche festgestellte Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB waren ein defizitärer Gebäudezustand (von 194 bewerteten Gebäuden waren 11 % devastierend, 35 % waren überdurchschnittlich schlecht)³¹, eine hohe Feinstaub- und extreme Lärmbelastung durch die Lage, keine Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes, ein Überangebot an Wohnraum und daraus resultierende flächendeckende Leerstände bei Wohnungen (in Bruckhausen 324 von 922, d. h. 36,2 % der Wohnungen leerstehend; in Beeck 36 von 212, d. h. 17 %) ³², insgesamt unzumutbare Wohnverhältnisse, gewerblicher Leerstand und erhebliche Infrastrukturdefizite.

Mit der Sanierungsmaßnahme sollte erreicht werden, dass sich die „Industrienahlage“ durch die Gestaltung eines Grüngürtels als Landschaftsbauwerks entzerrt.

Folgende weitergehenden Ziele sollen so erreicht werden:

- Schaffung von qualitativ hochwertigem Grün- und Freiraum mit einer hohen ökologischen Bedeutung und einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung,
- Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Situation durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Lärminderung durch die Abschirmungsfunktion des Grüngürtels,
- Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation,
- Entwicklung des Gebietes an der Arnoldstraße als Gewerbefläche mit Grünbereich am südlichen Gebietsrand; die vorhandene Gewerbenutzung soll verbleiben und im Bereich der heutigen Wohnnutzung soll zusätzliche gewerbliche Nutzung, z. B. auch zur ortsnahen Verlagerung aus dem Sanierungsbereich Bruckhausen, ermöglicht werden.

Der Grüngürtel sollte insbesondere das Defizit an Grün und Freiflächen im Ortsteil beheben, die Vernetzung mit angrenzenden Stadtteilen verbessern und eine Pufferzone zwischen Industrie und Wohngebieten schaffen.

Die folgende Karte zeigt die Gestaltung des Grüngürtels im Bereich Bruckhausen:

Karte 7: Gestaltungsplan Grüngürtel³⁵



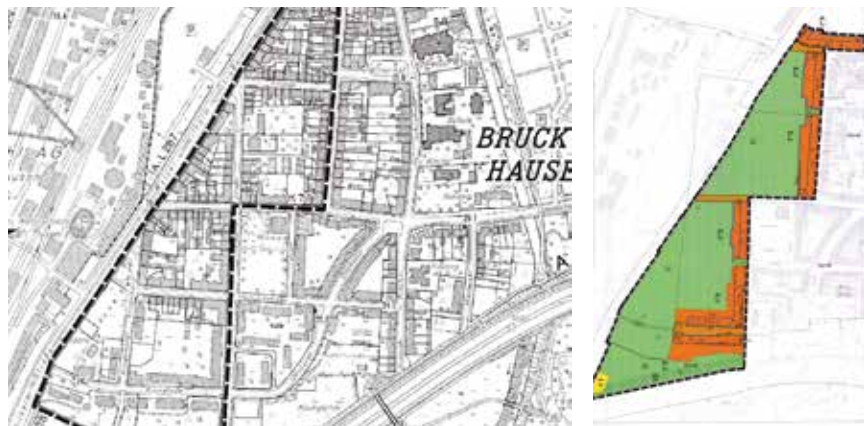
³³ Quelle: Stadt Duisburg, Drucksache 07-1454 - Beschlussvorlage „Grüngürtel Duisburg-Nord-Sanierungsverfahren Duisburg-Bruckhausen und -Beeck (Bereich der Arnoldstraße) - Satzung der Stadt Duisburg zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen - Sanierungssatzung Duisburg-Nord vom 17.10.2007, S. 5.

³⁴ Quelle: Stadt Duisburg (Hrsg.): Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb Grüngürtel Duisburg-Nord Bruckhausen-Dokumentation, Duisburg 2010; S. 5 ff. ³⁵ Quelle: Stadt Duisburg (Anlage 3 der Drucksache Drucksache 12-0574).

Mit der Schaffung des Grüngürtels ging ein flächendeckender Abriss bestehender Wohnbebauung im Stadtteil einher. Der Rückbaubereich in Bruckhausen belief sich auf 72.000 m² und umfasste ca. 120 Gebäude, die zurückgebaut wurden. Auf die so freigelegte Fläche wurde der heute bestehende Park angelegt. Im Stadtteil Beeck war der Bereich 24.000 m² groß mit ca. 31 Gebäuden, die zurückgebaut wurden.

Die folgenden Karten dokumentieren die Entwicklung in Bruckhausen und in Beeck.

Karte 8: Bereich Bruckhausen vor und nach der Sanierung³⁶



Karte 9: Bereich Beeck vor und nach der Sanierung³⁷



Die Karten zu Bruckhausen zeigen den Umfang des neuen Grüngürtels. Bei den Karten zu Beeck wird deutlich, dass zwar die bestehende Wohnbebauung abgerissen worden ist, die vorhandene Gewerbenutzung jedoch, wie auch in den Sanierungszielen festgelegt, erhalten geblieben ist.

Das Sanierungsverfahren wurde von einigen Klagen begleitet. Es gab eine Normenkontrollklage gegen das Sanierungsverfahren; das Sanierungsverfahren wurde aber mit dem Urteil des OVG Münster vom 19. Januar 2011 formell und materiell als rechtmäßig bestätigt. Außerdem gab es zwei Klagen gegen den Bebauungsplan, der allerdings vollumfänglich bestätigt wurde. Außerdem gab es eine Klage gegen das Umlegungsverfahren im südlichen Bereich – es gab zwei Umlegungsgebiete, eines im Norden, eins im Süden –, dass erfolgreich war. Das Gericht sah die Privatnützigkeit der Umlegung als nicht gegeben an, so dass die Umlegung im südlichen Bereich von Bruckhausen aufgehoben wurde.

³⁶ Quellen: Stadt Duisburg.

³⁷ Quellen: Stadt Duisburg.

Die Entwicklung des Grüngürtels (vgl. Abbildung 4) ist mittlerweile abgeschlossen.

Abb. 4: Heutiger Zustand des Grüngürtels³⁸



1.3.2 Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung

Aus heutiger Sicht lässt sich konstatieren, dass die Sanierungsmaßnahme erfolgreich war, da die Sanierungsziele erreicht werden konnten. Gleichwohl gab es durchaus erhebliche Hindernisse, die Dank bestimmter Faktoren gemeistert werden konnten.

Probleme und besondere Herausforderungen

Eine zusätzliche Verschärfung der sozialen Probleme ergab sich aus der massiven Armutszuwanderung von Menschen aus Südosteuropa ab 2013/2014, die zu Beginn der Sanierungsmaßnahme nicht vorhergesehen werden konnte und die sich auf die leerstehenden Gebäude im Gebiet konzentrierte. Durch die massive Zuwanderung kam es zu einer weiteren sozialen Spaltung innerhalb des Quartiers, die trotz vielfältiger Bemühungen seitens der Stadt noch immer anhält, auch wenn bereits Fortschritte erkennbar sind.

Auch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen war von einigen Schwierigkeiten begleitet. Der flächen-deckende Abriss bestehender Wohnbebauung ist außerordentlich störungsanfällig, insbesondere, wenn Mieterinnen und Mieter nicht rechtzeitig ausziehen oder Verzögerungen beim Erwerb eintreten. Durch den Abriss dürfen keine Menschen gefährdet werden, was zur Folge hat, dass vereinzelte, sich verweigernde Bewohnerinnen und Bewohner den Gesamtprozess empfindlich stören bzw. aufhalten können. Auch gab es Probleme beim Erwerb der Grundstücke, da die Grundstückswerte teilweise zu hoch bewertet wurden, was Unstimmigkeiten im Ablauf verursachte. Ebenso bereiteten die engen Zeiträume des Fördermittelgebers Schwierigkeiten, insbesondere dann, wenn unvorhergesehene Herausforderungen auftraten.

³⁸ Bildquelle: Institut für Bodenmanagement 2019.

Sowohl die Politik als auch die alteingesessenen Einwohnerinnen und Einwohner Bruckhausens erkannten die Notwendigkeit tiefgehender planerischer Maßnahmen im Gebiet und begleiteten den Prozess sehr positiv. Allerdings gab es auch eine kleine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern, die offensiv gegen die geplanten Maßnahmen agierten, wodurch die Kommunikation zwischen Stadt und Bewohnerinnen und Bewohnern teilweise erschwert wurde. Bis heute gibt es noch vereinzelte Widerstände, die letztendlich dazu geführt haben, dass noch nicht alle Gebäude, die abgerissen werden sollten, auch tatsächlich abgerissen werden konnten und daher noch immer im Gebiet stehen.

Da es sich bei der abzureißenden Wohnbebauung überwiegend über gründerzeitliche Bebauung, darunter sogar auch Baudenkmäler – von 18 Einzeldenkmälern im Sanierungsgebiet wurden drei abgerissen – war die Sanierungsmaßnahme insbesondere auch in der Fachwelt außerordentlich umstritten.

Wesentliche Erfolgsfaktoren

Die breite Unterstützung der Politik bei der die Sanierungsmaßnahme trug zu ihrem Erfolg bei. Heute gilt die Sanierungsmaßnahme allgemein als „mutig“, aber erfolgreich. Viele der früheren Kritikerinnen und Kritiker haben sich letztendlich überzeugen lassen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war das Projektteam, das sehr zuverlässig und vertrauensvoll gearbeitet hat. Insgesamt arbeiteten mindestens zwanzig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Ämtern zusammen und sorgten dank einer guten interdisziplinären Organisation für einen erfolgreichen Abschluss des Projektes.

Ein weiterer Erfolgsfaktor war eine umfangreiche Spende des ThyssenKrupp-Konzerns, der der Verwaltung einen großen Handlungsspielraum bei nicht förderfähigen Kosten einbrachte.

1.3.3 Erkenntnisse für andere Kommunen

Insgesamt können aus der Sanierungsmaßnahme „Grüngürtel-Nord“ in Duisburg vier wesentliche Erkenntnisse für andere Kommunen abgeleitet werden:

- Rückbau als erfolgreiche Strategie der Stadterneuerung!
- Vorkaufsrechtssatzung bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen!
- Umfassendes Verfahren auch dann, wenn eine Sanierungsmaßnahme dafür sorgt, dass der Bodenwert nicht sinkt!
- Zentraler Verbesserungsvorschlag: Beratungsstelle für städtebauliche Instrumente!

Diese wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden weiter ausgeführt und ihr Mehrwert für andere Kommunen herausgestellt.

Rückbau als erfolgreiche Strategie der Stadterneuerung!

Der Rückbau von Wohnbebauung kann eine erfolgreiche Strategie der Stadterneuerung sein.

Rückbaustrategien sind grundsätzlich herausfordernd. Insbesondere bei Gründerzeitbebauung ist mit erheblichen Widerständen (über das Quartier hinaus) zu rechnen. Sinnvoll ist es daher, diesbezüglich eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit zu machen. Mut und Durchhaltevermögen zahlt sich aus. Dies zeigt der Duisburger Fall in besonderer Weise.

Vorkaufsrechtssatzung bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen!

Mit dem Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sollte auch eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für den Voruntersuchungsbereich beschlossen werden.

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB sichert Kommunen ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken u. a. in einem förmlich festgelegten Sanierungsbereich und städtebaulichen Entwicklungsbereich zu. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erlaubt der Kommune u. a. in Absatz 1 Nr. 2,

„in Gebieten, in denen sie städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen [zu] bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“

Hätte die Stadt Duisburg beim Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen bereits eine solche Vorkaufsrechtssatzung erlassen, wäre der Erwerb der Gebäude im späteren Sanierungsgebiet wahrscheinlich vereinfacht worden.

Umfassendes Verfahren auch dann, wenn eine Sanierungsmaßnahme dafür sorgt, dass der Bodenwert nicht sinkt!

Die Stadt Duisburg hat das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156 BauGB durchgeführt.

Das ist hinsichtlich möglicher zu erwartender Bodenwertsteigerungen angesichts der durchgeführten Rückbaumaßnahmen auf den ersten Blick sicherlich erstaunlich, ergibt aber dann Sinn, wenn man sich vergegenwärtigt, welche negative Entwicklung insbesondere Bruckhausen genommen hätte, wenn keine Sanierungsmaßnahme eingeleitet worden wäre. Insbesondere im Bereich an der Kaiser-Wilhelm-Straße war die dortige Bebauung bereits in Teilen devastierend. In diesem Zusammenhang wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung so interpretiert, dass auch bereits, eine durch die Sanierungsmaßnahme verhinderte, Bodenwertsenkung bereits eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist.

1.4 Gelsenkirchen – „Bochumer Straße“

Wie Duisburg ist auch Gelsenkirchen eine kreisfreie Großstadt im Ruhrgebiet. Gelsenkirchen liegt zentral im Ruhrgebiet und hat rund 260.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Gelsenkirchens Entwicklung von einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet mit dörflichen Strukturen bis Mitte des 19. Jahrhunderts bis zu 400.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Ende der 1950er Jahre ist eng mit dem Bergbau verbunden. Zeitweise war Gelsenkirchen die bedeutendste Kohlestadt Europas. Dementsprechend war und ist Gelsenkirchen bis heute besonders stark vom Strukturwandel betroffen.³⁹ Die Stadt Gelsenkirchen betreibt seit nunmehr über 20 Jahre, maßgeblich initialisiert durch die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park, Stadterneuerungspolitik nach dem Strukturwandel.⁴⁰

Ein Gebiet mit hohem Stadterneuerungsbedarf ist der südöstlich, an den Stadtgrenzen zu Wanne (Stadt Herne) und Wattenscheid (Stadt Bochum) gelegene Stadtteil Ückendorf. Ückendorf wuchs durch den Ruhrbergbau rasant von rund 340 Einwohnerinnen und Einwohnern 1855 über 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 1875 auf etwa 19.000 Einwohnerinnen und Einwohner 1898. Ückendorf wurde 1903 Teil der neu entstehenden Großstadt Gelsenkirchen.⁴¹

1975 lebten rund 24.200 Menschen in Ückendorf, aktuell (2018) sind es noch ca. 20.000 Menschen. Der Anteil von Menschen mit ausländischen Wurzeln an der Bevölkerung in Ückendorf beträgt fast 24,5 %.⁴²

1.4.1 Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Bochumer Straße“

Der Stadtteil Ückendorf im Allgemeinen und das Gebiet rund um die Bochumer Straße im Besonderen befinden sich bereits seit einigen Jahrzehnten im Fokus der Stadterneuerung in Gelsenkirchen. Anfang der

³⁹ Quelle: <https://www.gelsenkirchen.de/de/Stadtprofil/Stadtgeschichten/Stadtgeschichte/>, Zugriff 03.04.2019.

⁴⁰ Quelle: https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/stadterneuerung_gelsenkirchen/index.aspx, Zugriff 03.04.2019.

⁴¹ Vgl. Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): Revitalisierungskonzept Bochumer Straße - Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Gelsenkirchen / Berlin, Juli 2016: S. 12.

⁴² Quelle: <https://www.gelsenkirchen.de/de/Stadtprofil/Stadtfakten/Statistiken/>, Zugriff 03.04.2019.

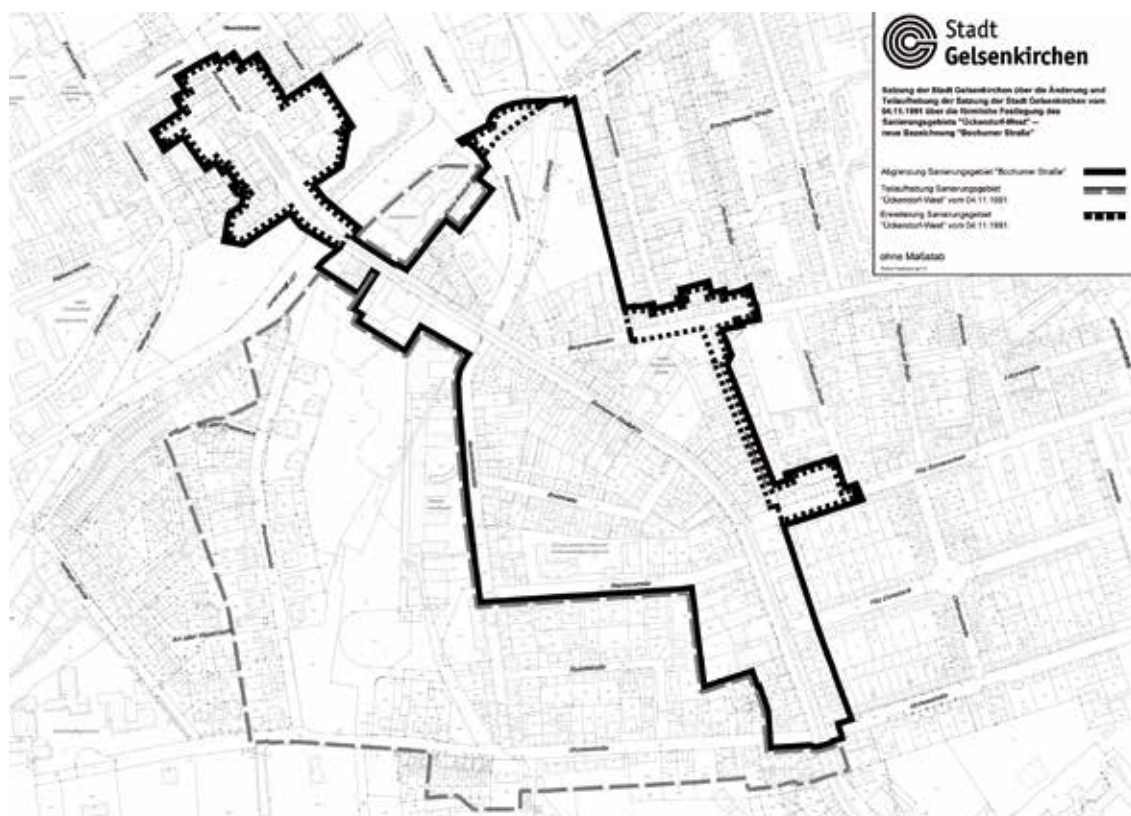
1990er wurde das Sanierungsgebiet „Ückendorf-West“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Hier wurde als ein wesentliches Ziel im Rahmen der IBA Emscher Park auf dem Gelände des stillgelegten Gussstahlwerkes der Wissenschaftspark Gelsenkirchen errichtet. Nach der IBA Emscher-Park wurde das Gebiet rund um die Bochumer Straße Teil des Soziale Stadt Gebietes „Südost“. Gleichwohl stießen die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt zur Behebung der bestehenden Missstände an ihre Grenzen, so dass schließlich ab 2014 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt wurden. Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde außerdem das integrierte Handlungskonzept für die Revitalisierung der Bochumer Straße erarbeitet.⁴³

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände wurde schließlich die noch aus dem Jahr 1991 bestehende Sanierungssatzung „Ückendorf-West“ teilaufgehoben und das Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ beschlossen. Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB, aber unter Einschluss der Genehmigungspflichten des § 144 BauGB durchgeführt.⁴⁴

Das vereinfachte Verfahren wurde gewählt, weil keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erwartet wurden. Diese Erwartung resultiert daraus, dass trotz bereits erfolgtem Grunderwerb durch die Stadt weder nennenswerte Preissteigerungen noch Spekulationen auf dem Immobilienmarkt feststellbar waren.⁴⁵

Die folgende Karte zeigt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Bochumer Straße“:

Karte 10: Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“^{44,46}



Das Sanierungsgebiet ist etwa 0,17 km² (17 ha, bzw. 170.000 m²) groß.⁴⁷ Es zeichnet sich durch eine sehr dichte, überwiegend gründerzeitliche Bebauung aus. Insgesamt gibt es in dem Sanierungsgebiet rund 400 Gebäude, die mehrheitlich im Besitz von Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern sind.

⁴³ Vgl. Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): Revitalisierungskonzept Bochumer Straße - Integriertes Handlungskonzept, Gelsenkirchen, Juli 2016: S. 3 ff.

⁴⁴ Vgl. Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Änderung und Teilaufhebung der Satzung der Stadt Gelsenkirchen vom 04.11.1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ückendorf-West“ – neue Bezeichnung „Bochumer Straße“, beschlossen im Mai 2017.

⁴⁵ Vgl. Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): Revitalisierungskonzept Bochumer Straße - Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Gelsenkirchen / Berlin, Juli 2016: S. 136.

⁴⁶ Quelle: ebenda.

⁴⁷ Grob abgemessen über das online-Portal TIM-online.

Im Folgenden sind die wesentlichen Daten des Verfahrens aufgelistet.

- 04.11.1991** Der Rat der Stadt Gelsenkirchen beschließt die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ückendorf-West“.
- Ende 2011** Gründung der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (SEG).⁴⁸
- 13.12.2012** Der Rat der Stadt Gelsenkirchen beschließt die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier rund um die Bochumer Straße.
- 07.2014** Die vorbereitenden Untersuchungen beginnen. Parallel dazu wird das integrierte Handlungskonzept für die Revitalisierung der Bochumer Straße erarbeitet.
- 30.03.2017** Der Rat der Stadt Gelsenkirchen beschließt die Änderung und Teilaufhebung der Satzung der Stadt Gelsenkirchen vom 04.11.1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ückendorf-West“ – neue Bezeichnung „Bochumer Straße“. Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren stattfinden. Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB finden Anwendung.
- 02.06.2017** Im Amtsblatt der Stadt Gelsenkirchen wird der Beschluss vom 30.03.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die Sanierungsmaßnahme befindet sich aktuell (April 2019) noch in der Umsetzung. Laut Satzung ist sie, im Einklang mit den Bestimmungen des BauGB, auf 15 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung befristet.

Als wesentliche städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB wurden sowohl flächen-deckende Substanzmängel als auch Funktionsmängel festgestellt.

Die Substanzmängel betreffen vorrangig die Bestandsbebauung hinsichtlich des teilweise extrem schlechten bis devastierenden Bauzustandes (29 % weisen einen mittleren, 62 % einen hohen Instandsetzungsbedarf auf). Hinzu kommen energetische Defizite, nicht mehr zeitgemäßen Standards entsprechende Ausstattung und eine grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit der Wohnungen sowie Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bodenerschütterungen, die durch den Straßenbahnverkehr verursacht werden.

Die festgestellten Funktionsmängel ergeben sich insbesondere aus großflächigen Wohnungs- (etwa 18,6 %, blockweise 44 %) und Ladenlokalleerständen (72 %). Hinzu kommen hohe Verkehrs- und Lärmbelastung, Gestaltungs- und Funktionsdefizite im öffentlichen Raum, brachliegende Grundstücke im Quartier und fehlende räumliche Verknüpfungen und Wegeverbindungen. Als besondere Herausforderung ist ein teilweise funktionsunfähiger/dysfunktionaler Immobilienmarkt zu konstatieren gewesen.⁴⁹ Das bedeutet, dass Investitionen in Gebäuden wirtschaftlich unrentabel sind, was ein wesentliches Problem in diesem Immobilienmarkt darstellt.

⁴⁸ Die SEG ist ein wichtiger Akteur in der Gelsenkirchener Stadterneuerung. Die SEG, deren Hauptgesellschafter zu 95 % die Stadt Gelsenkirchen ist, erwirbt, saniert, vermietet und veräußert Immobilien innerhalb von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, insbesondere im Bereich der Bochumer Straße. Außerdem führt sie Projektentwicklungen durch. Die Gesellschaft wird dort tätig, wo es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen bzw. Sanierungsbedarf gekommen ist, der durch die am Markt agierenden privaten Investoren und Unternehmen nicht aufgegriffen und beseitigt wird. Die Gesellschaft soll durch ihr Engagement Anreize dafür schaffen, dass sich auch private Investoren in den Gelsenkirchener Sanierungsgebieten mit eigenen Projekten engagieren. Die SEG ist außerdem Eigentümer des neuen attraktiven Wohnquartiers am Buerschen Waldbogen. Die SEG finanziert durch die Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke in diesem Quartier den Ankauf von Immobilien im Quartier rund um die Bochumer Straße (Quelle: <https://www.kreativquartier-ueckendorf.de/seg-im-quartier.html>, Zugriff 04.04.2019).

⁴⁹ Vgl. Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): Revitalisierungskonzept Bochumer Straße - Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Gelsenkirchen / Berlin, Juli 2016; S. 107. Die aktuellen Prozentzahlen sind der Präsentation, die während des zweiten Arbeitskreises am 22.03.2019 in Düsseldorf gehalten wurde, entnommen.

Die Zielrichtung für die mittel- bis langfristige Quartiersentwicklung der Bochumer Straße stellt das Leitbild eines „lebendigen, multikulturellen und kreativen Zukunftsquartiers“ dar.

In der Beschlussvorlage über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet wurden folgende vorläufige Sanierungsziele benannt:

- Beseitigung der Leerstände in den gewerblich genutzten Gebäuden an der Bochumer Straße,
- Modernisierung, Abbruch und Neubau von Wohnungen zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation in der Bochumer Straße,
- Unterstützung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung der Wohnimmobilien,
- Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnquartiers zur Schaffung von Wohnumfeldqualitäten,
- Neugestaltung der Bochumer Straße (bei Beibehaltung der vorhandenen Straßenbreite) und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.⁵⁰

Im integrierten Handlungskonzept für die Revitalisierung der Bochumer Straße sind die Zielsetzungen für das Quartier für die Handlungsfelder „Bildung, Kinder, Jugend und Familie“, „Beschäftigung und Qualifizierung“, „Zuwanderung und Integration“, „Wirtschaft, Lokale Ökonomie und Kreativwirtschaft“, „Städtebau und öffentlicher Raum“, „Freiraum und Ökologie“, „Standortentwicklung Wissenschaftspark“, „Verkehr“ und „Immobilienentwicklung und Wohnen“ differenziert ausformuliert und mit Maßnahmen ausgestattet. Diese sind zugleich als Ziele der Sanierungsmaßnahme definiert.⁵¹

Aufgeführte Ziele des Handlungsfeldes „Städtebau und öffentlicher Raum“ sind u. a. die

- Aufwertung des Straßenraums,
- die Schaffung von qualitativ hochwertigem Freiraum mit einer guten Aufenthaltsqualität und
- der Rückbau von mangelhaften Baustrukturen zugunsten von öffentlichen Räumen.⁵²

Im Handlungsfeld „Verkehr“ werden u. a. die Ziele

- Reduzierung der Belastungen der Anwohnerinnen und Anwohner durch Verkehrslärm und -erschütterungen und die
- attraktive Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum der Bochumer Straße verfolgt.⁵³

Im besonders relevanten Handlungsfeld „Immobilienentwicklung und Wohnen“ sollen u. a.

- der Gebäudebestand durch zielgruppenspezifische Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen aufgewertet werden,
- der Leerstand verringert werden indem
- die Anzahl der nicht nachfragegerechten Immobilien durch Rückbaumaßnahmen reduziert werden,
- die Wohnungszuschnitte durch Umbaumaßnahmen nachfragegerecht verändert werden und
- Leerstände vorübergehend durch Zwischennutzungen, insbesondere aus der Kreativwirtschaft, beseitigt werden;
- das Quartier langfristig als Wohnstandort der Mittelschicht stabilisiert werden und
- die Immobilieneigentümer bei der Bewirtschaftung und Modernisierung ihrer Immobilien beraten und finanziell unterstützt werden.⁵⁴

Diese differenzierten Zielsetzungen wurden in einem Rahmenplan räumlich aufgearbeitet (vgl. Karte 11).

⁵⁰ Vgl. a. a. O.: S. 114.

⁵¹ Vgl. a. a. O.: S. 115.

⁵² Vgl. Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): Revitalisierungskonzept Bochumer Straße - Integriertes Handlungskonzept, Gelsenkirchen, Juli 2016: S. 104.

⁵³ Vgl. a. a. O.: S. 115.

⁵⁴ Vgl. a. a. O.: S. 124.

Karte 11: Rahmenplan Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“⁵⁵



Im Quartier sind bereits einige deutliche Erfolge sichtbar. Ein Beispiel ist die Liegenschaft Bergmannstraße 5, die 2014 von der SEG übernommen und unter Berücksichtigung der Jugendstilfassade umfassend modernisiert worden ist (vgl. Abbildungen 5 und 6). Heute dient das Geschäftslokal als Geschäftsstelle der SEG, die damit auch ihren besonderen Quartiersbezug unterstreicht.

Abb. 5: Gebäude vor der Sanierung⁵⁶



Abb. 6: Gebäude nach der Sanierung⁵⁷



Im Sanierungsgebiet wird das Vorkaufsrecht, das der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zusteht, gemäß § 27a BauGB zugunsten der SEG angewandt. Das geschieht beispielsweise dann, wenn ein Immobilienfonds ein Gründerzeitgebäude im Gebiet erwerben will, aber der begründete Verdacht besteht, dass kein Investment in die Immobilie erfolgen soll. Mit dem Erwerb durch die SEG werden als Ziele die Erneuerung und Aufwertung einer großen Häuserzeile, die Beseitigung der Leerstände, die Neuansiedlung von Gewerbe und Neuordnung der hinteren Grundstücksbereiche konsequent verfolgt.

⁵⁵ Quelle: Stadt Gelsenkirchen.

⁵⁶ Bildquelle: Stadt Gelsenkirchen.

⁵⁷ Bildquelle: Stadt Gelsenkirchen.

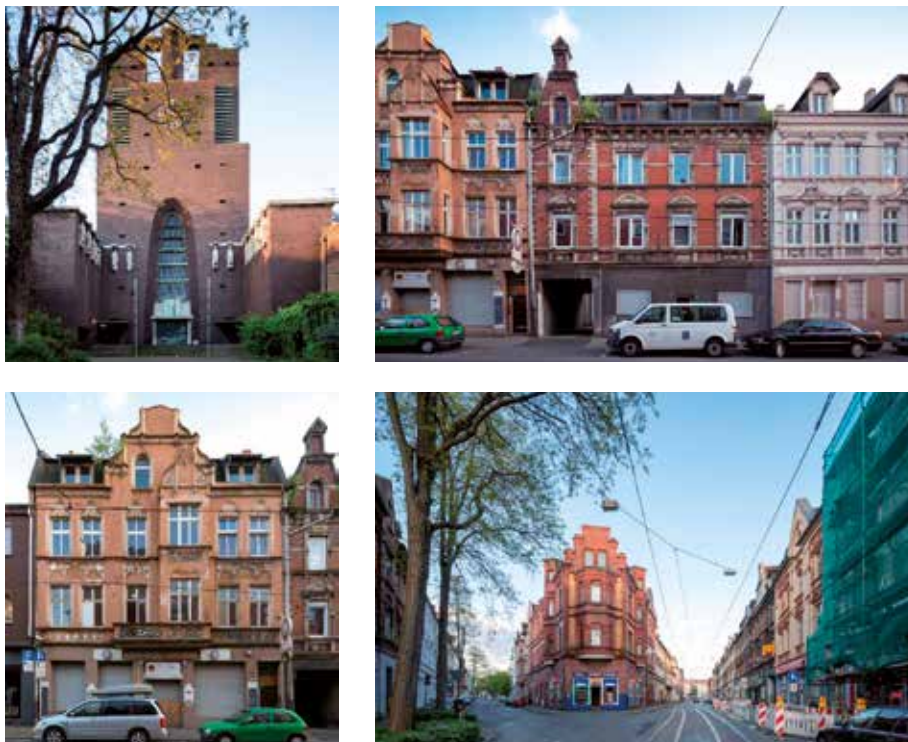
Sobald im Sanierungsgebiet ein Kaufvertrag nach § 145 BauGB genehmigt wird, erfolgt der Hinweis, dass das Vorkaufsrecht, sofern zulässig (§ 26 BauGB), ausgeübt wird. Dann beginnt gemäß § 28 BauGB die Frist von zwei Monaten, in denen das Vorkaufsrecht durch einen Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden muss. Im Anschluss an die Genehmigung des Kaufvertrags muss die SEG gemäß § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Erklärung abgeben, das Grundstück gemäß der Sanierungsziele zu nutzen. Für den Abschluss sind ein Ratsbeschluss und eine Aufsichtsratsbeschluss der SEG erforderlich. Es werden keine städtischen Haushaltsmittel aufgewendet; die Finanzierung erfolgt über die SEG.

Eine Abwendung der Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 BauGB ist durch eine notarielle Vereinbarung als Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung gemäß § 177 BauGB möglich. Bislang wurden fünf Vereinbarungen geschlossen. Zwei Maßnahmen sind baulich abgeschlossen; in drei Fällen gab es Zwischenerwerb durch die SEG mit einer anschließenden Veräußerung mit Modernisierungsverpflichtung.⁵⁸

Abb. 7: Zustand des Gebiets im Jahr 2014⁵⁹



Abb. 8: Zustand des Gebiets im Jahr 2017⁶⁰



⁵⁸ Quelle: Vortrag Revitalisierung der Bochumer Straße auf Grundlage der städtebaulichen Sanierung, gehalten im Rahmen der zweiten Arbeitskreissitzung am 22.03.2019 im MHKGB.

⁵⁹ Bildquelle: Stadt Gelsenkirchen, Thomas Robbin, 2014.

⁶⁰ Bildquelle: Stadt Gelsenkirchen, Pedro Malinowski, 2017.

1.4.2 Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung

Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme „Bochumer Straße“ steht am Anfang. Daher ist hier eine abschließende Beurteilung nicht möglich; es lassen sich aber bereits Tendenzen erkennen.

Probleme und besondere Herausforderungen

Eine wesentliche Schwierigkeit der laufenden Sanierungsmaßnahme ist die Personalknappheit in der Verwaltung. Dadurch kommt es zu organisatorischen Problemen, da alle anstehenden Entscheidungen und Maßnahmen priorisiert werden müssen und so weniger dringliche, nichts desto trotz aber dennoch erforderliche und nützliche Maßnahmen zunächst einmal hinten anstehen. Der Personalmangel in der Ordnungsbehörde sorgt außerdem dafür, dass Verstöße gegen die Genehmigungsvorbehalte und andere, zahlreich vorkommende, bauordnungsrechtliche Verstöße nicht konsequent genug geahndet bzw. unterbunden werden können. Das erschwert die Arbeit der Sanierungsstelle.

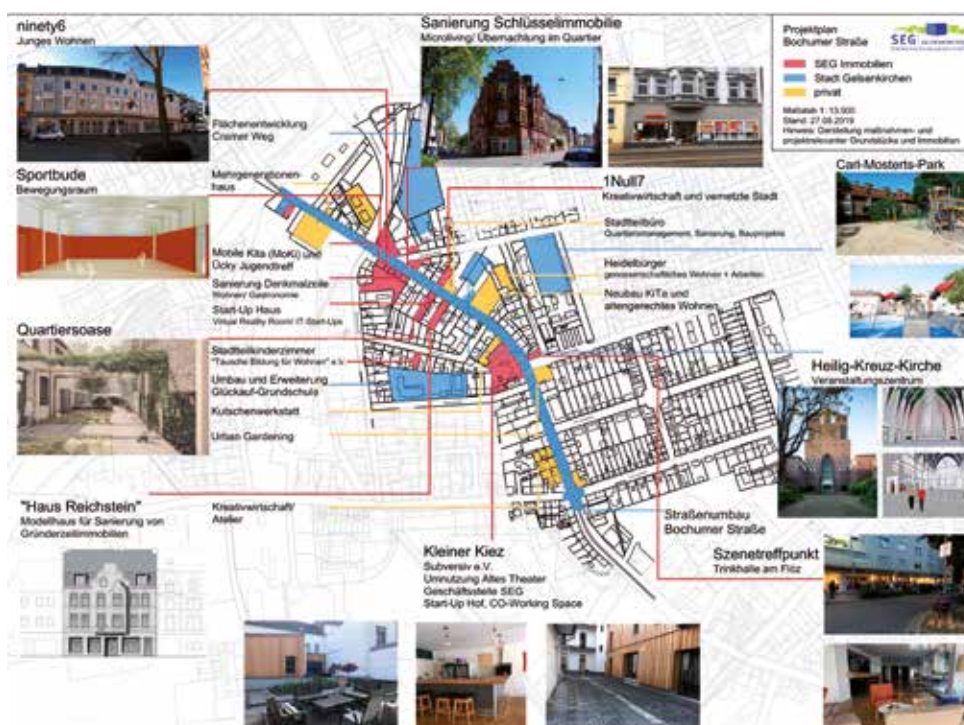
Aktuell ist eine wachsende Problemlage dahingehend festzustellen, dass das Quartier zunehmend in den Blick von Bodenspekulanten gerät, eine Entwicklung, die beim Satzungsbeschluss so nicht absehbar war. Bisher verhindert die Stadtverwaltung dies mit dem „Instrumentenkasten“ des BauGB so weit wie möglich.

Ein häufiges Problem bei der Ausübung des Vorkaufsrechts stellt die sogenannte „Zweimonatsfrist“ dar, die ab dem Zeitpunkt der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung beginnt. Die Frist ist nach Einschätzung der Verantwortlichen deutlich zu kurz. Weitere Schwierigkeiten ergeben sich daraus, dass es der Stadt untersagt ist, an Zwangsversteigerungsverfahren teilzunehmen.

Wesentliche Erfolgsfaktoren

Großen Anteil an der erfolgreichen Stadterneuerung hat das Engagement der SEG. Zwischenzeitlich wurden rund 25 Immobilien durch die SEG erworben. Der Grunderwerb durch die öffentliche Hand ist mithin der entscheidende Erfolgsfaktor. Die folgende Karte zeigt die geplanten oder bereits umgesetzten Maßnahmen für diese Immobilien.

Karte 12: SEG Projektplan Bochumer Straße⁶²



⁶¹ Quelle: <https://www.kreativquartier-ueckendorf.de/seg-im-quartier.html>, Zugriff 05.04.2019.

⁶² Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Die Vielzahl an Projekten und die dezentrale Anordnung im Quartier unterstreichen die Bedeutung der SEG für das Quartier und machen die SEG zu einem sehr bedeutenden Erfolgsfaktor der Sanierungsmaßnahme. Die SEG setzt Projekte sowohl mit als auch ohne Städtebauförderung um und kann so schnelle Erfolge erzielen.

Ein weiterer Erfolgsfaktor für die Sanierungsmaßnahme ist die umfassende Unterstützung aus Politik und Bevölkerung. Die Menschen im Quartier erkennen die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme, so dass man sich kooperativ zeigt. Das belegt u. a. auch die sehr hohe Rücklaufquote bei der schriftlichen Befragung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die bei rund 400 Fragebögen bei fast 90 % lag. Das zeigt, dass Dank der beharrlichen Beteiligung in der Gelsenkirchener Stadterneuerungspolitik eine große Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung gegeben ist.

1.4.3 Erkenntnisse für andere Kommunen

Insgesamt können bis zum jetzigen Zeitpunkt aus der Sanierungsmaßnahme „Bochumer Straße“ in Gelsenkirchen drei wesentliche Erkenntnisse für andere Kommunen abgeleitet werden:

- Kontinuierliche Stadterneuerungspolitik sorgt für Akzeptanz!
- Positive Impulse durch die Gründung einer Stadterneuerungsgesellschaft!
- Positiver Effekt der Genehmigungsvorbehalte auf die Vorkaufsrechtsfrist!

Diese wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden weiter ausgeführt und ihr Mehrwert für andere Kommunen herausgestellt.

Kontinuierliche Stadterneuerungspolitik sorgt für Akzeptanz!

Die Stadt Gelsenkirchen ist mittlerweile bundesweit als Modelstadt für viele Ansätze der Stadterneuerung bekannt. Durch die inzwischen über 20 Jahre währende Tradition einer experimentellen Stadterneuerung in Gelsenkirchen sind Rückhalt und Akzeptanz in der Bevölkerung deutlich gewachsen. Innerhalb des Quartiers „Bochumer Straße“ besteht ebenfalls eine große Akzeptanz und der Wunsch nach hoheitlicher Steuerung, da viele Bewohner erkennen, dass tiefgreifende Maßnahmen erforderlich sind, sie selbst aber nicht über die Möglichkeiten der Durchführung verfügen. Durch eine vertrauenswürdige und verlässliche Stadterneuerungspolitik, flankiert von einer sehr engagierten Beteiligungsarbeit hat es die Stadt Gelsenkirchen geschafft, ein produktives Umfeld für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu schaffen. Schnelles Agieren war so möglich.

Positive Impulse durch eine Stadterneuerungsgesellschaft!

Die Aktivitäten der SEG im Sanierungsgebiet unterstreichen die Bedeutung einer Stadterneuerungsgesellschaft für eine erfolgreiche Stadterneuerung im Allgemeinen und eine erfolgreiche Sanierungsmaßnahme im Besonderen. Die Gesellschaft kann beim Immobilienerwerb unabhängig auftreten, ohne dabei Haushaltsbeschränkungen oder anderen Einschränkungen zu unterliegen. Diese Freiheit und der finanzielle Handlungsspielraum erweisen sich gerade beim Erwerb von Schlüsselgrundstücken als sehr hilfreich. Die SEG kann losgelöst von der Städtebauförderung schnelle Erfolge erzielen, so dass sich die Kapitalausstattung der SEG als ein wesentlicher Erfolgsfaktor erwiesen hat.

Positiver Effekt der Genehmigungsvorbehalte auf die Vorkaufsrechtsfrist!

Das Vorkaufsrecht hat nur eine zeitlich sehr begrenzte Ausübungsfrist von zwei Monaten. Die Frist läuft ab Bekanntgabe des Kaufvertrags bei der Stadt. Die Frist kann auf Antrag der Käuferin bzw. des Käufers um zwei Monate verlängert werden, um eine Vereinbarung nach § 27 BauGB abzuschließen. Durch die Anwendung des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge kann eine sogenannte „Vorprüfungsfrist“ von einem weiteren Monat genutzt werden.

Das löst zwar das Problem der sehr kurzer Ausübungsfristen nicht grundsätzlich, gibt aber immerhin noch einen weiteren zeitlichen Spielraum, so dass es sich allein schon aus diesem Grund empfiehlt, wenn man das „vereinfachte“ Verfahren anwendet, zumindest die Genehmigungsvorbehalte mit zu beschließen, wenn absehbar ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich sein wird.

1.5 Schorndorf – „Weststadt und Weststadt II“

Schorndorf ist eine Stadt in Baden-Württemberg mit 39.520 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 01.01.2016⁶⁴), die etwa 30 Kilometer östlich von Stuttgart liegt. Sie gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart und der europäischen Metropolregion Stuttgart. Schorndorf ist nach Waiblingen und Fellbach die drittgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Januar 1967 ist Schorndorf eine Große Kreisstadt. Mit der Gemeinde Winterbach hat die Stadt Schorndorf eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.

Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Weststadt“ und „Weststadt II“ sind grundsätzlich die konsequente Fortsetzung der teils bis in die 1970er Jahre zurückreichenden Erneuerungsbemühungen der Stadt Schorndorf. Seit etwa Anfang der 1980er Jahre werden bis heute fünf Sanierungsgebiete festgelegt, die damit fachlich den gesamten städtischen Kernstadtbereich abdecken (vgl. Abbildung 9). Im Jahr 2004 entschloss sich die Stadt Schorndorf dazu, ihre Bemühungen um „eine geordnete und zielgerichtete Stadtentwicklung auf den Stadtteil „Weststadt“ auszudehnen [...]“. ⁶⁵ Anstoß für die Einleitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in der Weststadt als letztem noch zur Erneuerung anstehenden Teilbereich waren die offenkundigen strukturellen Probleme, die sich in diesem Teilbereich der Innenstadt abzeichneten und überdeutlich in Gestalt zunehmender Leerstände und Umstrukturierungsprozesse im Bereich des klassischen Einzelhandels und Kleingewerbes sowie in Gestalt mangelnder Investitionsbereitschaft der Eigentümer zum Ausdruck kamen.

Zum Ende der Maßnahme „Weststadt“ (Bewilligungszeitraum 01.01.2006 – 31.03.2015) zeichneten sich weitere bedeutende Projekte ab, deren Realisierung ausschließlich der auslaufende Bewilligungszeitraum und der überwiegend ausgeschöpften Fördermittel entgegenstand. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt Schorndorf gemeinsam mit Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft entschieden, die Altmaßnahme „Weststadt“ abzuschließen und alle zukünftigen Projekte und Vorhaben im Rahmen einer neuen Maßnahme „Weststadt II“ zu realisieren (Bewilligungszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2022).

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt II“ kann auf dem Sektor der erhaltenden Erneuerung von Gebäuden im Bestand mittlerweile ähnliche Erfolge vorweisen wie die Vorgängermaßnahme „Weststadt“. ⁶⁶

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt II“ kann auf dem Sektor der erhaltenden Erneuerung von Gebäuden im Bestand mittlerweile ähnliche Erfolge vorweisen wie die Vorgängermaßnahme „Weststadt“.

⁶⁴ Vgl. Homepage der Stadt Schorndorf.

⁶⁵ Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH unter Mitarbeit der Stadt Schorndorf: Städttebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt“ – Vorbereitende Untersuchungen, September 2006, S. 1.

⁶⁶ Vgl. Stadt Schorndorf: Stadterneuerung in Schorndorf von 1980 bis heute, S. 11 und 28.

Abb. 9: Sanierungsgebiete in Schorndorf im Überblick⁶⁷



INNENSTADT

Programm	SEP
Gebietsgröße	ca. 4,2 ha
Bewilligungszeitraum	01.01.1980 bis 30.04.2003
Zuwendungsfähige Kosten der Sanierung	16.881.943,43 €
Einnahmen / Wertansätze	441.736,41 €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	10.960.138,01 €



OSTSTADT

Programm	SEP
Gebietsgröße	ca. 3,2 ha
Bewilligungszeitraum	01.01.1988 bis 30.04.2001
Zuwendungsfähige Kosten der Sanierung	2.331.312,14 €
Einnahmen / Wertansätze	78.434,63 €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.501.918,34 €



ARNOLD-AREAL

Programm	LSP
Gebietsgröße	ca. 3,2 ha
Bewilligungszeitraum	01.01.1999 bis 31.12.2007
Zuwendungsfähige Kosten der Sanierung	11.787.340,34 €
Einnahmen / Wertansätze	3.325.112,99 €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	5.077.336,41 €



WESTSTADT

Programm	SEP
Gebietsgröße	ca. 6,3 ha
Bewilligungszeitraum	01.01.2006 bis 31.03.2015
Zuwendungsfähige Kosten der Sanierung	4.967.761,44 €
Einnahmen / Wertansätze	1.061.500,00 €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	2.343.757,00 €



WESTSTADT II

Programm	ASP
Gebietsgröße	ca. 2,6 ha
Bewilligungszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2022
Zuwendungsfähige Kosten der Sanierung	3.833.333,00 €
Einnahmen / Wertansätze	bislang keine
Finanzhilfen des Bundes und Landes	2.300.000,00 €

1.5.1 Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahme „Weststadt/Weststadt II“

Der Beschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurde vom Gemeinderat der Stadt Schorndorf am 27.05.2006 (10.04.2014) gefasst und am 06.05.2006 (17.04.2014) öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des rd. 6,3 ha großen Sanierungsgebietes „Weststadt“ wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.10.2006 beschlossen und am 04.11.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Zudem gab es im Sanierungsgebiet „Weststadt“ zwei Erweiterungen. Die erste Erweiterung wurde am 13.03.2008 vom Gemeinderat beschlossen und am 05.04.2008 bekanntgemacht. Die zweite Erweiterung beschloss der Gemeinderat am 26.05.2011 (die Bekanntmachung erfolgte am 04.06.2011).

Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt II“ wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.07.2014 beschlossen und am 30.08.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ gibt es bis dato drei Erweiterungen der Gebietskulisse. Die erste Erweiterung wurde am 23.07.2015, die zweite Erweiterung am 09.02.2017 und die dritte Erweiterung am 03.05.2018 beschlossen. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von insgesamt ca. 2,9 ha.

Bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Weststadt II“ und ihre Vorgängermaßnahme („Weststadt“) sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Die Bestimmungen des § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) finden aber Anwendung.

Im Folgenden sind die wesentlichen Daten der Verfahren „Weststadt“ und „Weststadt II“ aufgelistet.

- 27.05.2006** Der Gemeinderat beschließt den Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB.

- 06.06.2006** Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen.

- 20.06.2006** Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt“ wird mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen und anfangs mit einem Förderrahmen in Höhe von 1.333.333 € ausgestattet.

- 26.10.2006** Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt“.

- 04.11.2006** Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.

- 13.03.2008** Der Gemeinderat beschließt die 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes.

- 05.04.2008** Die 1. Erweiterung wird öffentlich bekanntgemacht.

- 26.05.2011** Der Gemeinderat beschließt die 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes.

- 04.06.2011** Die 2. Erweiterung wird öffentlich bekanntgemacht.

- 10.04.2014** Der Gemeinderat beschließt den Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB.

- 29.07.2014** Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt II“.

- 30.08.2014** Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.

- 2015** Beendigung der Maßnahme „Weststadt“

- 23.07.2015** Der Gemeinderat beschließt die 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes.

- 09.02.2017** Der Gemeinderat beschließt die 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes.

- 03.05.2018** Der Gemeinderat beschließt die 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes.

Wesentliche festgestellte städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB waren die zunehmenden Gebäudemissstände (Substanzmängel) und Funktionsdefizite (Leerstand) in diesem Teil der historischen Altstadt. Übergeordnetes Ziel der Sanierungsmaßnahme „Weststadt“ war die erhaltende Erneuerung von Gebäuden im Bestand.

Folgende weitergehenden Ziele sollen im Rahmen der Maßnahme „Weststadt II“ erreicht werden:

- „Stabilisierung und Fortentwicklung der Weststadt zu einem funktions- und zukunftsfähigen Teilbereich der Schorndorfer Innenstadt.
- Bewahrung und Förderung der altstadttypischen und -verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit unter Bewahrung und Erneuerung der kulturhistorisch und städtebaulich äußerst wertvollen Stadtstruktur und Bausubstanz; erhaltende Erneuerung von Gebäuden im Bestand, Modernisierung und Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums.
- Neuordnung von Grundstücken und Quartieren mit nicht funktionsgerecht genutzter bzw. nutzbarer und/oder nicht erhaltungsfähiger bzw. -würdiger Bausubstanz sowie deren qualitätsvolle Neubebauung mit dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie der Schaffung zentraler Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität von öffentlichen Freiflächen und Plätzen durch deren funktions- und standortgerechte Neugestaltung - insbesondere Aufwertung des Karlsplatzes und der östlichen Rosenstraße mit Bahnhofsvorplatz im Hinblick auf die Funktion dieser Räume als „Foyer“ zur Innenstadt; Schaffung eines der städtebaulichen Situation und Bedeutung angemessenen und attraktiven Bindeglieds zwischen beiden Bereichen.“⁶⁸

Aufgrund der städtebaulichen Dringlichkeit und der ermittelten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sah die Planung der Stadt Schorndorf in der Maßnahme „Weststadt“ gem.

Vorbereitender Untersuchungen zunächst die Umsetzung folgender Maßnahmenschwerpunkte vor:⁶⁹

- Neugestaltung öffentlicher Straßen und Freiflächen im Zugangsbereich zur Weststadt.
- Beseitigung von Leerständen und umfassende Modernisierungen.
- Neuordnung des Areals „Maier am Tor“.
- Neugestaltung der Römmelgasse und der Hinteren Römmelgasse sowie des Zuganges vom Künkelinparkhaus zur Weststadt.

⁶⁸ Vgl. Stadt Schorndorf: Stadterneuerung in Schorndorf von 1980 bis heute, S. 28–29.

⁶⁹ Vgl. Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH unter Mitarbeit der Stadt Schorndorf: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Weststadt – Vorbereitende Untersuchungen, September 2006, S. 27.

Die folgende Karte zeigt den entsprechenden Maßnahmenplan:

Karte 13: Maßnahmenplan städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt II“⁷⁰

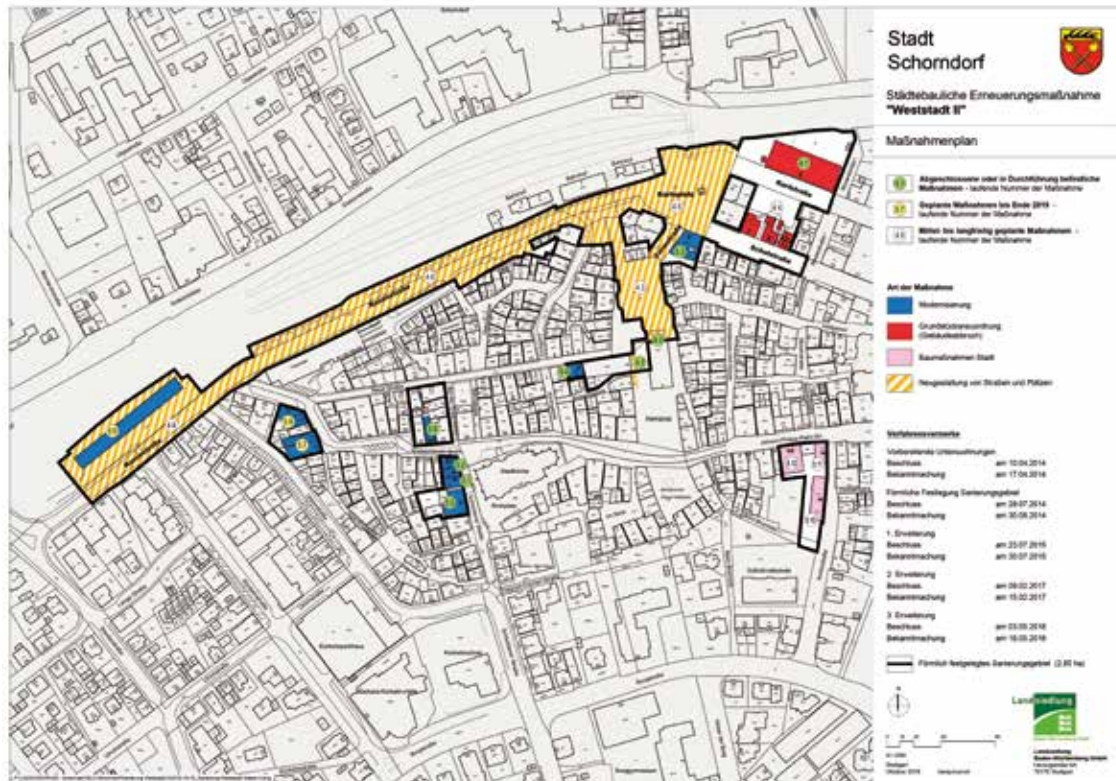
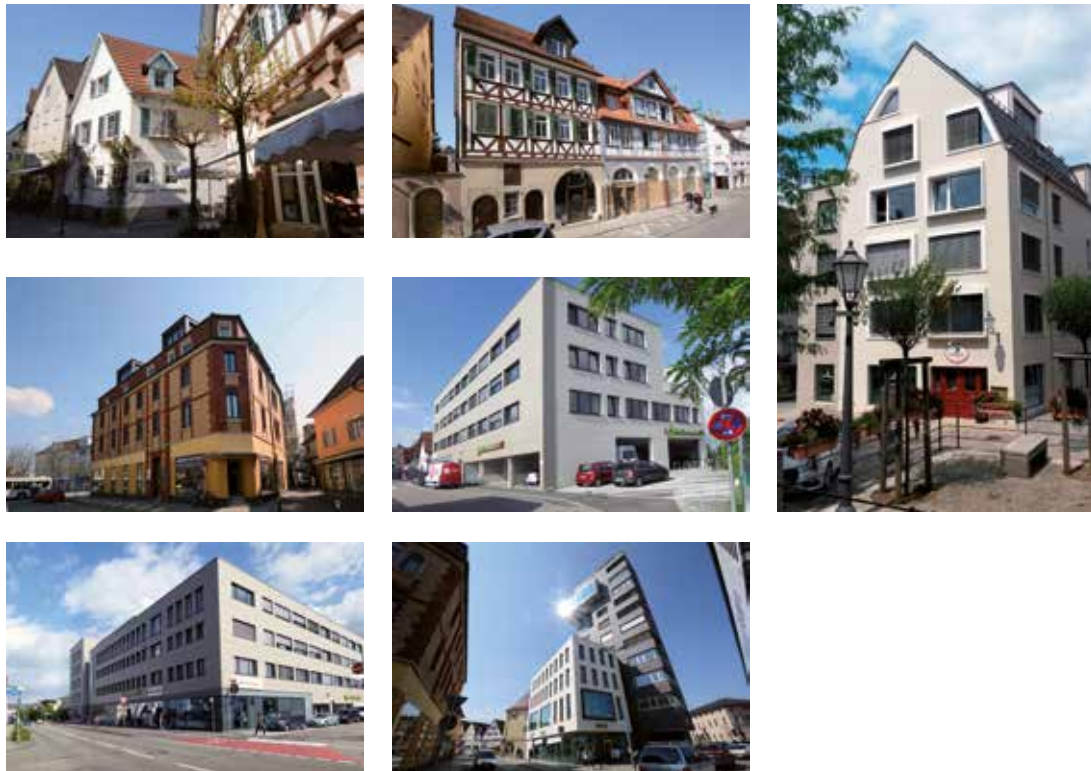


Abb. 10: Heutiger Zustand des Gebiets



⁷⁰ Quelle: Stadt Schorndorf: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Weststadt II – Sachstandsbericht für das Programmjahr 2019, Schorndorf 2018: S. 12.

1.5.2 Schwierigkeiten im Verfahren und Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung

Aus heutiger Sicht lässt sich konstatieren, dass die ältere Sanierungsmaßnahme „Weststadt“ überaus erfolgreich war, da die Sanierungsziele erreicht werden konnten. Die bis heute anhaltende Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer hat hierzu wesentlich beigetragen.

Und auch für die derzeit laufende Nachfolgemaßnahme „Weststadt II“ ist ein positiver Verlauf zu konstatieren. So konnten bereits frühzeitig im Verfahren einige Vorhaben zur Erreichung der Ziele realisiert werden.

Probleme und besondere Herausforderungen

In der Maßnahme „Weststadt“ sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten. Gleiches gilt auch für die derzeit laufende Maßnahme „Weststadt II“. Zu den Sanierungsverfahren gab es keine Klagen oder Widerspruchsverfahren.

Wesentliche Erfolgsfaktoren

Die wesentlichen Erfolgsfaktoren der städtebaulichen Erneuerung in Schorndorf sind:

- Jahrzehntelange eingeübte Sanierungspraxis (Schorndorf ist und bleibt Stadt-sanierung!),
- flächendeckende und prozesshafte Daueraufgabe,
- großer Rückhalt in Politik und Verwaltung,
- eine hohe Mitwirkungs-bereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer,
- langjährige Erfahrung in der Verwaltung und vor allem Kontinuität der Betreuung beim Fachpersonal der Verwaltung. Hinzu kam die professionelle Begleitung durch die Landgesellschaft BW, einen Sanierungsträger.

1.5.3 Erkenntnisse für andere Kommunen

Insgesamt können aus der Sanierungsmaßnahme in der Weststadt in Schorndorf drei wesentliche Erkenntnisse für andere Kommunen abgeleitet werden:

- Städtebauliche Erneuerung als flächendeckende und prozesshafte Daueraufgabe!
- Leuchtturmprojekte für eine breite Akzeptanz!
- Eng verzahntes Verfahrensmanagement zur Zielerreichung!

Diese wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden weiter ausgeführt und ihr Mehrwert für andere Kommunen herausgestellt.

Städtebauliche Erneuerung als flächendeckende und prozesshafte Daueraufgabe!

In Schorndorf wird die städtebauliche Erneuerung als ein integrales Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung betrachtet und als flächendeckende und prozesshafte Daueraufgabe interpretiert, die nicht an den Grenzen einer Gebietskulisse halt machen darf, sondern kontinuierlich neue Herausforderungen und Aufgaben in sich birgt und einer ständigen Zuwendung bedarf.⁷¹

Deshalb wurden im Bereich der Innenstadt Schorndorfs bereits mehrere Sanierungsverfahren mit spezifischen Sanierungszielen und Förderschwerpunkten durchgeführt.

Dies zeigt sich zudem auch daran, dass das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Weststadt“ entsprechend dem sich jeweils abzeichnenden Handlungsbedarf mehrmals um weitere Bereiche erweitert wurde.

Leuchtturmprojekte für eine breite Akzeptanz!

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung in Schorndorf wurden einige Leuchtturmprojekte realisiert, die in hohem Maße für die städtebauliche Erneuerung in der Innenstadt stehen und neue Identitäten stiften.

Es wurden im Rahmen der Maßnahme „Weststadt“ sowohl Gebäude im Bestand umfassend erneuert (z. B. Objekte Neue Straße 34, Gottlieb-Daimler-Straße 20, Hetzelgasse 16), als auch bedeutende Innenstadtbereiche durch die Stadt erworben und dann revitalisiert (z. B. Quartier „Maier am Tor“, das „Traumpalast-Kino“) und so zu einer deutlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Innenstadt geführt. Ein städtebauliches und architektonisches Highlight stellt zudem das „Postturm-Areal“ dar, welches im Zuge einer Erweiterung der Gebietskulisse in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet aufgenommen wurde. Es handelt sich hierbei im Kern um einen rd. 40 Meter hohen Turm, der Einzelhandel, Büros als auch Praxen beherbergt.

Auch im Rahmen der derzeit laufenden Maßnahme „Weststadt II“ sind bereits einige wichtige Projekte realisiert worden. Zu nennen sind hier insbesondere die Teilneuordnung und Umbau der sog. „Postarkaden“ als auch umfassende Erneuerungen im Bestand (z.B. Objekte Schlichterner Straße 4-8, Turmstraße 2).

Es kann konstatiert werden, dass all diese Projekte dazu geführt haben bzw. führen werden, insgesamt eine breite Akzeptanz für die städtebauliche Erneuerung in Schorndorf zu erzielen. Die Erfolge wurden/werden durch diese Maßnahmen direkt „greifbar“ und der Wiedererkennungswert deutlich erhöht.

Eng verzahntes Verfahrensmanagement zur Zielerreichung!

Im Rahmen der Maßnahme wurde von den handelnden Personen das gelungene Zusammenwirken von allen Beteiligten – sowohl von der Verwaltung, als auch vom Sanierungsberater/-träger – herausgestellt. Finanzielle Zuwendungen erfolgten durch Bund und Land. Hinzu kommt, dass das Bundesland Baden-Württemberg insgesamt eine lange, erfolgreiche und kontinuierliche „Tradition“ städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in der Anwendung aufweisen kann. Dies fördert auch in einer Gemeinde aufeinander aufbauende Sanierungsmaßnahmen.

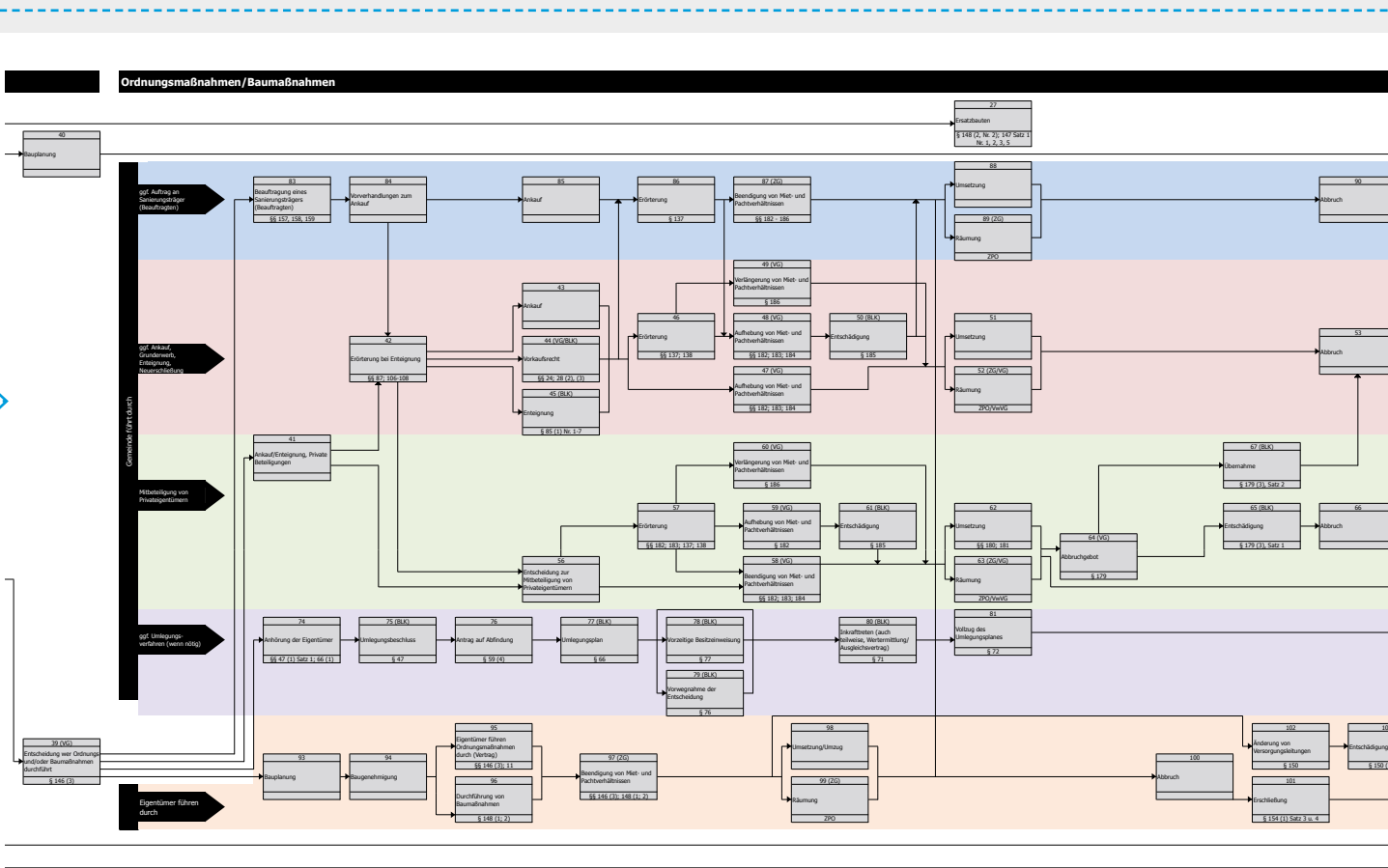
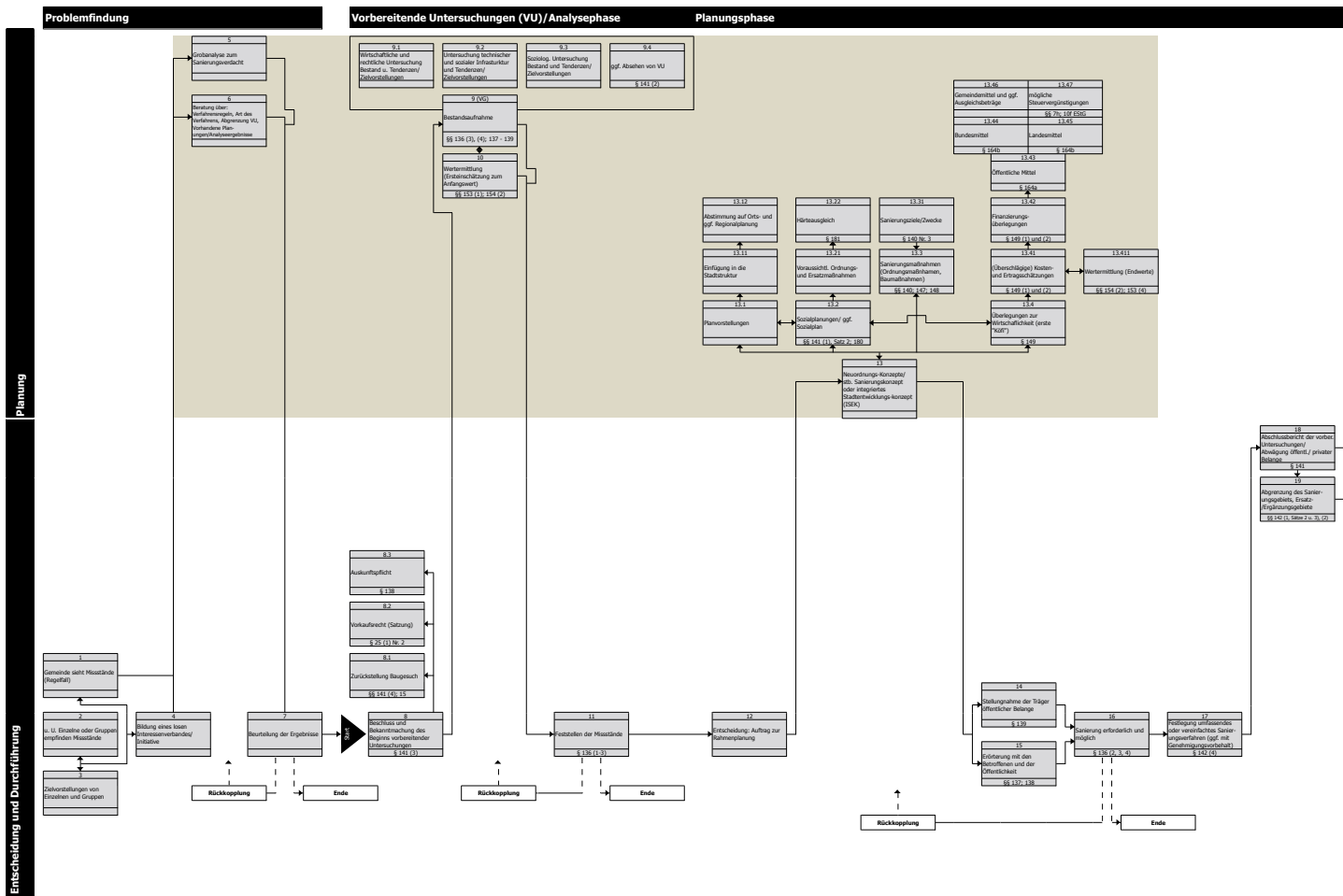
2 Ablauf städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die nachfolgenden Seiten stellen schematisch den Ablauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dar. Grundlage und Ursprungsquelle ist der Ablaufplan aus:

Dietrich, H.; Farenholtz, Ch.: Städtebauförderungsgesetz für die Praxis – Gesetzestext und systematische Darstellung des praktischen Verfahrensablaufes von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Richard Boorleg Verlag / Karl Krämer Verlag, Stuttgart 1972.

Der Ablaufplan wurde an das Baugesetzbuch (Stand 03.11.2017) und die aktuelle Sanierungspraxis angepasst.

Der Ablaufplan teilt sich in mehrere Teile auf. Die obere Hälfte umfasst Planungselemente, während die untere Hälfte Durchführungsschritte auflistet. Von links nach rechts wird chronologisch vorgegangen: Auf die Problemfindung folgen vorbereitende Untersuchungen, beginnend mit der Analysephase. Ihr schließen sich die Planungsphase und die förmliche Festlegung an. Es folgt die Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) mit unterschiedlichen Instrumenten, die nicht alle bei jeder Sanierungsmaßnahme erforderlich bzw. geboten sind. Dazu zählen u. a. ein Bebauungsplan- und/oder ein Umlegungsverfahren. Auch die mögliche Beauftragung eines Sanierungsträgers und/oder Grundstücksankäufe durch die Stadt sind hier möglich. Im Ablaufplan sind die unterschiedlichen Möglichkeiten des Sanierungsverfahrens farblich gekennzeichnet. Am Ende stehen die erforderlichen Schritte zum Abschluss der Sanierung.



3 Muster und Vorlagen

Vorlage II 3 (1) Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen⁷²

Beschluss des Rates der Gemeinde / Stadt „Gemeinde / Stadt“ über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit

Untersuchungen der Gemeinde / Stadt „Gemeinde / Stadt“ haben das Gebiet „Voruntersuchungsbereich“ als städtebauliches Problemgebiet identifiziert.

Der Rat der Gemeinde / Stadt „Gemeinde / Stadt“ beschließt deshalb den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet „Voruntersuchungsbereich“ mit folgender Gebietsabgrenzung:

Im Osten

Im Süden

Im Westen

Im Norden

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

.....
.....
.....

Ein Lageplan im Maßstab 1: „Maßstab“ („Stelle, die den Lageplan gefertigt hat, z. B. Vermessungsamt / Stadtplanungsamt“) vom „Datum“, in dem der Voruntersuchungsbereich parzellenscharf durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

Hinweise:

1. Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 500 € wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 208 Satz 2 – 4 BauGB).
3. Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung „ist § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden“ (§ 141 Abs. 4 BauGB).

Muster II 3 (2) Erhebungsbogen Gebäudebestandsanalyse⁷³

Nr.
 Adresse

 Flurstückbezeichnung
 Flur
 Flurstück

Kartenausschnitt

Foto

1 Gebäudebeschreibung

Gebäudetyp	
Anzahl der Geschosse	
Auffälligkeiten	

2 Nutzungen

	Nutzung	Firma/Leerstand	Zustand
Erdgeschoss			
1. Obergeschoss			
2. Obergeschoss			
3. Obergeschoss			
4. Obergeschoss			
Weitere Geschosse			

3 Zustandsbewertung

Zustand des Gebäudes Außen					
Zustand der Freiflächen					
Weitere Geschosse					

4 Feststellung Substanz- und / oder Funktionsmängel

Sustanzmängel liegen vor liegen nicht vor
 wenn ja, welche

Funktionsmängel liegen vor liegen nicht vor
 wenn ja, welche

⁷³ Quelle: Institut für Bodenmanagement auf Grundlage des Erhebungsbogens des Büros StadtUmbau aus Kevelaer.

Vorlage II 4 (1) Sanierungssatzung für eine Stadt in Nordrhein-Westfalen

Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die Änderung und Teilaufhebung der Satzung der „Gemeinde / Stadt“

Sanierungssatzung vereinfachtes Verfahren mit Teilaufhebung eines vorherigen Sanierungsgebiets⁷⁴

vom „Datum“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“

§ 1 Teilaufhebung des Sanierungsgebiets

Die Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ vom „Datum“ wird nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB für einen Teil aufgehoben. Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Sanierungsgebiets ist in dem Lageplan als „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ dargestellt.

§ 2 Erweiterung des Sanierungsgebiets und neue Bezeichnung

Das Sanierungsgebiet „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ wird hiermit um die im Lageplan als „Erweiterung Bezeichnung Sanierungsgebiet“ dargestellten Bereiche erweitert. In diesem Erweiterungsgebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser etwa „xxx.xxx“ m² Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das durch diese Erweiterung etwa „xxx.xxx“ m² große Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Bezeichnung Sanierungsgebiet“.

§ 3 Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“

- (1) Die Grenze des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ verläuft im Groben wie folgt: Im Norden wird das Gebiet im Wesentlichen durch die „Straßenbezeichnung“ begrenzt. Begrenzend im Osten wirken die „Straßenbezeichnung“ und „Straßenbezeichnung“. Südlich schließt das Gebiet unmittelbar nach der „Straßenbezeichnung“ ab. Im Westen bilden die „Straßenbezeichnung“ und „Platzbezeichnung“ die Gebietsgrenze.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im Lageplan durch eine Umgrenzungslinie als „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ dargestellt sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: [Auflistung Flurstücke]

.....
.....
Diese Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan.

- (4) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 4 Verfahren

Für das in § 3 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 5 Genehmigungspflichten

Für die in § 3 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 6 Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet auf maximal 15 Jahre ab Inkrafttreten dieser Satzung.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Vorlage II 4 (2) Beschluss über eine Sanierungssatzung

Amtsblatt der „Gemeinde / Stadt“

Nr. xxx

Öffentliche Bekanntmachung der „Gemeinde / Stadt“

„Datum“

Bekanntmachungen des „Bürgermeisters/Oberbürgermeisters“

Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die Änderung und Teilaufhebung der Satzung der „Gemeinde / Stadt“ vom „Datum“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“

vom „Datum“

Der Rat der „Gemeinde / Stadt“ hat in seiner Sitzung am „Datum“ gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966) und § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung **die folgende Satzung beschlossen: [Sanierungssatzung, vgl. Vorlage II 4.1]**

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die Änderung und Teilaufhebung der Satzung der „Gemeinde / Stadt“ vom „Datum“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ **wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.**

Hinweise: Gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Gelsenkirchen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweis gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll:

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet auf maximal 15 Jahre ab Inkrafttreten dieser Satzung.

Hinweis gemäß § 215 BauGB

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 hat folgenden Wortlaut:

„(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist.“

§ 214 Abs. 2 hat folgenden Wortlaut:

„(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.“

§ 214 Abs. 3 Satz 2 hat folgenden Wortlaut:

„Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.“

Die Sanierungssatzung mit Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 GO NRW festgehalten. Das Original dieser gesonderten Niederschrift wird bei der verfahrensführenden Stelle aufbewahrt.

Die Satzung mit Lageplan liegt während ihrer Geltungsdauer beim „genaue Adressenangabe mit Referat und Raum“ während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

Es können weitere Informationen etwa über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB, die Inhalte der Planung und den Fortgang des Verfahrens, persönlich oder telefonisch z. B. unter der „Telefonnummer des Ansprechpartners“ eingeholt werden.

Informationen erhalten sie auch im Planungsbüro vor Ort:

„Adresse mit Kontaktdaten“

Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann beim „genaue Adressenangabe mit Referat und Raum“ eingesehen werden.

„Stadt/Gemeinde“, „Datum“, „Bürgermeister/Oberbürgermeister“

(Siegel)

Vorlage II 5 (1) Ordnungsmaßnahmenvertrag

Vertrag über die **Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 146 Abs. 3 BauGB**
im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „.....“

zwischen

der Gemeinde

vertreten durch [Vertretungsregelung gemäß Kommunalrecht]

- nachfolgend Gemeinde genannt -

alternativ: Sanierungsträger mit ordnungsgemäßer Vertretungsregelung

und

Herrn/Frau/Firma

- nachfolgend Eigentümer genannt -

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers „(Adresse)“

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

Grundbuch von:

Band:

Blatt:

liegt im Geltungsbereich der am in Kraft getretenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „...“ der Gemeinde.

alternativ: Die Gemeinde hat die „... GmbH“ mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet als Sanierungsträger beauftragt; der „... GmbH“ obliegt auch die Überwachung der Durchführung der dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen.

§ 1 – Durchführung der Ordnungsmaßnahmen

1. Gemäß § 147 BauGB ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen in Entwicklungs-/Sanierungsgebieten grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen jedoch nach § 146 Abs. 3 BauGB dem Eigentümer übertragen. In Anwendung dieser Vorschriften verpflichtet sich der Eigentümer, die nachfolgend aufgeführten Ordnungsmaßnahmen vollständig durchzuführen:

1.1 ... (möglichst genaue Beschreibung der Ordnungsmaßnahme)

1.2 ...

1.3 ...

2. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen hat unter Beachtung folgender Unterlagen, welche Bestandteil dieses Vertrages sind, zu erfolgen:

2.1 (optional: Lageplan, Anlage 1

2.2 Rahmenplan der Gemeinde, Anlage 2

2.3 Baugenehmigung vom ..., Anlage 3

2.4 sanierungsrechtliche Genehmigung vom ..., Anlage 4

2.5 Zeit-Maßnahmenplan vom ...

2.6 Sonstiges, z.B. denkmalrechtliche Genehmigung)

3. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vorgenannten Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

4. Beabsichtigt der Eigentümer von den in § 1 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen Einwilligung der Gemeinde.

5. Hoheitliche Befugnisse der Gemeinde werden durch diese Vereinbarung nicht berührt.

§ 2 – Allgemeine Vertragsgrundsätze

1. Der Eigentümer hat sich in allen die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen zunächst mit der Gemeinde (Sanierungsverwaltungsstelle) [alternativ: Sanierungsträger] in Verbindung setzen.
2. Der Eigentümer erklärt, dass er mit der Durchführung der vertragsgegenständlichen Maßnahmen noch nicht begonnen hat (alternativ: ... aufgrund der Zustimmung der Gemeinde vom ... bereits begonnen hat).
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach dem rechtswirksamen Abschluss dieses Vertrages mit der Durchführung der in § 1 Abs. 1 dieses Vertrags bezeichneten Maßnahmen zu beginnen und diese gemäß dem Zeit-Maßnahmenplan fertigzustellen, spätestens jedoch bis zum
4. Zur Durchführung der Ordnungsmaßnahmen erforderliche Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt. Der Eigentümer wird vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Genehmigungen einholen, soweit diese noch nicht vorliegen.
5. Bauleistungen und sonstige Leistungen sind unter Beachtung öffentlich-rechtlicher Vergabevorschriften (z.B. VOB/A) zu vergeben.
6. Der Eigentümer wird vor Beginn der Arbeiten für einen ausreichenden Versicherungsschutz sorgen.

§ 3 – Kostentragung, Zuschuss

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Ordnungsmaßnahmen.
2. Die Gemeinde beteiligt sich an den Gesamtkosten der Ordnungsmaßnahmen gemäß § 1 durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses in Höhe von ... % der förderfähigen Gesamtkosten, maximal bis zu ... € (pauschaler Höchstkostenerstattungsbetrag). Die förderfähigen Gesamtkosten werden derzeit auf ca. ... € geschätzt.
3. Der endgültige Förderbetrag wird nach Feststellung der förderfähigen Kosten bei der Abrechnung der Maßnahme durch die Gemeinde festgesetzt. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Fertigstellung der vertragsgegenständlichen Maßnahmen, Feststellung der förderfähigen Kosten und Freigabe des Zuschusses durch den Fördermittelgeber (z.B. Bezirksregierung, Land). Die Auszahlung des Förderbetrages ist zu leisten auf das Konto Nr. ... des Eigentümers bei der ... (BLZ ...), IBAN ...
4. Die Kostenerstattung ist zweckgebunden; sie darf nur zur Durchführung der vereinbarten Ordnungsmaßnahmen nach § 1 eingesetzt werden. Eine Abtretung oder Verpfändung des Auszahlungsanspruches aus diesem Vertrag ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.
5. Der Eigentümer hat der Gemeinde über die tatsächlich entstandenen Kosten Rechnung zu legen und geeignete Nachweise über die Gesamtkosten (Rechnungs- und Zahlungsbelege etc.) vorzulegen. Sofern der Eigentümer Vorsteuerabzug nach UStG, andere öffentliche Mittel oder sonstige Vergünstigungen (z.B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau) für die o.g. Ordnungsmaßnahmen in Anspruch nimmt, so hat er dies der Gemeinde spätestens zur Schlussrechnung mitzuteilen.
6. Für den Mitteleinsatz gelten die Vorschriften des § ... der Landeshaushaltsordnung sowie die Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Städtebaufördermitteln gemäß ... (Bezeichnung der geltenden Förder Richtlinien). Kostenansätze, die über die förderfähigen Kosten dieser Verwaltungsvorschriften hinausgehen, sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

§ 4 – Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

1. Der Eigentümer wird die Gemeinde über alle Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, rechtzeitig unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
2. Der Eigentümer wird der Gemeinde unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Der Eigentümer verpflichtet sich, den von der Gemeinde oder dem Entwicklungs-/Sanierungsträger zur Durchführung der Prüfung beauftragten Personen Zutritt zum Grundstück bzw. zum Gebäude zu gestatten.
3. Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Eigentümer obliegenden vertragsgemäßen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so kann die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen.

§ 5 - Kündigung, Rechtsfolgen

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen trotz entsprechender Aufforderung des jeweils anderen Vertragspartners nicht erfüllt hat, wenn der Eigentümer bzw. seine Beauftragten bewusst unrichtige Angaben gemacht hat oder wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentümers eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
2. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die die Gemeinde zu vertreten hat, so hat der Eigentümer Anspruch auf Erstattung derjenigen Aufwendungen, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Wirtschaftliche Vorteile, die dem Eigentümer bis dahin entstanden sind, sind anzurechnen. Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 3 vereinbarten Förderung. Im Übrigen sind bereits ausgezahlte Förderbeträge sofort zinslos zurückzuzahlen. Darüberhinausgehende Ansprüche des Eigentümers sind ausgeschlossen.
3. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind ausgezahlte Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit ... % über dem Basiszinsatz (§ 246 BGB) jährlich zu verzinsen. Die Gemeinde ist zur Geltendmachung eines etwaigen weiteren Schadens berechtigt.
4. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die keine der Parteien zu vertreten hat, gilt Abs. 2 Satz 3 bis 5 entsprechend.

§ 6 – Ausgleichsbetrag, Anrechnung

1. Dem Eigentümer ist bekannt, dass er bzw. sein Rechtsnachfolger nach Abschluss des Sanierungsverfahrens durch die Gemeinde voraussichtlich zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages gemäß §§ 153 – 156a BauGB herangezogen wird.
2. Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen gemäß § 1 werden (soweit sie nicht zuvor durch die Gemeinde nach § 3 Abs. 2-6 dieses Vertrages erstattet wurden) bis zu einem Höchstbetrag von ... € gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB auf den Ausgleichsbetrag angerechnet. Eine darüberhinausgehende Erstattung wird ausgeschlossen.

§ 7 – Schlussbestimmungen

1. Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück wird der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und weitere Erwerber entsprechend zu verpflichten.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche Bestimmungen zu ersetzen, die den bei Vertragsschluss beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen und dem gewollten Vertragszweck in gesetzlich erlaubter Weise an nächsten kommen. Diese Regelungen gelten entsprechend, wenn sich nachträglich Lücken des Vertragsverhältnisses herausstellen sollten.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Das gilt auch für eine das Schriftformerfordernis aufhebende Vereinbarung.
4. Der Vertrag wird - fach ausgefertigt.

.....
Ort, Datum

Eigentümer

.....
Ort, Datum

Gemeinde

Anlagen: ...

Vorlage II 6 (1) Bekanntmachung der Aufhebungssatzung⁷⁶

Bekanntmachung der Satzung vom „Datum“ der „Gemeinde / Stadt“ über die Aufhebung der Satzung vom „Datum“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“

Aufgrund des § „Bezeichnung des Paragraphen“ der Gemeindeordnung für „Bezeichnung des Bundeslandes“ in der Fassung vom „Datum und Bezeichnung der Veröffentlichung“ und § 162 Abs. 2 BauGB in der Neufassung vom „Datum“ (BGBl. I S. XXXX), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom „Datum“ (BGBl. I S. XXXX) hat der Rat (bzw. ein anderes nach Kommunalrecht zuständiges Organ der „Gemeinde / Stadt“ in seiner Sitzung vom „Datum“ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ vom „Datum“ wird aufgehoben.

§ 2 Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ort, Datum der Ausfertigung

Unterschrift

Hinweise:

- 1.** Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der „Stadt / Gemeinde“ geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- 2.** Gemäß § „Bezeichnung des Paragraphen“ der Gemeindeordnung für „Bezeichnung des Bundeslandes“ wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder vor Ablauf der genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der „Bezeichnung der Verwaltungsbehörde“ unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. (Die Bestimmungen der Gemeindeordnung sind entsprechend den landesspezifischen Vorschriften anzupassen.)
- 3.** Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann bei der „Bezeichnung der Verwaltungsbehörde“, Rathaus, Zimmer „Zimmer Nr.“ während der Dienststunden „Aufführung der allgemeinen Öffnungszeiten“ eingesehen werden.

Anmerkung: Das Verfahren, der Inhalt und die Form der öffentlichen Bekanntmachung ergeben sich aus den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften.

Vorlage II 6 (2) Bekanntmachung der Teilaufhebungssatzung⁷⁷

Bekanntmachung der Satzung vom „Datum“ der „Gemeinde / Stadt“ über die Aufhebung der Satzung vom „Datum“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“

Aufgrund des § „Bezeichnung des Paragraphen“ der Gemeindeordnung für „Bezeichnung des Bundeslandes“ in der Fassung vom „Datum und Bezeichnung der Veröffentlichung“ und § 162 Abs. 2 BauGB in der Neufassung vom „Datum“ (BGBl. I S. XXXX), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom „Datum“ (BGBl. I S. XXXX) hat der Rat (bzw. ein anderes nach Kommunalrecht zuständiges Organ der „Gemeinde / Stadt“ in seiner Sitzung vom „Datum“ folgende Satzung, die die Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ ändert, beschlossen:

- § 1** Die Satzung der „Gemeinde / Stadt“ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bezeichnung Sanierungsgebiet“ vom „Datum“ wird nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB für einen Teil aufgehoben.
- § 2** Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Sanierungsgebiets ist in dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1 : „Maßstab“ („Stelle, die den Lageplan gefertigt hat, z. B. Vermessungsamt / Stadtplanungsamt“) vom „Datum“ durch eine Umgrenzungslinie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- § 3** Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ort, Datum der Ausfertigung

Unterschrift

Hinweise:

- 1.** Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der „Stadt / Gemeinde“ geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- 2.** Gemäß § „Bezeichnung des Paragraphen“ der Gemeindeordnung für „Bezeichnung des Bundeslandes“ wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder vor Ablauf der genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der „Bezeichnung der Verwaltungsbehörde“ unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. (Die Bestimmungen der Gemeindeordnung sind entsprechend den landesspezifischen Vorschriften anzupassen.)
- 3.** Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann bei der „Bezeichnung der Verwaltungsbehörde“, Rathaus, Zimmer „Zimmer Nr.“ während der Dienststunden „Aufführung der allgemeinen Öffnungszeiten“ eingesehen werden.

Anmerkung: Das Verfahren, der Inhalt und die Form der öffentlichen Bekanntmachung ergeben sich aus den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften.

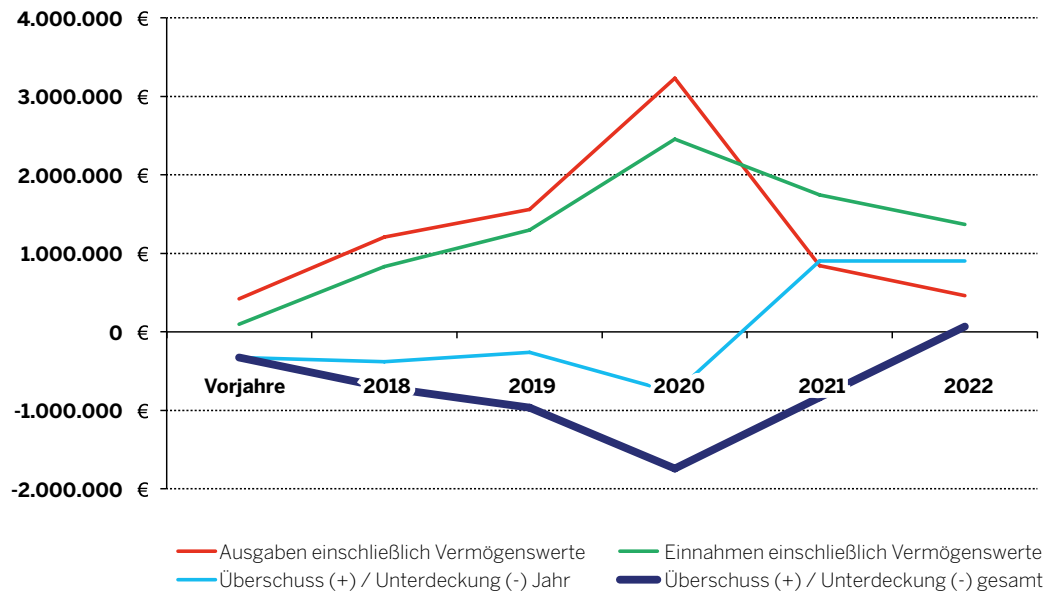
⁷⁷Quelle: Mathony, K. H.: Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, vhw Verlag, 2. Auflage, Bonn 2014: S. 439 f.

Muster III 2.1.4 (1) Dynamische Investitionskostenrechnung

Kosten- und Finanzierungsübersicht						
Ausgaben einschließlich Vermögenswerte						
A. Kostenpositionen	Vorjahre	2018	2019	2020	2021	2022
1. Vorbereitung der Sanierung						
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB						
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen	30.000 €					
1.1.2 Öffentlichkeitsarbeit	5.000 €	12.000 €	10.000 €	5.000 €		
1.1.3 ...			6.000 €		10.000 €	
Summe	35.000 €	12.000 €	16.000 €	5.000 €	10.000 €	0 €
1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen						
1.2.1 Gestaltungsatzung	10.000 €					
1.2.2 Erhaltungssatzung	7.500 €					
1.2.3 ...			10.000 €		17.500 €	
Summe	17.500 €	0 €	10.000 €	0 €	17.500 €	0 €
1.3 Städtebauliche Planung						
1.3.1 Städtebaulicher Rahmenplan	35.000 €	20.000 €				
1.3.2 Bebauungsplan Quartier		5.000 €	75.000 €			
1.3.3 ...					2.500 €	
Summe	35.000 €	25.000 €	75.000 €	0 €	2.500 €	0 €
1.4 Vergütung von Sanierungsträgern						
1.4.1 Planungsbüro 1	10.000 €	5.000 €	45.000 €	30.000 €		
1.4.2 Planungsbüro 2		3.000 €	7.000 €		8.000 €	7.000 €
1.4.3 ...				30.000 €		20.000 €
Summe	10.000 €	8.000 €	52.000 €	60.000 €	8.000 €	27.000 €
1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten						
1.5.1 Planungsbüro 1	30.000 €	5.000 €		17.500 €		
1.5.2 Planungsbüro 2				8.000 €	12.000 €	
1.5.3 ...				9.000 €		5.000 €
Summe	30.000 €	5.000 €	17.000 €	17.500 €	12.000 €	5.000 €
AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung	127.500 €	50.000 €	170.000 €	82.500 €	50.000 €	32.000 €
2. Ordnungsmaßnahmen						
2.1 Vorbereitende Bodenordnung einschließlich Grunderwerb						
2.1.1 Musterstraße 14 (öffentliche Nutzung)	120.000 €					
2.1.2 Musterstraße 20 (öffentliche Nutzung)	100.000 €					
2.1.3 ...						
Summe	220.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2.2 Bodenordnung einschließlich Grunderwerb						
2.2.1 Musterplatz 4 (tzw. für öffentl. + priv. Nu.)		60.000 €				
2.2.2 Musterstraße 36 (private Nutzung)		75.000 €				
2.2.3 Musterplatz 99 (öffentliche Nutzung)			80.000 €			
2.2.4 ...						
Summe	0 €	135.000 €	80.000 €	0 €	0 €	0 €
2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben						
2.3.1 Musterplatz 101		40.000 €				
2.3.2 Musterhöhe 3				50.000 €		
2.3.3 ...					70.000 €	
Summe	0 €	40.000 €	0 €	50.000 €	70.000 €	0 €
2.4 Freilegung von Grundstücken						
2.4.1 Musterplatz 99			70.000 €			
2.4.2 Musterstraße 14				60.000 €		
2.4.3 ...					75.000 €	
Summe	0 €	0 €	70.000 €	60.000 €	75.000 €	0 €
2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen						
2.5.1 Mustangasse			600.000 €	500.000 €		
2.5.2 Kreuzung Musterstraße/Mustergasse				350.000 €	50.000 €	
2.5.3 Parkhaus Musterplatz				800.000 €		
2.5.4 ...		750.000 €				
Summe	0 €	750.000 €	600.000 €	1.650.000 €	50.000 €	0 €
2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen						
2.6.1 Bewirtschaftungsausgaben Musterstraße 36	25.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
2.6.2 Kostenerstattungsbetrag Niederlegung Musterbach 4 (brutto)					8.000 €	
2.6.3 Anrechnung Ausgleichsbeträge; siehe E 1.3					12.500 €	
2.6.4 ...						
Summe	25.000 €	5.000 €	5.000 €	17.500 €	13.000 €	5.000 €
2.7 Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)						
2.7.1 ...			8.000 €			
2.7.2 ...				15.000 €		
Summe	0 €	0 €	8.000 €	15.000 €	0 €	0 €
AS2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	245.000 €	930.000 €	763.000 €	1.792.500 €	208.000 €	5.000 €
3. Baumaßnahmen						
3.1 Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude						
3.1.1 Musterhöhenstraße 38 (KEB als Darlehen; siehe E1 6.1)				12.000 €	10.000 €	
3.1.2 Musteraltstadtstraße 2			5.000 €	10.000 €		
3.1.3 ...		10.000 €				
Summe	0 €	10.000 €	5.000 €	22.000 €	10.000 €	0 €
3.2 Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude						
3.2.1 Musterstraße 36 (Sanierungsvermögen)			50.000 €	20.000 €		
3.2.2 Musterstraße 34 Allg. Liegenschaftsvermögen/KEB/Ausgaben				15.000 €		
3.2.3 ...					12.000 €	50.000 €
Summe	0 €	0 €	50.000 €	35.000 €	12.000 €	50.000 €
3.3 Neubebauung und Ersatzbebauung						
3.3.1 ...			30.000 €	30.000 €	20.000 €	
3.3.2 ...				40.000 €		
Summe	0 €	0 €	30.000 €	70.000 €	20.000 €	0 €
3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen						
3.4.1 Haus der Vereine, Musteraltstraße 4		15.000 €	150.000 €	75.000 €	25.000 €	
3.4.2 Bürger- und Kulturzentrum Mustangasse 9			80.000 €	250.000 €	70.000 €	50.000 €
3.4.3 ...				300.000 €	50.000 €	100.000 €
Summe	0 €	15.000 €	230.000 €	625.000 €	145.000 €	150.000 €
3.5 Verlagerung und Änderung von Betrieben						
3.5.1 ...			60.000 €	30.000 €		
3.5.2 ...				50.000 €	25.000 €	
Summe	0 €	0 €	60.000 €	80.000 €	25.000 €	0 €
3.6 Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)						
3.6.1 ...					40.000 €	30.000 €
3.6.2 ...					20.000 €	30.000 €
Summe	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	60.000 €
3.7 Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)						
3.7.1 ...				30.000 €	15.000 €	
3.7.2 ...					25.000 €	40.000 €
Summe	0 €	0 €	0 €	30.000 €	40.000 €	40.000 €
AS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	0 €	25.000 €	375.000 €	862.000 €	312.000 €	300.000 €

A. Kostenpositionen	Vorjahre	2018	2019	2020	2021	2022
4. Sonstige Maßnahmen / Vermögenswerte						
4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung						
4.1.1 ...		50.000 €	30.000 €			
4.1.2 ...				40.000 €	30.000 €	
Summe	0 €	50.000 €	30.000 €	40.000 €	30.000 €	0 €
4.2 Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten						
4.2.1 ...		5.000 €	8.000 €	19.000 €	30.000 €	25.000 €
4.2.2 ...		10.000 €	30.000 €	60.000 €	90.000 €	50.000 €
Summe	10.000 €	35.000 €	68.000 €	109.000 €	90.000 €	75.000 €
4.3 Abwicklung der Sanierung						
4.3.1 Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge					15.000 €	
4.3.2 Öffentlichkeitsarbeit (Dokumentation)		10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
4.3.3 ...					30.000 €	
Summe	0 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	55.000 €	10.000 €
4.4 Vermögenswerte/Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde						
4.4.1 Musterstraße 34 (für private Nutzung) (Veräußerung mit Marktstraße 36/Sanierungsvermögen)					20.000 €	
4.4.2 ...				40.000 €		
Summe	0 €	0 €	0 €	40.000 €	20.000 €	0 €
AS4 Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen/Vermögenswerte	10.000 €	95.000 €	108.000 €	199.000 €	195.000 €	85.000 €
A. Kostenpositionen (Zusammenfassung)						
AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung	127.500 €	50.000 €	170.000 €	82.500 €	50.000 €	32.000 €
AS2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	245.000 €	930.000 €	763.000 €	1.792.500 €	208.000 €	5.000 €
AS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	0 €	25.000 €	375.000 €	862.000 €	312.000 €	300.000 €
AS4 Summe der Ausgaben für s. Maßnahmen/Vermögenswerte	10.000 €	95.000 €	108.000 €	199.000 €	195.000 €	85.000 €
A Summe Ausgaben einschl. Vermögenswerte	382.500 €	1.100.000 €	1.416.000 €	2.936.000 €	765.000 €	422.000 €
10,0% Aufschlag für Unvorhergesehenes	38.250 €	110.000 €	141.600 €	293.600 €	76.500 €	42.200 €
A Summe sämtlicher Ausgaben einschließlich der Vermögenswerte (AS1 bis AS4 mit Zuschlag)	420.750 €	1.210.000 €	1.557.600 €	3.229.600 €	841.500 €	464.200 €
Einnahmen einschließlich Vermögenswerte						
B. Einnahmearten						
1. Zweckgebundene Einnahmen						
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)						
				600.000 €	800.000 €	1.000.000 €
1.2 Vorauszahlungen auf Ausgleichsbeträge						
		500.000 €	600.000 €	800.000 €		
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen						
			250.000 €	100.000 €		
1.4 Erschließungsbeträge, Ablösebeträge nach LBauO						
1.4.1 Stellplatzablösebeträge			40.000 €		70.000 €	
1.4.2 ...				20.000 €		100.000 €
Summe	0 €	0 €	40.000 €	20.000 €	70.000 €	100.000 €
1.5 Grundstückserlöse, Umlageüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten						
1.5.1 Städtebaulicher Rahmenplan			50.000 €	400.000 €	200.000 €	
1.5.2 Verkauf Musterstraße 14 und 36 nach Bodenordnung (siehe A2 Nr. 2.2.2 Verkaufspreis = Neuordnungswert)					150.000 €	
1.5.3 ...				100.000 €		
Summe	0 €	0 €	50.000 €	500.000 €	350.000 €	0 €
1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte						
1.6.1 Modernisierungsdarlehen Musterhöhlenstraße 38 (siehe A2 Nr. 3.1.1)					5.000 €	
1.6.2 ...				7.000 €		12.500 €
Summe	0 €	0 €	0 €	7.000 €	5.000 €	12.500 €
1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung						
1.7.1 ...					60.000 €	
1.7.2 ...				50.000 €		
Summe	0 €	0 €	0 €	50.000 €	60.000 €	0 €
1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Sanierungsvermögen						
1.8.1 Bewirtschaftungseinnahmen Musterstraße 36	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €
1.8.2 Zinserträge Treuhandkonto	5.000 €	4.000 €	5.000 €	7.000 €	8.000 €	10.000 €
1.8.3 ...	4.000 €	7.000 €	10.000 €	13.000 €	16.000 €	19.000 €
Summe	16.500 €	18.500 €	22.500 €	27.500 €	31.500 €	36.500 €
1.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen						
1.9.1 ...			60.000 €			
1.9.2 ...				50.000 €	40.000 €	
Summe	0 €	0 €	60.000 €	50.000 €	40.000 €	0 €
1.10 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/FAG/FA) einschl. Eigenanteil						
1.10.1 ...		100.000 €			200.000 €	
1.10.2 ...			75.000 €	150.000 €		
Summe	0 €	100.000 €	75.000 €	150.000 €	200.000 €	0 €
ES1 Summe der zweckgebundenen Einnahmen	16.500 €	618.500 €	1.097.500 €	2.304.500 €	1.556.500 €	1.149.000 €
B. Einnahmearten						
2. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte						
2.1 Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen						
2.1.1 Marktplatz 1					40.000 €	
2.1.2 ...						70.000 €
Summe	0 €	0 €	0 €	0 €	40.000 €	70.000 €
2.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke						
2.2.1 Musterplatz 4 tlw. (siehe A2 Nr. 2.2.1)		60.000 €				
2.2.2 ...			50.000 €			
Summe	0 €	60.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €
ES2 Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	0 €	60.000 €	50.000 €	0 €	40.000 €	70.000 €
B. Einnahmearten						
3. Städtebauförderungsmittel						
3.1 Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde						
		50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
3.2 Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen						
		100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
3.3 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde						
	20.000 €					
3.4 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel des Landes einschl. Bundesfinanzhilfen						
	60.000 €					
ES3 Summe der Städtebauförderungsmittel	80.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
B. Einnahmearten (Zusammenfassung)						
ES1 Summe der zweckgebundenen Einnahmen	16.500 €	618.500 €	1.097.500 €	2.304.500 €	1.556.500 €	1.149.000 €
ES2 Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	0 €	60.000 €	50.000 €	0 €	40.000 €	70.000 €
ES3 Summe der Städtebauförderungsmittel	80.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
E Summe sämtlicher Einnahmen einschließlich der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)	96.500 €	828.500 €	1.297.500 €	2.454.500 €	1.746.500 €	1.369.000 €
Gegenüberstellung						
C. Gegenüberstellung						
A Ausgaben einschließlich Vermögenswerte	420.750 €	1.210.000 €	1.557.600 €	3.229.600 €	841.500 €	464.200 €
E Einnahmen einschließlich Vermögenswerte	96.500 €	828.500 €	1.297.500 €	2.454.500 €	1.746.500 €	1.369.000 €
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	-324.250 €	-381.500 €	-260.100 €	-775.100 €	905.000 €	904.800 €
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	-324.250 €	-705.750 €	-965.850 €	-1.740.950 €	-835.950 €	68.850 €

Dynamische Investitionskostenrechnung



Vorlage III 2.1.5 (1) Einladung zur Informationsveranstaltung

Herr/Frau Mustermann
Musterstr. XXX
XXXXX Musterstadt

Einladung zur Informationsveranstaltung gemäß § 137 BauGB am xx.xx.20xx Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Voruntersuchungsbereich“

Sehr geehrte Frau XXX, sehr geehrter Herr XXX,

die Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ möchte im Gebiet „Voruntersuchungsbereich“ städtebauliche Missstände identifizieren und beseitigen und den Bereich damit städtebaulich aufwerten. Dazu laufen derzeit vorbereitende Untersuchungen. In diesen Planungsprozess möchten wir Sie als Betroffene/n i. S. v. § 137 BauGB innerhalb des Untersuchungsgebietes einbeziehen. Um mit Ihnen die städtebaulichen Zielsetzungen zu erörtern, laden wir Sie ganz herzlich zu einer Informationsveranstaltung gemäß § 137 BauGB ein, am

**xxx, xx.xx.20xx um xx:xx Uhr
im XXXXXX
Musterstraße XXX
XXX Musterstadt**

Vertreter der Stadtverwaltung und des Büros „Name des Büros“, das mit der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt worden ist, werden Sie u. a. zu folgenden Themen informieren:

- anzustrebende allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung,
- Informationen zu Rechten und Pflichten der Betroffenen,
- Konsequenzen der Sanierung,
- aber auch etwaige nachteilige Auswirkungen.

Im Anschluss stehen die Fachleute Ihnen für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Wir würden uns freuen, Sie am „Datum“ begrüßen zu dürfen. Bitte geben Sie diese Information auch an Mieter und Pächter Ihrer Immobilie weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister/in „Name“

Anlagen:

Anlage 1 : Überblick „Vorbereitende Untersuchungen für „Voruntersuchungsbereich“
gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB)“

Anlage 2: Bekanntmachung vom „Datum“ über die vorbereitenden Untersuchungen für
„Voruntersuchungsbereich“ in „Stadt“

Vorlage III 2.1.5 (2) Information Auslage

Herr/Frau Mustermann
Musterstr. XXX
XXXXX Musterstadt

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Besonderen Städtebaurechts für das Gebiet „Voruntersuchungsbereich“

hier: Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB

Sehr geehrte Frau XXX, sehr geehrter Herr XXX,

die Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ lässt derzeit sogenannte „vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Teilbereich des Stadtgebiets, das in Karte 1 dargestellt ist, durchführen. Es handelt sich dabei um den Bereich „Voruntersuchungsbereich“.

Das bedeutet, dass die Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ untersuchen lässt, ob für diesen Teilbereich die Voraussetzungen bestehen, hier das Besondere Städtebaurecht anzuwenden. Das Besondere Städtebaurecht kommt dann zur Anwendung, wenn die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts nicht mehr ausreichen, um die städtebaulichen Herausforderungen meistern zu können.

Das voraussichtlich für den skizzierten Bereich in Frage kommende Instrument des Besonderen Städtebaurechts ist die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB. Es handelt sich hierbei um ein sachliches, zeitliches und räumliches Sonderrecht, dessen Anwendung zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel (Substanz- und / oder Funktionsschwächen) in einer klar abgegrenzten Gebietskulisse möglich ist.

Die Stadt die Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ lädt Sie dazu sich, sich in den laufenden Planungsprozess einzubringen und möchte Sie über das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie über die Ziele und geplanten Maßnahmen in dem genannten Bereich informieren.

Durch die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme sollen bestehende Probleme, die sich sowohl aus nicht gut genutzten und gestalteten Bereichen, in denen z. B. „beispielhafte Funktionsmängel“ (Funktionsmängel) als auch aus „beispielhafte Substanzschwächen“ (Substanzschwächen) zusammensetzen, gelöst werden, damit sich das Wohnumfeld insgesamt verbessert.

Aber das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eröffnet Ihnen auch ganz praktische Chancen. So bietet sich durch die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für Sie unter gewissen Umständen die Möglichkeit, bei der eigenständigen Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an Ihrer Immobilie, die im Einklang mit den Sanierungszielen für das Gebiet stehen, von Abschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetz zu profitieren.

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die folgende Karte zeigt die Lage des Voruntersuchungsbereichs im Stadtgebiet.

Weitergehende Unterlagen / Informationen zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, zu den festgestellten Mängeln, zu den Sanierungszielen und zu den städtebaulichen Maßnahmen liegen für Sie vom **xx.xx.20xx** bis zum **xx.xx.20xx** im Rathaus der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“, **Raum XXX**, aus. Dort können Sie auch den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ gegenüber Kritik, Anregungen und Vorschläge äußern.

Insofern Sie Anregungen, Kritik und Vorschläge zu den Sanierungszielen und -maßnahmen unterbreiten möchten, bitten wir Sie, diese schriftlich (E-Mail oder Brief) oder mündlich aber direkt bei Ihrem Besuch im Rathaus bis spätestens zum

xx.xx.20xx

zu äußern. Sie sind allerdings **nicht verpflichtet, sich zu äußern**, wenn Sie das nicht möchten. Ihnen entstehen dadurch keine Nachteile, außer dass Ihre Meinung zu dem Thema nicht gehört und ggf. berücksichtigt werden kann.

Da die Betroffenheit durch die Sanierung sich in der Regel auch auf die Mieter und Pächter Ihrer Immobilien erstreckt, möchten wir Sie bitten, diese Informationen ausdrücklich auch an diese Personengruppen weiter zureichen.

Wir bitten Sie, Ihre Stellungnahme an folgende Adresse zu richten:

Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“
Fachbereich
z. Hd. „Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen“
„Straße xx“
xxxxx Stadt

Die vorbereitenden Untersuchungen werden parallel zur Beteiligung der Betroffenen weiter bearbeitet; diese Teile sind jedoch für das Beteiligungsverfahren ohne Bedeutung.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“

„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“ und
„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“
sowie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Büros „Name des Büros“
„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“ und
„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“ gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister/in „Name“

Vorlage III 2.1.5 (3) Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange

An die

Träger öffentlicher Belange xyz
z. Hd. Frau / Herrn xxx
Straße
xxxxx Stadt

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Besonderen Städtebaurechts für das Gebiet „Voruntersuchungsbereich“

hier: Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau XXX, sehr geehrter Herr XXX,

die städtebauliche Entwicklung im Bereich des „Voruntersuchungsbereichs“ soll nach Beschlusslage der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ mit dem Verfahrens- und Finanzierungsinstrument des förmlichen Sanierungsrechts nach dem BauGB betrieben werden. Zur Vorbereitung hat der Rat der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ am xx.xx.20xx einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gefasst.

Diese Untersuchungen sollen eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die allgemeine Durchführbarkeit der Sanierung darstellen. Sie sollen zugleich abklären, für welche räumlichen Bereiche des jetzigen Voruntersuchungsbereichs eine Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB beschlossen werden sollte (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet) bzw. für welche Bereiche dies nicht sinnvoll und geboten ist.

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts. Es handelt sich hierbei um ein sachliches, zeitliches und räumliches Sonderrecht, dessen Anwendung zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel (Substanz- und/oder Funktionsschwächen) in einer klar abgegrenzten Gebietskulisse möglich ist.

Das Büro „Name des Büros“ aus „Stadt oder Gemeinde“ wurde von der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“ mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Aufgrund § 139 Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften über die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sinngemäß anzuwenden. Die TÖB sind frühzeitig zu beteiligen. Für die Beurteilung der Durchführbarkeit einer Sanierung ist es für die Stadt „Stadt oder Gemeinde“ erforderlich, die Absichten und Planungen der TÖB zu kennen; sie haben die Gemeinde auch über diesbezügliche Änderungen zu unterrichten.

§ 4 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde die Stellungnahmen der TÖB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig einzuholen hat. Die TÖB haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben; sie sollen sich dabei auf ihren Aufgabenbereich beschränken und Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Nach dem derzeitigen Stand der vorbereitenden Untersuchungen liegen mit der Anlage 1 ausreichende Erkenntnisse vor, um die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchführen zu können. Wir bitten Sie hierzu um Stellungnahme; die Anlage 1 stellt zugleich eine notwendige Informationsgrundlage dar, um die jeweiligen Planungen aufeinander abstimmen zu können.

Im Einzelfall gibt es bei sanierungsbedingten Änderungen von Einrichtungen der öffentlichen Versorgung eine Folgepflicht für öffentliche Bedarfsträger; sofern den Trägern in Folge der Sanierungsdurchführung Kosten entstehen, sind ihnen diese nach § 150 BauGB abzüglich eines Vorteilsausgleichs zu erstatten. Ist – auch während der weiteren Sanierungsdurchführung – eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten nach § 139 Abs. 3 BauGB unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen.

Wir bitten Sie, zu den dargestellten Sanierungszielen und -maßnahmen bis spätestens zum

xx.xx.20xx

Stellung zu nehmen.

Ihre Stellungnahme richten Sie bitte an folgende Adresse:

Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“
Fachbereich
z. Hd. „Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen“
„Straße xx“
xxxxx Stadt

Die vorbereitenden Untersuchungen werden parallel zur Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange weiter bearbeitet; diese Teile sind jedoch für das Beteiligungsverfahren ohne Bedeutung.

Bei den Stellungnahmen bitten wir, darauf zu achten, in welcher Funktion Sie in diesem Verfahren betroffen sind und welche fachlichen Gesichtspunkte als sonstiger Träger öffentlicher Belange bei der Sanierungsdurchführung zu berücksichtigen sind.

Erhalten wir innerhalb der o. g. Frist keine Stellungnahme, gehen wir davon aus, dass mit der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme Einverständnis besteht oder, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme nicht berührt werden (§ 139 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 6 BauGB).

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadt / Gemeinde „Stadt oder Gemeinde“

„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“ und
„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“
sowie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Büros „Name des Büros“
„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“ und
„Name“, „E-Mail-Adresse“, „Telefonnummer“ gern zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Bürgermeister/in „Name“

Anlage: Textliche Ausarbeitung zur Beteiligung

Muster III 2.1.6 (1) Maßnahmenkatalog Sozialplan

A	Haushalte
A.1	Ersatzwohnraum
A.1.1	Beschreibung der Berechtigten
A.1.2	Kriterien zur Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse der Betroffenen
A.1.3	Berücksichtigung bestehender Hausgemeinschaften am Zielort
A.2	Umzugsmanagement
A.2.1	Einbindung der Betroffenen in ein umfassendes Umzugsmanagement
A.2.2	Umfassende Beratung und Unterstützung der Betroffenen durch Ämter und Aufgabenträger
A.2.3	Beratung über Ansprüche auf verfügbare Hilfestellungen, z.B. Wohngeld
A.2.4	Bei Bedarf umfassende Begleitung bei allen, den Umzug tangierenden Arbeitsschritten
A.2.5	Ggf. Klärung notwendiger Regelungen bei Transferleistungen zum Umzugsmanagement im Sinne der Betroffenen
A.3	Umzugskosten
	Gewährung von Umzugsbeihilfen und Pauschalen zum Ausgleich der Nachteile
A.4	Weitere Finanzierungshilfen
	Bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen Gewährung von Fördermitteln für Erwerb oder Sanierung von selbstgenutztem Eigentum zu Wohnzwecken
B	Eigentümer
	Entschädigungen im Rahmen der Entschädigungsregelungen nach dem BauGB Leistungen des Sozialplans bleiben davon unberührt.
C	Gewerbetreibende
	Entschädigungen im Rahmen der Entschädigungsregelungen nach dem BauGB Leistungen des Sozialplans bleiben davon unberührt.
C.1	Ersatzobjekte
	Angebot eines auf den Einzelfall zugeschnittenen (immobilien- und standortbezogenen) Ersatzobjekts in enger Abstimmung mit dem Betroffenen unter Berücksichtigung insbesondere der Zukunftsplanungen
C.2	Verlagerungsmanagement
C.2.1	Den gesamten Prozess begleitende Beratungen und Hilfestellungen nebst Einbindung in ein umfangreiches Verlagerungsmanagement u.a. bei der Suche nach einem Ersatzobjekt und Organisation der individuellen Ablauf- und Terminplanung in Abstimmung mit dem Zeit- und Maßnahmenplan zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.
C.2.2	Umfassende Beratung und Unterstützung der verlagerungsbetroffenen Gewerbetreibenden zu allen Fragen der Verlagerung in Kooperation mit weiteren städtischen Ämtern und Aufgabenträgern
D	Vereine und sonstige Institutionen
	Vereine und sonstige Institutionen erhalten, soweit betroffen, auf Antrag Hilfen des Sozialplans unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls.
E	Arbeitnehmer
	Arbeitnehmer, die durch die Sanierung von Arbeitsplatzverlust betroffen sind, erhalten umfassende Hilfe bei der Inanspruchnahme der ihnen zustehenden Leistungen und bei der Suche nach einem neuen Arbeitsplatz.

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen - Abschlussbericht Sanierungsverfahren Duisburg - Bruckhausen/Beeck, Oktober 2007

Vorlage III 2.3.3 (1) Nachforderung von Unterlagen

[Kopfbogen Gemeinde]

[Anschrift Antragsteller]

**Grundstück ... (Adresse, Gemarkung, Flur, Flurstück)
Grundschuldbestellung nebst Vollstreckungsunterwerfung vom ... (Datum),
UR-Nr. ... Notar/in ... (Name) in ... (Amtssitz Notar/in)**

Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung

Sehr geehrte/r Herr/Frau ... (Name),

mit Schreiben vom ... (Datum), hier eingegangen am ... (Datum), haben Sie die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für die vorbezeichnete Grundschuldbestellung beantragt.

Gemäß §§ 145 Abs. 1 i. V. m. 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist über die Genehmigung innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden, gemäß §§ 145 Abs. 1 i.V.m. 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB kann die Frist um bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Bearbeitungsfrist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn mir vollständige bzw. prüffähige Unterlagen vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall, da die Zweckerklärung zur Grundschuldurkunde (ggfs. andere fehlende Unterlagen benennen) nicht mit eingereicht wurde. Bitte holen Sie dies nach, um die Bearbeitung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

Vorlage III 2.3.3 (2) Fristverlängerungsbescheid

[Kopfbogen Gemeinde]

[Anschrift Notar⁷⁸]

Grundstück ... (Adresse, Gemarkung, Flur, Flurstück)

Notarieller Kaufvertrag vom ... (Datum), UR-Nr. ... Notar/in ... (Name) in ... (Amtssitz Notar/in)

Bescheid über die Verlängerung der Frist zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung

Sehr geehrte/r Herr/Frau Notar/in,

mit Schreiben vom ... (Datum), hier eingegangen am ... (Datum), haben Sie die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den vorbezeichneten Grundstückskaufvertrag beantragt.

Gemäß §§ 145 Abs. 1 i. V. m. § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist über die Genehmigung innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Gemäß §§ 145 Abs. 1 i. V. m. 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird diese Frist um ... (1-3 Monate) bis zum ... (Datum) verlängert.

Begründung

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ... (Bezeichnung des Sanierungsgebiets). Das Sanierungsgebiet wurde mit Satzung vom ... (Datum des Satzungsbeschlusses), öffentlich bekannt gemacht im ... (Bezeichnung Amtsblatt, Jahrgang, Datum, Seite) förmlich festgelegt. Die Sanierung erfolgt im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB). Die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden daher Anwendung.

Gemäß § 144 Abs. 3 BauGB bedarf ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zur Veräußerung eines Grundstücks (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn einer der in § 145 Abs. 2 BauGB genannten Gründe vorliegt, insbesondere wenn der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB liegt auch dann eine wesentliche Erschwerung vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt.

Hieraus folgt das Erfordernis der sogenannten „Preisprüfung“. Sie bezieht sich einerseits auf den gemäß § 153 Abs. 1 BauGB modifizierten Verkehrswert des Grundstücks (unter Einbeziehung der vorhandenen baulichen Anlagen), andererseits auf die gesamte vertraglich vereinbarte Gegenleistung. Nach dem antragsgegenständlichen Grundstückskaufvertrag beträgt der Kaufpreis insgesamt ... Euro (Kaufpreis beziffern). Zur Prüfung dieses Preises ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich. Dieses habe ich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ... (Dienststelle Gutachterausschuss) beantragt. Da das Gutachten nach dortiger Auskunft nicht vor dem ... (Datum) erstellt werden kann, ist die Bearbeitungsfrist für Ihren Antrag um (ggfs. zunächst) ... Monate zu verlängern, um die Prüfung abschließen zu können.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

⁷⁸ Da der Notar des Kaufvertrags üblicherweise von den Vertragsparteien mit der Einholung der notwendigen Genehmigungen beauftragt und dazu bevollmächtigt wird, ist er regelmäßig der Antragsteller der Sanierungsgenehmigung. Der Fristverlängerungsbescheid ist daher grundsätzlich an ihn zu richten. Häufig finden sich jedoch in Grundstückskaufverträgen Vollzugsvollmachten, nach denen der Notar nur für auflagenfrei ergangene Bescheide zur Annahme bevollmächtigt ist, während einschränkende, versagende oder mit Nebenbestimmungen versehene Bescheide den Parteien unmittelbar zuzustellen sind. Findet sich eine solche Klausel im Kaufvertrag (meist im hinteren Teil enthalten), sollte der Fristverlängerungsbescheid zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten vorsorglich auch Käufer und Verkäufer durch Übersendung einer Kopie zur Kenntnis gegeben werden.

Vorlage III 2.3.3 (3) Ersuchen ans Grundbuchamt

[Kopfbogen Gemeinde]

Amtsgericht ...

Grundbuchamt

[Anschrift Amtsgericht]

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ... (Bezeichnung Sanierungsgebiet)

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ... (Bezeichnung Sanierungsgebiet) vom ... (Datum) in beglaubigter Abschrift. Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am ... (Datum) öffentlich bekannt gemacht – Amtsblatt vom ... (Datum) ist als weitere Anlage beigefügt – und ist somit rechtsverbindlich geworden.

Die Sanierung wird unter Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da diese in der Satzung nicht ausgeschlossen ist.

Gemäß § 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB ersuche ich Sie, in die Grundbücher der nachfolgend aufgeführten, im Geltungsbereich der Sanierungssatzung belegenen Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Ordnungsnummer:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

Grundbuch-Blatt:

Straße/Hausnummer:

Größe in m²:

Um Eintragungsnachricht wird gebeten. Es besteht Gebührenfreiheit gemäß § 151 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Unterschrift)

(Dienstsiegel)

Vorlage III 2.3.6 (1) Ablösevereinbarungen

Öffentlich-rechtlicher Vertrag
Ablösung des Ausgleichsbetrages nach
§ 154 Abs. 3 Satz 2 (BauGB) für das Grundstück
XXX in XXX

Zwischen

XXX

- nachstehend Eigentümerin genannt -

und

XXX

vertreten durch XXX

Präambel

Das Grundstück XXX, XXXX XXX, liegt in dem durch XX. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom XX.XX.XXXX festgelegten Sanierungsgebiet „XXX“. Seit dem Inkrafttreten der vorgenannten Rechtsverordnung, d.h. ab dem XX.XX.XXXX, unterliegt das Grundstück den Sanierungsgrundsätzen und den sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernissen.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Eigentümerin hat für ihr Grundstück die Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs. 3 Satz 2 (BauGB) beantragt.

(2) Das Grundstück XXX ist wie folgt im Grundbuch des Amtsgerichts XXX, Grundbuch von XXX, Blatt XXX verzeichnet:

a. XXX

b. XXX

Das Grundstück ist mit einem Gewerbegebäude bebaut.

§ 2 Ausgleichsbetrag

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Eigentümerin gem. § 154 Abs. 1 BauGB verpflichtet ist, einen Ausgleichsbetrag als Geldbetrag an XXX zu entrichten.

(2) Zur Vermeidung eines aufwendigen Verwaltungsverfahrens und zur Verfahrenssicherheit für beide Seiten wird zwischen den Vertragspartnern im Sinne von § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages für das Grundstück XXX in XXX vereinbart.

Die Ablösesumme für das vorgenannte Grundstück beträgt **XXX €**.

§ 3 Zahlungsbedingungen

(1) Die Gesamtablösesumme zum Ausgleichsbetrag gem. § 2 Abs. 2 dieses Vertrages ist bis spätestens XX.XX.XXXX unter Angabe des Verwendungszwecks auf folgendes Konto zu überweisen:

XXX

XXX

Kassenzeichen

Verwendungszweck Ablösebetrag Grundstück XXX

(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Ablösung des Ausgleichsbetrages für das in § 1 Abs. 2 dieses Vertrages genannte Grundstück einmalig und abschließend ist.

(3) Eine Rückforderung des vereinbarten Ausgleichsbetrages durch die Eigentümerin ist ausgeschlossen.

§ 4 Vertragsdauer

Dieser Vertrag endet im Falle der Nichtzahlung des Ausgleichsbetrages mit Ablauf der Zahlungsfrist gemäß § 3 Abs. 1 dieses Vertrages.

§ 5 Rücktrittsklausel

Ist der gemäß § 2 dieses Vertrages zu zahlende Ablösebetrag in Höhe von XXX € bis zum XX.XX.XXXX nur teilweise oder gar nicht auf dem o.g. Konto eingegangen, hat XXX das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 6 Beibehaltung der sanierungsrechtlichen Bestimmungen

(1) Die Sanierung auf dem Grundstück XXX in XXX ist nicht durchgeführt.

(2) Die Rechtswirkungen der §§ 144 und 145 BauGB bleiben bestehen.

§ 7 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen.

(2) Nebenabreden, Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Dieser Vertrag ist seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Verwaltungsrechtsweg eröffnet.

.....
Ort, Datum

.....
Eigentümer

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift städt. Vertreter

Zwischen der Stadt XXX, vertreten durch die Oberbürgermeisterin,

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Frau XXX und Herr XXX, wohnhaft: XXX XX, XXXX XXX
wird folgende

Ablösevereinbarung

geschlossen:

§ 1 Das den Eigentümern gehörende Grundstück

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

mit einer Größe von insgesamt XXX m² liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt XXX über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „XXX“ vom XX.XX.XXXX (amtliche Bekanntmachung).

§ 2 Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme der örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom XX.XX.XXXX, wurde die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die in § 1 bezeichneten Grundstücke mit XX €/m² ermittelt. Laut telefonischer Auskunft des Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom XX.XX.XXXX hat sich dieser Betrag seither nicht verändert.

§ 3 Eine Anrechnung von Beträgen nach § 155 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht, da keine anrechnungsfähigen Aufwendungen entstanden sind.

Die Stadt XXX gewährt den Eigentümern einen Nachlass auf die in § 2 festgesetzte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 3,5 % (XX €/m²), so dass diese effektiv XX €/m² beträgt.

§ 4 Stadt und Eigentümer vereinbaren nach § 154 Bas. 3 Satz 2 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrages für das in § 1 bezeichnete Grundstück durch einen Betrag von XXX €.

§ 5 Die Eigentümer verpflichten sich, den zur Ablösung vereinbarten Ausgleichsbetrag in Höhe von XXX € innerhalb von einem Monat gerechnet vom Tag des Abschlusses dieser Vereinbarung, kostenfrei auf das Konto Nr. XXX bei der Stadtkasse XXX unter Angabe des Verwendungszwecks „Ablösevereinbarung Grundstück XXX“ zu zahlen. Bei nicht fristgerechter Zahlung ist der fällige Betrag mit 5 v. H. jährlich zu verzinsen.

§ 6 Durch die Ablösung des Ausgleichsbetrages werden die Eigentümer endgültig von der Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB für das in § 1 bezeichnete Grundstück befreit.

Nach Eingang des Ablösebetrages wird der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk von Amts wegen – ohne zusätzliche Kosten für den Eigentümer – gelöscht.

§ 7 Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum

Eigentümer

Ort, Datum

Unterschrift städt. Vertreter

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat „Reden, Publikationen“
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Telefon: 0211 8618-50
E-Mail: info@mhkgb.nrw.de
Internet: www.mhkgb.nrw

Kontakt

Referat „Stadtumbau, Stadtentwicklung, Städtebauförderung Bezirk Münster“
Christian Meyer
Telefon: 0211 8618-5652
E-Mail: christian.meyer@mhkgb.nrw.de

Inhaltliche Bearbeitung und Redaktion

Institut für Bodenmanagement in Kooperation mit
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Berlin
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld (Institut für Bodenmanagement)
Ass. jur. Uwe Preißler (STATTBAU mbH Berlin)
Dipl.-Ing. Christian Hemprich (Institut für Bodenmanagement)
Dipl.-Ing. Thies Drexler (Institut für Bodenmanagement)
Anna Eikenberg (Institut für Bodenmanagement)

Gestaltung

Cyrano Kommunikation GmbH, Münster

Fotos

Seite 8: © MHKGB 2017 / F. Berger
Rückseite: © MHKGB 2017 / M. Brausen

© 2019 / MHKGB S-270a

Die Publikation steht zum Download bereit unter: www.mhkgb.nrw/broschueren
Bitte die Veröffentlichungsnummer S-270a angeben.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

Telefon: 0211 8618-50

Telefax: 0211 8618-54444

poststelle@mhkgb.nrw.de

www.mhkgb.nrw



@MHKGB_NRW



@MHKGB.NRW



mhkgb_nrw

MHKGB_NRW

