

Haag/Menzel/Katz

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungs- maßnahmen

Ein Handbuch für die Praxis mit
zahlreichen Mustern, Beispielen,
Schemata und Übersichten

Haag/Menzel/Katz

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Ein Handbuch für die Praxis
mit zahlreichen Mustern, Beispielen,
Schemata und Übersichten

Kohlhammer

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Ein Handbuch für die Praxis
mit zahlreichen Mustern, Beispielen,
Schemata und Übersichten

von

Dr. Theodor Haag

Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Petra Menzel

Geschäftsführerin der LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Jürgen Katz

Prokurist und Leiter des Geschäftsbereichs „Sanierung und
Projektmanagement“ der LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Verlag W. Kohlhammer

Alle Rechte vorbehalten

© 2007 W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Umschlag: Gestaltungskonzept Peter Horlacher

Gesamtherstellung:

W. Kohlhammer Druckerei GmbH + Co. KG, Stuttgart

Printed in Germany

ISBN 978-3-17-018969-0

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-029576-6

Handhabung

Dieses Praxishandbuch der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen steht für Übersichtlichkeit sowie leichtes Auffinden von Fragestellungen und Lösungsmöglichkeiten. Auf wissenschaftliche Erörterungen, die nicht der Problemlösung dienen und in der städtebaulichen Praxis keine Rolle spielen, wurde verzichtet. Fundstellenangaben erleichtern eine Vertiefung.

Das Handbuch ist nach einer allgemeinen Einführung so gegliedert, wie in der Praxis Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ablaufen. Zur leichteren Auffindbarkeit wird mit Randnummern gearbeitet. Praxisbeispiele, Mustertexte und Übersichten sowie Schemata veranschaulichen die gesetzlichen Bestimmungen im BauGB und wurden sämtlich in den laufenden Text eingearbeitet, um den Zusammenhang sowie die leichtere Anwendung zu gewährleisten. Diese Textstellen sind im Text grau hinterlegt hervorgehoben.

Richtlinien und Verwaltungsvorschriften sowie **Bilder und Pläne** sind im Anhang abgedruckt. **Verzeichnisse** mit den in dem Werk in Bezug genommenen Vorschriften des BauGB sowie den abgebildeten Mustern, Beispielen, Schemata und Übersichten ermöglichen eine zielgerichtete Arbeit mit dem Buch und erlauben über die Randnummern einer leichte Auffindbarkeit aller Fragestellungen der städtebaulichen Praxis.

Als Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH – KE – arbeiten wir täglich in der Praxis der städtebaulichen Erneuerung und verfügen über Erfahrung in allen Bundesländern, die wir mit diesem Werk vermitteln wollen.

Das Werk richtet sich an Verwaltungspraktiker in Kommunen und Aufsichtsbehörden, Rechtsanwälte, Notare, Architekten, Planer, Ingenieure, Bauunternehmer, Bauträger sowie Sanierungsbeauftragte und Sanierungsträger.

Stuttgart, im Mai 2007

Dr. Theodor Haag, Petra Menzel und Jürgen Katz

Inhaltsverzeichnis

Paragrafen ohne Angabe eines Gesetzes beziehen sich auf das BauGB.

	Seite
<i>Handhabung</i>	V
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	VII
<i>Verzeichnis der Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten</i>	XVII
<i>Verzeichnis der Paragraphen des BauGB</i>	XXIII
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	XXVII
<i>Literatur und Quellen</i>	XXXIII

1. Kapitel Warum Sanierung?	1
I. Grundsätze der Sanierung (<i>Haag</i>)	1
1. Sanierungsablauf nach BauGB	1
a) Vorüberlegungen	1
b) Vorbereitende Untersuchungen (§ 141)	1
c) Weitere Vorbereitung, förmliche Festlegung	2
d) Sanierungsaufgaben, Verfahrenssteuerung	2
e) Ordnungsmaßnahmen (§ 147)	2
f) Baumaßnahmen (§ 148)	3
g) Abschluss der Sanierung	3
2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136)	3
3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) ..	4
4. Auskunftspflicht (§ 138)	5
5. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139)	5
6. Sanierungsarten	6
a) Substanzschwächensanierung	6
b) Funktionsschwächensanierung	6
7. Sanierungsverfahren	7
a) Sanierung im umfassenden Verfahren	9
b) Sanierung im vereinfachten Verfahren	11
8. Städtebauliche Verträge	12
a) Allgemeine Grundsätze	12
b) Verträge im Besonderen Städtebaurecht	13
9. Städtebaulicher Denkmalschutz	19
II. Städtebauförderung (<i>Haag</i>)	20
1. Voraussetzungen	20
2. Städtebauförderungsprogramme	20
3. Musterförderungsbestimmungen	21
4. Länderrichtlinien	22

Inhaltsverzeichnis

a) Baden-Württemberg	22
b) Bayern	22
c) Berlin	23
d) Brandenburg	23
e) Bremen	23
f) Hamburg	23
g) Hessen	23
h) Mecklenburg-Vorpommern	23
i) Niedersachsen	24
j) Nordrhein-Westfalen	24
k) Rheinland-Pfalz	24
l) Saarland	24
m) Sachsen	24
n) Sachsen-Anhalt	24
o) Schleswig-Holstein	25
p) Thüringen	25
5. Zuwendungsbescheid	26
2. Kapitel Vorbereitung der Sanierung.	29
I. Vorbereitung der Sanierung, vorbereitende Untersuchungen (<i>Katz</i>)	29
1. Vorbereitung der Sanierung	29
a) Beginn der Sanierung	29
b) Vorbereitende Untersuchung (VU) Teil 1, Grobanalyse	30
2. Vorbereitende Untersuchungen (§ 141)	31
a) Einleitungsbeschluss (§ 141 Abs. 3)	31
b) Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen	35
c) Notwendigkeit der Sanierung	35
3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	41
a) Zu beteiligender Personenkreis	41
b) Möglichkeiten der Befragung	41
c) Inhalte der Befragung	42
d) Regelungen zum Datenschutz	52
4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	53
a) Unterstützungs- und Mitwirkungspflicht	53
b) Kreis der öffentlichen Aufgabenträger	54
c) Beteiligung	55
5. Sanierungsziele, Bedeutung der VU	57
6. Durchführbarkeit der Sanierung	57
7. Nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Sanierungsbetroffenen	60
8. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen	62
II. Weitere Gutachten im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (<i>Katz</i>)	67
1. Machbarkeitsstudien	67
2. Fachgutachten	68
III. Sanierungsziele (<i>Menzel</i>)	69
1. Ziele der Stadterneuerung	69

2. Sanierungskonzept	69
3. Zielkategorien	70
4. Zielindikatoren	71
IV. Sanierungsgebiet und -satzung (<i>Haag</i>)	71
1. Sanierungsgebiet	71
2. Sanierungssatzung (§ 142)	73
a) Welche Wirkungen hat die förmliche Festlegung? ..	73
b) Förmliche Festlegung	75
3. Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk (§ 143)	77
a) Wem wird die Satzung mitgeteilt?	78
b) Änderung der Satzung.	78
V. Städtebauliche Planungen im Sanierungsverfahren (<i>Menzel</i>)	79
1. Planungsinstrumente	79
2. Informelle Pläne	80
a) Maßnahmenkonzept zur Grobanalyse	80
b) Neuordnungskonzept als Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen	83
c) Rahmenplan für die Sanierungsdurchführung.	86
d) Weitere Planungsinstrumente	87
3. Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen	90
4. Übersichtspläne zur Sanierungsbilanz.	96
5. Förderfähigkeit.	96
3. Kapitel Durchführung der Sanierung	97
I. Haushaltsrechtliche Aspekte (<i>Haag</i>)	97
II. Sanierungsträger und andere Beauftragte (<i>Haag</i>)	98
1. Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde (§ 157)	98
2. Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger (§ 158)	99
3. Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger (§ 159) ..	100
III. Treuhandvermögen (<i>Haag</i>)	117
1. Treuhandvermögen (§ 160)	117
2. Sicherung des Treuhandvermögens (§ 161)	118
IV. Steuerungsinstrumente der Sanierung (<i>Katz</i>)	119
1. Zweck und Anwendungsbereich.	119
a) Zweck der sanierungsrechtlichen Genehmigung ...	119
b) Anwendungsbereich	120
aa) Sachliche Anwendung.	120
bb) Räumliche Anwendung	120
cc) Zeitliche Anwendung	120
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben	121
a) Begriff der baulichen Anlage	121
b) Errichtung baulicher Anlagen	121
c) Änderung baulicher Anlagen.	122
d) Genehmigungspflichtige Erdarbeiten.	122

Inhaltsverzeichnis

e) Beseitigung baulicher Anlagen	123
f) Wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken oder baulichen Anlagen	123
3. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge	124
4. Genehmigungsfreie Tatbestände (§ 144 Abs. 4)	130
5. Sanierungsgenehmigung (§ 145)	133
a) Fristen	133
b) Miteinander von Sanierungs- und Baugenehmigung	136
c) Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung	136
d) Preisprüfung	138
6. Beseitigung von Versagungsgründen	140
a) Verzicht auf Entschädigung	140
b) Genehmigung unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen	140
c) Abschluss eines städtebaulichen Vertrags	142
7. Übernahmeverlangen des Eigentümers	142
a) Voraussetzungen	142
b) Höhe der Entschädigung	143
8. Negativzeugnis	144
V. Abgaben, Auslagen und Steuern (<i>Katz</i>)	145
1. Abgaben- und Auslagenbefreiung (§ 151)	145
2. Steuerrecht und Sanierung	147
a) Einkommenssteuer	148
b) Umsatzsteuer	153
c) Grunderwerbsteuer	153
VI. Kosten- und Finanzierungsplanung (<i>Katz</i>)	154
1. Maßnahmenplan	154
2. Kosten- und Finanzierungsplanung	155
a) Funktionen der Kosten- und Finanzierungs- übersicht	155
b) Kosten- und Finanzierungsübersicht als Abstimmungsinstrument	157
c) Inhalte der Kosten- und Finanzierungsübersicht	158
d) Förderrahmen	162
e) Finanzhilfen von Bund und Ländern, Eigenanteil der Kommune	163
VII. Sozialplanung im Sanierungsverfahren (<i>Menzel</i>)	168
1. Sozialplan (§ 180)	168
2. Härteausgleich (§ 181)	170
3. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 182)	171
4. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke (§ 183)	172
5. Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse (§ 184)	172
6. Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 185)	172
7. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 186)	172

VIII. Durchführung der Sanierungsmaßnahmen (<i>Katz</i>)	172
1. Begriff der Durchführung (§ 146).	172
a) Erforderlichkeit.	172
b) Zustimmung des Bedarfsträgers zu Sanierungsmaßnahmen	173
c) Überlassung von Ordnungsmaßnahmen	174
2. Ordnungsmaßnahmen (§ 147)	178
a) Bodenordnung (§ 147 Abs. 1 Nr. 1)	179
b) Umlegungen	179
c) Enteignung von Grundstücken	180
d) Freiwillige Umlegungsverfahren	180
e) Erwerb von Grundstücken	180
f) Umzug von Bewohnern und Betrieben (§ 147 Abs. 1 Nr. 2)	181
g) Freilegung von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 3).	182
h) Herstellung und Änderung von Erschließungs- anlagen (§ 147 Abs. 1 Nr. 4).	183
i) Sonstige Maßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5)	185
j) Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 147 Abs. 2).	185
3. Baumaßnahmen (§ 148)	186
a) Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1)	186
b) Modernisierungsvereinbarung.	189
c) Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177)	196
d) Neubebauung und Ersatzbauten (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	198
e) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)	198
f) Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4)	199
g) Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 148 Abs. 2 Satz 2)	200
4. Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (§ 150)	200
a) Voraussetzungen für einen Erstattungsanspruch	201
b) Erstattungsfähige Kosten, Höhe des Erstattungsbetrags.	201
c) Verfahren, Kostentragung.	202
IX. Sanierungsförderung, Kostenerstattungsbetrag (<i>Katz</i>)	202
1. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (§ 164a)	202
a) Finanzierung und Grundzüge	202
b) Koordination und Zusammenführung öffentlicher Mittel	204
2. Verwendung von Städtebauförderungsmitteln	205
a) Vorbereitung der Sanierung (§ 164a Abs. 2 Nr. 1)	205
b) Ordnungsmaßnahmen (§ 164a Abs. 2 Nr. 2)	206
c) Baumaßnahmen (§ 164a Abs. 2 Nr. 3)	206
d) Leistungen beauftragter Dritter (§ 164a Abs. 2 Nr. 4)	206
e) Verwirklichung des Sozialplans (§ 164a Abs. 2 Nr. 5)	206

Inhaltsverzeichnis

f) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 164a Abs. 3)	206
3. Verwaltungsvereinbarung (§ 164b)	207
a) Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren (§ 164 Abs. 2 Nr. 1)	208
b) Wiedernutzung von Flächen (§ 164b Abs. 2 Nr. 2)	209
c) Behebung sozialer Missstände (§ 164b Abs. 2 Nr. 3)	210
X. Sanierung und Brachflächen (<i>Menzel</i>)	210
1. Ausgangslage	210
2. Förderung der Umsetzung von Brachflächen	211
3. Brachflächentypen	211
4. Entwicklung von Brachflächen	213
a) Private Erschließungsträgerschaft	215
b) Sanierungstreuhanderschaft	215
c) Grunderwerbsmodell	215
XI. Städtebauliche Erneuerung und private Investoren	218
1. Public Private Partnership (PPP) (<i>Katz</i>)	218
a) PPP-Formen	218
b) Fördermittel, rechtliche Grundlagen	220
c) Positive Effekte	221
2. Sanierung und BID (<i>Menzel</i>)	224
 4. Kapitel Abschluss der Sanierung	 229
I. Ausgleichsbetrag (<i>Katz</i>)	229
1. Anwendungsbereich (§ 152)	229
2. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungs- leistungen (§ 153 Abs. 1)	230
a) Zweck der Regelung	230
b) Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen	231
c) Zulässige Aufwendungen des Eigentümers	232
d) Allgemeine Wertverhältnisse	232
3. Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2)	233
4. Preisbindung beim Erwerb eines Grundstücks (§ 153 Abs. 3)	236
5. Preisbindung bei der Veräußerung von Grundstücken (§ 153 Abs. 4)	237
6. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bei Umlegungsverfahren (§ 153 Abs. 5)	238
7. Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154)	239
a) Sinn und Zweck	239
b) Erhebung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 1 Satz 1)	240
c) Verhältnis des Ausgleichsbetrags zum Erschließungsbeitrag (§ 154 Abs. 1 Satz 2 und 3) . .	241
II. Wertermittlung (<i>Katz</i>)	243
1. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2)	243

a)	Grundlagen der Wertermittlung	244
b)	Wertermittlungsstichtag	249
c)	Wertzonen	250
2.	Entrichtung des Ausgleichsbetrags	260
a)	Entstehung des Ausgleichsbetrags	260
b)	Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags	260
c)	Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 4) ..	262
3.	Ausgleichsbetrag als Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5) .	264
a)	Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5 Satz 1 bis 3)...	264
b)	Rangrücktritt der Gemeinde mit eigenen Grundpfandrechten (§ 154 Abs. 5 Satz 4).....	265
4.	Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 6)	267
5.	Verjährungsfristen	268
6.	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (§ 155)	268
a)	Berücksichtigte Vorteile und Bodenwert- erhöhungen (§ 155 Abs. 1 Nr. 1)	269
b)	Zulässige eigene Aufwendungen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2)	269
c)	Kosten für Ordnungs- und Baumaßnahmen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2)	270
d)	Kaufpreisannteile (§ 155 Abs. 1 Nr. 3)	271
e)	Wegfall des Ausgleichsbetrags bei Umlegungen (§ 155 Abs. 2).....	272
7.	Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags (§ 155 Abs. 3 bis 5)	272
a)	Zweck der Regelung	272
b)	Geringfügige Bodenwerterhöhung	272
c)	Unverhältnismäßigkeit des Verwaltungsaufwandes ..	273
d)	Absehen im Einzelfall (§ 154 Abs. 4)	275
e)	Nichterhebung nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 155 Abs. 5).....	276
8.	Erstattungspflicht der Gemeinde (§ 155 Abs. 6).....	277
9.	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung (§ 156).....	277
10.	Verteilung des Überschusses (§ 156a).....	278
III.	Abschluss und Abrechnung der Sanierung (<i>Haag</i>)	279
1.	Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162)	279
2.	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke (§ 163)	280
3.	Anspruch auf Rückübertragung (§ 164).....	282
4.	Abrechnung der Sanierungsmaßnahme.....	282
IV.	Rechtsschutz (<i>Haag</i>)	295
1.	Normenkontrolle	295
2.	Klageverfahren.....	295
3.	Vorverfahren	295

Inhaltsverzeichnis

5. Kapitel Stadtumbau	299
I. Rechtlicher Rahmen und Ziele (<i>Menzel</i>)	299
1. Rechtlicher Rahmen	299
2. Ziele und Anlass	300
3. Förderprogramme	302
a) Stadtumbau Ost	302
b) Stadtumbau West	304
II. Durchführung (<i>Menzel</i>)	307
1. Aufgaben und Anwendungsbereich (§ 171a)	307
2. Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungs- konzept (§ 171b)	309
3. Wohnungswirtschaftskonzepte	314
4. Stadtumbauvertrag (§ 171c)	319
5. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d) ..	333
6. Wertermittlung in Stadtumbaugebieten	334
III. Praxisbeispiele zum Stadtumbau (<i>Menzel</i>)	335
6. Kapitel Soziale Stadt	337
I. Aufgabenstellung und Maßnahmen (<i>Katz</i>)	337
1. Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf	337
2. Ziele und Maßnahmen der Sozialen Stadt	339
a) Allgemeine Ziele der Sozialen Stadt	339
b) Mitwirkung der Beteiligten, soziale Integration der Bewohner	340
c) Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung	342
d) Quartierszentren	343
e) Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	343
f) Wohnen	345
g) Öffentlicher Raum	346
II. Verfahren (<i>Katz</i>)	347
1. Festlegung des Gebiets (§ 171e Abs. 3)	347
2. Entwicklungskonzept (§ 171e Abs. 4)	347
3. Einbeziehung der Beteiligten (§ 171e Abs. 5)	348
4. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (§ 171e Abs. 6)	349
7. Kapitel Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	351
I. Voraussetzungen und Anwendung (<i>Katz</i>)	351
1. Einführung	351
2. Wesen und Merkmale (§ 165)	351
3. Zuständigkeit und Aufgaben	354
4. Festlegungsvoraussetzungen	355
5. Räumlicher Geltungsbereich (§ 165 Abs. 5)	357
a) Entwicklungsgebiet	357
b) Anpassungsgebiet	357

II.	Verfahren (<i>Katz</i>)	358
1.	Vorbereitung (§ 165 Abs. 4)	358
2.	Förmliche Festlegung (§ 165 Abs. 6)	363
3.	Durchführung	364
a)	Anwendungsparallelen zur Sanierung	365
b)	Nichtanwendbarkeit des Umlegungsverfahrens	365
c)	Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Abs. 3)	366
d)	Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 169 Abs. 5–7)	366
e)	Entwicklungsträger (§ 167)	368
4.	Abschluss	373
	Zusammenfassung und Ausblick	377
	Anhang I: Richtlinien und Verwaltungsvorschriften	379
Text 1:	Mustereinführungserlass zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB und zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB	379
Text 2:	Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR)	387
Text 3:	Richtlinien zur Förderung der städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WuFR 2000)	401
Text 4:	Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF)	407
Text 5:	Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Absatz 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung 2005) – <i>Auszug</i> –	408
	Anhang II: Bilder und Pläne	415
Bild 1:	Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Rot am See	415
Bild 2:	Grobanalyse Bestandsaufnahme Gebäudezustand Bad Ditzenbach	416
Bild 3:	Grobanalyse Bestandsaufnahme Ortsbild Bad Ditzenbach	417
Bild 4:	Vorbereitende Untersuchungen Neuordnungskonzept Ellwangen	418

Inhaltsverzeichnis

Bild 5:	Vorbereitende Untersuchungen Neuordnungskonzept Loßburg Rodt	419
Bild 6:	Vorbereitende Untersuchungen Neuordnungskonzept Gerlingen	420
Bild 7:	Neuordnungskonzept Nagold	421
Bild 8:	Neuordnungskonzept Mühlacker	422
Bild 9:	Neuordnungskonzept Mühlacker Gestaltungs- vorschlag	423
Bild 10:	Städtebaulicher Rahmenplan Stadtkern Gerlingen ...	424
Bild 11:	Städtebaulicher Rahmenplan Grünordnung Gerlingen	425
Bild 12:	Gestaltung Werbeanlagen Güglingen	426
Bild 13:	Gestaltung Fassaden	427
Bild 14:	Sanierungsbilanz Private Baumaßnahmen Gerlingen .	428
Bild 15:	Sanierungsbilanz Verteilung der Nutzungen Gerlingen	429
Bild 16:	Stadtumbaukonzept Zeithain	430
<i>Stichwortverzeichnis</i>		431

Verzeichnis der Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

	Seite
1. Kapitel Warum Sanierung?	
I. Grundsätze der Sanierung	
Beispiel: Trägerbeteiligung einer vorbereitenden Untersuchung (aus dem Jahr 2004 in BW)	6
Beispiel: Funktionsschwächen	7
Muster: Fallbeurteilung und Empfehlung zur Anwendung des umfassenden Verfahrens	7
Muster: Fallbeurteilung und Empfehlung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens . . .	8
Muster: Satzung über die Festlegung eines Sanierungsgebiets im Rahmen des umfassenden Verfahrens (BW)	9
Muster: Satzung über die Festlegung eines Sanierungsgebiets im Rahmen des vereinfachten Verfahrens (BW)	11
Muster: Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme	14
II. Städtebauförderung	
Muster: Zuwendungsbescheid (BW)	26
2. Kapitel Vorbereitung der Sanierung	
I. Vorbereitung der Sanierung, vorbereitende Untersuchungen	
Beispiel: Missstandsbeschreibung	30
Beispiel: Gemeinderatsvorlage zum Einleitungsbeschluss	32
Muster: Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses . .	33
Beispiel: „Nutzungsmix“	36
Muster: Erhebungsbogen Grundstück	36
Beispiel: Bewertungsrahmen Grundstück	37
Muster: Erhebungsbogen Sanierungsbetroffener allgemein	43
Muster: Erhebungsbogen Flurstück	44
Muster: Erhebungsbögen Eigentümer für Wohngebäude	45
Muster: Erhebungsbögen Bewohner einer Wohnung. . .	46
Muster: Erhebungsbogen Betrieb	48
Muster: Anschreiben Fragebogenaktion	50
Muster: Info-Blatt zur vorbereitenden Untersuchung . .	51

Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

Beispiel:	Aufruf des Bürgermeisters zur Teilnahme an Befragung.	52
Muster:	Anschreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	56
Beispiel:	Definition allgemeiner Sanierungsziele/-maßnahmen.	57
Muster:	Sanierungssatzung.	59
Muster:	Zeitplan zur Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen	61
Beispiel:	Gemeinderatsvorlage Satzungsbeschluss	64
 II. Weitere Gutachten im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung		
Beispiel:	Aufbau einer Machbarkeitsstudie	67
 III. Sanierungsziele		
 IV. Sanierungsgebiet und -satzung		
Schema:	Schritte zur förmlichen Festlegung im Satzungsbeschluss	75
Muster:	Beschlussvorschlag (BW).	76
Muster:	Beschlussfassung zur Änderung der Sanierungssatzung (BW)	78
 V. Städtebauliche Planungen im Sanierungsverfahren		
Beispiel:	Planungsrechtliche Situation	81
Beispiel:	Sanierungsziele als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Mühlacker (BW)	83
Beispiel:	Maßnahmen und Neuordnungskonzept als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Mühlacker (BW)	84
Beispiel:	Planungsvorgaben und Neuordnung des geplanten Sanierungsgebiets „Ostengasse Nord“ in Regensburg	85
Beispiel:	Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Straßen und Plätze in der Altstadt von Reutlingen	87
Beispiel:	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Erhaltung in der Stadt Hameln	90
Beispiel:	Erhaltungssatzung der Städte Wangen und Leutkirch (BW)	91

3. Kapitel Durchführung der Sanierung

I. Haushaltsrechtliche Aspekte		
 II. Sanierungsträger und andere Beauftragte		
Schema:	Gegenüberstellung von Treuhändermodellen .	102
Muster:	Beauftragtenvertrag	105

Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

Muster:	Treuhändlervertrag	111
III. Treuhandvermögen		
IV. Steuerungsinstrumente der Sanierung		
Beispiel:	Nicht genehmigungspflichtige Veränderungen .	123
Beispiel:	Genehmigungsfristen	133
Muster:	Fristverlängerung gem. § 145 Abs. 1	134
Muster:	Genehmigung gem. § 144	135
Muster:	Versagung der Genehmigung gem. § 144 wegen Kaufpreisprüfung	139
Muster:	Genehmigung gem. § 144 mit Auflagen.	141
Muster:	Negativzeugnis gem. § 145 Abs. 6.	144
Schema:	Prüfung für sanierungsrechtliche Genehmigung	145
V. Abgaben, Auslagen und Steuern		
Muster:	Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung (gem. § 7h EstG)	148
Muster:	Bestätigung für ein denkmalgeschütztes Objekt (gem. § 7h EstG)	150
Muster:	Allgemeine Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG	151
VI. Kosten- und Finanzierungsplanung		
Muster:	Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sachstandsbericht	164
Beispiel:	Kosten- und Finanzierungsübersicht im umfassenden Verfahren	165
VII. Sozialplanung im Sanierungsverfahren		
VIII. Durchführung der Sanierungsmaßnahmen		
Muster:	Ordnungsmaßnahmenvereinbarung gem. § 146	174
Muster:	Bescheid über Erstattung von Fördermitteln (Abschlagszahlung)	178
Beispiel:	Fördergrundsätze der Gemeinde	188
Muster:	Modernisierungsvereinbarung (BW)	190
IX. Sanierungsförderung, Kostenerstattungsbetrag		
X. Sanierung und Brachflächen		
Beispiel:	Umnutzung einer Gewerbebrache (Kaufmann-Areal in Ebersbach/Fils)	215
Beispiel:	Konversion McKee Barracks/Fliegerhorst in Crailsheim.	217
XI. Städtebauliche Erneuerung und private Investoren		
Beispiel:	PPP als Forfaitierungsmodell	222

Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

Beispiel:	Risikobetrachtung für Projektpartner einer PPP	223
Muster:	Rahmenbedingungen für die jeweiligen Vertragspartner	224
Beispiel:	Grundsätze für ein BID (Hamburg)	226
Übersicht:	Elemente einer kooperativen Entwicklungsstrategie für ein BID	227
Beispiel:	BID-Gesetz Hamburg	228

4. Kapitel Abschluss der Sanierung

I.	Ausgleichsbetrag	
Schema:	Ausgleichs-/Erschließungsbeitragspflicht	242
II.	Wertermittlung	
Beispiel:	Inhaltsverzeichnis eines Gutachtens zur Ermittlung zonaler, sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	245
Beispiel:	Ermittlungsgrundlagen zonaler Bodenwerte ..	246
Beispiel:	Wertermittlungsmethode	248
Beispiel:	Herleitung des Beginns des Sanierungseinflusses	250
Beispiel:	Bildung von Wertzonen	251
Beispiel:	Bewertungsrahmen und Bewertung Anfangs- und Endwertqualität	253
Beispiel:	Checkliste zur Bewertung von Anfangs- und Endwertqualität einer Wertzone	255
Beispiel:	Ableitung der Anfangs- und Endwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung	257
Beispiel:	Zusammenfassende Darstellung der Anfangs- und Endwerte	258
Muster:	Vertrag zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags	261
Muster:	Bescheid über die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung gem. § 162	262
Muster:	Darlehensvertrag nach § 154 Abs. 5	266
Beispiel:	Ratsvorlage zum Absehen von Ausgleichsbeträgen	274
III.	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	
Muster:	Aufhebungssatzung (BW)	279
Muster:	Abgeschlossenheitserklärung	281
Muster:	Abrechnung einer städtebaulichen Sanierungs-/Erneuerungsmaßnahme (BW) ...	283
Muster:	Sanierungsabrechnung einer Maßnahme/ Schlussbericht (BW)	290
Muster:	Abrechnungsbescheid (BW)	294

IV. Rechtsschutz	
Muster: Widerspruchsbescheid gem. § 73 VwGO.	296
Muster: Ablehnung der Aussetzung der Vollziehung bei Erhebung eines Ausgleichsbetrags	297

5. Kapitel Stadtumbau

I. Rechtlicher Rahmen und Ziele	
Übersicht: Förderfähige Maßnahmen – Stadtumbau Ost (VV-Städtebauförderung 2005)	304
Übersicht: Förderfähige Maßnahmen – Stadtumbau West (VV-Städtebauförderung 2005)	305
Übersicht: Pilotprojekte im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West	306
II. Durchführung	
Beispiel: Stadtumbaukonzept Hessen.	311
Beispiel: Gliederung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEKo) in Sachsen	313
Muster: Rahmenvertrag zum Stadtumbau	315
Beispiel: Erklärung zur Kooperation beim Stadtumbau	318
Muster: Durchführungsvertrag Stadtumbau (Rückbau)	322
Muster: Zwischennutzungsvereinbarung	327
Muster: Nutzungs- und Pflegevertrag	332
III. Praxisbeispiele zum Stadtumbau	
Beispiel: Stadtumbau Ost, Schwedt/Oder (Brandenburg)	335
Beispiel: Stadtumbau Ost, Zeithain (Sachsen)	335
Beispiel: Stadtumbau West, Selb (Bayern)	336

6. Kapitel Soziale Stadt

I. Aufgabenstellung und Maßnahmen	
Beispiel: Leistungsumfang Stadtteilmanagement	341
II. Verfahren	

7. Kapitel Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

I. Voraussetzungen und Anwendung	
II. Verfahren	
Muster: Leistungsbild für die durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen (Entwicklungsmaßnahmen)	359

Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

Beispiel:	Bekanntmachung der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs	363
Muster:	Entwicklungsträgervertrag	369
Übersicht:	Verfahrensablauf städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (vereinfacht)	375
Übersicht:	Verfahrensablauf Grunderwerb Entwicklungsmaßnahme	376

Verzeichnis der Paragraphen des BauGB

Die Hauptfundstellen sind fett markiert.

Rn.

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

- § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 2, 8 ff., 70, 117 f.
- § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen 3, 77 ff.
- § 138 Auskunftspflicht 5, 79, 93
- § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher
Aufgabenträger. 6, 94 ff.

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

- § 140 Vorbereitung. 142
- § 141 Vorbereitende Untersuchungen 62 ff., 100, 150 ff., 297, 422
- § 142 Sanierungssatzung 125 ff.
- § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung,
Sanierungsvermerk 137 ff.
- § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben
und Rechtsvorgänge 16, 133, 184 ff., 231, 239, 245
- § 145 Genehmigung 224 ff., 247, 254
- § 146 Durchführung 309 ff.
- § 147 Ordnungsmaßnahmen 317 ff.
- § 148 Baumaßnahmen 340 ff., 351 ff.
- § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht 273 ff.
- § 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen,
die der öffentlichen Versorgung dienen 357 ff.
- § 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung 257 ff.

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtlicher Vorschriften

- § 152 Anwendungsbereich 426
- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungs-
leistungen, Kaufpreise, Umlegung 430 ff.
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers. 454 ff.
- § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen 502 ff.
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung 520
- § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme 521

Verzeichnis der Paragraphen des BauGB

Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	169 ff.
§ 158	Voraussetzungen für die Bestätigung als Sanierungsträger . . .	175
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	176
§ 160	Treuhandvermögen	176, 180 ff.
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens.	176, 183

Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung

§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	522 ff.
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke . . .	527 f.
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung.	533 ff.

Sechster Abschnitt. Städtebauförderung

§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	361 ff.
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung.	376 ff.

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165	Städtebauliche Entwicklungs- maßnahmen	647, 631, 633 ff., 645 ff.
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	637 ff.
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	662
§ 168	Übernahmeverlangen	658
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	653
§ 170	Sonderregelungen für Anpassungsgebiete.	646
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	652

Dritter Teil. Stadtumbau

§ 171a	Stadtumbauaumaßnahmen	552 ff., 567 ff.
§ 171b	Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept . .	572 ff.
§ 171c	Stadtumbauvertrag	587 ff.
§ 171d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	599

Vierter Teil. Soziale Stadt

§ 171e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	607 ff.
--------	--	---------

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	418a
--------	---	------

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	349 f.
-------	---	--------

Verzeichnis der Paragraphen des BauGB

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 Sozialplan	295 ff.
§ 181 Härteausgleich	301 ff.

Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	303
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	304
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	305
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	306 f.
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	308

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	18
§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften .	18

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	33, 133
§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau und die Soziale Stadt	33

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
Abl.	Amtsblatt
Abl. EG	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften
ABM	Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
abzgl.	abzüglich
AG	Aktiengesetz
AHG	Altschuldenhilfegesetz
AHGV	Altschuldenhilfeverordnung
AllMBL.	Allgemeines Ministerialblatt
a. M.	anderer Meinung
AmtsBl.	Amtsblatt
AN-Best	Allgemeine Nebenbestimmungen
AO	Abgabenordnung
ARGEBAU	Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AV	Ausführungsvorschriften
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-MaßnG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauR	Baurecht
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
Bay. StAnZ	Bayerischer Staatsanzeiger
Bay. VBl.	Bayerische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
Bay. VGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BBauBl.	Bundesbaublatt (Zeitschrift)
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
Bd.	Band
betr.	betreffend
Betr.	Betreiber
BFH	Bundesfinanzhof

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BID	Business Improvement Districts
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BLZ	Bankleitzahl
BMBAu	Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BR-Drs.	Drucksachen des Bundesrates
BRI	Bruttorauminhalt
BRS	Baurechtssammlung
BT	Deutscher Bundestag
BT-Drs.	Drucksachen des Deutschen Bundestages
BVA	Bundesvermögensamt
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
BW	Baden-Württemberg
BWGemO	Gemeindeordnung Baden-Württemberg
BWGZ	Baden-Württembergische Gemeindezeitung
bzw.	beziehungsweise

ca.	cirka
cm	Zentimeter

dav.	davon
DB	Deutsche Bahn
DDR	Deutsche Demokratische Republik
d. h.	das heißt
DIFU	Deutsches Institut für Urbanistik (Berlin)
DIN	Deutsche Industrienorm
DM	Deutsche Mark
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung (Zeitschrift)
DSchG	Denkmalschutzgesetz
dto.	dito
DVBl.	Deutsche Verwaltungsblätter (Zeitschrift)

E	Amtliche Entscheidungssammlung
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG	Erdgeschoss
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union

Abkürzungsverzeichnis

EUR	Euro
EUGH	Europäischer Gerichtshof
evtl.	eventuell
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
ff.	fortfolgende
Flst.	Flurstück
FNp	Flächennutzungsplan
GABl.	Gemeinsames Amtsblatt
GBL.	Gesetzblatt
Gem.	Gemeinde
gem.	gemäß
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO	Gemeindeordnung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GRW	Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe
GRZ	Grundflächenzahl
GU	Generalunternehmen
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
ha	Hektar
h. M.	herrschende Meinung
HmbGVBl.	Hamburgische Gesetz- und Verordnungsblätter
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Hrsg.	Herausgeber
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
INGE	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren
inkl.	inklusive
i. S.	im Sinne
i. S. d.	im Sinne des
InSEK	Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
i. V. m.	in Verbindung mit
KAG	Kommunalabgabengesetz
KAGBW	Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg
KE	LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH