

Haag/Menzel/Katz

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungs- maßnahmen

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

Das Werk bietet eine praxisnahe Hilfestellung bei Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Es zeigt Lösungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen auf und hilft, typische Fehlerquellen zu vermeiden. Das Handbuch macht den rechtlichen Rahmen für die praktische Umsetzung der Instrumente handhabbar und dient zugleich als ergiebiges Nachschlagewerk. Es gibt daneben einen bundesweiten Überblick über die städtebauliche Förderung einschließlich der Programme zum Stadtumbau und der Sozialen Stadt. Der Aufbau der Darstellung orientiert sich am zeitlichen Ablauf der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung. Ca. 100 Beispiele, Muster, Schaubilder, Tabellen sowie farbige Original-Bilder und -Pläne aus der Sanierungspraxis veranschaulichen plastisch die Konzeption und Realisierung der Maßnahmen.

Dr. Theodor Haag und Petra Menzel sind Geschäftsführer der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), Jürgen Katz ist Leiter des Geschäftsbereichs 'Sanierung und Projektmanagement' der KE.

Haag/Menzel/Katz

**Städtebauliche Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen**

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

Jürgen Katz

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

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

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

Print:

978-3-17-018969-0

E-Book-Formate

pdf:

epub:978-3-17-028264-3

mobi:978-3-17-028265-0

Inhaltsverzeichnis

Handhabung

Verzeichnis der Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

Verzeichnis der Paragraphen des BauGB

Abkürzungsverzeichnis

Literatur und Quellen

1. Kapitel Warum Sanierung?

I. Grundsätze der Sanierung (*Haag*)

1. Sanierungsablauf nach BauGB

a) Vorüberlegungen

b) Vorbereitende Untersuchungen (§ 141)

c) Weitere Vorbereitung, förmliche Festlegung

d) Sanierungsaufgaben, Verfahrenssteuerung

e) Ordnungsmaßnahmen (§ 147)

f) Baumaßnahmen (§ 148)

g) Abschluss der Sanierung

2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136)

3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137)

4. Auskunftspflicht (§ 138)

5. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139)

6. Sanierungsarten

- a) Substanzschwächensanierung
- b) Funktionsschwächensanierung

7. Sanierungsverfahren

- a) Sanierung im umfassenden Verfahren
- b) Sanierung im vereinfachten Verfahren

8. Städtebauliche Verträge

- a) Allgemeine Grundsätze
- b) Verträge im Besonderen Städtebaurecht

9. Städtebaulicher Denkmalschutz

II. Städtebauförderung (*Haag*)

1. Voraussetzungen

2. Städtebauförderungsprogramme

3. Musterförderungsbestimmungen

4. Länderrichtlinien

- a) Baden-Württemberg
- b) Bayern
- c) Berlin
- d) Brandenburg

- e) Bremen
- f) Hamburg
- g) Hessen
- h) Mecklenburg-Vorpommern
- i) Niedersachsen
- j) Nordrhein-Westfalen
- k) Rheinland-Pfalz
- l) Saarland
- m) Sachsen
- n) Sachsen-Anhalt
- o) Schleswig-Holstein
- p) Thüringen

5. Zuwendungsbescheid

2. Kapitel Vorbereitung der Sanierung

I. Vorbereitung der Sanierung (*Katz*)

1. Vorbereitung der Sanierung

- a) Der Beginn der Sanierung
- b) Vorbereitende Untersuchung (VU) Teil 1, Grobanalyse

2. Vorbereitende Untersuchungen (§ 141)

- a) Einleitungsbeschluss (§ 141 Abs. 3)

b) Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen

c) Notwendigkeit der Sanierung

3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

a) Zu beteiligender Personenkreis

b) Möglichkeiten der Befragung

c) Inhalte der Befragung

d) Regelungen zum Datenschutz

4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

a) Unterstützungs- und Mitwirkungspflicht

b) Kreis der öffentlichen Aufgabenträger

c) Beteiligung

5. Sanierungsziele, Bedeutung der VU

6. Durchführbarkeit der Sanierung

7. Nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar
Sanierungsbetroffenen

8. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen

II. Weitere Gutachten im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung
(Katz)

1. Machbarkeitsstudien

2. Fachgutachten

III. Sanierungsziele (Menzel)

1. Ziele der Stadterneuerung

2. Sanierungskonzept

3. Zielkategorien

4. Zielindikatoren

IV. Sanierungsgebiet und -satzung (*Haag*)

1. Sanierungsgebiet

2. Sanierungssatzung (§ 142)

a) Welche Wirkungen hat die förmliche Festlegung?

b) Förmliche Festlegung

3. Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk (§ 143)

a) Wem wird die Satzung mitgeteilt?

b) Änderung der Satzung

V. Städtebauliche Planungen im Sanierungsverfahren (*Menzel*)

1. Planungsinstrumente

2. Informelle Pläne

a) Maßnahmenkonzept zur Grobanalyse

b) Neuordnungskonzept als Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen

c) Rahmenplan für die Sanierungsdurchführung

d) Weitere Planungsinstrumente

3. Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen

4. Übersichtspläne zur Sanierungsbilanz

5. Förderfähigkeit

3. Kapitel Durchführung der Sanierung

I. Haushaltsrechtliche Aspekte (*Haag*)

II. Sanierungsträger und andere Beauftragte (*Haag*)

1. Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde (§ 157)

2. Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger (§ 158)

3. Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger (§ 159)

III. Treuhandvermögen (*Haag*)

1. Treuhandvermögen (§ 160)

2. Sicherung des Treuhandvermögens (§ 161)

IV. Steuerungsinstrumente der Sanierung (*Katz*)

1. Zweck und Anwendungsbereich

a) Zweck der sanierungsrechtlichen Genehmigung

b) Anwendungsbereich

aa) Sachliche Anwendung

bb) Räumliche Anwendung

cc) Zeitliche Anwendung

2. Genehmigungspflichtige Vorhaben

- a) Begriff der baulichen Anlage
- b) Errichtung baulicher Anlagen
- c) Änderung baulicher Anlagen
- d) Genehmigungspflichtige Erdarbeiten
- e) Beseitigung baulicher Anlagen
- f) Wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken oder baulichen Anlagen

3. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge

4. Genehmigungsfreie Tatbestände (§ 144 Abs. 4)

5. Sanierungsgenehmigung (§ 145)

- a) Fristen
- b) Miteinander von Sanierungs- und Baugenehmigung
- c) Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung
- d) Preisprüfung

6. Beseitigung von Versagungsgründen

- a) Verzicht auf Entschädigung
- b) Genehmigung unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen
- c) Abschluss eines städtebaulichen Vertrags

7. Übernahmeverlangen des Eigentümers

- a) Voraussetzungen
- b) Höhe der Entschädigung

8. Negativzeugnis

V. Abgaben, Auslagen und Steuern (*Katz*)

1. Abgaben- und Auslagenbefreiung (§ 151)

2. Steuerrecht und Sanierung

a) Einkommensteuer

b) Umsatzsteuer

c) Grunderwerbsteuer

VI. Kosten- und Finanzierungsplanung (*Katz*)

1. Maßnahmenplan

2. Kosten- und Finanzierungsplanung

a) Funktionen der Kosten- und Finanzierungsübersicht

b) Kosten- und Finanzierungsübersicht als Abstimmungsinstrument

c) Inhalte der Kosten- und Finanzierungsübersicht

d) Förderrahmen

e) Finanzhilfen von Bund und Ländern, Eigenanteil der Kommune

VII. Sozialplanung im Sanierungsverfahren (*Menzel*)

1. Sozialplan (§ 180)

2. Härteausgleich (§ 181)

3. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 182)

4. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke (§ 183)

5. Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse (§ 184)

6. Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 185)

7. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 186)

VIII. Durchführung der Sanierungsmaßnahmen (*Katz*)

1. Begriff der Durchführung (§ 146)

a) Erforderlichkeit

b) Zustimmung des Bedarfsträgers zu Sanierungsmaßnahmen

c) Überlassung von Ordnungsmaßnahmen.

2. Ordnungsmaßnahmen (§ 147)

a) Bodenordnung (§ 147 Abs. 1 Nr. 1)

b) Umlegungen

c) Enteignung von Grundstücken

d) Freiwillige Umlegungsverfahren

e) Erwerb von Grundstücken

f) Umzug von Bewohnern und Betrieben (§ 147 Abs. 1 Nr. 2)

g) Freilegung von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 3)

h) Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Abs. 1 Nr. 4)

i) Sonstige Maßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5)

j) Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 147 Abs. 2)

3. Baumaßnahmen (§ 148)

a) Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1)

b) Modernisierungsvereinbarung

c) Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177)

d) Neubebauung und Ersatzbauten (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)

e) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)

f) Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4)

g) Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 148 Abs. 2 Satz 2)

4. Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (§ 150)

a) Voraussetzungen für einen Erstattungsanspruch

b) Erstattungsfähige Kosten, Höhe des Erstattungsbetrags

c) Verfahren, Kostentragung

IX. Sanierungsförderung, Kostenerstattungsbetrag (*Katz*)

1. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (§ 164a)

a) Finanzierung und Grundzüge

b) Koordination und Zusammenführung öffentlicher Mittel

2. Verwendung von Städtebauförderungsmitteln

- a) Vorbereitung der Sanierung (§ 164a Abs. 2 Nr. 1)
- b) Ordnungsmaßnahmen (§ 164a Abs. 2 Nr. 2)
- c) Baumaßnahmen (§ 164a Abs. 2 Nr. 3)
- d) Leistungen beauftragter Dritter (§ 164a Abs. 2 Nr. 4)
- e) Verwirklichung des Sozialplans (§ 164a Abs. 2 Nr. 5)
- f) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 164a Abs. 3)

3. Verwaltungsvereinbarung (§ 164b)

- a) Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren (§ 164b Abs. 2 Nr. 1)
- b) Wiedernutzung von Flächen (§ 164b Abs. 2 Nr. 2)
- c) Behebung sozialer Missstände (§ 164b Abs. 2 Nr. 3)

X. Sanierung und Brachflächen (*Menzel*)

1. Ausgangslage

2. Förderung der Umnutzung von Brachflächen

3. Brachflächentypen

4. Entwicklung von Brachflächen

- a) Private Erschließungsträgerschaft
- b) Sanierungstreuhanderschaft
- c) Grunderwerbsmodell

XI. Städtebauliche Erneuerung und private Investoren

1. Public Private Partnership (PPP) *(Katz)*

- a) PPP-Formen
- b) Fördermittel, rechtliche Grundlagen
- c) Positive Effekte

2. Sanierung und BID *(Menzel)*

4. Kapitel Abschluss der Sanierung

I. Ausgleichsbetrag *(Katz)*

1. Anwendungsbereich (§ 152)

2. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1)

- a) Zweck der Regelung
- b) Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen
- c) Zulässige Aufwendungen des Eigentümers
- d) Allgemeine Wertverhältnisse

3. Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2)

4. Preisbindung beim Erwerb eines Grundstücks (§ 153 Abs. 3)

5. Preisbindung bei der Veräußerung von Grundstücken (§ 153 Abs. 4)

6. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bei Umlegungsverfahren (§ 153 Abs. 5)

7. Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154)

- a) Sinn und Zweck
- b) Erhebung des Ausgleichsbetrags (154 Abs. 1 Satz 1)
- c) Verhältnis des Ausgleichsbetrags zum Erschließungsbeitrag (§ 154 Abs. 1 Satz 2 und 3)

II. Wertermittlung (*Katz*)

- 1. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (154 Abs. 2)
 - a) Grundlagen der Wertermittlung
 - b) Wertermittlungstichtag
 - c) Wertzonen
- 2. Entrichtung des Ausgleichsbetrags
 - a) Entstehung des Ausgleichsbetrags
 - b) Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags
 - c) Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 4)
- 3. Ausgleichsbetrag als Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5). –
 - a) Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5 Satz 1 bis 3)
 - b) Rangrücktritt der Gemeinde mit eigenen Grundpfandrechten (§ 154 Abs. 5 Satz 4)
- 4. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 6)
- 5. Verjährungsfristen
- 6. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (§ 155)

a) Berücksichtigte Vorteile und Bodenwerterhöhungen (§ 155 Abs. 1 Nr. 1)

b) Zulässige eigene Aufwendungen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2)

c) Kosten für Ordnungs- und Baumaßnahmen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2)

d) Kaufpreisanteile (§ 155 Abs. 1 Nr. 3)

e) Wegfall des Ausgleichsbetrags bei Umlegungen (155 Abs. 2)

7. Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags (§ 155 Abs. 3 bis 5)

a) Zweck der Regelung

b) Geringfügige Bodenwerterhöhung

c) Unverhältnismäßigkeit des Verwaltungsaufwandes

d) Absehen im Einzelfall (§ 155 Abs. 4)

e) Nichterhebung nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 155 Abs. 5)

8. Erstattungspflicht der Gemeinde (§ 155 Abs. 6)

9. Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung (§ 156)

10. Verteilung des Überschusses (§ 156a)

III. Abschluss und Abrechnung der Sanierung (*Haag*)

1. Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162)

2. Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke (§ 163)

3. Anspruch auf Rückübertragung (§ 164)

4. Abrechnung der Sanierungsmaßnahme

IV. Rechtsschutz (*Haag*)

1. Normenkontrolle
2. Klageverfahren
3. Vorverfahren

5. Kapitel Stadtumbau

I. Rechtlicher Rahmen und Ziele (*Menzel*)

1. Rechtlicher Rahmen
2. Ziele und Anlass
3. Förderprogramme
 - a) Stadtumbau Ost
 - b) Stadtumbau West

II. Durchführung (*Menzel*)

1. Aufgaben und Anwendungsbereich (§ 171a)
2. Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b)
3. Wohnungswirtschaftskonzepte
4. Stadtumbauvertrag (§ 171c)
5. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d)
6. Wertermittlung in Stadtumbaugebieten

III. Praxisbeispiele zum Stadtumbau (*Menzel*)

6. Kapitel Soziale Stadt

I. Aufgabenstellung und Maßnahmen (*Katz*)

1. Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf
2. Ziele und Maßnahmen der Sozialen Stadt
 - a) Allgemeine Ziele der Sozialen Stadt
 - b) Mitwirkung der Beteiligten, soziale Integration der Bewohner
 - c) Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung
 - d) Quartierszentren
 - e) Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur
 - f) Wohnen
 - g) Öffentlicher Raum

II. Verfahren (*Katz*)

1. Festlegung des Gebiets (§ 171e Abs. 3)
2. Entwicklungskonzept (§ 171e Abs. 4)
3. Einbeziehung der Beteiligten (§ 171e Abs. 5)
4. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (§ 171e Abs. 6)

7. Kapitel Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

I. Voraussetzungen und Anwendung (*Katz*)

1. Einführung
2. Wesen und Merkmale (§ 165)
3. Zuständigkeit und Aufgaben

4. Festlegungsvoraussetzungen

5. Räumlicher Geltungsbereich (§ 165 Abs. 5)

a) Entwicklungsgebiet

b) Anpassungsgebiet

II. Verfahren (*Katz*)

1. Vorbereitung (§ 165 Abs. 4)

2. Förmliche Festlegung (§ 165 Abs. 6)

3. Durchführung

a) Anwendungsparallelen zur Sanierung

b) Nichtanwendbarkeit des Umlegungsverfahrens

c) Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Abs. 3)

d) Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 169 Abs. 5–7)

e) Entwicklungsträger (§ 167)

4. Abschluss

Zusammenfassung und Ausblick

Anhang I Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Text 1: Mustereinführungserlass zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB und zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB

Text 2: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und

Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)

Text 3: Richtlinien zur Förderung der städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WuFR 2000)

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)

Anhang II Bilder und Pläne

Bild 1: Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Rot am See

Bild 2: Grobanalyse Bestandsaufnahme Gebäudezustand Bad Ditzenbach

Bild 3: Grobanalyse Bestandsaufnahme Ortsbild Bad Ditzenbach

Bild 4: Vorbereitete Untersuchungen Neuordnungskonzept Ellwangen

Bild 5: Vorbereitende Untersuchungen Neuordnungskonzept Loßburg Rodt

Bild 6: Vorbereitete Untersuchungen Neuordnungskonzept Gerlingen

Bild 7: Neuordnungskonzept Nagold

Bild 8: Neuordnungskonzept Mühlacker

Bild 9: Neuordnungskonzept Mühlacker Gestaltungsvorschlag

Bild 10: Städtebaulicher Rahmenplan Stadtkern Gerlingen

Bild 11: Städtebaulicher Rahmenplan Grünordnung Gerlingen

Bild 12: Gestaltung Werbeanlagen Güglingen

Bild 13: Gestaltung Fassaden

Bild 14: Sanierungsbilanz Private Baumaßnahmen Gerlingen

Bild 15: Sanierungsbilanz Verteilung der Nutzungen Gerlingen

Bild 16: Stadtumbaukonzept Zeithain

Stichwortverzeichnis

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 eine 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

Verzeichnis der Muster, Beispiele, Schemata und Übersichten

1. Kapitel Warum Sanierung?

I. Grundsätze der Sanierung

Beispiel: Trägerbeteiligung einer vorbereitenden Untersuchung (aus dem Jahr 2004 in BW)

Beispiel: Funktionsschwächen

Muster: Fallbeurteilung und Empfehlung zur Anwendung des umfassenden Verfahrens

Muster: Fallbeurteilung und Empfehlung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Muster: Satzung über die Festlegung eines Sanierungsgebiets im Rahmen des umfassenden Verfahrens (BW)

Muster: Satzung über die Festlegung eines Sanierungsgebiets im Rahmen des vereinfachten Verfahrens (BW)

Muster: Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

II. Städtebauförderung

Muster: Zuwendungsbescheid (BW)

2. Kapitel Vorbereitung der Sanierung

I. Vorbereitung der Sanierung, vorbereitende Untersuchungen

Beispiel: Missstandsbeschreibung

Beispiel: Gemeinderatsvorlage zum Einleitungsbeschluss

Muster: Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses

Beispiel: „Nutzungsmix“ 36

Muster: Erhebungsbogen Grundstück

Beispiel: Bewertungsrahmen Grundstück

Muster: Erhebungsbogen Sanierungsbetroffener allgemein

Muster: Erhebungsbogen Flurstück

Muster: Erhebungsbögen Eigentümer für Wohngebäude

Muster: Erhebungsbögen Bewohner einer Wohnung

Muster: Erhebungsbogen Betrieb

Muster: Anschreiben Fragebogenaktion

Muster: Info-Blatt zur vorbereitenden Untersuchung

Beispiel: Aufruf des Bürgermeisters zur Teilnahme an Befragung

Muster: Anschreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beispiel: Definition allgemeiner Sanierungsziele/-maßnahmen

Muster: Sanierungssatzung

Muster: Zeitplan zur Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen

Beispiel: Gemeinderatsvorlage Satzungsbeschluss

II. Weitere Gutachten im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung

Beispiel: Aufbau einer Machbarkeitsstudie

III. Sanierungsziele

IV. Sanierungsgebiet und -satzung

Schema: Schritte zur förmlichen Festlegung im Satzungsbeschluss

Muster: Beschlussvorschlag.(BW)

Muster: Beschlussfassung zur Änderung der Sanierungssatzung.(BW)

V. Städtebauliche Planungen im Sanierungsverfahren

Beispiel: Planungsrechtliche Situation

Beispiel: Sanierungsziele als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Mühlacker (BW)

Beispiel: Maßnahmen und Neuordnungskonzept als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Mühlacker (BW)

Beispiel: Planungsvorgaben und Neuordnung des geplanten Sanierungsgebiets „Ostengasse Nord“ in Regensburg

Beispiel: Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Straßen und Plätze in der Altstadt von Reutlingen

Beispiel: Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Erhaltung in der Stadt Hameln

Beispiel: Erhaltungssatzung der Städte Wangen und Leutkirch (BW)

3. Kapitel Durchführung der Sanierung

I. Haushaltsrechtliche Aspekte

II. Sanierungsträger und andere Beauftragte

Schema: Gegenüberstellung von Treuhändermodellen.

Muster: Beauftragtenvertrag

Muster: Treuhändervertrag

III. Treuhandvermögen

IV. Steuerungsinstrumente der Sanierung

Beispiel: Nicht genehmigungspflichtige Veränderungen.

Beispiel: Genehmigungsfristen

Muster: Fristverlängerung gem. § 145 Abs. 1

Muster: Genehmigung gem. § 144

Muster: Versagung der Genehmigung gem. § 144 wegen Kaufpreisprüfung

Muster: Genehmigung gem. § 144 mit Auflagen

Muster: Negativzeugnis gem. § 145 Abs. 6

Schema: Prüfung für sanierungsrechtliche Genehmigung

V. Abgaben, Auslagen und Steuern

Muster: Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung (gem. § 7h EstG)

Muster: Bestätigung für ein denkmalgeschütztes Objekt (gem. § 7h EstG)

Muster: Allgemeine Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG

VI. Kosten- und Finanzierungsplanung

Muster: Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sachstandsbericht

Beispiel: Kosten- und Finanzierungsübersicht im umfassenden Verfahren

VII. Sozialplanung im Sanierungsverfahren

VIII. Durchführung der Sanierungsmaßnahmen

Muster: Ordnungsmaßnahmenvereinbarung gem. § 146

Muster: Bescheid über Erstattung von Fördermitteln (Abschlagszahlung)

Beispiel: Fördergrundsätze der Gemeinde

Muster: Modernisierungsvereinbarung.(BW)

IX. Sanierungsförderung, Kostenerstattungsbetrag

X. Sanierung und Brachflächen

Beispiel: Umnutzung einer Gewerbebrache (Kaufmann-Areal in Ebersbach/Fils)

Beispiel: Konversion McKee Barracks/Fliegerhorst in Crailsheim

XI. Städtebauliche Erneuerung und private Investoren

Beispiel: PPP als Forfaitierungsmodell

Beispiel: Risikobetrachtung für Projektpartner einer PPP

Muster: Rahmenbedingungen für die jeweiligen Vertragspartner

Beispiel: Grundsätze für ein BID (Hamburg)

Übersicht: Elemente einer kooperativen Entwicklungsstrategie für ein BID

Beispiel: BID-Gesetz Hamburg

4. Kapitel Abschluss der Sanierung

I. Ausgleichsbetrag

Schema: Ausgleichs-/Erschließungsbeitragspflicht

II. Wertermittlung

Beispiel: Inhaltsverzeichnis eines Gutachtens zur Ermittlung zonaler, sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Beispiel: Ermittlungsgrundlagen zonaler Bodenwerte

Beispiel: Wertermittlungsmethode

Beispiel: Herleitung des Beginns des Sanierungseinflusses

Beispiel: Bildung von Wertzonen

Beispiel: Bewertungsrahmen und Bewertung Anfangs- und Endwertqualität

Beispiel: Checkliste zur Bewertung von Anfangs- und Endwertqualität einer Wertzone

Beispiel: Ableitung der Anfangs- und Endwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung