



RECHTSWIRKUNGEN

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

EINLEITUNGSBESCHLUSS

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen beschließt das Gemeindeparlament die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) [§ 142]. Die Sanierungssatzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich [§ 143].

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

Mit der förmlichen Festlegung werden i.d.R. insbesondere die im folgenden benannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches wirksam.

FÖRDERUNG

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

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

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

Da die Erneuerung oder Herstellung der Erschließung in der Regel zu einer Wertsteigerung der anliegenden Grundstücke führt, werden diese Maßnahmen bei Abschluß der Sanierung in der Ermittlung der Ausgleichsbeträge wirksam werden.

AUSGLEICHSBETRÄGE

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

GENEHMIGUNGSPFLICHT

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

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

GRUNDSTÜCKSVERVEHR

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

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

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

GEBOTE

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

SOZIALPLAN

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

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / PLANUNGSKOMMUNIKATION

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