

Lüers/Koopmann, Modernisierungsförderung nach dem Städtebauförderungsgesetz, Göttingen 1980; Lucht, Bodenwertermittlung in Sanierungsgebieten, zfv 1982, 232; Mampel, Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch (Städtebauförderungsgesetz), DÖV 1992, 556; Martini, Der öffentliche Raum zwischen staatlicher Aufgabenwahrnehmung und privater Initiative: Housing und business improvement districts als Instrumente privater Selbstorganisation unter staatlicher Verantwortung, DVBl 2008, 10; Mathony, Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, 2. Aufl. vhw-Verlag 2014; Mathony, Der kostenorientierte Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2 a BauGB, GuG, 2011, 257 und 351; Mathony, Ablösung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB) – zur Zulässigkeit der Gewährung von Abschlägen/Nachlässen, GuG 2013, 86; Mathony, Erhebung von Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 6 BauGB), GuG 2014, 1; Mathony, Absehen von der Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Bagatellfällen (§ 155 Abs. 3 BauGB), GuG 2014, 87; Mathony, Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB, GuG 2015, 195 und 260; Maunz/Dürig, Kommentar Grundgesetz, Loseblattsammlung, 76. Ergänzungslieferung 2016, C. H. Beck; Metscher, Soziale Stadt, vhw Forum Wohneigentum 3/2005, S. 156; Mittelstein, Zur Bemessung des Ausgleichsbetrages im besonderen Städtebaurecht, NordÖR 2012, 484; Milstein, Die neue Dogmatik des Rückbauebots (§ 179 Abs. 1 BauGB), DÖV 2016, 158; Mitschang, Die Umsetzung klimaschützender und energieeinsparungsbezogener Anforderungen in der Bauleitplanung und im Besonderen Städtebaurecht – Sachstand und Perspektiven, ZfBR 2010, 534; Mitschang, Die Auswirkungen der Klimaschutz-Novelle auf die kommunale Bauleitplanung, DVBl 2012, 134; Möckel, Zur Beeinträchtigungsklausel des § 28 Abs. 3 Satz 2 Wertermittlungsverordnung bei erhaltender Stadterneuerung, ZfBR 2002, 753; Mössinger/Morscheid, Die vergaberechtskonforme Beauftragung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen an Sanierungs- und Entwicklungsträger nach §§ 157, 167 BauGB, NZBau 2009, 413; Neuhausen, Das Planverwirklichungsgebot nach der Neufassung des BBauG, NJW1977, 784; Neumann,/Petras, BIDs und GIDs fürs Grün?, Stadt und Grün, 2005, 7; Osenberg, Stadtumbau Ost, Bundesbaublatt 2001, 20; Otte, Entschädigungsansprüche im Rahmen der Umlegung, ZfBR 2010, 117; Papier, Die rechtlichen Grenzen von Bauleitplänen, DVBl 1975, 461; Paulik, Berücksichtigung von Rechten und Belastungen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, FuB 2016, 20; Pieroth/Kotulla, Verhältnis der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach § 182 Abs. 1 BauGB zu zivilrechtlichen Kündigungen, DVBl 1992, 585; Portz, Die Bedeutung der Planverwirklichung in der kommunalen Praxis, in: Planverwirklichung und ihre Bedeutung für den Städtebau, 2006, 13; Porz, Neue Wege privater Initiativen für die Stadtentwicklung – Business Improvement Districts, KommJur 2007, 201; Preussner, Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB, VblBW, 1990, 1; Raab, Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement. Zukunftsaufgabe bei Stadt- und Dorfumbau, Mitteilungen des DVW – Zur Ermittlung von Bodenwerten beim Stadtumbau, Bayern e.V., 2006, 547; Ramsauer, Änderungsbedarf im Verwaltungsverfahren aufgrund der Dienstleistungs-Richtlinie, NordÖR 2008, 417; Reuter, Zur Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen in der Wertermittlung, FuB 2011, 1; Riedel, Die Sanierung nach der BauGB-Novelle ab 2007, NZBau 2007, 90; Runkel, Das Baugebot nach der jüngsten Rechtsprechung des BVerwG und dem BauGB-MaßnahmeG, ZfBR 1990, 163; Roller, Enteignung, ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung und salvatorische Klauseln, NJW 2001, 1003; Sattler, Die Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen – eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, GuG 2011, 337; Seele, Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewissheit des Verkehrswertes, VR 1982, 105; Schaffner, Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht beim Kauf von Rückforderungsansprüchen in Sanierungsgebieten gem. § 144 BauGB, LKV 1994, 18; Schäfer/Lau, Rechts- und Verfahrensinstrumente im Stadtumbau, MSWV Brandenburg, 2003; Schink, Private Initiativen der Stadtentwicklung, UPR 2012, 132; SchlichterStich, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblattsammlung, 32. Aktualisierung 2015, Carl Heymanns; Schindhelm/Wilde, Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach § 154 BauGB, NVwZ 1992, 747; Schink, Private Initiativen zur Stadtentwicklung, UPR 2012, 132; Schlarmann/Krappel, Erteilung der Sanierungsgenehmigung trotz Vorliegens eines Versagensgrundes?, DVBl 2009, 1341; Schmalgemeier, Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Großstadt, VR 1977, 422 und VR 1983, 149; Schmidt, Beeinträchtigungen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch mangelhafte Sanierungsvorbereitung und -durchführung, GuG 1995, 279; Schmidt, Wertermittlung bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – eine zentrale Durchführungsaufgabe, GuG 1998, 23; Schmidt, Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach der Bagatellklausel, GuG 1999, 340; Schmidt, Freistellung der Grundstücke von Erschließungsbeiträgen bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB in Sanierungsgebieten, GuG 2002, 277; Schmidt, Die Bedeutung der Anfangs- und der Endwerte für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, GuG

2004, 286; *Schmidt*, Klimaschutz in der Bauleitplanung nach dem BauGB 2004, NVwZ 2006, 1354; *Schmidt-Aßmann*, Übernahmeansprüche im Enteignungsrecht, BauR 1976, 145; *Schmidt-Aßmann*, Grundfragen des Städtebaurechts, 1972; *Schmidt-Aßmann*, Probleme des modernen Städtebaus in verfassungsrechtlicher Sicht, DVBl 1972, 627; *Schmidt-Eichstaedt*, Städtebaurecht, 3. Aufl. 1998, Kohlhammer; *Schmidt-Eichstaedt*, Die Reichweite der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB für Grundstücksveräußerungsgeschäfte in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, BauR 1995, 798; *Schmidt-Eichstaedt*, Zum Verhältnis von Sanierungszielen und Bebauungsplänen, ZfBR 2001, 13; *Schmidt-Eichstaedt*, Stadtumbau – Stadtrückbau – ist das Städtebaurecht den neuen Aufgaben gewachsen?, vhw Forum Wohneigentum 2002/03, 300; *Schmidt-Eichstaedt*, Schutz der Wohnbevölkerung als zulässiges soziales Ziel der Sanierung, NVwZ 2003, 566; *Schmidt-Eichstaedt*, Stadtumbau: Neue Aufgabe – alte Instrumente?, Informationen zur Raumentwicklung des BBR 2003, 695; *Schmidt-Eichstaedt*, Rechtsprobleme der Zielbaumethode – zur Berechnung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB, GuG 2004, 129; *Schmidt-Eichstaedt*, Sind die Vorschriften des BauGB zu den städtebaulichen Geboten zum Zwecke der Bewältigung des Stadtumbaus novellierungsbedürftig?, DVBl 2004, 265; *Schmidt-Eichstaedt*, Die Einsatzfelder der städtebaulichen Gebote und deren Grenzen, in: Planverwirklichung und ihre Bedeutung für den Städtebau, 2006, 121; *Schmidt-Eichstaedt*, Die Sieben-Jahres-Frist im Planungsschadensrecht, ZfBR, 2015, 330; *Schmitz/Prell*, Verfahren über eine einheitliche Stelle – Das Vierte Gesetz zur Änderung verwaltungsverfahrenrechtlicher Vorschriften, NVwZ 2009, 1; *Schmitz/Prell*, Planungsvereinheitlichungsgesetz, NVwZ 2013, 745; *Schulze-Fielitz*, Sozialplanung im Städtebaurecht, 1982; *Schröder*, BauGB-Kommentar, 8. Aufl. 2015, Nomos; *Schröder*, Warum städtebauliche Gebote in der Praxis nichts bewirken, NZBau, 2007, 234; *Schröder*, Leerstand als städtebaulicher Missstand?, NZBau 2009, 703; *Schröder*, BauGB, 8. Aufl. 2015, Nomos; *Schutz/Köller*, Business Improvement Districts (BIDs) (K)ein Modell für Bayern? ZfBR 2007, 649; *Schwan*, Landesrechtliche Möglichkeiten in Thüringen beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien (Schrottimmobilen), ThürVBl 2010, 49; *Sellmann*, Neue Vorschriften für die städtebauliche Sanierung, 1969, vhw-Verlag; *Sickmann*, Eigentumsgarantie und baurechtlicher Bestandsschutz, NVwZ 1997, 853; *Söfker*, Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, ZfBR 2011, 541; *Spannowsky*, Stadt- und Dorferneuerung im Zeichen der Innenentwicklung, ZfBR 2013, 752; *Spannowsky/Uechtritz*, Online-Kommentar BauGB, 33. Edition 2016, C. H. Beck; *Spangenberg*, Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171 b BauGB im Rahmen des Stadtumbaus West, UPR, 2007, 211; *Spannowsky*, Aktuelle Rechtsprechung zu den Instrumenten der Innenentwicklung, UPR 2011, 241; *Stappenbeck*, Städtebauförderung unter haushaltsrechtlichen Aspekten, Finanzwirtschaft 1993, 113; *Sprengnetter*, Das gewichtete aufgespaltene Mietsäulenverfahren; WFA 1/97, 22; *Stadtler*, Die Enteignung zur Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Diss.-Jur., München 2001, 156; *Stemmler*, Stadtumbau und Soziale Stadt – Zu den Neuregelungen im Regierungsentwurf für ein Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau, ZfBR 2004, 128; *Stemmler/Hohrmann*, Novellierung des Ausgleichsbetragsrechts, GuG 2007, 196; *Stemmler/Hohrmann*, Neues im Besonderen Städtebaurecht. Zu den am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Änderungen im Besonderen Städtebaurecht, ZfBR 2007, 224; *Strotkamp*, Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und/oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren, FuB 2006, 108; *Strotkamp*, Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, FuB 2009, 202; *Strotkamp*, Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels der Zielbaumethode – zur Renaissance der Zielbaumethode, FuB 2012, 2; *Stüer*, Baugebot nach § 176 BauGB – ein „stumpfes Schwert“, DÖV 1988, 337; *Stüer/Stüer*, Die BauGB-Klimanovelle und das Energiefach- und -finanzierungsrecht 2011, DVBl 2011, 1117; *Stüer*, Städtebaurechtsnovelle 2012, DVBl 2012, 1017; *Schwenk*, Praxishilfe Wertermittlung im Rahmen des besonderen Städtebaurechts, 1. Aufl. 2013, Olzog Verlag; *Térwiesche*, Die Wirkung städtebaulicher Konzepte auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben, NVwZ 2010, 553; *Tietzsch*, Soziale Sanierungsziele – Ziele ohne Mittel?, NVwZ 2007, 299; *Thiel*, Der Sozialplan im Rahmen der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und der Bebauungsplanung, BauR 2001, 1668; *Vöß*, Einsatz des besonderen Städtebaurechts für den Stadtumbau, FuB 2002, 215; *Uechtritz*, Die Bedeutung informeller Planungen für die Bauleitplanung und für Genehmigungsentscheidungen, ZfBR 2010, 646; *Wahlhäuser*, Festlegung von Business Improvement Districts (BIDs) nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG-NRW), BauR 2008, 1238; *Wallraven-Lindl/Strunz/Bunzel*, Städtebauliche Gebote nach dem BauGB, Difu-Arbeitshilfe, 2010; *Waechter*, Städtebauliche Sanierung (§§ 136 ff. BauGB), DVBl 2013, 613; *Wellens*, Business Improvement Districts zwischen Privatinitiative und Ausschreibungspflicht, DVBl 2009, 423; *Weyreuther*, Baugebot und Baupflicht, 1974, 7; *Wickel*, Die Absicherung von Freiräumen im Stadtumbau, BauR 2008, 1384; *Wickel*, Klimaschutz und Städtebau – Das Gesetz zur Förderung des Klima-

schutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, UPR 2011, S. 416; *Wilke*, Die „Klimaschutznovelle“ als erste Stufe zur Reform des Bauplanungsrechts, BauR 2011, 1744; *Wöllny*, Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Wertsteigerungen nach § 154 BauGB, DÖV 1993, 740; *Wulfhorst*, Die Auswirkungen des neuen Art. 104 b GG auf die Städtebauförderung – eine Entgegnung, DVBl 2010, 28; *Zimmer*, Eigentumsaufgabe und Aneignung nach § 928 BGB, NotBZ 2009, 398.

1. Teil: Städtebauliche Sanierung und Stadtumbau

I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

1. Überblick

- 1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind städtebauliche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung **städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 II 1 BauGB). Diese Maßnahmen werden nach dem ersten Kapitel des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 bis 164 b BauGB) vorbereitet und durchgeführt (§ 136 I BauGB). Den Regelungen des BauGB waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG 1960) und des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG 1971) vorausgegangen, die 1987 im BauGB zusammengefasst wurden. Anwendung findet das Sanierungsrecht in überwiegend bebauten Gebieten und ist ein zeitlich begrenztes Sonderrecht, welches durch eine Sanierungssatzung begründet wird. Nach Art. 74 Nr. 18 GG gehört das **Bodenrecht**, zu dem die Sanierungsmaßnahme zählt, zur konkurrierenden Gesetzgebung. Mit dem besonderen Städtebaurecht, insbesondere dem der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen hat der Bund seine Gesetzgebungsbefugnisse weitestgehend ausgeschöpft (*Degenhart* in Sachs, GG, Art. 74 Rn. 66).
- 2 Die Sanierungsmaßnahme unterscheidet sich von den anderen städtebaulichen Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts, der der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB), der Stadtumbaumaßnahme (§§ 171 a ff. BauGB), der Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB) oder auch der Privaten Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171 e BauGB). Sie kann aber Schnittmengen zu diesen haben bzw. sich in den Zielen mit diesen überlagern. Zulässig sind auch **Maßnahmenkombinationen**, insbesondere mit der Stadtumbaumaßnahme (vgl. § 171 a I BauGB) oder der Maßnahmen der Sozialen Stadt (vgl. § 171 e I BauGB). Instrumente des allgemeinn Städtebaurechts, wie **Sanierungsbebauungspläne** (§§ 8 ff. BauGB) oder die **Bodenordnung** (§§ 45 ff. BauGB) haben im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ebenfalls eine Bedeutung.
- 3 **Städtebauliche Missstände** liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (sog. Substanzschwächensanierung; § 136 II 1 BauGB) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (sog. Funktionsschwächensanierung; § 136 II 2 BauGB). Beide Missstandsarten können nicht selten gleichzeitig auftreten.
- 4 Diesen gesetzlich vorgegebenen Zweck hat die Gemeinde gem. § 140 Nr. 3 BauGB in einem **Sanierungskonzept** für das jeweilige Sanierungsgebiet zu konkretisieren. Die Ziele und die Eingriffsintensität bestimmen sich vornehmlich nach diesem Konzept. Die hoheitliche Veranlassung von Stadterneuerungsmaßnahmen nach einem einheitlichen Sanierungskonzept ist meist notwendig, weil dazu der Anstoß allein von den betroffenen Eigentümern kaum ausgehen kann.

Die erforderliche Koordinierung und die Organisation der Erneuerung eines ganzen Stadtquartiers sind durch freiwillige private Absprachen oft nicht zu leisten. Die Gemeinden dürfen Voruntersuchungen (§ 141 BauGB) als Teil der Vorbereitung (§ 140 BauGB) anordnen, wenn der **Verdacht der Sanierungsbedürftigkeit besteht**. Stellen sich städtebauliche Missstände heraus, kann das Gebiet, auch **gegen den Willen von Eigentümern**, förmlich als Sanierungsgebiet durch **Satzungsbeschluss** festgelegt werden (§ 142 BauGB), wobei sich danach ein längerer Durchführungszeitraum (vgl. § 146 BauGB) anschließt. Die Durchführung unterscheidet Ordnungs- und Baumaßnahmen (§§ 147 f. BauGB), wobei die Ordnungsmaßnahmen als Aufgabe der Gemeinde zugewiesen sind. Wegen der nachhaltigen Eingriffe in das betroffene Gebiet muss das Recht der Stadtsanierung schon für die Vorbereitungs-, aber auch für die Durchführungsphase Regeln über die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB), die Auskunftspflicht (§ 138 BauGB) und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB) enthalten. Hoheitliche Steuerung setzt voraus, dass der öffentlichen Verwaltung geeignete Durchsetzungsinstrumente wie zum Beispiel Genehmigungsvorbehalte (§§ 144 f. BauGB), Vorkaufsrechte (§ 24 I 3 BauGB) oder städtebauliche Gebote (§§ 175 ff. BauGB) zur Verfügung gestellt werden und dass ihr gestattet wird, geeignete Träger in die Stadterneuerung einzuschalten (§§ 157 ff. BauGB).

Die **Finanzierung**, soweit sie nicht von den Eigentümern und jeweiligen Vorhabenträgern getragen wird, obliegt der Gemeinde als Trägerin der städtebaulichen Maßnahme (zur Kosten- und Finanzierungsübersicht vgl. § 149 BauGB). Die wichtigsten Finanzierungsbestimmungen sind in § 164 a BauGB festgelegt. Davon zu unterscheiden ist die **Förderung**. Diese erfolgt in der Regel nach Art. 104 b IV GG i.V.m. § 164 b BauGB durch Beteiligung von Bund und Ländern oder durch eigene Landesprogramme. Flankiert werden die Finanzierung und Förderung durch **abgabenrechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen**, von denen die Vorschrift über Abgaben- und Auslagenfreiheit (§ 151 BauGB) im BauGB geregelt ist. Die steuerrechtlichen Vorschriften sind in Steuerfachgesetzen geregelt (§ 7 h EStG). Der Einsatz anderer Förderprogramme und Finanzmittel im Rahmen der Stadtsanierung ist nicht nur wünschenswert, sondern auch notwendig, da Städtebauförderungsmittel regelmäßig subsidiär einzusetzen sind. Im umfassenden Sanierungsverfahren (Regelverfahren) ist zudem die **Abschöpfung der städtebaulich bedingten (sanierungsbedingten) Bodenwerterhöhungen** durch eine Ausgleichsbetragsregelung (§§ 152 bis 156 a BauGB) vorgesehen. Auch dieses Instrument trägt zur Finanzierung der Maßnahme bei (*Gaentsch*, Die Bodenwertabschöpfung im Städtebauförderungsgesetz, 129 ff.) und wirkt als Vorteilsausgleich. Die **Koordination des Mitteleinsatzes** obliegt dabei der Gemeinde (§ 149 BauGB).

Mit dem BauGBÄndG 2007 wurden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften um eine kostenorientierte Ausgleichsbetragsregelung (§ 154 II a BauGB) ergänzt. Die Regelungen über die Ausgleichsbetragshebung nach der bisherigen Wertermittlungsverordnung (§§ 26 bis 28 WertV) wurden nicht in die neue Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 2010) übernommen. Es gelten diesbezüglich jetzt nur noch die unmittelbaren Regelungen des BauGB (§§ 153 f. BauGB).

Das Sanierungsrecht wurde im Rahmen von zwei aufeinanderfolgenden BauGB-Novellen ergänzt. Im Jahr 2011 wurde durch die **BauGB-Klimaschutznovelle** nur eine Ergänzung des § 148 BauGB vorgenommen. Zu den Baumaßnahmen zählen jetzt auch die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 148 II 1 Nr. 5 BauGB).

Im Jahr 2013 folgte die nächste Novelle mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung (**BauGB-Innenentwicklungsnovelle**). Im Sanierungsrecht können jetzt auch Defizite in der energetischen Erneuerung als städtebauliche Missstände angesehen werden, sei es wegen der unzureichenden Gebäudesubstanz, sei es wegen einer unzureichenden energetischen Infrastruktur (§ 136 III Nr. 1h BauGB).

2. Anwendungsbereich

- 10 a) **Gemeindliche Selbstverwaltungsaufgabe, Sonderrecht.** Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde (Art 28 II GG). Die Gemeinde entscheidet in **eigener Verantwortung**, ob und für welche innerörtlichen Bereiche sie sich dieser Aufgabe widmen will. Aufgabe der Gemeinde ist es primär, die städtebaulichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die privaten und öffentlichen Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ihre Baumaßnahmen durchführen können. Als **städttebauliche Gesamtmaßnahme** ist die Sanierung durch folgende Merkmale gekennzeichnet: Bezug auf ein bestimmtes Gebiet, Behebung städtebaulicher Missstände als allgemeines Ziel, Ausrichtung auf eine einheitliche Konzeption und Planung, langfristige Dauer, Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenartiger Einzelmaßnahmen, gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes **Sonderrecht** in der Gemeinde, deren Anwendungsbereich sachlich (§ 136 II BauGB), räumlich (§ 142 BauGB) und zeitlich (§§ 162 f. BauGB) begrenzt ist (*Krautzberger* in E/Z/B/K, § 136 Rn. 1–2).
- 11 b) **Gebietsbezug.** Das Sanierungsrecht ist durch den **räumlichen Anwendungsbereich** gekennzeichnet. Die Notwendigkeit des Gebietsbezuges folgt aus der in § 136 II 1 BauGB verwandten Formulierung: „durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“. Nicht relevant ist die Lage des Gebietes (Zentrum, innenstadtnahes Gebiet, Ortsteil, Ortsrand). Maßgebend sind vielmehr die städtebaulichen Voraussetzungen und die städtebaulichen Aufgabenstellungen. Im Allgemeinen wird ein Sanierungsgebiet aus mehreren Grundstücken bestehen. Nicht ausgeschlossen ist deshalb eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme über **ein einzelnes Grundstück**, allerdings mit einem Missstand mit gebietsbezogener Auswirkung (*OVG Saarluis*, Urt. v. 31.3.1993 – 2 N 1/91 –). Es muss in einem solchen Fall das allgemeine öffentliche Interesse an der Sanierungsmaßnahme besonders zu bejahen sein. Auch für die Größe des Gebietes gibt es keine verbindlichen Vorgaben. Ein Sanierungsgebiet, das nicht eine entsprechende Größe umfasst, gefährdet die **zügige bzw. zweckmäßige Durchführung** (§ 136 I BauGB und § 142 I 2 BauGB), die bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nachzuweisen ist (vgl. auch § 149 IV 2 BauGB) und auch abwägungsrelevant ist (§ 136 IV 3 BauGB).
- 12 c) **städttebauliche Gesamtmaßnahme.** Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind **Gesamtmaßnahmen** (vgl. § 149 III BauGB) und als solche darauf angelegt, für ein bestimmtes Gebiet in der Regel eine Vielzahl von städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen (vgl. *BVerwG*, 24.3.2010 – 4 BN 60.09 – BauR 2010, 1176 = ZfBR 2010, 479 = DVBl 2010, 777 = UPR 2010, 308). **Städtebauliche Gesamtmaßnahmen** sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelnen Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen bzw. **die Koordination sehr unterschiedlicher Einzelmaßnahmen erfordert** (*BVerwG*, Urt. v. 23.5.1986 – 8 C 42.84 – BauR 1986, 677 = NVwZ 1986, 917).
- 13 „Die städtebaulichen Maßnahmenggebiete grenzen sich vom Normalfall von allgemeinen städtebaulicher Maßnahmen vor allem dadurch ab, dass in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein **Bündel städtebaulicher Maßnahmen** erforderlich sind. Als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist die Sanierung durch folgende Merkmale gekennzeichnet: Bezug auf ein bestimmtes Gebiet, Behebung städtebaulicher Missstände als allgemeines Ziel, Ausrichtung auf eine einheitliche Konzeption und Planung (z. B. Bauleitpläne, städtebauliche Rahmenpläne, Strukturpläne oder Stadtteilentwicklungspläne), langfristige Dauer, Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenarti-

ger Einzelmaßnahmen und eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde“ (*Krautzberger* in E/Z/B/K, § 136 Rn. 58).

d) Öffentliches Interesse. Als generelle Voraussetzung für die Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts wird in § 136 I BauGB bestimmt, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im **öffentlichen Interesse** liegen muss. Das qualifizierte öffentliche Interesse muss von der Vorbereitung bis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme reichen. Die Behebung städtebaulicher Missstände ist eine Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und daher rechtlich besonders qualifiziert ausgestaltet ist. Der Gemeinde obliegt dabei eine Gesamtverantwortung für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. Auch die Rechtsprechung geht von einem qualifizierten öffentlichen Interesse aus (*BGH*, Urt. v. 8.5.1980 – III ZR 27/77 – ZfBR 1980, 253 = NJW 1980, 2814 = DVBl 1981, 90 = DÖV 1981, 337). 14

Sanierungsmaßnahmen im Sinne des BauGB müssen somit nach ihrer Sachnatur von der öffentlichen Hand veranlasst, von ihr umfassend geleitet und regelmäßig durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht werden. Insbesondere verlangt das öffentliche Interesse aufgrund der Ausgangslage (Behebung städtebaulicher Missstände) auch vielfältige Maßnahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Planung (*Krautzberger* in E/Z/B/K, § 136 Rn. 46). 15

Das öffentliche Interesse bei der städtebaulichen Sanierung ist auch durch die Angewiesenheit auf das spezifische Boden- und Verfahrensrecht einschließlich des Finanzierungsrechts gekennzeichnet, um die Behebung oder wesentliche Minderung der städtebaulichen Missstände als das allgemeine Ziel der Sanierung zu erreichen. Damit unterscheidet sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme signifikant von den **Privaten Initiativen der Stadtentwicklung** nach § 171 f BauGB, bei denen die private Verantwortung hervorgehoben wird. Allerdings ist eine Überlagerung von öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen nicht selten. Das öffentliche Interesse wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Sanierung auch privatnützig sein kann (*BGH*, Urt. v. 13.12.1990 – III ZR 240/89 – NJW 1991, 2011 = BauR 1991, 206). Trotz einer eventuellen Bereitschaft der Betroffenen, von sich aus „entsprechende Inwertsetzungen bzw. -haltungen vorzunehmen“, seien städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ggf. gleichwohl erforderlich (*Krautzberger* in E/Z/B/K, § 136 Rn. 46) 16

e) Zügige Durchführung. In § 136 I BauGB wird weiterhin das öffentliche Interesse an der **zügigen Durchführung** der städtebaulichen Sanierung hervorgehoben. Die zügige Durchführung einer Maßnahme ist wegen der besonderen Einschränkungen geboten, denen die Eigentümer und Nutzungsberechtigten in den Sanierungsgebieten ausgesetzt sind. „Mit dem Zügigkeitserfordernis will der Gesetzgeber zum einen vermeidbaren Verzögerungen zuvorkommen, die dadurch eintreten können, dass die Gemeinden die Sanierung ohne schlüssiges Konzept oder sonst unsachgemäß betreiben. Zum anderen muss eine Aussicht darauf bestehen, dass sich die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchführen lassen“ (*BVerwG*, Urt. v. 10.7.2003 – 4 CN 2.02 – BauR 2004, 53 = NVwZ 2003, 1389 = ZfBR 2003, 771 = UPR 2003, 447 = DVBl 2003, 1464). Das Gebot bedeutet jedoch nicht, dass Sanierungsmaßnahmen kurzfristig durchführbar sein müssen. Sanierungsmaßnahmen erstrecken sich in der Regel über Jahre. Die Sanierungsmaßnahme muss jedoch innerhalb eines **absehbaren Zeitraums durchführbar sein** (§ 149 IV 2 BauGB). Welcher Zeitraum „absehbar“ im Sinne dieser Regelung ist, ist je nach den konkreten Gegebenheiten prognostisch abzuschätzen (*BVerwG*, Urt. v. 7.6.1996 – 4 B 91.96 – NJW 1996, 2807 = ZfBR 1996, 339 = BauR 1996, 831 = UPR 1996, 447 = DÖV 1997, 30). Die räumliche Abgrenzung eines Sanierungsgebiets, die einen derart unzumutbaren Zeitrahmen für die Durchführung der Sanierung vorgibt, ist nicht zweckmäßig im Sinne von § 142 I 2 BauGB (*OVG Koblenz*, Urt. v. 18.4.2002 – 1 C 10590/01.OVG – ZfBR 2002, 501). 17