

# Vereinfachtes Ablaufschema zur städtebaulichen Sanierung

(gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs)

## Vorbereitung der Sanierung

(§§ 140 BauGB)

1. vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)
2. förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)
3. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 142 BauGB)
4. städtebauliche Planung (§§ 3, 8, 10 BauGB)
5. Erörterung der beabsichtigten Sanierung (§§ 137 – 139 BauGB)
6. Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§ 180 BauGB)
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden

## Durchführung der Sanierung

(§§ 146 BauGB)

- die Durchführung der Sanierung ist stets eine gemeinschaftliche Aufgabe zwischen unterschiedlichen Akteuren (Kommune, Grundstückseigentümer, Investoren, Behörden und weiteren).
- der Kommune obliegt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Sogenannte Ordnungsmaßnahmen sind hierbei die Voraussetzung für Entwicklungen und Gestaltung im Gebiet (z. B. Gebäuderückbau, Erschließungsmaßnahmen, Bodenordnung, Modernisierung, Neubau, Ersatzbau). (§§ 147, 148 BauGB)
- die entsprechenden Eigentümer und Investoren werden bei der Durchführung von Maßnahmen mit fachlicher Beratung und finanzieller Förderung unterstützt.
- zur Sicherung der Sanierungsziele unterliegen bauliche Maßnahmen und der Grundstücksverkehr einer besonderen Genehmigungspflicht.

## Abschluss der Sanierung

(§ 162 - 164 BauGB)

- Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB)
- Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke (§ 163 BauGB)
- Förderungs- und beitragsrechtliche Abrechnung
- Abrechnung der Sanierungsmaßnahme und Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 153 – 155 BauGB)
- Härteausgleich (§ 181 BauGB)

## Aufgabenerfüllung

(§§ 157 - 161 BauGB)

- die Aufgabenerfüllung wird durch die Kommune übernommen
- in der Regel setzt die Kommune allerdings einen sogenannten Sanierungsträger oder andere Beauftragte ein, um die Aufgabenerfüllung gewährleisten zu können.
- der beauftragte Sanierungsträger übernimmt die organisatorischen, planerischen und kaufmännischen Aufgaben der Sanierung.
- der Sanierungsträger führt als Treuhänder der Kommune ein Treuhandkonto und verwaltet die Sanierungsmittel für die Kommune

## Maßnahmen

- die Durchführung der Sanierung umfasst insbesondere folgende Maßnahmen:
  - Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
  - Rückbau von Gebäuden
  - Verbesserung der Verkehrserschließung
  - Neuordnung von Flächen
  - Entwicklung der Infrastruktur
  - Beratung und Vermittlung von Planungen

## Kommunikation

- Bereitschaft und Mitwirkung der Betroffenen notwendig
- Frühzeitige Information der Bewohner\*innen und Eigentümer\*innen
- Kompetente Beratung und transparente Entscheidungsprozesse