

Sanierungsgebiete – ein Überblick

Um städtebauliche Missstände zu verbessern, den öffentlichen Raum aufzuwerten und ggf. sogar ein Gebiet gänzlich umzugestalten, können Städte und Gemeinden Sanierungsgebiete festlegen. In Betracht kommt dieses städtebauliche Instrument insbesondere dann, wenn ein Gebiet nicht oder nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht. Man spricht insoweit von einer Substanzsanierung. Ein Sanierungsbedürfnis besteht aber auch dann, wenn das Gebiet in der Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben erheblich behindert ist. Man spricht insoweit von einer Funktions- bzw. Struktursanierung.

Bevor ein Sanierungsgebiet festgelegt wird, sind vorbereitende Untersuchungen zur Beurteilung der Erforderlichkeit der Sanierung, der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge und den mit der Sanierung angestrebten Zielen durchzuführen, an denen die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter zu beteiligen sind. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind mit den betroffenen Personenkreisen frühzeitig zu erörtern. Sind alle nachteiligen Auswirkungen auf unmittelbar Betroffene erörtert und die widerstreitenden Belange gegeneinander abgewogen, legt die Gemeinde das Sanierungsgebiet durch Sanierungssatzung fest, aus welcher sich dann insbesondere auch die räumlichen Grenzen des Sanierungsgebiets ergeben. In Flensburg gibt es diverse Sanierungsgebiete, wie etwa die Sanierungsgebiete Flensburg-Neustadt oder das Bahnhofsumfeld. Eine planerische Darstellung der Sanierungsgebiete ist über www.ihrsan.de/gebiete-uebersicht.html abrufbar.

Wie schon angedeutet, kann die Festlegung eines Sanierungsgebiets für die davon betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter oder Pächter diverse Einschränkungen zur Folge haben. Für Grundstücke innerhalb eines Sanierungsgebiets wird ein sog. Sanierungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Er hat eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. So bedürfen in einem Sanierungsgebiet etwa Bauvorhaben oder erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen grundsätzlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Auch die Veräußerung eines Grundstücks oder die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung von Grunddienstbarkeiten, Hypotheken oder Grundschulden etc. stehen unter dem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde. Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer Vorhaben und Rechtsvorgänge, die von dem Genehmigungsvorhalt erfasst sind, geregelt in § 144 Baugesetzbuch (BauGB). Die Gemeinde kann die schriftlich zu beantragende Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Vorgang oder das Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschweren oder unmöglich machen wird oder dem Sanierungszweck zuwider läuft.

Die Durchführung der Sanierung erfolgt im Wesentlichen in Form von sog. Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen, die nach den Zielen der Sanierung erforderlich sind. Ordnungsmaßnahmen, wie etwa die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, sind grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie trägt für sämtliche Ordnungsmaßnahmen die Kosten. Die möglichen

Ordnungsmaßnahmen sind in § 147 BauGB abschließend aufgezählt, während der Katalog der in § 148 BauGB genannten Baumaßnahmen nicht abschließend ist. Zu den vom Eigentümer auf dessen eigene Kosten durchzuführenden Baumaßnahmen gehören alle baulichen Maßnahmen, die der Verwirklichung des Sanierungsziels dienen. Hierzu können u.a. auch Neu- oder Ersatzbauten zählen.

Damit die Gemeinde ihre Kosten für die Ordnungsmaßnahmen finanzieren kann, erhebt sie nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge von den jeweiligen Eigentümern, deren Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks entspricht. Hat der Eigentümer zum Zwecke der Sanierung eigene Investitionen getätigt, durch die sich der Bodenwert des Grundstücks erhöht hat, können diese ggf. auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag angerechnet werden.

Einzelheiten zur Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die Frage der Kostenübernahme sowie die Anrechnung von Kosten auf den Ausgleichsbetrag werden grundsätzlich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. In diesem Zusammenhang aufkommende Fragen sollten unbedingt vor Vertragsabschluss geklärt werden.

Björn Lippke

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)