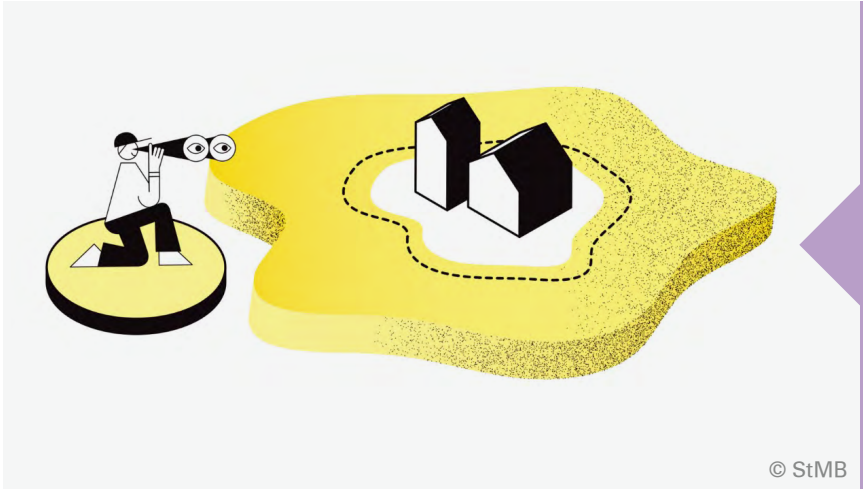
LANDSTADT KOMPAKT



© StMB

„Das Modellprojekt LANDSTADT BESTAND und die Ortssanierung verfolgen gemeinsame Ziele: den Erhalt und die zeitgemäße Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen.“

Städtebauliche Erneuerungsgebiete

Zum Hintergrund

Mit den Instrumenten der Stadterneuerung können Gemeinden einen rechtlichen Rahmen schaffen, um gewachsene städtebauliche Strukturen zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Die rechtliche Grundlage bildet das besondere Städtebaurecht im Baugesetzbuch (BauGB, § 136 ff.). Städtebauliche Erneuerungsgebiete schaffen rechtliche Einflussmöglichkeiten und ermöglichen den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung. Es gibt fünf Arten von Erneuerungsgebieten: Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, die in Bayern am häufigsten angewendet wird, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die Stadtumbaumaßnahme und Maßnahmen der Sozialen Stadt und die Erhaltungssatzung.

Impulse

Ziele erreichen, Förderung ermöglichen

Das Modellprojekt LANDSTADT BESTAND und die Ortssanierung verfolgen gemeinsame Ziele: den Erhalt und die zeitgemäße Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen. Gerade in Zeiten von Hitze und Klimawandel gewinnt auch die Verbesserung der blauen und grünen Infrastruktur an Bedeutung. Zudem spielen die Themen Wohnen und Mobilität eine immer größere Rolle. All diese Entwicklungen sollen stets unter Beteiligung der Bevölkerung gestaltet werden. Städtebauliche Erneuerungsgebiete können dabei helfen, die erarbeiteten Ziele mit konkreten, meist baulichen Maßnahmen zu erreichen.

Voraussetzung jeder Sanierungsmaßnahme: Städtebauliche Missstände

Mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen soll der Gemeinde ermöglicht werden, städtebauliche Missstände zu beheben und ein Gebiet zu verbessern. Doch was genau sind städtebauliche Missstände? Sie lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.
Substanzschwächen betreffen die bauliche Substanz selbst. Dazu gehören zum Beispiel feuchte Gebäude, energetische Defizite, mangelnder Brandschutz oder der Verfall der Bausubstanz. Funktionsschwächen beziehen sich auf die Nutzung: hohe Leerstandsquote, aufgegebene Nutzungen wie Brachflächen oder eine mangelnde Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen. Auch verkehrliche Missstände zählen dazu: Verkehrsräume ohne Aufenthaltsqualität, die von parkendem Verkehr dominiert werden, wenig Platz für Fußgänger und Radverkehr oder fehlende Möglichkeiten, den Modal Split zukunftsfähig zu gestalten.

Wenn solche Defizite in einem Gebiet vorkommen, ist das ein gutes Indiz dafür, dass eine Sanierungsmaßnahme passen könnte. Wichtig ist: Die städtebaulichen Missstände müssen planerisch erkannt und festgehalten werden – sie bilden die rechtliche Begründung für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Von der Idee zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Der Weg zu einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme beginnt mit einem Einleitungsbeschluss, der öffentlich bekannt gemacht wird. Danach folgen sogenannte vorbereitende Untersuchungen. In dieser Phase werden Schwächen und Potenziale im Gebiet analysiert und konkrete Fragen beantwortet: Was wollen wir verbessern? Mit welchen Maßnahmen? Welche Kosten entstehen und wie können diese finanziert werden? Eigentümer, Mieter und Pächter sind dabei zur Mitwirkung und zur Auskunft verpflichtet. Aus den geplanten Maßnahmen ergibt sich ein räumlicher Umgriff, innerhalb dessen die städtebauliche Sanierung stattfinden soll. Ein Abschlussbericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung bildet schließlich die rechtliche Begründung und die Grundlage für den Erlass einer Sanierungssatzung und die damit verbundene Festlegung eines Sanierungsgebiets.

Erfolgreiche Sanierung geht nur gemeinsam

Wie eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Praxis wirkt, zeigt das Beispiel des Hauptplatzes in Landsberg am Lech. Der Platz war vorher ein reiner Verkehrsraum ohne Aufenthaltsqualität – geprägt von parkendem Verkehr, wenig Platz für Fußgänger, Leerstand und Verfall der Bausubstanz. Nach der Sanierung hat sich das Bild grundlegend gewandelt: Mit finanziellen Anreizen über ein kommunales Förderprogramm wurden auch private Eigentümer motiviert, ihre Fassaden zu sanieren. Das Ergebnis: Der Wochenmarkt findet wieder statt, der Verkehr wurde neu geordnet und die Aufenthaltsqualität hat sich deutlich verbessert. Das Beispiel zeigt: Eine Gemeinde kann nicht alles allein stemmen – die Einbindung privater Eigentümer ist zentral für den Erfolg.

Maßnahmen der Sozialen Stadt am Beispiel Würzburg-Heuchelhof

Eine andere Art der Stadtsanierung sind Maßnahmen der Sozialen Stadt. Sie richten sich an Ortsteile, in denen soziale Missstände vorherrschen – vor allem aufgrund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der dort lebenden Menschen. Ein eindrucksvolles Beispiel ist der Stadtteil Heuchelhof in Würzburg, der 1999 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Die Großwohnsiedlung aus den 1970er-Jahren war geprägt von hoher Konzentration an Sozialwohnungen, Leerstand und sozialen Herausforderungen. Im Rahmen des Programms wurde unter anderem aus einem ehemaligen Wohninnenhof mit riesiger, überdimensionierter Tiefgarage und versiegelter Außenfläche ein Ort des Zusammenkommens, des Austauschs und des Spielens. Im Vergleich zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind die formalen Anforderungen herabgesetzt: Ein einfacher gemeindlicher Beschluss zur Festlegung eines Soziale Stadt-Gebietes reicht aus. Dieser erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Weitere Informationen

- Wie funktioniert die Städtebauförderung? – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

IMPULSGEBERIN

Elisabeth von Mücke
Referat Städtebauförderung
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Elisabeth.vonMuecke@stmb.bayern.de

Das Wichtigste zum besonderen Städtebaurecht

Die städtebauliche Sanierung – Die drei Verfahrensphasen

Vorbereitung
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB: Abgrenzung des Gebiets, städtebaulicher Rahmenplan, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger (§ 137 und § 139 BauGB)
- Auskunftspflicht der Eigentümer über rechtliche, tatsächliche und wirtschaftliche Verhältnisse (§ 138 BauGB)
- Beschluss der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durch Satzung (§ 142 BauGB)
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 143 BauGB)

Durchführung
- Umsetzung aller geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Abschluss
- Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB, wenn
  – die Sanierung durchgeführt ist oder
  – sich als undurchführbar erweist oder
  – die Sanierungsabsicht aufgegeben wird oder
  – die festgelegte Frist abgelaufen ist

Folgen für Eigentümer und Betroffene

Ggf. Beschränkungen
Genehmigungsvorbehalte für bauliche und sonstige Veränderungen, sofern die Gemeinde diese in die Sanierungssatzung aufnimmt. Sie darf das nur, wenn diese Genehmigungsvorbehalte erforderlich sind, um die städtebaulichen Sanierungsziele zu erreichen.
(§ 144 BauGB)

Pflichten
- Auskunftspflicht über rechtliche, tatsächliche und wirtschaftliche Verhältnisse (§ 138 BauGB)
- Mitwirkungspflicht bei der Sanierung (§ 137 BauGB)
- Ggf. Mitfinanzierung durch Ausgleichsbeträge (Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen) – nur im umfassenden Sanierungsverfahren, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind

Chancen
- Soziale Verträglichkeit der Sanierung kann gesichert werden
- Substanz- und Funktionsverbesserungen im Quartier
- Steuerliche Vergünstigungen nach § 7h EStG (erhöhte Abschreibungen)
- Zugang zu Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land

Wichtige Rechtsgrundlagen im Überblick

Verfahrenstyp	Rechtsgrundlage	Voraussetzung
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	§§ 136–164b BauGB	Städtebauliche Missstände (Substanz- oder Funktionsschwächen)
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	§§ 165–171 BauGB	Erstmalige Entwicklung oder städtebauliche Neuordnung
Stadtumbaumaßnahme	§§ 171a–171d BauGB	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste
Maßnahmen der Sozialen Stadt	§ 171e BauGB	Soziale Missstände, besonderer Entwicklungsbedarf
Erhaltungssatzung	§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Zeitrahmen und Finanzierung

Typische Dauer
- Vorbereitende Untersuchungen: 1 Jahr
- Durchführung der Sanierung: maximal 15 Jahre (je nach Umfang)

Finanzierung
- Kommunale Mittel
- Investitionen privater Eigentümer
- Fachförderungen von EU, Bund, Land, Stiftungen etc.
- Städtebauförderung (Bund, Land, Kommune): Förderquote zwischen 60 und 90 %

Beratung und Unterstützung

Regierung von Oberbayern,
Sachgebiet 34.1 - Städtebau, Bauordnung (West)
sachgebiet-34.1@reg-ob.bayern.de

Regierung von Oberbayern,
Sachgebiet 34.2 - Städtebau, Bauordnung (Ost)
sachgebiet-34.2@reg-ob.bayern.de

Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet 34 - Städtebau, Bauordnung
staedtebaufoerderung@reg-nb.bayern.de

Regierung der Oberpfalz,
Sachgebiet 34 - Städtebau
sachgebiet-34@reg-opf.bayern.de

Regierung von Oberfranken,
Sachgebiet 34 - Städtebau
staedtebaufoerderung@reg-ofr.bayern.de

Regierung von Mittelfranken,
Sachgebiet 34 - Städtebau
staedtebau@reg-mfr.bayern.de

Regierung von Unterfranken,
Sachgebiet 34 - Städtebau
staedtebau@reg-ufr.bayern.de

Regierung von Schwaben,
Sachgebiet 34 - Städtebau
staedtebaufoerderung@reg-schw.bayern.de