

Im Hinblick auf die Komplexität von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen soll zunächst ein kurzer Überblick gegeben werden, wie derartige Maßnahmen durchzuführen sind. Im Anschluss soll sodann auf die Konsequenzen solcher Maßnahmen für die Stadt eingegangen sowie alternative Förderungsmöglichkeiten bei Modernisierung von Bestandsgebäuden aufgezeigt werden. Es wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass diese Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

1.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen der Gemeinde, durch welche städtebauliche Missstände in einem bestimmten Gebiet behoben werden sollen und es dadurch zu einer wesentlichen Verbesserung und Umgestaltung kommen soll. Sie sollen der Verbesserung der baulichen Struktur, der Wohn- und Arbeitsbedingungen, der Durchführung eines Strukturwandels in Wirtschaft und Landwirtschaft oder dem Erhalt oder Weiterentwicklung von Ortsteilen dienen. Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen können darüber hinaus u.a. Ortsteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Da die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme im Baugesetzbuch stark miteinander verzahnt sind, beschränkt sich die Darstellung ab diesem Punkt zur Vereinfachung auf städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

Zu unterscheiden ist zunächst das vereinfachte und das umfassende Sanierungsverfahren. Bei dem umfassenden Sanierungsverfahren werden u.a. sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von der Gemeinde als Ausgleichsbeiträge von den Grundstückseigentümern zur Finanzierung der Maßnahme abgeschöpft. Hierauf kann durch das vereinfachte Sanierungsverfahren verzichtet werden, was jedoch finanziell zu Lasten der Gemeinde gehen kann und zumindest nur dann angewendet werden soll, wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Unabhängig von der Art des Sanierungsverfahrens lässt sich der Ablauf wie folgt einteilen:

- vorbereitende Untersuchungen, an deren Ende die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes liegt
- Planungsmaßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge festzustellen. Sowohl sämtliche Grundstückseigentümer als auch die Träger öffentlicher Belange sind entsprechend zu befragen. Konkrete Feststellungen über den baulichen Zustand und das Ausmaß der städtebaulichen Missstände sind zu ermitteln und Vorschläge zu erarbeiten, wie diese mit einer Sanierung zu beheben wären. Auch muss die vorbereitende Untersuchung konkrete Maßnahmen empfehlen, einen Vorschlag für die Gebietsabgrenzung und den benötigten Förderrahmen sowie die Wahl des Verfahrens abgeben. Dies ist einem Ergebnisbericht zusammen zu fassen.

Werden bei der vorbereitenden Untersuchung städtebauliche Missstände festgestellt, kann der Stadtrat durch Satzung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschließen. Hiernach ist für eine zügige Durchführung der Sanierung zu sorgen, wobei die Finanzierung stets sichergestellt sein

muss. Zunächst sind die notwendigen Planungsmaßnahmen durchzuführen, an die sich die Ordnungs- und Baumaßnahmen anschließen.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören die Bodenordnung (u.a. Umlegungs- und Enteignungsverfahren), der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen. Als durchzuführende Baumaßnahmen werden dann u.a. Modernisierung und Instandsetzung, Neubebauung und Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verlagerung oder Änderung von Betrieben verstanden.

Nach Abschluss der Sanierung sind die Sonderrechte im Sanierungsgebiet wieder aufzuheben.

2.

Die Gemeinde ist Träger einer solchen Sanierungsmaßnahme. Die obige Zusammenfassung der Abläufe belegt bereits, dass dieses sehr umfangreich und langwierig ist. Schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ist es letztlich notwendig, jedes Grundstück und Gebäude im betreffenden Gebiet zu begutachten, um den baulichen Zustand ermitteln zu können. Zur Erfüllung einer derart langfristigen, komplexen sowie schwierigen Aufgabe ist deshalb ein relativ großer Personaleinsatz, insbesondere von erfahrenem Fachpersonal notwendig. Zur Entlastung des eigenen Personals und um sich der Fachkenntnis und Erfahrung anderer zu bedienen, wird deshalb in der Fachliteratur empfohlen, einen Dritten mit der Wahrnehmung der Aufgaben im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu beauftragen (vgl. Battis, Krautzberger, Löhr: Baugesetzbuch, § 157, Rn.1).

Dies lässt insgesamt vermuten, dass eine derartige Sanierungsmaßnahme den städtischen Haushalt erheblich belastet. Denn die Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Erneuerung, soweit sie nicht von den Eigentümern und jeweiligen Vorhabenträgern getragen werden, obliegt der Gemeinde.

Selbstverständlich kann die Gemeinde Städtebauförderungsmittel beantragen, die für die Finanzierung eingesetzt werden. Zu nennen sind hier u.a. die Förderprogramme „Stadterneuerung“ und „Stadtumbau West“. Sämtlichen Förderprogrammen immanent ist jedoch, dass es bei einem Eigenanteil der Gemeinde verbleibt. Dieser dürfte – je nach Programm unterschiedlich – aber bei mindestens 30 % der Kosten für die Gesamtmaßnahme liegen. Ob der Eigenanteil durch die Abschöpfung aufgrund von Bodenwerterhöhungen im Nachgang kompensiert werden kann, ist zudem mehr als fraglich.

Insgesamt zeigt sich, dass die Stadt Übach-Palenberg als Stärkungspakt-Kommune - zumindest derzeit - nicht in der Lage sein dürfte, den notwendigen Eigenanteil für eine derartige Maßnahme zu finanzieren. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dürfte insoweit für die Stadt Übach-Palenberg nicht realisierbar sein.

3.

Für Grundstückseigentümer in einem potentiellen Sanierungsgebiet hat dies natürlich zur Konsequenz, dass die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.v. § 177 Baugesetzbuch (BauGB) nicht gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) erhöht abgesetzt werden können. Andererseits darf aber auch nicht verkannt werden, dass eine derartige Maßnahme mit Belastungen für die Grundstückseigentümer verbunden sein dürfte. Hier ist nochmals auf die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung hinzuweisen.

Unabhängig von einer Sanierungsmaßnahme besteht für Grundstückseigentümer und Investoren aber die Möglichkeit, auf staatliche Förderprogramme zur Modernisierung von (Bestands-Wohnraum) zurückzugreifen. Zu nennen sind hier u.a. die Programme „Wohnraum Modernisieren“, „NRW.Bank Gebäudesanierung“ sowie „Wohnraumförderung – Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand“. Insgesamt stehen zahlreiche Förderprogramme zur Verfügung. Eine Übersicht bietet die Förderdatenbank auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.