

## **Dritter Teil Stadtumbau**

### **Vorbemerkung zu den §§ 171 a bis 171 d**

**1** Die Regelungen über den Stadtumbau - §§ **171 bis 171 d** - wurden durch das **EAG Bau 2004** eingefügt. Mit der Einfügung von Regelungen zum Stadtumbau in einem eigenen Dritten Teil des Zweiten Kapitels sollte der besonderen und in Zukunft zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen in Reaktion auf die Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden. Hierzu steht den Gemeinden neben den allgemeinen Instrumenten des Städtebaurechts, wie Bauleitplanung und ihre Sicherung, insbesondere im Besonderen Städtebaurecht, vor allem mit den städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, ein umfangreiches Instrumentarium zur Verfügung. Oftmals bedarf es des Einsatzes dieser Instrumente jedoch nicht bzw. nicht in vollem Umfang. Die neu eingefügten Vorschriften bezwecken deshalb, den Gemeinden die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten zu geben, in denen es des Einsatzes der bisherigen städtebaurechtlichen Instrumente nicht oder nicht flächendeckend bedarf.

**2** Zweck, Aufgabe und Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen sind in § **171 a** geregelt. Die städtebauliche und die spezielle planerische Aufgabe regelt § **171 b**. Der Stadtumbau soll in hohem Masse auch auf Grund konsensualer Regelungen – vor allem mit und zwischen den betroffenen Eigentümern – durchgeführt werden kann; § **171 c**. Die vertraglichen Regelungen gewinnen besondere Bedeutung, weil die öffentliche Hand in großem Umfang **Städtebauförderungsmittel** zur Unterstützung der Stadtumbaumaßnahmen bereitstellt (vgl. die Übersichten in Bielenberg/Krautzberger, Städtebauförderung, Bd. 2 A und B1; dort auch die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund Ländern über die Förderung dieser Maßnahmen). Demgemäß schaffen die vorgeschlagenen Vorschriften vor allem einen rechtlichen Rahmen für die durchzuführenden Stadtumbaumaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Gebietsfestlegung, für die Städtebauförderung sowie für die Regelungsgegenstände städtebaulicher Verträge. Die Möglichkeit, durch städtebauliche

Satzung (§ 171 d) ergänzend die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen vor gegenläufigen Entwicklungen zu sichern, ist dabei zusätzlich eröffnet worden.

**3** Durch das EAG Bau 2004 wurde für die Satzungsgebiete zur Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen (§ 171 d) auch das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 und der Enteignungstatbestand in § 85 Abs. 1 Nr. 7 eingeführt.

**4** Die Regelungen über den Stadtumbau stehen u.a. in sachlichen Zusammenhang mit den im BauGB (seit dem EAG Bau 2004) enthaltenen Regelungen zum sog. **Baurecht auf Zeit**“ (vgl. § 5 Abs. 1 S. 3; § 9 Abs. 2; § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2; § 35 Abs 5 . 2.

### **§ 171a Stadtumbaumaßnahmen**

**(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.**

**(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.**

**(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass**

- 1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,**
- 2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,**
- 3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,**
- 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,**
- 5. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,**
- 6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,**
- 7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.**

## Übersicht

	Rn
1. Stadumbaumaßnahmen (Abs. 1)	... 1
2. Verhältnis zu anderen Vorschriften (Abs. 1)	... 3
3. Begriff der Stadumbaumaßnahmen (Abs. 2)	... 3
4. Allgemeinwohl (Abs. 3 S. 1)	... 5
5. Ziele (Abs. 3 S. 2)	... 6
6. Förderung; Überleitung	... 9

**1 1. Abs. 1** setzt - ähnlich der Rechtslage in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (§§ 136 Abs. 1, 165 Abs. 1- allgemein voraus, dass es sich auch bei Stadumbaumaßnahmen um **städtebauliche Gesamtmaßnahmen** handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt; vgl. zur Vermeidung von Wiederholungen zum Begriff der städtebaulichen Gesamtmaßnahme § 136 Rn 3 ff., § 165 Rn 3 f.). Vgl. dort auch sinngemäß die Erl. zu den Begriffen der **einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung** (§ 136 Rn 4,5). Dass Maßnahmen des Stadumbaus keine „kurz- oder mittelfristig“ zum Abschluss zu bringenden Aufgaben ist evident. Im städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsrecht (§ 165 Abs. 1) ist das Gebot der zügigen Durchführung vor allem auch im Hinblick auf die besonderen Eingriffsmöglichkeiten gegenüber dem Eigentum und anderen betroffenen Rechtsverhältnissen zu sehen, aber auch - und dies gilt nicht anders für den Stadumbau - im Hinblick auf die gesetzliche Verpflichtung der Gemeinde, die mit dem Stadumbau zusammenhängenden Probleme für die Betroffenen nicht sich selbst zu überlassen, sondern nachhaltig Lösungen zu suchen und Umsetzungsmöglichkeiten zu betreiben.

Stadumbaumaßnahmen kommen in **Gemeinden aller Größenordnungen** in Betracht („Stadt- und Ortsteile“). Nicht die Größe, sondern die städtebauliche Situation bestimmt die Anwendungsvoraussetzungen für den Stadumbau (vgl. sinngemäß § 136 Rn 6)

**2 Abs. 1** formuliert mit der Parallele zu diesen beiden traditionsreichen, seit dem StBauFG 1971 kodifizierten Maßnahmen den besonderen Auftrag und Anspruch von Stadumbaumaßnahmen. Ihre konkrete Aufgabe und die wichtigsten Ziele des Stadumbaus werden in Abs.2 bestimmt, ihre wichtigsten Aufgaben sind in Abs. 3 definiert. Die Stadumbaumaßnahmen sind danach Maßnahmen, durch die in einem von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Zum Begriff der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen vgl. BVerwG, NVwZ 1986, 917; NVwZ 1996, 1210). Gesamtmaßnahmen sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinden (einzelne Bebauungspläne, Erschließungs- oder sonstige Bauvorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein **qualifizierter Handlungsbedarf** besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert.

**3 2. Zum Verhältnis zu anderen Maßnahmen** des Baugesetzbuchs bestimmt **Abs. 1** weiterhin, dass deren Aufgaben und Einsatzmöglichkeiten vom Dritten Teil grundsätzlich unberührt bleiben. Die Durchführung von Stadumbaumaßnahmen nach §§ 171 a ff. ist sowohl anstelle als auch ergänzend zu den vorhandenen Instrumenten, beispielsweise des Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenrechts, immer dann zulässig, wenn die Gemeinde dies für zweckmäßig erachtet und die in den jeweiligen Vorschriften genannten Aufgaben und

Ziele dies erfordern. Ebenso bedarf es auf Grund der Einführung des Rechts des Stadtumbaus keiner besonderen Prüfung einer etwa subsidiären Anwendung des Stadtumbaurechts gegenüber dem Sanierungs- und Entwicklungsrecht bzw. ist eine solche Prüfung, ob das **öffentliche Interesse** die Durchführung dieser Maßnahmen gegenüber anderen Vorgehensweisen implizite Voraussetzung der Anwendung des Sanierungs- oder Entwicklungsrechts (vgl. darüber hinaus § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3).

4 **3. Abs. 2** enthält eine rechtliche Definition der Stadtumbaumaßnahmen i.S. des BauGB. Der Begriff des „Stadtumbaus“ kann städtebaulich-fachlich Begriff durchaus weitere oder auch engere Aufgaben beschreiben; nichts anderes gilt z.B. auch für den Begriff der „Sanierung“. **Abs. 2 S. 1** bezeichnet damit Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. **Abs. 2 S. 1** konkretisiert den Begriff „erhebliche städtebauliche Funktionsverluste“; die insbesondere vorliegen, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, „namentlich für Wohnzwecke“, besteht oder zu erwarten ist. Mit Rücksicht auf die akute Leerstandsproblematik wird dieses strukturelle, d. h. z. B. auf Grund der bestehenden demografischen und wirtschaftlichen Rahmendaten auf lange Sicht bestehende oder zu erwartende Überangebot für bestimmte Nutzungen besonders hervorgehoben, zumal der Wohnungsleerstand die städtebauliche Breitenwirkung der Veränderungen „sichtbar“ macht..

5 **4. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit (Abs. 3 S. 1)**. Diese (programmatische) Bestimmung wertet die aus Gründen des öffentlichen Interesses konkret zulässigen Maßnahmen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und der gesamt-gesellschaftliche Bedeutung des Stadtumbaus als dem Gemeinwohl dienend. Die Bedeutung dieser Qualifizierung entspricht § 136 Abs. 4 S. 1 für die Sanierung (§ 136 Rn 27).

6 **5. Diese Zielsetzung wird in Abs. 3 S. 2** durch die Aufzählung von Beispielen und damit den hauptsächlichen Handlungsfeldern weiter konkretisiert Anpassung der Siedlungsstruktur (S. 2 Nr. 1), Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse (S. 2 Nr. 2), Stärkung innerstädtischer Bereiche (S. 2 Nr. 3), Nutzungsänderungen (S. 2 Nr. 4), Rückbau (S. 2 Nr. 5), Wieder- oder Zwischennutzung von Flächen (S. 2 Nr. 6) und Erhaltung der Altbaubestände (S. 2 Nr. 7). Die Reihenfolge drückt keine Wertigkeit“ der einzelnen Maßnahmen aus, sondern berücksichtigt die hauptsächlichen Handlungserfordernisse im Rahmen des Stadtumbaus, die sich aus dem in den Gebieten festzustellenden Anpassungsbedarf ergeben können.

7 Aus der Aufzählung der verschiedenen Erfordernisse des Stadtumbaus wird deutlich, dass sich dieser – insbesondere auch angesichts der Leerstände – nicht im Rückbau, beispielsweise von Wohnungen, erschöpft. Vielmehr soll der gesamthafte Charakter der Stadtumbaumaßnahmen durch die beispielhafte Aufzählung der sonstigen städtebaulichen Erfordernisse aufgezeigt werden. Die konkreten Aufgaben ergeben sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und dem planerischen Gesamtkonzept (§ 172 b Abs. 2). Die Leerstandsproblematik ist also vielfach der akute städtebauliche Anlass des Stadtumbaus; dieser kann sich aber mit dem Rückbau bzw. in begleitenden Maßnahmen nicht begnügen. Stadtumbaumaßnahmen i.S. des BauGB liegen also nicht vor, wenn lediglich einzelne der in Abs. 3 S. 2 genannten Maßnahmen prägender Inhalt des städtebaulichen Vorhabens sind, sondern nur dann, wenn die städtebauliche Umstrukturierung als eine **städtebauliche Gesamtmaßnahme** und damit als planerisch gesteuerte Neuordnung des Stadtumbaugebiets beabsichtigt ist.

**8** Abs. 3 ist enthält keine Ermächtigung für Eingriffe in **Rechte Dritter**, sondern ist ausschließlich eine Aufgabenbestimmung. Sollen einzelne Maßnahmen hoheitlich umgesetzt werden, bedarf es hierzu des Rückgriffs auf die jeweils einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, z. B. der (verbindlichen) Bebauungsplanung, der Bodenordnung und der städtebauliche Gebote oder städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme. Wie sich aus § 171 c ergibt, sollen im Vordergrund der städtebaulichen Praxis beim Stadtumbau vertragliche Lösungen stehen. Jedoch steht der Stadtumbaumaßnahmen mit **§ 171 d** auch eine eigenständige Steuerungsmöglichkeit zur Verfügung.

**9 6.** Zur **Förderung** von Stadtumbaumaßnahmen vgl. § 171 b Abs. 4 i.V. mit §§ 164 a und 164 b. Zur **Überleitung** von bis zum Inkrafttreten des EAG (20.7.2004) geförderten Stadtumbaumaßnahmen auf die gesetzlichen Neuregelungen vgl. § 245 c Abs. 1.

### **§ 171b**

#### **Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept**

**(1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.**

**(2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.**

**(3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.**

**(4) Die §§ 164a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.**

#### **Übersicht**

		Rn
1.	Förmliche Festlegung des Gebiets (Abs. 1)	...
2.	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Abs. 2)	...
3.	Beteiligungen (Abs. 3)	...
4.	Förderung (Abs. 3)	...
		1
		3
		5
		5

**1 1. § 171b** behandelt den Gebietsbezug der Stadtumbaumaßnahmen und ihre konzeptionellen, planerischen Grundlagen. Hierzu ist in **Abs. 1 S. 1** vorgesehen, dass das

Gebiet durch Beschluss der Gemeinde als Stadtumbaugebiet festzulegen ist. Es ist räumlich so zu begrenzen ist, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen; **Abs. 1 S.2**. Die Vorschrift ist § 142 Abs. 1 über die förmliche Festelegung eines Sanierungsgebietes nachgebildet. Zu den rechtlichen und fachlichen Anforderungen vgl. deshalb entsprechend § 142 Rn 2, 9 f. Die Gebietsfestlegung ist eine planerische Entscheidung; Abs. 2.

**2** Die Gebietsfestlegung erfolgt durch einen „schlichten“ Beschluss der Gemeinde. Der Beschluss löst ein gemeindliches **Handlungsprogramm** für städtebauliche Maßnahmen (§ 171 a Abs. 3 S. 2, § 171 e) und ist Grundlage für Förderungen (Abs. 4). Die Gemeinde kann das Gebiet ganz oder teilweise gem. § 171 d als Satzungsgebiet festlegen um dadurch besondere Sicherungsinstrumente für den Stadtumbau anwenden zu können. Eine ausdrückliche Regelung über die **Beendigung** der Stadtumbaumaßnahme enthält das Gesetz nicht; dafür ist § 171 b entsprechend anzuwenden.

**3** **2.** Grundlage für die Gebietsfestlegung ist nach **Abs. 2 Satz 1** ein von der Gemeinde aufzustellendes **städtebauliches Entwicklungskonzept**; vgl. zu den rechtlichen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept die Erl. zu **§ 1 Abs. 6 Nr. 11**. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist i.S. des § 1 Abs.6 Nr. 11 eine von der Gemeinde beschlossene **sonstige Planung** („informelle Planung“), die – über eine Rahmenplanung hinausgehend - auch eine Maßnahmekonzept enthält (vgl. im einzelnen zu § 1 Abs. 6 Nr. 11). Es ist ein Abwägungsbelang i.S. des § 1 Abs. 6 und muss **von der Gemeinde (Rat) beschlossen** sein, wobei die Beteiligungen ebenso wie die materiellen Anforderungen an städtebauliche Planungen zu erfüllen sind; § 171 b regelt dies ohnehin ausdrücklich für die Abwägung (Abs. 2 S. 1) und die Beteiligungen (Abs. 3). Insoweit ähnlich dem Flächennutzungsplan löst es eine Selbstbindung der Gemeinde aus und gibt damit den Bewohnern, Investoren und sonstigen an der Gemeindeentwicklung Interessierten Planungssicherheit. Es ist Grundlage für die Gebietsfestlegung (Abs. 1) und die weitere Durchführung einschließlich von Förderungen. Vgl. weiterhin § 171 c über den Stadtumbauvertrag und § 171 d über die Grundlage von Genehmigungsentscheidungen in Satzungsgebieten zur Sicherung des Stadtumbaus.

**4** . Da das Entwicklungskonzept unter Anwendung der Beteiligungsregeln der §§ 137 und 139 aufzustellen vom Rat zu beschließen ist, versteht sich dies von selbst. Abs. 2 S.1 regelt ausdrücklich auch die Beachtung des **Abwägungsgebots**. Dieses hat Bedeutung für das städtebauliche Entwicklungskonzept wie es § 1 Abs. 6 Nr. 11 ohnehin voraussetzt. Abs. 2 S.2 hat aber auch für die Stadtumbaumaßnahme insgesamt (Gebietsfestlegung, Durchführung, Beendigung) Bedeutung; vgl. sinngemäß auf § 136 Abs. 4 S.3 (§ 136 Rn 34). Abs. 2 S. 1 bestimmt weiterhin, dass das städtebauliche Entwicklungskonzept die Ziele und Maßnahmen im Sinne von § 171a Abs. 3 BauGB **schriftlich** darzustellen hat

**5** **3.** Nach **Abs. 3** sind bei der Vorbereitung und Durchführung entsprechend dem Sanierungsrecht die Betroffenen (§ 137) und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 139) zu beteiligen. Die Beteiligungsregel gilt für die Festlegung des Gebiets, das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Durchführung der einzelnen Maßnahmen des Stadtumbaus ebenso wie für die Festlegung der Satzung nach § 171 d.

**6** **4.** Nach **Abs. 4** sind die Vorschriften über die Städtebauförderung (§§ 164a und 164b) in den festgelegten Stadtumbaugebieten entsprechende Anwendung finden. Im Zusammenhang mit der entsprechenden Vorschrift des Überleitungsrechts (§ 245 Abs. 1) wird damit die Praxis der Städtebauförderung vor Inkrafttreten des EAG Bau „nahtlos“ weitergeführt. Vgl. weiterhin die Erl. zu §§

## § 171c Stadtumbauvertrag

**Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein**

- 1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;**
- 2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44;**
- 3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.**

### Übersicht

1.	Stadtumbauverträge (S. 1)	...	1
2.	Vertragsgegenstände (S. 2)	...	4

**1** § 171c behandelt den Stadtumbauvertrag als besondere Ausprägung der städtebaulichen Verträge im Sinne des § 11. Die Vorschrift unterstreicht die Bedeutung des konsensualen Zusammenwirkens bei Stadtumbaumaßnahmen. Danach soll die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, Stadtumbauverträge insbesondere mit den Eigentümern abzuschließen; **S.**

**1.** Die gewählte Formulierung verpflichtet die Gemeinde somit, soweit erforderlich, die Möglichkeiten städtebaulicher Verträge zu nutzen. Rechtsansprüche werden durch die Regelung nicht begründet. Die Regelung ist im Hinblick auf die Verzahnung mit dem Stadtumbaurecht eine ausführliche und beispielhafte Konkretisierung dessen, was sich aus § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 - Verträge zur Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen – bereits unmittelbar ergibt. Auch ein Vorrang vertraglicher Gestaltungen gegenüber anderen Instrumenten des BauGB ist damit ebenso wenig verbunden wie ein „Kontrahierungszwang“. Jedoch enthält die Vorschrift – und insoweit geht sie über § 11 hinaus – ein „Leitbild“ der Ausgestaltung von Stadtumbaumaßnahmen, wonach die Gemeinde im Sinne eines konsensualen, hoheitliche Instrumente vermeidenden Vorgehens die Möglichkeiten einer vertraglichen Einigung ausloten soll, z. B. im Rahmen der Beteiligung an der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (s. § 171 b Abs. 2).

**2** Stadtumbauverträge kommen „insbesondere“ zwischen der Gemeinde und den **Eigentümern** in Betracht. Darüber hinaus können Stadtumbauverträge auch mit Mietern und Pächtern sowie mit Unternehmen geschlossen werden (vgl. weiterhin Fieseler, in: Bielenberg/Krautzberger Bd. 1 § 171 c Rn 8. Auch Verträge zwischen Eigentümern (vgl. § 171 c S. 2 Nr. 3) oder Eigentümern oder Unternehmen und einzelnen Mietern oder Pächtern (z.B. im Rahmen eines Sozialplans des Veranlassers; § 180 Abs. 3) sind möglich.

**3** Ob die Verträge **öffentlich-rechtlicher** oder **privat-rechtlicher Natur** sind bestimmt sich nach dem jeweiligen Gegenstand des Vertrags. Als öffentlich-rechtlich ist z.B.

ein Rückbauvertrag (auch vor dem Hintergrund der Vermeidung sonstiger öffentlich-rechtlicher Maßnahmen) zu werten, als privat-rechtlich dagegen der Tauschvertrag zwischen Eigentümern oder die Ersatzlandbereitstellung durch die Gemeinde (vgl. vertiefend und mit Fallgruppen Krautzberger, in: E/Z/B/K, § 11 Rn 186 ff.

**4**            **2.** Als Gegenstand von Stadtumbauverträgen ist in **S.2** in Ergänzung zu § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 beispielhaft der Rückbau baulicher Anlagen einschließlich der Kostentragung hierfür vorgesehen (**Satz 2 Nr. 1**). Ferner wird der Verzicht auf die Ausübung von möglichen Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 (dem sog. „Planungsschadensrecht“) genannt (**Satz 2 Nr. 2**). Ein solcher Vertragsinhalt wird oftmals dann unerlässlich sein, wenn freigelegte Grundstücke einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden sollen. Als weiterer Vertragsgegenstand wird auch der Ausgleich von Lasten zwischen den Eigentümern genannt (**Satz 2 Nr. 3**), weil diese in der Regel in unterschiedlichem Maße von Rückbaumaßnahmen betroffen sein können.

**5**            **S. 2 Nr. 1** betrifft den zentralen Bereich des **Rückbaus**. Durch Vertrag kann insbesondere die Verpflichtung des Eigentümers zum Rückbau innerhalb der vertragsgemäßen Frist bestimmt werden. Im Vertrag oder in ergänzenden Vereinbarungen kann die konkrete Ausgestaltung (z.B. Mieterumzug) und die Kostentragung einschließlich der evtl. Förderung geregelt werden. Dabei sind auch die Besonderheiten für Leitungen und für die sonstige betroffene Infrastruktur zu berücksichtigen. Die Kosten des Rückbaus trägt der Eigentümer. Förderungen sind städtebaulich begründet, wenn sie der Durchsetzung eines vom Allgemeinwohl geforderten Rückbaus dienen (vgl. § 171 a Abs. 3 S. 1): Sog. „Ohnehin“-Kosten kommen dafür nicht in Betracht. Die Vorschrift begründet im übrigen keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

**6**            Nach **S. 2 Nr. 2** auch der **Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB** Gegenstand eines Stadtumbauvertrags sein. Die Vorschrift will die Brücke zwischen dem Rückbau und einer von der Gemeinde vorzunehmenden Bereinigung (Anpassung) der planungsrechtlichen Situation bilden. Für das Rückbaugrundstück kann z.B. ein Baurecht nach §§ 30 oder 34 bestehen, das die Gemeinde durch Neuplanung umwidmen will. Der Interessenausgleich hierüber findet nach S. 2 Nr. 2 im Stadtumbauvertrag statt. Nicht der Verzicht auf die Ausübung des Baurechts, das nach dem Rückbau verbleibt, ist – sofern planungsrechtlich überhaupt zulässig (wohl zu verneinen) – Gegenstand des Vertrags, sondern der Verzicht auf evtl. entstehende Plangewährleistungsansprüche. Vgl. die entsprechende Möglichkeit nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2.

**7**            Auch der **Ausgleich von Lasten** zwischen den beteiligten Eigentümern kann Gegenstand eines Stadtumbauvertrags sein; S. 2 Nr. 3. Die Regelung geht von der Vorstellung aus, dass es insbesondere bei dem Rückbau von leerstehenden Wohnungen zu einer Verschiebung wohnungswirtschaftlicher Vor- und Nachteile kommen wird. Diejenigen Grundstückseigentümer, die sich zum Rückbau von Wohnungsbeständen entschließen sollen hierdurch im Vergleich zu denjenigen Grundeigentümern, die durch Zuwanderung von Mietern Vorteile erlangen, einen Nachteilsausgleich erhalten. U einer im Gesetzgebungsverfahren des EAG Bau 2004 erörterten gesetzlichen Regelung eines „Lastenausgleichs“ ist es nicht gekommen (vgl. Fieseler aaO § 171 c Rn 6). Die Vorschrift will stattdessen i.S. eines Leitbilds vertraglich-einvernehmliche Regelungen als Möglichkeit anbieten. Im Hinblick auf Betroffenheiten z.B. der Infrastruktur oder wegen Förderungen kann in den Vertrag auch die Gemeinde einbezogen sein.

**8** Die in **S. 2** genannten Fälle von Stadtumbauverträgen sind **nicht abschließend**. Vgl. weitere Beispiele bei Fieseler aaO (Rn 7 f) wie z.B. Verträge über Zwischennutzungen oder Verträge mit Versorgungsunternehmen.

### § 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

**(1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.**

**(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.**

**(3) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 171b Abs. 2) oder eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.**

**(4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.**

#### Übersicht

	Rn
1. Satzung ; genehmigungspflichtige Vorhaben(Abs. 1) . . .	1
2. Zurückstellung von Vorhaben (Abs. 2) . . .	4
3. Versagungsgründe (Abs. 3) . . .	5
4. Auskunftspflicht, Übernahmeanspruch, Ausnahmen (Abs.4) . . .	8
5. Rechtsschutz . . .	9

**1** 1. Die Festlegung eines Stadtumbaugebiets nach § 171 b begründet als solches keine besonderen Eingriffsrechte der Gemeinde. Soweit die Gemeinde den Stadtumbauprozess mit durchsetzungsorientierten Instrumenten begleiten will, stehen ihr – bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen – die Verfahren und Instrumente des Städtebaurechts zur Verfügung, in aller Linie die städtebauliche Sanierung. § 171d führt zur Sicherung von Stadtumbaumaßnahmen darüber hinaus ein **eigenständiges städtebauliches Instrumentarium** ein. Es soll der Gemeinde die Möglichkeit geben, innerhalb des (auf Grund eines einfachen Beschlusses) festgelegten Stadtumbaugebiets durch Satzung eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 zu begründen. Die Satzungsermächtigung ist insbesondere für den Fall gedacht, dass einvernehmliche Regelungen mit den Beteiligten im Wege von Stadtumbauverträgen nicht in ausreichendem Umfang getroffen werden können und nach Einschätzung der

Gemeinde die Gefahr besteht, dass Maßnahmen – wie z. B. ein Rückbau an falscher Stelle - durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Stadtentwicklungskonzepts oder auch eines Sozialplans in Frage stellen. In ihren Rechtswirkungen und regelungstechnisch ist die Vorschrift § 172, und zwar dem Fall der sog. Umstrukturierungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB nachgebildet (RegE, BT-Drs. 15/2550, 61). Der **Sicherungszweck**, der mit der Satzung verfolgt wird ergibt sich aus **Abs.1 S. 1**: Der Genehmigungsvorbehalt, der durch die Satzung begründet wird, soll die Stadtumbaumaßnahmen und ihre sozialverträgliche Durchführung sichern.

**2** Was die Anforderungen an den **Erlass der Satzung** nach Abs. 1 S. 1 betrifft, wird auf die Erl. zur Erhaltungssatzung verwiesen, insbesondere was die Vorbereitung, Begründung und das Inkrafttreten betrifft; vgl. § 172 Rn 21 -36. Das Satzungsgebiet kann, muss aber nicht das ganze Stadtumbaugebiet nach § 171 b Abs. 2 umfassen (Abs. 1 S.1). Erweist sich eine Ausweitung des Satzungsgebiets über das (bisherige) Stadtumbaugebiet erforderlich, so müssen das Entwicklungskonzept und der räumliche Umgriff des Stadtumbaugebiets gem. § 171 b entsprechend geändert worden sein; dies kann z.B. in derselben Sitzung des Rates geschehen.

**3** Nach **Abs. 1 S. 2** bedürfen im Satzungsgebiet die in § 14 bezeichneten Vorhaben der Genehmigung. Dies betrifft Vorhaben im Sinne des § 29 einschließlich der Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen. Dieses Genehmigungserfordernis besteht als bundesrechtliche Vorschrift unbeschadet einer bauordnungsrechtlichen Freistellung entsprechender Vorhaben. Vgl. weiterhin die Erl. zu § 172 (dort Rn 5 – 9) sowie zu § 14 (dort Rn 14, 15).

**4** Auch die Ermächtigung des **Abs. 2** ist dem Recht der Erhaltungssatzung nachgebildet: § 172 Abs. 2 (vgl. entspr. § 172 Rn 37). Die Gemeinde hat danach ab Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 1 und der ortsüblichen Bekanntgabe des Beschlusses die Möglichkeit der Zurückstellung bzw. vorläufigen Untersagung von Vorhaben entsprechend § 15.

**5** **3. Abs. 3** regelt die Genehmigungsgründe. Auch diese Vorschrift ist dem Recht der Erhaltungssatzung (Umstrukturierungssatzung) nachgebildet; vgl. § 172 Abs. 5. Zur Genehmigung vgl. allgemein § 172 Rn 38 f.: Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung. Ausschließlich in den in § 171 d Abs. 3 S.1 genannten Gründen darf die Genehmigung versagt werden. Die Genehmigung darf nach **Abs. 3 S. 1** nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahme auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten **städtebaulichen Entwicklungskonzepts** (§ 171b Abs. 2) oder eines **Sozialplans (§ 180)** zu sichern. Zum Stadtentwicklungskonzept vgl. die Erl. zu § 171 b sowie § 1 Abs. 6 Nr. 11; zum Sozialplan vgl. die Erl. zu § 180 Abs. 1.

**6** Das Gesetz hebt ausdrücklich darauf ab, dass die Sicherung des § 171 d dem Ablauf der Stadtumbaumaßnahme hinsichtlich der **städtebaulichen und sozialen Belange** dient. Die Sicherung städtebaulichen Belange entspricht dem städtebaulichen Anliegen der Stadtumbaumaßnahme nach § 171 a. Die sozialen Belange beziehen sich auf die sozial nachteiligen Auswirkungen der Maßnahme wie es im Sozialplan maßnahmebezogen zusammengefasst wird; vgl. § 180 Abs. 2.

**7** Die Genehmigung ist nach **Abs. 3 S. 2** zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht

zumutbar ist. Auch diese Regelung ist der Umstrukturierungssatzung nachgebildet; § 172 Abs. 5 S. 2, Abs. 4 S. 2; vgl. hierzu entspr. § 172 Rn 50. Wie bei § 172 ist die Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit objektbezogen vorzunehmen.

**8**            **4. Abs.** 4 stellt die Satzung nach § 172 d der Umstrukturierungssatzung auch hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens und des Übernahmeanspruchs sowie bestimmter Ausnahmen gleich; §§ 173 und 174 sind entsprechend anzuwenden. Dagegen ist die im Recht der Erhaltungssatzung nicht vorgesehene Auskunftspflicht des § 138 dem städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsrecht entnommen; vgl. jeweils die Erl. hierzu.

**9**            **5.** Zum **Rechtsschutz** gegen die Satzung nach § 171 d vgl. entspr. § 171 Rn 66. Die Versagung der Genehmigung nach § 171 d Abs. 3 kann als Verwaltungsakt nach der VwGO angefochten werden. Vgl. zu den Besonderheiten des „zweistufigen“ Ablaufprogramms analog der Erhaltungssatzung § 172 Rn 29