

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

A. Zielsetzung

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, das Städtebauförderungsgesetz an die veränderten Problemlagen und Aufgabenstellungen bei der städtebaulichen Erneuerung anzupassen und die hierfür maßgebenden bodenrechtlichen und förderungsrechtlichen Vorschriften zu vereinfachen. Damit sollen der Gesetzesvollzug insgesamt vereinfacht und städtebaulich bedeutsame Investitionen beschleunigt werden. Ferner soll die Gesetzesänderung dazu beitragen, die — schon jetzt sehr hohen — Anstoßwirkungen der Städtebauförderung für private Investitionen zu erhöhen.

B. Lösung

Die Zielsetzungen des Gesetzentwurfs sollen im wesentlichen durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Lockerung der Förderungsvoraussetzungen bei Sanierungsmaßnahmen („städtebauliche Mißstände“) durch Einführung des Begriffs „städtebauliche Mängel“,
- Aufhebung des Zwangs zur Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes durch Einführung eines vereinfachten Verfahrens,
- Vereinfachung besonderer bodenrechtlicher Vorschriften, insbesondere der Ausgleichsbetragsregelung,
- Auflösung des Deutschen Rates für Stadtentwicklung.

Mit Rücksicht auf die in Aussicht genommene umfassende Überarbeitung des gesamten Städtebaurechts beschränkt sich der Gesetzentwurf auf die besonders dringlichen Gesetzesänderungen. Er verzichtet aus diesem Grunde auf eine systematische und redaktionelle Überarbeitung des Städtebauförderungsgesetzes.

Eine derartige Überarbeitung wäre allerdings geboten, um die Lesbarkeit und damit die Anwendung des Gesetzes zu erleichtern. Die Fachkommission „Städtebauförderung“ der ARGEBAU hat demgemäß eine umfassende Überarbeitung des Gesetzes vorgeschlagen und hierzu einen entsprechenden Gesetzentwurf vorgelegt. Der Bundesrat stellt die aus fachlicher Sicht berechtigte Forderung nach einer Neufassung des Gesetzes aus den genannten Gründen zurück.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Die Vereinfachungen des Gesetzes werden bei den Ländern und Gemeinden zur Minderung des Verwaltungsaufwandes führen.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (43) — 841 20 — Stä 26/84

Bonn, den 15. Februar 1984

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 529. Sitzung am 25. November 1983 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch § 24 Nr. 77 des Gesetzes vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung oder Minderung städtebaulicher Mißstände oder sonstiger städtebaulicher Mängel wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem Sanierungsmaßnahmen weiter vorbereitet, gefördert und durchgeführt werden sollen, förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet).“

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Sonstige städtebauliche Mängel liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder im Gebiet städtebauliche Mißstände zu entstehen drohen.“

c) In Absatz 3 werden hinter dem Wort „Mißstände“ die Worte „oder sonstige städtebauliche Mängel“ eingefügt.

3. Nach § 7 wird in den Ersten Abschnitt folgender § 7a eingefügt:

„§ 7a

Vereinfachtes Verfahren

(1) Ist bei einer Sanierungsmaßnahme, mit der die Behebung oder Minderung städtebaulicher Mißstände (§ 3 Abs. 2) beabsichtigt wird, die Anwendung der in Satz 2 genannten Vorschriften nicht erforderlich oder wird die Behebung oder Minderung sonstiger städtebaulicher Mängel (§ 3 Abs. 2a) beabsichtigt, legt die Gemeinde das Sanierungsgebiet durch Beschluß fest. Die §§ 6, 10, 15 bis 25, 41 Abs. 4 bis 11, §§ 42, 50 und 52 gelten in diesem Falle nicht. § 51 gilt entsprechend.

(2) Der Beschluß nach Absatz 1 bedarf der Anerkennung durch die höhere Verwaltungsbehörde. § 5 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2 und 4, Abs. 3 Satz 1 gilt entsprechend.“

4. In § 15 wird nach Absatz 5 folgender Absatz 5a eingefügt:

„(5a) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle der Absätze 1 und 2 die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.“

5. § 24 wird gestrichen.

6. In § 41 wird nach Absatz 8 folgender Absatz 8a eingefügt:

„(8a) Die Gemeinde kann allgemein auf den Ausgleichsbetrag ganz oder teilweise verzichten, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß eine wesentliche Erhöhung der Grundstückswerte durch die Sanierung nicht eingetreten ist. Der Verzicht kann auch erklärt werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist, wenn zu erwarten ist, daß auch bis zu deren Abschluß keine wesentliche Erhöhung der Grundstückswerte mehr erfolgt. Der Verzicht bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.“

7. § 89 wird gestrichen.

8. § 92 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 5 Abs. 2 Satz 1 und § 51 Abs. 3 Satz 2 vorgesehenen Genehmigungen, die Anerkennung nach § 7a Abs. 2 sowie die Zustimmung nach § 41 Abs. 8a; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen, die Anerkennung sowie die Zustimmung entfallen.“

9. Es wird folgender § 95b eingefügt:

„§ 95b

Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz vom ...

(1) In Sanierungsgebieten, die vor dem ... (Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden sind, kann die Gemeinde von der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 10 absehen. § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

(2) Ist ein Sanierungsgebiet vor dem ... (Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes) förmlich festgelegt worden, so kann die Gemeinde die Sanierung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes auch aufheben, wenn die Anwendung der in § 7a Abs. 1 Satz 2 genannten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften zur weiteren Vorbereitung, Förderung und Durchführung der Sanierung nicht mehr erforderlich ist.“

Artikel 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

1. Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, das Städtebauförderungsgesetz an veränderte Problemlagen und Aufgaben bei der städtebaulichen Erneuerung anzupassen und zu vereinfachen. Damit sollen der Gesetzesvollzug erleichtert und städtebaulich bedeutsame Investitionen angeregt und beschleunigt werden.

Das Städtebauförderungsgesetz ist vor mehr als zehn Jahren in Kraft getreten. Inzwischen liegen umfangreiche Erfahrungen von Bund, Ländern und Gemeinden beim Umgang mit diesem Gesetz vor. Zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen und sonstige Veröffentlichungen befassen sich mit Problemen des Städtebauförderungsgesetzes. Aus dem vorliegenden Material ergibt sich, daß eine umfassende Änderung des Gesetzes notwendig ist. Seine Auswertung ermöglicht auch abgesicherte Aussagen darüber, welche Vorschriften mit welchem Ziel novelliert werden müssen. Der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt dies.

2. Die Forderungen nach einer Änderung oder Ergänzung des Rechts der Stadterneuerung reichen bereits mehrere Jahre zurück.

- a) Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 10. November 1978 zum „Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht“ u. a. folgenden Beschluß gefaßt (BR-Drucksache 446/78, Anlage Nr. 17; entspricht BT-Drucksache 8/2451, Anlage 2 Nr. 17):

„Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob das Städtebauförderungsgesetz um Bestimmungen für vereinfachte Erneuerungsmaßnahmen ergänzt werden kann (z. B. durch Ergänzung von § 1 und Einführung eines neuen Teils).

Die vereinfachten Erneuerungsmaßnahmen sollten solche Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung in ausgewählten Gebieten zum Gegenstand haben, die aus städtebaulichen Gründen dringend geboten sind, bei deren Durchführung jedoch nicht das gesamte Instrumentarium der Sanierung angewendet zu werden braucht.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen könnten bei Einführung eines vereinfachten Erneuerungsverfahrens auf solche Gebiete beschränkt werden, in denen zur Behebung von besonders schwerwiegenden städtebaulichen Mißständen durchgreifende Maßnahmen, z. B. Umstrukturierungen erforderlich sind.

Gegenstand von vereinfachten Erneuerungsmaßnahmen sollten insbesondere Maßnah-

men zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Wohnumwelt sein; hierzu könnten gehören:

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden,
- Schaffung von Grünflächen, Spielplätzen und sonstigen Freiflächen, z. B. durch Blockentkernung,
- Umgestaltung von Wegen, Straßen und Plätzen,
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung,
- Maßnahmen zur Stadtbildpflege,
- Schallschutzmaßnahmen.“

Der Beschluß des Bundesrates beruhte auf einem Antrag des Landes Niedersachsen im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen. Dieser wiederum entspricht einem Vorschlag der Fachkommission „Städtebauförderung“ der ARGEBAU vom 10./11. Oktober 1978.

- b) Die Fachkommission „Städtebauförderung“ der ARGEBAU hat im Februar 1979 den Entwurf eines „Gesetzes zur Vereinfachung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen“ vorgelegt. Der Entwurf ist dem Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als Material für die Beratung der Beschleunigungsnovelle zugeleitet worden.
- c) Die Fraktion der CDU/CSU hat den Vorschlag der Fachkommission aufgegriffen und im Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Inhalt ihrer Anträge gemacht. Die Vorschläge konnten jedoch — vor allem aus Zeitgründen — nicht umfassend beraten werden.
- d) Bei der Verabschiedung der sog. Beschleunigungsnovelle hat jedoch der Deutsche Bundestag in seiner 157. Sitzung am 31. Mai 1979 eine Entschließung gefaßt (BR-zu Drucksache 283/79), in der es u. a. heißt:
 „Der Deutsche Bundestag hält darüber hinaus eine gesetzliche Regelung von Förderungsmaßnahmen zwischen Modernisierung und Sanierung (vereinfachte städtebauliche Erneuerung) für erforderlich. Die Bundesregierung wird deshalb aufgefordert, alsbald die von ihr bereits in Aussicht gestellte Initiative dafür zu ergreifen. Die im Verlauf der Ausschußberatungen zum Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 8/2451 — in diesem Zusammenhang von der Fraktion der CDU/CSU gestellten Anträge zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes sollen bei der Vorbereitung dieses Entwurfs geprüft werden.“

- e) Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 10. Juli 1981 zum „Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland“ (BR-Drucksache 232/81 — Beschluß —; entspricht BT-Drucksache 9/746 Anlage 2 Nr. 40) unter Nr. 40 an seine Stellungnahme zur sogenannten Beschleunigungsnovelle und an die o. g. Entschließung des Deutschen Bundestags erinnert.

Er hat um Prüfung gebeten, „wie die für die Stadterneuerung maßgebenden bodenrechtlichen und förderungsrechtlichen Vorschriften weiter vereinfacht und an die Veränderung der städtebaulichen Verhältnisse und Zielvorstellungen angepaßt werden können“.

In ihrer Gegenäußerung hat die Bundesregierung das „Erfordernis einer umfassenden Überprüfung des rechtlichen Instrumentariums der Stadterneuerung“ grundsätzlich anerkannt. Sie hat dabei allerdings auf unterschiedliche Meinungen hingewiesen und u. a. an die Länder appelliert, sich auf die Grundzüge einer derartigen Regelung zu verständigen.

- f) Die 81. Ministerkonferenz der ARGEBAU hat am 2. Dezember 1982 die Fachkommission „Städtebauförderung“ beauftragt, einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes auszuarbeiten.

Die Fachkommission „Städtebauförderung“ hat dementsprechend auf der Grundlage vorangegangener Arbeiten am 18. April 1983 einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes mit Begründung beschlossen. Der Gesetzentwurf enthält neben wesentlichen inhaltlichen Änderungen auch eine redaktionelle und systematische Überarbeitung des Gesetzes; hierbei soll u. a. der in der öffentlichen Diskussion belastete Begriff „städtebauliche Sanierung“ durch den Begriff „städtebauliche Erneuerung“ ersetzt werden. Die Begriffe „städtebauliche Erneuerung“ bzw. „Stadterneuerung“ und „Dorferneuerung“ sind bereits heute in Schrifttum und Praxis gebräuchlich. Der Begriff „Stadterneuerung“ ist durch § 5 Abs. 5 BBauG im Städtebaurecht eingeführt. Schon frühere Entwürfe zum Städtebauförderungsgesetz gingen vom Begriff „Erneuerung“ aus, z. B. der Gesetzentwurf der Bundesregierung von 1965 (BT-Drucksache IV/3491) sowie der Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU von 1970 (BT-Drucksache IV/434). Auch der im Februar 1979 vorgelegte Entwurf der Fachkommission „Städtebauförderung“ wollte den Begriff „städtebauliche Sanierung“ durch den Begriff „städtebauliche Erneuerung“ ersetzen.

- g) Der Allgemeine Ausschuß der ARGEBAU hat am 25. April 1983 ebenfalls eine Änderung des Städtebauförderungsgesetzes für erforderlich gehalten. Im Hinblick auf die vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Aussicht genommene Überarbeitung des gesamten Städte-

baurechts hat er jedoch der Ministerkonferenz der ARGEBAU lediglich eine „Kurznovelle“ des Gesetzes empfohlen. Diese enthält solche Änderungen, die nach Auffassung des Allgemeinen Ausschusses möglichst bald in Kraft treten sollten.

Der vorliegende Gesetzentwurf folgt der vom Allgemeinen Ausschuß beschlossenen „Kurznovelle“.

3. Die Änderung und Vereinfachung des Städtebauförderungsgesetzes ist notwendig, damit die Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung auch in Zukunft ihrer Bedeutung entsprechend erfüllt werden können. Stadterneuerung ist nach wie vor eine innenpolitische Aufgabe von herausragender Bedeutung, die im Laufe des nächsten Jahrzehnts noch zunehmen wird.

- a) Mit Hilfe des Städtebauförderungsgesetzes sind in den vergangenen zehn Jahren erhebliche Erfolge erzielt worden. Mit den finanziellen Leistungen des Bundes, der Länder und der Gemeinden konnten in zahlreichen Gemeinden Erneuerungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und zum Teil auch schon abgeschlossen werden. Die Erfolge können sich sehen lassen. Bund, Länder und Gemeinden haben dies in verschiedenen Veröffentlichungen dokumentiert.

- b) Gleichwohl haben sich die Aufgaben der Stadterneuerung damit nicht erledigt.

Die Fortführung der begonnenen Sanierungsmaßnahmen wird — dies ergeben die jährlichen Anmeldungen der Gemeinden zum Förderungsprogramm — noch Jahre beanspruchen.

Trotz der Erfolge der bisherigen Sanierungspraxis befinden sich in zahlreichen Altstädten noch mehr oder weniger ausgedehnte Gebiete in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zur Erneuerung dieser Gebiete werden Sanierungsmaßnahmen im „klassischen“ Sinne erforderlich werden. Die Behebung dieser Mißstände wird nur durch wesentliche Umgestaltung des Gebiets, zum Teil durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung möglich sein.

Allerdings werden diese Maßnahmen — aus heutiger Sicht — nicht mehr den Hauptbestandteil der gesamten Erneuerungstätigkeit ausmachen. Dies kann sich jedoch ändern, falls wirtschaftliche oder sonstige Erfordernisse verstärkt zur Umstrukturierung zwingen.

Neben den Aufgaben der „klassischen“ Sanierung sind seit Jahren Aufgaben der Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung getreten. Hierbei gibt es Aufgaben, die in der öffentlichen Diskussion mit folgenden Stichworten beschrieben werden können: Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung, Stellplatzbeschaffung, Modernisierung, Instandsetzung, Baulückenschließung, Ersatzwohnungsbau, Erhaltung historischer Stadt-

kerne sowie Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse z. B. in Gemengelage.

Erneuerungsmaßnahmen mit dem Ziel der Bestandserhaltung und der Bestandssicherung bilden bereits heute den wesentlichen Bestandteil der Maßnahmen der Stadterneuerung. Allerdings ist das Städtebauförderungsgesetz auf diese Maßnahmen nicht ausreichend zugeschnitten, so daß die gesetzlichen Voraussetzungen zum Teil erheblich überdehnt werden müssen.

Im Rahmen der Stadterneuerung sind darüber hinaus auch Maßnahmen erforderlich, mit denen dem Entstehen von Mißständen oder sonstigen Mängeln entgegengewirkt werden soll. Hierbei geht es um Gebiete, in denen problematische Entwicklungen absehbar sind. Hier können Mißstände oder Mängel mit verhältnismäßig geringem Aufwand abgewendet werden. Durch geeignete, jedoch in ihrem Umfang und in ihrer Wirkung behutsame Abwehrmaßnahmen kann das — latent — noch vorhandene Investitionspotential der Eigentümer geweckt und mobilisiert werden.

- c) In diesem Zusammenhang ist auch auf die erheblichen wirtschafts- und wachstumspolitischen Wirkungen von Stadterneuerungsmaßnahmen hinzuweisen.

Stadterneuerung ist ein Investitionsfeld mit einem erheblichen Investitionsbedarf. Dies beweist der von den Gemeinden angemeldete Bedarf an Städtebauförderungsmitteln im Bund/Länder-Programm nach § 72 des Städtebauförderungsgesetzes und eine entsprechende Investitionsbedarfserhebung bei den Gemeinden. Danach sind Stadterneuerung und die damit zusammenhängenden Maßnahmen (z. B. Wohnungsmodernisierung) Zukunftsaufgaben mit dem höchsten Bedarfszuwachs. Bis zum Jahr 1990 wurde der Stadterneuerungsbedarf von den Gemeinden auf rd. 190 Mrd. DM geschätzt. Bei aller positiven Bewertung der bisherigen Bemühungen muß heute von einem Investitionsstau in der Stadterneuerung gesprochen werden.

Private Investitionen sind neben öffentlichen Vorleistungen entscheidende Faktoren für das Gelingen der Stadterneuerung. Deshalb gilt es, das Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten durch Infrastrukturvorleistungen (ohne wesentliche Folgekosten) und Anreizförderungen zu aktivieren. Solche gebietsbezogenen Maßnahmen wirken sich auf unmittelbare Nachbereiche und dortige Erneuerungsinvestitionen positiv aus.

Investitionen in der Stadterneuerung haben wirtschaftspolitisch bedeutsame Anstoßeffekte. Die bisherigen Erfahrungen mit den Programmen der Städtebauförderung haben gezeigt, daß insbesondere die Investitionen der Gemeinden erhebliche private und öffentliche Folgeinvestitionen auslösen und einen hohen, regional weitgestreuten Beschäf-

tigungseffekt haben. Die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln durch Bund, Länder und Gemeinden hat zur Folge, daß Investitionen in vielfacher Höhe der öffentlichen Mittel ausgelöst werden. Unter Ein-schluß der direkten und indirekten Wirkungen dieser Investitionen wird zusätzlich ein volkswirtschaftlicher "Multiplikatoreffekt" bewirkt. Diese hohen Anstoßeffekte unterstreichen die Bedeutung der Stadterneuerung als Instrument der Konjunktur-, Struktur- und Wachstumspolitik. Es stehen ausreichend planerisch vorbereitete städtebauliche Maßnahmen mit mittel- und langfristig wirk-samen Investitionen zur Durchführung an.

4. Das Städtebauförderungsgesetz wird aus verschiedenen Gründen den Anforderungen, die sich bei der städtebaulichen Erneuerung ergeben, nicht mehr voll gerecht. Bereits heute können die Aufgaben der Stadterneuerung zum Teil nur nach Überdehnung der gesetzlichen Vorschriften erfüllt werden. Die Entwicklung der Erneuerungstatbestände läßt die Wirkungsgrenzen des bisherigen Gesetzes deutlich werden.

- a) Das Städtebauförderungsgesetz in seiner heutigen Gestalt ist im wesentlichen Ende der sechziger Jahre konzipiert worden. Seinerzeit standen die Aufgaben der sog. Flächen-sanierung im Vordergrund. Die Vorschriften des Gesetzes sind eindeutig auf diesen Fall der städtebaulichen Erneuerung zugeschnitten. Dies gilt insbesondere für das bodenrechtliche Instrumentarium des Gesetzes. Erst in einem sehr späten Stadium des Gesetzgebungsverfahrens wurden zusätzlich wenige Vorschriften über die Modernisierung eingefügt. Die Novellen von 1976 und 1979 haben an dieser Konzeption des Gesetzes nichts geändert.

Seit Jahren ist jedoch die vorn bereits beschriebene Ausweitung der Erneuerungstätigkeit in der Praxis festzustellen. Für die Erfüllung dieser Aufgaben ist die Anwendung des gesetzlichen Instrumentariums nicht in jedem Falle erforderlich. Dieses wird vielmehr von den Gemeinden nur „mitgeschleppt“, um in den Genuß von Städtebauförderungsmitteln zu kommen.

Aus der veränderten Aufgabenstellung bei der städtebaulichen Erneuerung ergibt sich die Notwendigkeit,

- den bisherigen Sanierungsbegriff anzupassen,
- das Sanierungsverfahrensrecht zu vereinfachen, insbesondere durch Verzicht auf bestimmte Instrumentarien in bestimmten Fällen.

Diese Änderungen entsprechen auch folgenden Forderungen der Praxis:

- Der Sanierungsbegriff des geltenden StBauFG wird als zu eng empfunden. Er umfaßt insbesondere nicht vorbeugende Maßnahmen zur Verhinderung von Sanierungstatbeständen.

- Durch die enge Verkopplung von Erneuerungsmaßnahmen und „automatischer“ Geltung des besonderen Bodenrechts des Städtebauförderungsgesetzes sowie die Verklammerung mit einem besonderen Förderungsverfahren wird für viele Gemeinden eine zu hohe Schwelle für die Einleitung von Stadterneuerungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz gesetzt.
- Das Förderungsrecht ist bisher nicht ausreichend auf den Anreiz privater Investitionen und Selbsthilfe ausgerichtet.
- Die kommunale Praxis fordert außerdem eine größere Flexibilität und Selbständigkeit beim Einsatz der Städtebauförderungsmittel.
- Zudem fordern die Gemeinden, die Anwendung des besonderen bodenrechtlichen Instrumentariums des Städtebauförderungsgesetzes verstärkt in die eigene Verantwortung zu übertragen.
- Ferner wird die Notwendigkeit gesehen, durch Vereinfachung und Erleichterung der Sanierung zugleich die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Förderung zu erhöhen, damit auch der jeweiligen Finanzausstattung der öffentlichen Hand flexibel entsprochen werden kann.

b) Dringend notwendig ist auch eine Änderung der Förderungsbestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes.

Bereits kurz nach Inkrafttreten des Gesetzes zeigte sich, daß die für die Förderung maßgebenden Vorschriften, insbesondere die §§ 39 ff. aus sich heraus nur schwer vollziehbar waren. Die Bundesregierung hat darum in Zusammenarbeit mit den Ländern die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFwV)“ vom 14. Februar 1975 (Beilage zum BAnz. Nr. 39 vom 26. Februar 1975, berichtigt im BAnz. Nr. 48 vom 11. März 1975) erlassen. Die StBauFwV ist durch Vorschrift vom 22. März 1979 geändert und neu bekanntgemacht worden. Sie ist am 31. Dezember 1981 außer Kraft gesetzt und durch weitgehend inhaltsgleiche Vorschriften der Länder ersetzt worden.

Mit der StBauFwV sind die Förderungsvorschriften des Städtebauförderungsgesetzes formell zwar lediglich interpretiert, inhaltlich jedoch bereits weiterentwickelt worden. Das gleiche gilt für die Nachfolgevorschriften zur StBauFwV.

Eine Änderung des Städtebauförderungsgesetzes ist allein schon deshalb geboten, um die gesetzlichen Vorschriften der bisherigen Förderungspraxis anzupassen.

Darüber hinaus besteht jedoch die Notwendigkeit, Lücken im bisherigen Förderungsrecht zu schließen oder bestehende Vor-

schriften inhaltlich umzugestalten und den neuen Aufgaben und Zielsetzungen der städtebaulichen Erneuerung anzupassen.

c) Die Förderung der Stadterneuerung wird gegenwärtig durch eine überflüssige Zersplitterung der maßgebenden Vorschriften erschwert.

Neben dem Städtebauförderungsgesetz fanden und finden bei Maßnahmen der Stadterneuerung Anwendung:

- das Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz,
- das Zweite Wohnungsbaugesetz,
- das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz,
- Richtlinien für Sonderprogramme des Bundes und der Länder, z. B. für das Programm für Zukunftsinvestitionen,
- Richtlinien für die Dorferneuerung,
- Richtlinien für Städtebauprogramme der Länder,
- Steuervorschriften.

Mit Recht fordert darum die Praxis, die Förderung der Stadterneuerung soweit wie möglich zusammenzufassen und das Städtebauförderungsgesetz zur allgemeinen rechtlichen Grundlage für die Förderung der Stadterneuerung fortzuentwickeln. Das Städtebauförderungsgesetz ist so zu vereinfachen und umzugestalten, daß es in Zukunft die rechtliche Grundlage für alle Maßnahmen der Stadterneuerung sein kann, z. B. für Maßnahmen zur Modernisierung zur Durchführung künftiger Konjunkturprogramme.

d) Die Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes in der Praxis wird nicht zuletzt auch durch redaktionelle Mängel erschwert.

Zahlreiche Paragraphen sind zu lang und erschweren darum die Lesbarkeit des Gesetzes.

Verschiedene Vorschriften stehen systematisch am falschen Ort oder enthalten systematisch unterschiedliche Regelungen.

Eine Reihe von Vorschriften haben nicht nur Rechtsregeln im eigentlichen Sinne zum Inhalt, sondern auch „unjuristische“ Programmsätze oder Handlungsanweisungen.

Diese Praxis fordert darum auch ein besser lesbares und redaktionell überarbeitetes Gesetz.

5. Mit der hier vorgesehenen Novellierung sollen die genannten Mängel wenigstens zum Teil behoben und das Städtebauförderungsgesetz insgesamt an die veränderten Aufgaben der Stadterneuerung angepaßt und vereinfacht werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Lockerung der engen Förderungsvoraussetzungen („städtebauliche Mißstände“) durch Abstellen auf den Begriff „städtebauliche Mängel“,

- Aufhebung des Zwangs zur Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes,
- Vereinfachungen der „klassischen“ Sanierung,
- Streichung des § 89 StBauFG und Auflösung des Deutschen Rates für Stadtentwicklung.

Diese Maßnahmen werden wie folgt näher erläutert:

a) Nach dem Entwurf sind Erneuerungsmaßnahmen nicht mehr auf die Behebung „städttebaulicher Mißstände“ beschränkt. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sollen in Zukunft im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes mit Finanzhilfen des Bundes auch dort durchgeführt werden können, wo es um die Behebung „sonstiger städtebaulicher Mängel“ geht. Der Gesetzentwurf löst sich damit vom Mißstandsbegriff, der nach dem geltenden Recht voraussetzt, daß ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht“. Nach der Rechtsprechung sind diese Voraussetzungen erst gegeben, wenn die „Gefahrschwelle“ nahezu erreicht ist. Dieser Nachweis ist in der Regel schwierig und nur mit Hilfe eingehender vorbereitender Untersuchungen zu führen. Die Lockerung der Voraussetzungen erleichtert dagegen die Möglichkeit der Gesetzanwendung und wird daher den Umfang vorbereitender Untersuchungen reduzieren. Auch wenn das Förderungsvolumen bei Bund und Ländern nicht ausgeweitet werden kann, können doch die vorhandenen Mittel künftig flexibler — und danach noch effektiver — eingesetzt und zugleich alle Erneuerungsmaßnahmen nach einem einheitlichen Verfahren durchgeführt werden. Die Beseitigung städtebaulicher Mängel und damit verstärkte präventive Sanierungsmaßnahmen sichern einen besonders wirtschaftlichen Mitteleinsatz, berücksichtigen die Belange der Bewohner von Erneuerungsgebieten und können die öffentlichen Haushalte von umfassenden und langwierigen Sanierungsverfahren entlasten. Im übrigen bleibt die städtebauliche Erneuerung vorrangig auch in finanzieller Hinsicht eine Aufgabe der Gemeinde.

b) Der nach dem geltenden Recht bestehende Zwang zur Anwendung aller besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes wird im Entwurf aufgehoben.

Nach dem Entwurf sind die besonderen bodenrechtlichen Instrumente des Gesetzes nur anzuwenden, soweit es zur Durchführung der städtebaulichen Erneuerung „erforderlich“ ist. Hierüber entscheidet die Gemeinde.

Hiernach hat die Gemeinde folgende Verfahrensmöglichkeiten:

- Anwendung aller besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Gesetzes („klassische“ Sanierung),
- Verfahren ohne Anwendung besonderer bodenrechtlicher Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes („einfaches Verfahren“).

Das „einfache“ Verfahren ist insoweit vereinfacht, als insbesondere die auf den Bodenwert bezogenen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes, z. B. über Preisprüfung und Ausgleichsbeträge nicht angewendet zu werden brauchen. Die Anwendung der betreffenden Vorschriften des geltenden Rechts führt namentlich bei der Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen zu erheblichen Schwierigkeiten mit kommunalpolitischen Problemen. Es entfallen darüber hinaus viele sonstige besondere Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes und damit auch der Zwang zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung.

c) Der Gesetzentwurf sieht darüber hinaus auch für die bisherige „klassische“ Sanierung Erleichterungen vor, z. B.:

- Die Genehmigung nach § 15 kann von der Gemeinde für bestimmte Fälle vorab allgemein erteilt werden.
- Auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß eine wesentliche Erhöhung der Grundstückswerte durch die Erneuerung nicht eintreten wird.

d) Der Entwurf sieht die Streichung des § 89 vor. Damit wird der Deutsche Rat für Stadtentwicklung aufgelöst. Dies entspricht einer Forderung der Ministerkonferenz der ARGEBAU. Der Bundesrat hat daraufhin schon jetzt von der Benennung neuer Mitglieder abgesehen.

6. Der Gesetzentwurf beschränkt sich auf solche Änderungen, die für den Gesetzesvollzug in der nächsten Zeit alsbald erforderlich sind. Mit Rücksicht auf die vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Aussicht genommene Überarbeitung des gesamten Städtebaurechts verzichtet er insbesondere auf die — an sich erforderliche — systematische und redaktionelle Überarbeitung des Gesetzes im Sinne der Vorschläge der Fachkommission „Städtebauförderung“ der ARGEBAU. Die geltende Gesetzesfassung weist bekanntlich eine Vielzahl redaktioneller und systematischer Mängel auf, die zum Teil aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes zu erklären sind. Durch eine systematische und redaktionelle Neufassung des Gesetzes — wie sie im Gesetzentwurf der Fachkommission „Städtebauförderung“ der ARGEBAU vorgesehen ist — würde die Lesbarkeit des Gesetzes und damit seine Anwendung

in der Praxis erheblich erleichtert. Es wird davon ausgegangen, daß die Vorschläge der Fachkommission „Städtebauförderung“ bei der in Aussicht stehenden Gesamtüberarbeitung des Städtebaurechts angemessen berücksichtigt werden.

B. Zu einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 — Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 1 Abs. 2 — Begriff der Sanierungsmaßnahme)

Der neugefaßte Absatz 2 schließt an die in § 1 Abs. 2 der bisherigen Fassung untergebrachte Bestimmung des Begriffs der Sanierungsmaßnahme an. Dabei wird der Sanierungsbegriff entsprechend den veränderten Aufgabenstellungen und der schon heute geübten Sanierungspraxis fortentwickelt. Sanierungsmaßnahmen sollen neben der Behebung städtebaulicher Mißstände auch der Behebung sonstiger städtebaulicher Mängel dienen. Dies entspricht zum Teil der heutigen Sanierungspraxis in vielen Fällen. Diese Praxis wird durch die Änderung des Städtebauförderungsgesetzes rechtlich abgesichert. Ferner wird festgelegt, daß Sanierungsmaßnahmen nicht immer auf eine — totale — Behebung von Mißständen oder Mängeln gerichtet sein müssen. Eine derartige umfassende Sanierung ist in vielen Fällen aus verschiedenen Gründen nicht durchführbar. Hier muß es genügen, die städtebaulichen Mißstände oder Mängel wenigstens zu mindern. Würde man hier wegen zu hoher Anforderungen an den Sanierungsbegriff eine Sanierung ausschließen, so hätte dies zur Folge, daß die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen meist schlechten Gebieten überhaupt nicht verbessert werden können.

Kleine, unauffällige Verbesserungen sollen allerdings nicht nach dem StBauFG gefördert werden können. Dies ist verfassungsrechtlich nicht möglich, da Artikel 104a Abs. 4 GG Bundesfinanzhilfen nur für „besonders bedeutsame Investitionen“ der Länder oder Gemeinden erlaubt. Davon abgesehen ist es angemessen, daß kleinere städtebauliche Aufwendungen von den Gemeinden selbst finanziert werden.

Zu Nummer 2 (§ 3 — Voraussetzungen der förmlichen Festlegung)

Eine Änderung von Absatz 1 Satz 1 ist notwendig als Folge der in § 1 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 a vorgesehenen Regelungen.

Der neue Absatz 2 a enthält die Definition des städtebaulichen Mangels. Städtebauliche Mängel liegen hiernach vor, wenn

— das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den

allgemeinen Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (1. Alternative),

— im Gebiet städtebauliche Mißstände zu entstehen drohen (2. Alternative).

Die 1. Alternative knüpft an die Bestimmungen des Begriffs des städtebaulichen Mißstandes an. Es wird jedoch nicht auf die „gesunden“, sondern auf die „zeitgemäßen“ Wohn- und Arbeitsverhältnisse abgestellt. Dies ist deshalb geboten, weil die Rechtsprechung an den Begriff der „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ hohe Anforderungen stellt. Die allgemeinen Anforderungen an „gesunde“ Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erst dann nicht mehr gewahrt, wenn die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nahezu erreicht ist. Dieser Nachweis ist nur schwer und mit erheblichem Aufwand zu führen.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind aber auch dort geboten, wo der Nachweis „ungesunder“ Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erbracht werden kann, das Gebiet jedoch deutlich vom heute anerkannten städtebaulichen Standard abweicht.

Die zweite Alternative hebt darauf ab, ob städtebauliche Mißstände zu entstehen drohen. Auf diese Weise sollen präventive städtebauliche Maßnahmen ermöglicht werden.

Bei der Änderung des Absatzes 3 handelt es sich um eine Folgeänderung.

Zu Nummer 3 (§ 7 a — Vereinfachtes Verfahren)

Die Novelle geht davon aus, daß die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes nur noch dort zur Anwendung kommen sollen, wo dies zur Durchführung der Sanierung notwendig ist. Dies trifft nicht zu, wenn Sanierungszweck die Behebung oder Minderung sonstiger städtebaulicher Mängel nach § 3 Abs. 2 a — neu — ist, ferner in Fällen der Beseitigung oder Minderung städtebaulicher Mißstände dann, wenn diese Vorschriften des StBauFG hierzu nicht erforderlich sind. In diesen Fällen reicht zur förmlichen Festlegung der Sanierung ein „schlichter“ Beschluß der Gemeinde aus. Nur wo die in § 7 a Satz 2 angeführten Bestimmungen zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ist auch künftig die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung geboten.

Der Beschluß nach § 7 a Abs. 1 bedarf der Anerkennung der höheren Verwaltungsbehörde.

Zu Nummer 4 (§ 15 — Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge)

Der neue Absatz 5 a gibt den Gemeinden das Recht, Genehmigungen allgemein zu erteilen. Die Gemeinden können damit die Genehmigungsverfahren auf die für die Durchführung der Sanierung wesentlichen Fälle beschränken. Auf diese Weise wird umfangreiche Routinearbeit in der Gemeindepraxis vermieden.

Zu Nummer 5 (§ 24 — Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen)

Die Vorschrift des § 24 ist entbehrlich und soll darum gestrichen werden.

Zu Nummer 6 (§ 41 — Kosten der Ordnungsmaßnahmen; Ausgleichsbeträge)

In die Vorschriften über Ausgleichsbeträge soll eine Ermächtigung für die Gemeinden aufgenommen werden, unter bestimmten Voraussetzungen generell auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu verzichten (Absatz 8a). Dies entspricht Forderungen der Praxis.

Die Sanierungspraxis hat gezeigt, daß die sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke entgegen ursprünglichen Erwartungen des Gesetzgebers häufig nur gering ausfällt. In diesen Fällen besteht ein dringendes Bedürfnis, den Gemeinden einen Entscheidungsspielraum über die Erhebung bzw. den Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen einzuräumen.

Zu Nummer 7 (§ 89 — Deutscher Rat für Stadtentwicklung)

Die Vorschrift des § 89 über den Deutschen Rat für Stadtentwicklung wird aufgehoben. Damit folgt der Gesetzentwurf dem einstimmigen Beschluß der Ministerkonferenz der ARGEBAU vom 27./28. Mai 1982.

Der Bundesrat hatte bereits in seiner 433. Sitzung am 9. April 1976 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag verabschiedeten Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes (BT-Drucksachen 7/2496 und 7/4793) den Vermittlungsausschuß u. a. auch aus dem Grunde anzurufen, § 89 StBauFG zu streichen. Der Beschluß wurde wie folgt begründet:

„Der Deutsche Rat für Stadtentwicklung hat die ihm gesetzlich übertragenen Aufgaben weitgehend erfüllt. Er hat wertvolle Beiträge zur Weiterentwicklung des Städtebaus und insbesondere auch des Städtebaurechts geleistet. Eine Fortdauer seiner Effizienz im bisherigen Maße ist nicht zu erwarten. Nicht zuletzt spricht auch die angespannte Situation aller öffentlicher Haushalte gegen die Beibehaltung. Beratungsgremien für Einzelfragen kann die Bundesregierung auch ohne gesetzliche Grundlagen bilden.“

Diese bereits im Jahre 1976 abgegebene Stellungnahme des Bundesrates ist auch aus heutiger Sicht noch zutreffend. Der Bundesgesetzgeber hat sich im Jahre 1976 zwar nicht zu einer Aufhebung des § 89 StBauFG entschließen können, doch wird hierdurch die sachliche Berechtigung des betreffenden Bundesratsbeschlusses nicht in Frage gestellt. Die Entscheidung des Gesetzgebers beruhte nämlich auf einem im Vermittlungsausschuß erzielten politischen Kompromiß über — andere — bodenpolitische Fragen.

Die weitere Entwicklung seit 1976 hat die seinerzeitige Beurteilung bestätigt.

Das Schwergewicht der Tätigkeit des Deutschen Rates für Stadtentwicklung lag in der Zeit bis 1976. Dies ergibt sich aus der Zahl der Sitzungen und dem Inhalt und Umfang seiner Beschlüsse. Die Ergebnisse seiner Tätigkeit wurden — soweit möglich und politisch vertretbar — bei den Änderungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes im Jahre 1976 verwertet. Mit dieser Novelle hat die Aufgabenstellung — offensichtlich auch nach dem Selbstverständnis des Rates selbst — ihre Erledigung gefunden.

Seit 1976 hat der Deutsche Rat für Stadtentwicklung keine Beschlüsse mehr gefaßt, die für die Fortentwicklung des Städtebaurechts hätten von Bedeutung sein können. Die sog. Beschleunigungsnovelle des Jahres 1979 ist ohne Mitwirkung des Deutschen Rates für Stadtentwicklung vorbereitet worden.

Das gleiche gilt für die Gesetzesänderungen im Wohnungswesen im Rahmen des 2. Haushaltsstrukturgesetzes vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523).

Zu Nummer 8 (§ 92 — Sonderregelung für einzelne Länder)

Folgeänderung zu § 7a Abs. 2 und § 41 Abs. 8a. Diese Änderung gewährleistet, daß in den Stadtstaaten die nach diesen Vorschriften erforderliche Anerkennung bzw. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde entfallen kann.

Zu Nummer 9 (§ 95 — Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz vom ...)

Mit dieser Vorschrift soll die Überleitung der bisher laufenden Sanierungsmaßnahmen auf das neu eingeführte vereinfachte Verfahren ermöglicht werden.

Absatz 1 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Sanierungen auch dann für abgeschlossen zu erklären, wenn Bebauungspläne noch nicht aufgestellt worden sind. Das bisherige Recht setzt für den Abschluß die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bei Sanierungsmaßnahmen, die künftig nach dem bisherigen Recht festgelegt werden, wird davon ausgegangen, daß die Aufstellung von Bebauungsplänen in jedem Fall erforderlich ist.

Absatz 2 ermöglicht die Aufhebung einer Sanierungssatzung auch für den Fall, daß die Sanierung noch nicht durchgeführt ist und sie künftig im vereinfachten Verfahren fortgeführt werden soll.

Zu Artikel 2 — Berlin-Klausel

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 3 — Inkrafttreten

Der Zeitpunkt für das Inkrafttreten soll im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens bestimmt werden.

Stellungnahme der Bundesregierung

1. Der vom Bundesrat beschlossene Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes zielt auf eine wesentliche Umgestaltung durch Erweiterung des Anwendungsbereichs des Gesetzes ab. Weiterhin hat der Entwurf eine Aufhebung des Zwangs zur Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes und eine Vereinfachung bestimmter Verfahren zum Ziele.

Die Bundesregierung arbeitet an einer Gesamtüberprüfung des Städtebaurechts und wird noch in dieser Legislaturperiode den Entwurf eines Baugesetzbuches fertigstellen. Die Bundesregierung beabsichtigt daher keine vorgezogenen Teilnovellierungen im Städtebaurecht. Die kommunalen Spitzenverbände haben im Hinblick auf die von ihnen unterstützte Gesamtnovellierung des Städtebaurechts gegen den Gesetzentwurf des Bundesrates Bedenken angemeldet. Die Bundesregierung sieht jedoch in dem mit dem Gesetzentwurf verfolgten Anliegen zur Erleichterung des Sanierungsverfahrens einen wichtigen Beitrag zur Vereinfachung und Entbürokratisierung sowie zur Stärkung der privaten Investitionsbereitschaft. Einer Änderung des Städtebauförderungsgesetzes kann die Bundesregierung daher zustimmen, wobei sie erwartet, daß in das Gesetzgebungsverfahren keine weiteren Teilbereiche des Städtebaurechts einbezogen werden.

Vorgezogene Gesetzesänderungen sollten aber nur dann vorgenommen werden, wenn sie mit keinen wesentlichen inhaltlichen Änderungen, Erweiterungen oder finanziellen Auswirkungen verbunden sind. Dies entspricht auch den Zielen der von der Bundesregierung eingesetzten Unabhängigen Kommission für Rechts- und Verwaltungsvereinfachung.

Diese Voraussetzungen wären nicht erfüllt, wenn der Anwendungsbereich des Städtebauförderungsgesetzes und damit auch der Bundesfinanzhilfen auf die Behebung „sonstiger städtebaulicher Mängel“ ausgedehnt würde. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufhebung des Zwangs zur Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes entlastet hingegen den Gesetzesvollzug dort, wo die Anwendung dieser Vorschriften nicht erforderlich ist. Die Bundesregierung geht hierbei davon aus, daß die vorgeschlagenen Erleichterungen des Sanierungsverfahrens keine finanziellen Auswirkungen haben und hieraus eine erhöhte Mitfinanzierung im Bereich der Städtebauförderung, die von der Bundesregierung nicht erfüllt werden könnte, auch nicht hergeleitet wird. Die Bundesregierung geht ferner davon aus, daß sich die vorge-

sehenen Änderungen zur Erleichterung des Sanierungsverfahrens im Ergebnis eher dämpfend auf das Preisniveau und damit auch auf das Verbraucherpreisniveau, besonders aber auf die Einzelpreise, auswirken werden.

Die vorgeschlagene Erweiterung des Anwendungsbereiches des Städtebauförderungsgesetzes lehnt die Bundesregierung ab. Die Ausdehnung des Sanierungsbegriffs über „städtebauliche Mißstände“ hinaus auf „sonstige städtebauliche Mängel“ liefe auf eine Ausdehnung der Bundesförderung auf Maßnahmen hinaus, die bislang von den Ländern und Gemeinden finanziert wurden. Da Städtebau eine originäre Aufgabe der Länder und Gemeinden ist, kann einer Ausdehnung des Mischfinanzierungstatbestandes nicht zugestimmt werden. Die Bundesregierung erinnert die Länder an ihren Willen, keine neuen Mischfinanzierungen zuzulassen und bestehende Mischfinanzierungen, wie bei der Städtebauförderung, abzubauen.

2. **Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 1 Abs. 1),**
Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 3 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 a)

Den Vorschlag einer Erweiterung des Anwendungsbereiches des Städtebauförderungsgesetzes auf die Behebung und Minderung „sonstiger städtebaulicher Mängel“ lehnt die Bundesregierung wegen der präjudizierenden Wirkung des Vorschlags sowie aus finanz- und haushaltspolitischen Gründen ab (vgl. Begründung zu 1.).

3. **Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 7 a)**

Dem Vorschlag wird hinsichtlich der Erweiterung auf die Behebung „sonstiger städtebaulicher Mängel“ nicht zugestimmt, sondern nur soweit er die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ohne Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 15 bis 23, 25, 41 Abs. 4 bis 11 und § 42 sowie des § 6 betrifft.

Die vorgeschlagene Streichung der Nummern 1 und 2 sowie das Bestreben, die Regelung zu vereinfachen und in die Systematik des Gesetzes besser einzuordnen, machen es jedoch erforderlich, den Vorschlag des Bundesrates zu ändern. Anstelle der Einfügung eines neuen § 7 a wird folgende Änderung des § 5 vorgeschlagen:

§ 5 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 4 angefügt:
„In der Satzung ist die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 auszuschießen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist.“
- b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz 5 angefügt:

„Die Genehmigung ist ferner zu versagen, wenn in den Fällen des Absatzes 1 Satz 4 die Sanierung ohne Anwendung der dort genannten Vorschriften voraussichtlich erschwert würde.“

- c) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
„Hierbei ist — außer in den Fällen des Absatzes 1 Satz 4 — auf die §§ 15, 17, 18 und 23 hinzuweisen.“
- d) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
„Die Gemeinde teilt — außer in den Fällen des Absatzes 1 Satz 4 — dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit.“
- e) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4a eingefügt:
„(4a) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 4 vor, ist auch eine Änderung der Satzung mit dem dort bezeichneten Inhalt zulässig. In der Bekanntmachung der Änderung ist darauf hinzuweisen, daß die in Absatz 3 Satz 2 bezeichneten Vorschriften nicht mehr anzuwenden sind. § 41 Abs. 6 Satz 1 und § 51 Abs. 5 sind sinngemäß anzuwenden.“

Begründung

Zu a)

Es besteht kein unabweisbares Bedürfnis, von der förmlichen Festlegung durch Satzung abzuweichen. Das vom Bundesrat vorgeschlagene „einfache“ Beschlußverfahren entspricht in verfahrensmäßiger Hinsicht uneingeschränkt den für die Vorbereitung und den Erlass einer Satzung geltenden Bestimmungen des Gesetzes. Durch die hier vorgeschlagene Lösung soll es bei einem einheitlichen Verfahren für alle Sanierungsfälle bleiben. Bei dem vom Bundesrat vorgeschlagenen Beschlußverfahren entstehen zudem Zweifel im Hinblick auf die Anwendbarkeit der besonderen miet- und pachtrechtlichen Vorschriften der §§ 26 bis 31, die bei einer Satzungslösung vermieden werden. Da die Gemeinde die besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes durch den Satzungsbeschluß in Anwendung bringt, ist es gerechtfertigt, daß die Gemeinde auch die Entscheidung über den Ausschluß der Anwendung dieser Bestimmungen durch Satzung trifft. Im übrigen wird durch die hier vorgeschlagene Lösung das Verfahren vereinfacht, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, nachträglich, also auch bei bereits laufenden Sanierungsmaßnahmen, von der Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes abzusehen [vgl. zu e) sowie Nummer 9 — § 95b Abs. 2 — des Gesetzentwurfs]. Darüber hinaus ist die hier vorgeschlagene Satzungsregelung offen für das Ergebnis weiterer, im Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens durchzuführender Prüfungen, ob und inwieweit § 15 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge auch in einem vereinfachten Verfahren Anwendung finden sollte.

Wie beim Vorschlag des Bundesrates können die in a) bezeichneten Vorschriften aus Gründen der Gleichbehandlung aller Eigentümer im Sanierungsgebiet nur insgesamt ausgeschlossen werden.

Zu b)

Verdeutlichung des Gewollten.

Zu c) und d)

Folgeänderungen.

Zu e)

Der Vorschlag entspricht dem mit Nummer 9 (§ 95b Abs. 2) verfolgten Anliegen. Er geht darüber insoweit hinaus, als er die nachträgliche Möglichkeit, von den besonderen bodenrechtlichen Vorschriften abzusehen, auch für erst nach Inkrafttreten des Änderungsgesetzes eingeleitete Sanierungsmaßnahmen vorsieht. Durch die hier vorgesehene Satzungsänderung wird das Verfahren erheblich vereinfacht. Insbesondere entfällt damit das Erfordernis, die bisherige Satzung förmlich aufzuheben und das Sanierungsgebiet sodann erneut förmlich festzulegen. Zugleich werden mögliche Zweifelsfragen hinsichtlich der hierbei einzuhaltenden Verfahren ausgeräumt.

Die hier vorgeschlagene Satzungsänderung ist — insoweit entsprechend dem Anliegen des Bundesrates — nur zulässig, wenn die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften für die weitere Durchführung der Sanierung nicht mehr erforderlich ist. Die Gemeinde hat dabei auch zu prüfen, ob dem Erfordernis der gebotenen Gleichbehandlung aller Eigentümer im Sanierungsgebiet im Hinblick auf eingeleitete Verfahren, insbesondere bei Umliegung nach § 16, Rechnung getragen ist.

Die vorgesehene sinngemäße Anwendung von § 41 Abs. 6 Satz 1 über die Entrichtung des Ausgleichsbetrags nach Abschluß der Sanierung ist eine Folgeänderung des (künftigen) Ausschlusses der besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen. Das gleiche gilt für die Anwendung von § 51 Abs. 5 über die Löschung des Sanierungsvermerks. Hiernach ist nach Rechtswirksamkeit der Änderungssatzung ein Ausgleichsbetrag für die bis dahin entstandenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu entrichten.

4. Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 15 Abs. 5a)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, der Vorschrift folgenden Halbsatz anzufügen:

„; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.“

Begründung

Durch die Bekanntgabe der Entscheidung der Gemeinde sollen das Verfahren erleichtert und Verfahrensverzögerungen durch nunmehr verzichtbare Genehmigungsanträge vermieden werden.

5. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 24)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Für die Änderung besteht kein unabweisbares Bedürfnis. § 24 soll besondere, durch die Sanierung verursachte Aufwendungen der Versorgungsträger und der Deutschen Bundespost ausgleichen. Die Regelung dient einer zügigen Sanierungsdurchführung und steht in engem Zusammenhang mit den Koordinierungsregelungen der §§ 2, 38 und 47. Sie betrifft im übrigen vor allem Fälle einer durchgreifenden Neuordnung des Gebietes; in den Fällen vereinfachter Sanierungsverfahren, wie sie der Gesetzentwurf vorsieht, hat diese Regelung demgegenüber in der Regel nur geringe Bedeutung. Das Bedürfnis nach einer derartigen Regelung wird jedoch innerhalb der Arbeiten an dem neuen Baugesetzbuch geprüft.

6. Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 41 Abs. 8 a)

Dem Vorschlag, eine verwaltungsvereinfachende Regelung für „Bagatellfälle“ zu schaffen, wird grundsätzlich zugestimmt. Aus Gründen einer verfassungsrechtlich gebotenen Gleichbehandlung wird jedoch folgende Fassung vorgeschlagen:

„(8 a) Die Gemeinde kann für das Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. Die Entscheidung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.“

Begründung

Die vorgeschlagene Fassung soll das Gewollte im Hinblick auf die verfassungsrechtlich gebotene Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet verdeutlichen: Grundsätzlich hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung entspricht. Auf den Ausgleichsbetrag soll jedoch aus Gründen der Verwaltungsökonomie dann verzichtet werden können, wenn nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist und die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. Die für diesen Fall notwendige gutachtliche Ermittlung der Bodenwerterhöhung kann sich auch auf Teile des Sanierungsgebiets beziehen, für die gleichgelagerte Verhältnisse vorliegen.

Die Regelung kann nur ausnahmsweise und dabei zu allenfalls unwesentlichen Ungleichheiten bei der Anwendung der Ausgleichsbetragsrege-

lung einerseits und der Bestimmungen nach § 16 Abs. 2, § 23 Abs. 2 und § 25 Abs. 6 andererseits führen. Dem weitergehenden Vorschlag des Bundesrates kann nicht gefolgt werden; vor allem ist für einen nur teilweisen Verzicht kein Raum mehr.

7. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 89)

Der Vorschlag ist gegenstandslos, da § 89 bereits durch Artikel 37 des Haushaltsbegleitgesetzes 1984 vom 22. Dezember 1983 (BGBl. I S. 1532) aufgehoben worden ist.

8. Zu Artikel 1 Nr. 8 (§ 92)

Dem Vorschlag wird zugestimmt. Im Hinblick auf die Stellungnahme zu Nummer 3 ergeben sich jedoch Änderungen. Weiterhin ergeben sich Folgeänderungen aus der hier vorgeschlagenen Aufhebung von § 10 (vgl. die Stellungnahme zu Nummer 9).

Folgende Fassung wird vorgeschlagen:

§ 92 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 5 Abs. 2 Satz 1 und § 51 Abs. 3 Satz 2 vorgesehenen Genehmigungen sowie die nach § 41 Abs. 8 a Satz 3 vorgesehene Zustimmung; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen sowie die Zustimmung entfallen.“

b) § 92 Abs. 3 wird aufgehoben.“

9. Zu Artikel 1 Nr. 9 (§ 95 b)

a) Zu § 95 b Abs. 1

Dem Anliegen, das dem Vorschlag zugrunde liegt, wird zugestimmt. Es wird jedoch vorgeschlagen, § 10 über Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet nicht nur für die Fälle eines Vereinfachten Verfahrens — vgl. Nummer 3 (§ 7 a Abs. 1) des Gesetzentwurfs — und für die bei Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiete außer Kraft zu setzen. Vielmehr wird vorgeschlagen, § 10 aufzuheben und damit die Sanierungsverfahren allgemein zu erleichtern. Die Verpflichtung der Gemeinde, nach § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, bleibt hiervon unberührt. Aus der Aufhebung von § 10 ergeben sich weitere Streichungen oder Änderungen. Anstelle der Nummer 9 — § 95 b Abs. 1 — werden daher folgende Änderungen vorgeschlagen:

Nummer 2 a:

§ 6 Abs. 8 wird aufgehoben.

Nummer 3 a:

§ 8 Abs. 1 Satz 3 wird aufgehoben.

Nummer 3 b:

§ 10 wird aufgehoben.

Nummer 4 a:

In § 17 Abs. 1 Satz 3 werden die Worte

- a) „den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans“ durch die Worte „den Zielen und Zwecken der Sanierung“,
- b) „den mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10“ durch die Worte „den mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren Zielen und Zwecken der Sanierung“

ersetzt.

Nummer 6 a:

§ 50 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend dem Sanierungszweck

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
2. das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.“

Nummer 6 b:

§ 51 Abs. 4 wird aufgehoben.

Nummer 6 c:

§ 54 Abs. 1 Satz 3 wird aufgehoben.

- b) Zu § 95 b Abs. 2:

Auf die Stellungnahme zu Nummer 3 und den dort vorgeschlagenen § 5 Abs. 4 a wird Bezug genommen. Nummer 9 des Gesetzentwurfs kann daher auch insoweit entfallen.