

C.H. Beck Baurecht

Stadtumbau

Rechtsfragen, Management, Finanzierung

von

Jürgen Goldschmidt, Olaf Taubenek

1. Auflage

Stadtumbau – Goldschmidt / Taubenek

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht des Bundes



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

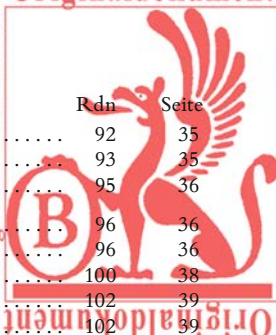
www.beck.de

ISBN 978 3 406 59633 9

Inhaltsverzeichnis



Abkürzungsverzeichnis		XXV
Literaturverzeichnis		XXXI
Materialien		XXXVII
1. Teil. Einführung	1	1
A. Der Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungsplanung	1	1
I. Ausgangslage	1	1
II. Die europäische Dimension	11	4
III. Phasen der Schrumpfung	14	5
1. Schrumpfung in der Zeit von 1970 bis 1990	14	5
2. Schrumpfung nach 1990	17	6
IV. Die staatliche Gesamtverantwortung	18	6
1. Stadtentwicklung als nationale Gemeinschaftsaufgabe	18	6
2. Die besondere Verantwortung der Gemeinden	25	9
B. Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels und demografischen Umbruchs auf die Städte	28	10
I. Allgemeines	28	10
II. Hauptauswirkung – Stadtschrumpfung und die Problemspirale	30	10
1. Allgemeines	30	10
2. Bevölkerungsrückgang	31	11
3. Arbeitslosigkeit	34	12
4. Kaufkraft	35	12
5. Kommunalfinanzen	37	13
6. Bauliche Strukturen	40	14
7. Öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur und Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge	42	14
8. Zentrale Infrastrukturangebote	54	18
9. Weitere signifikante Auswirkungen	63	21
2. Teil. Der Begriff des Stadtumbaumanagements	66	25
A. Wandel der Planungskultur und Fortentwicklung zum Stadtentwicklungsmanagement und zur strategischen Planung	66	25
I. Wandel der Planungskultur auf Grund der gesellschaftlichen Veränderungen	70	26
II. Wandel der Planungskultur auf Grund der demografischen Veränderungen	72	27
III. Kontinuität im Wandel	73	27
IV. Konsequenzen des Wandels	74	28
V. Planungsrechtliche Reaktion des Gesetzgebers	77	29
B. Handlungsfelder im Stadtbau	82	31
I. Anpassung der Siedlungsstruktur	86	32
II. Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt	87	33
III. Stärkung innerstädtischer Bereiche	88	33
IV. Neue Nutzung für nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen	89	34
V. Der Rückbau von einer anderen Nutzung nicht zuführbaren baulichen Anlagen	91	34

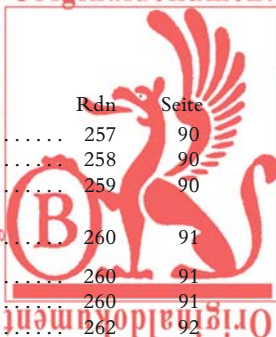


	Rdn	Seite
VI. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung freigelegter Flächen	92	35
VII. Die verträgliche Zwischennutzung freigelegter Flächen	93	35
VIII. Erhalt innerstädtischer Altbaubestände	95	36
C. Die Akteure des Stadtumbaus und ihre Handlungsmuster	96	36
I. Die Prozessbeteiligten	96	36
1. Gemeinde	100	38
2. Grundstückseigentümer	102	39
a) Allgemeines	102	39
b) Wohnungsunternehmen	103	39
c) Einzeleigentümer	106	40
d) Eigentümer großflächiger Industrie-, Verkehrs- und Militär- brachen	109	41
e) Gewerbeimmobilienbesitzer	110	41
f) Verwaltete und akteurslose Immobilien	111	42
g) Professionelle Immobilienverwerter	112	42
3. Bewohner	114	43
4. Bedarfsträger oder Träger der Daseinsvorsorge	115	43
5. Kreditinstitute	116	44
6. Wirtschaft	118	44
7. Nicht staatliche Organisationen	119	44
8. Weitere öffentliche Aufgabenträger	120	45
II. Handlungsmuster	121	45
1. Allgemeines	121	45
2. Koordination	125	47
3. Kooperation	126	47
4. Defektion	129	48
5. Selbstorganisation	130	48
6. Selbstbindung	131	49
7. Koalitionen	132	49
8. Konkurrenzen	133	49
D. Das Wesen des Stadtumbaumanagements	134	49
I. Allgemeines	134	49
II. Begriffsbestimmung	137	51
1. Management	137	51
2. Prozessmanagement	138	51
3. Change Management	141	52
4. Grundsätze des Prozessmanagements	142	52
IV. Die zentrale Prozesssteuerung	145	53
1. Allgemeines	145	53
2. Wesen der zentralen Prozesssteuerung	149	55
3. Prozessbeobachtung	154	57
4. Prozessoptimierung	155	57
V. Prozessbegleitung	157	58
1. Allgemeines	157	58
2. Information und Beteiligung	158	58
3. Aktivierungs- und Befähigungsstrategien	161	59
E. Die Organisation des Stadtumbauprozesses	164	60
I. Allgemeines	164	60
II. Die nach innen gerichtete Organisation	165	61
III. Die nach außen gerichtete Organisation	166	61
1. Allgemeines	166	61
2. Informelle Organisation – Netzwerk	167	61
3. Formelle Organisation – Lenkungsreis	171	62
4. Formelle Organisation – Stadtumbau GmbH	173	63
5. Interkommunale Kooperation	175	64

	Rdn	Seite
F. Gestaltungsmittel des Stadtbaumanagements	177	65
I. Allgemeines	177	65
II. Prozessgestaltende Instrumente	178	65
III. Prozessgestaltende Fähigkeiten und Fertigkeiten	179	66
1. Allgemeines	179	66
2. Konflikte managen	181	66
3. Kooperationen initiieren	182	67
4. Vernetztes Denken befördern	184	68
5. Szenarien durchspielen	187	69
6. Interdisziplinär arbeiten	188	70
7. Risikoverteilung und Hemmnisse transparent machen	189	70
8. Entwicklungskorridore aufzeigen	190	70
9. Abhängigkeiten ermitteln	191	70
10. Planspiele	194	71
11. Iterative Angleichung divergierender Interessenslagen	195	71
12. Dialogisches Planen	196	71
13. Organisiertes, kooperatives Lernen	197	72
3. Teil. Rechtliche Grundlagen des Stadtbaus	199	73
A. Städtebaurechtliche Grundlagen	203	74
I. Entstehungsgeschichte der Regelungen in den §§ 171 a bis d BauGB	203	74
II. Überblick über die städtebaulichen Vorschriften der §§ 171 a bis d BauGB	206	75
III. Anwendungsbereich der §§ 171 a bis d BauGB	212	76
B. Förderrechtliche Grundlagen	216	79
I. Einführung	216	79
II. Altschuldenhilferecht	218	80
1. Altschuldenhilfegesetz	218	80
2. Altschuldenhilfeverordnung	219	80
III. Städtebauförderung bezüglich des Stadtbaus	221	81
IV. Soziale Wohnraumförderung	223	81
1. Förderung	223	81
2. Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte/Wohnungswirtschaftliche Kooperationsverträge	228	82
V. Weitere förderrechtliche Regelungen	231	83
C. Weitere rechtliche Grundlagen des Stadtbaus	233	83
I. Immobilienrechtliche Grundlagen	233	83
1. Mietrecht	233	83
2. Wohnungseigentumsrecht (Wohn- und Teileigentum)	236	84
3. Zwangsvollstreckungsverfahren	238	85
4. Problem „Dereliktion“	240	85
5. Problem „Erbausschlagung/Unauffindbare Erben“	241	86
6. Vermögensrecht (Vermögensgesetz, Vermögenszuordnungsgesetz, Wohnungsgenossenschaftsvermögengesetz)	243	86
II. Unternehmensrechtliche Grundlagen	244	86
1. Handelsrecht (Bewertungs- und Bilanzrecht)	244	86
2. Unternehmensumwandlungen	245	87
3. Insolvenzrecht	247	87
4. Besonderheiten des Mitgliedschaftsverhältnisses von Wohnungsgenossenschaften bei Stadtbaumaßnahmen	248	87
III. Recht der Versorgungswirtschaft bei der Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur (einschließlich Beitrags-, Gebühren- und Straßenrecht)	250	88
IV. Steuerrecht	255	89
1. Allgemeines	255	89
2. Unternehmenssteuern	256	90

Inhaltsverzeichnis

	Rdn	Seite
3. Grundsteuerrecht	257	90
4. Grunderwerbsteuerrecht	258	90
V. Ausgelaufene Regelungen	259	90
4. Teil. Stadtbau als Planungsprozess	260	91
A. Wesen der Planung	260	91
I. Allgemeines	260	91
II. Planung	262	92
III. Strategische Planung	265	93
1. Allgemeines	265	93
2. Strategische Planung im Rahmen des Stadtbbaus	275	97
B. Das städtebauliche Entwicklungskonzept	282	99
I. Allgemeines	282	99
II. Rechtliche und formelle Anforderungen	286	102
III. Typen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten	288	102
IV. Aufbau und Inhalt	289	103
1. Allgemeines	289	103
2. Räumliche Abgrenzung	291	104
3. Teilräumliche Gliederung	293	104
4. Sachliche Aussagetiefe	300	106
V. Zuständigkeit, Prozessorganisation und Kooperation	303	107
VI. Das Stadtbaugebiet als Maßnahmegebiet	304	107
1. Allgemeines	304	107
2. Gebietswahl und Gebietsabgrenzung	308	108
3. Anzuwendende Vorschriften im Stadtbaugebiet	310	109
4. Ziele und Maßnahmen	311	110
VII. Verfahren zur Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ...	312	110
1. Grundsätze	312	110
2. Beteiligung und Mitwirkung bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	314	111
3. Das stadtbaurechtliche Abwägungsgebot	320	114
4. Beschluss und Bekanntmachung des städtebaulichen Entwicklungs- konzeptes	325	116
5. Rechtswirkungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	326	117
6. Überleitungsfragen	328	118
7. Schadensersatz durch städtebauliche Entwicklungskonzepte	329	118
C. Bauleitplanung	331	119
I. Allgemeines	331	119
II. Planungsleitlinien	333	120
III. Planungspflicht im Stadtbau?	335	120
IV. Abwägung	337	121
V. Der einfache Bebauungsplan	341	122
VI. Bebauungsplan nach dem vereinfachten Verfahren	343	123
VII. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) ...	344	124
VIII. Baurecht auf Zeit	347	125
1. Allgemeines	347	125
2. Befristetes Baurecht	350	126
3. Auflösend bedingtes Baurecht	351	127
4. Aufschiebend bedingtes Baurecht	352	127
5. Anwendung im Stadtbau	354	128
D. Auswirkungen städtebaulicher Veränderungen		
auf die Zulässigkeit von Vorhaben	356	129
I. Allgemeines	356	129
II. Städtebauliche Funktionsverluste und Rückbau im unbeplanten Innenbereich	357	130

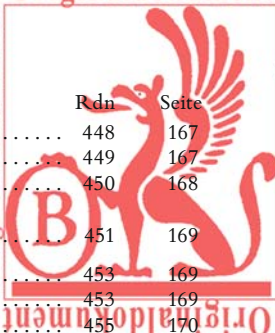




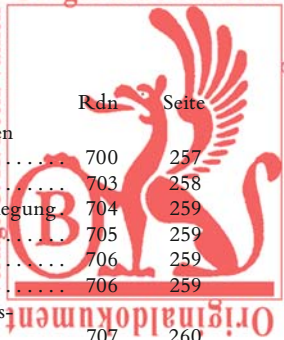
	Rdn	Seite
1. Allgemeines	357	130
2. Beurteilungsgrundlagen	358	130
3. Stadtumbaurelevante Problemlagen	364	133
a) Rückbau und nachwirkende Prägung	364	133
b) Teilrückbau und teilweise Beseitigung	370	136
c) Zwischennutzungen	372	136
d) Leerstände	374	137
e) Umstrukturierungen	376	139
f) Spezialfall Konversion	382	140
4. Handlungserfordernisse	385	141
a) Planungserfordernis	385	141
b) Beachtung von Planungsschäden	386	142
c) Absicherung von vorhandenen Baurechten	389	144
d) Ausschluss oder Rücknahme von Baurechten	390	144
e) Weiterentwicklung des Bestandes	391	145
III. Städtebauliche Funktionsverluste und Rückbau in Gebieten nach § 30 BauGB	392	145
1. Allgemeines	392	145
2. Stadtumbaurelevante Problemlagen	394	146
a) Rückbau	394	146
b) Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes	395	146
c) Umplanungen	398	147
d) Herabzonung	400	148
e) Negativplanung	401	149
f) Festsetzung von öffentlichen Flächen	402	150
g) Privatnützige Überplanungen	404	150
h) Bestandswahrende Festsetzungen	406	151
E. Weitere stadtumbaurelevante Planungen	410	153
I. Allgemeines	410	153
II. Kommunales Wohnraumversorgungskonzept	411	153
1. Allgemeines	411	153
2. Grundsätze der Konzepterstellung	412	154
3. Verfahren und Funktion	414	155
4. Aufbau und Inhalt	416	156
III. Sozialplan	424	158
1. Allgemeines	424	158
2. Verfahren	426	159
a) Personeller und räumlicher Geltungsbereich	426	159
b) Erörterungs- und Beratungspflicht	427	159
c) Inhalt des Sozialplanes	428	160
d) Form des Sozialplanes und Fortschreibung	431	161
e) Kostentragung	432	161
f) Sozialplanerischer Kooperationsvertrag	433	161
g) Rechtswirkungen	434	162
h) Maßnahmenkombination und Folgen für die Sozialplanung	435	162
IV. Infrastrukturelle Entwicklungspläne	436	162
1. Allgemeines	436	162
2. Verfahren	440	163
3. Ziele	441	164
4. Maßnahmen	441	164
V. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	442	164
1. Allgemeines	442	164
2. Bedeutung	444	165
3. Inhalt und Maßnahmen	445	166
VI. Freiflächenneuordnungskonzept	447	166
1. Allgemeines	447	166

Inhaltsverzeichnis

	Rdn	Seite
2. Umfang	448	167
3. Ziele und Inhalte	449	167
4. Maßnahmen	450	168
5. Teil. Die Vorbereitung des Stadtumbaus	451	169
A. Kommunikative und organisatorische Vorbereitung	453	169
I. Allgemeines	453	169
II. Besonderheiten bei einzelnen Gruppen	455	170
1. Grundstückseigentümer	455	170
2. Institutionelle Akteure	456	170
3. Bewohner	457	171
B. Strategische und konzeptionelle Vorbereitung	458	171
I. Allgemeines	458	171
II. Bestandsanalysen und Einschätzung zukünftiger Entwicklungen (Szenarien)	461	173
1. Allgemeines	461	173
2. Demografische Entwicklung, Wanderungsbewegungen	464	173
3. Rahmenbedingungen	465	174
4. Wohnungsmarkt	466	174
5. Nicht genutzte oder untergenutzte Gebäude(teile) und Flächen	468	174
6. Soziale Segregation	469	175
7. Infrastrukturelle Auslastung	470	175
III. Entwicklung von Leitbildern	471	175
IV. Formulierung von Zielen und Strategien	472	175
1. Allgemeines	472	175
2. Nutzungsorientierte Stadtumbaustrategien	477	177
3. Handlungsorientierte, interdisziplinäre Stadtumbaustrategien	478	178
4. Wohnungswirtschaftlich determinierte Stadtumbaustrategien	479	179
5. Innenentwicklungsstärkungsstrategien	481	179
6. Konversionsstrategien	487	182
7. Renaturierungsstrategien	488	182
C. Weitere Maßnahmen	490	184
I. Überprüfungen der vorhandenen Planungen und die in der Durch- führung befindlichen Maßnahmen	490	184
II. Ergänzende und vertiefende Planungen und Untersuchungen	491	184
III. Räumliche Prioritätensetzung	493	184
IV. Festlegung der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet	495	185
V. Aufbau der Prozessbeobachtung	499	186
VI. Rechtliche Vorbereitung	500	187
1. Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts	500	187
2. Der Einsatz weiterer Instrumente in der Vorbereitungsphase	502	187
VII. Kostenermittlung	503	188
6. Teil. Die Steuerung des Stadtumbaus	506	191
A. Allgemeines	506	191
B. Konsensuale Steuerungsmöglichkeiten	507	191
I. Vertragsmanagement als Grundlage für die konsensuale Steuerung	507	191
II. Arten der vertraglichen Steuerungsmöglichkeiten im Stadtumbau	515	194
1. Der Städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB	515	194
a) Einführung	515	194
b) Entstehungsgeschichte der Regelung im § 11 BauGB	516	194
c) Begriff des städtebaulichen Vertrages	519	195
d) Funktionen des städtebaulichen Vertrages	524	196
e) Rechtsnatur des städtebaulichen Vertrages	524	198

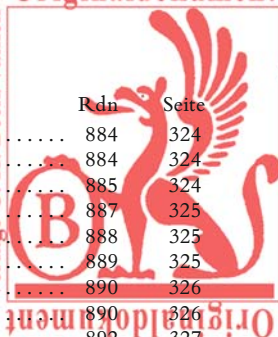


	Rdn	Seite
f) Der (städtebauliche) „Verwaltungsvertrag“?	529	199
g) Rechtsfolgen aus der Rechtsnatur des städtebaulichen Vertrages	532	201
h) Ergänzende Anwendung der Regelungen gem. §§ 54 ff. VwVfG bei öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Verträgen	537	202
aa) Vorfrage: Rechtsverhältnis auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts		537
202		
bb) Exkurs: Arten von Verwaltungsverträgen gem. §§ 54 ff. VwVfG		541
204		
cc) Anwendbare Vorschriften der §§ 54 ff. VwVfG bei den einzelnen Vertragsarten	547	206
i) Ergänzende Anwendung der Regelungen des Zivilrechts (insbesondere des BGB) bei privatrechtlichen städtebaulichen Verträgen	570	213
aa) Verträge im Rahmen des Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB	586	217
bb) Verträge über sog. „Einheimischenmodelle“	588	218
2. Der Stadtumbauvertrag nach § 171 c BauGB als städtebaulicher Vertrag		588
218		
a) Allgemeines	588	218
b) Das Verhältnis des Stadtumbauvertrags nach § 171 c BauGB zu § 11 BauGB	589	219
c) Kontrahierungszwang beim Abschluss von Stadtumbauverträgen	591	219
d) Stadtumbauvertrag und städtebauliches Entwicklungskonzept	593	220
e) Beteiligte eines Stadtumbauvertrages	595	221
f) Mögliche Gegenstände von Stadtumbauverträgen	597	221
g) Weitere mögliche Regelungsgegenstände in Stadtumbauverträgen	617	229
3. Prüfungsschema der anzuwendenden Vorschriften bei städtebaulichen Verträgen im Rahmen des Stadtumbaus	629	233
4. Weitere Verträge nach dem BauGB	631	233
5. Verträge nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften	632	233
a) Wohnraumförderungsgesetz	632	233
b) Bundes-Bodenschutzgesetz	636	234
c) Städtebaulicher Klimaschutz und Energieeffizienz	637	235
III. Praktische Fragen beim Abschluss und Vollzug städtebaulicher Verträge	638	235
C. Hoheitliche Steuerungsmöglichkeiten	639	236
I. Die Stadtumbausicherungssatzung nach § 171 d BauGB	639	236
1. Allgemeines	639	236
2. Aufstellungsbeschluss	641	237
3. Zurückstellung von Vorhaben und Maßnahmen	642	237
4. Eingeschränkte Abwägungspflicht	644	238
5. Aufstellung eines Sozialplans nach Erforderlichkeit	645	239
6. Gebietsabgrenzung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung, Inkrafttreten	647	240
7. Unterrichtung der Bedarfsträger	650	241
8. Genehmigungsvorbehalt	654	242
9. Aufhebung der Satzung	673	247
10. Weitere Rechtsfolgen bzw. -pflichten	674	248
11. Rechtsschutz	679	249
II. Vorkaufsrecht	681	250
III. Enteignung	687	252
IV. Städtebauliche Gebote	690	253
V. Umlegung	695	254
1. Allgemeines	695	254
2. Berücksichtigung von Bodenordnungsmaßnahmen im städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 171 b Abs. 2 Satz 2 BauGB	697	255
3. Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich der Umlegung im Rahmen des Stadtumbaus	698	256



	Rdn	Seite
4. Besonderheiten des amtlichen Umlegungsverfahrens im Rahmen des Stadtumbaus	700	257
5. Die vereinfachte Umlegung im Stadtumbau	703	258
6. Die Maßnahmenkombination Stadtumbau, Sanierung und Umlegung	704	259
7. Die Außenbereichsumlegung im Stadtumbau	705	259
VI. Maßnahmenkombinationen	706	259
1. Allgemeines	706	259
2. Stadtumbaumaßnahmen i. V. m. Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen	707	260
a) Allgemeines	707	260
b) Grundsätzliches zum Einsatz des Sanierungs- und Entwicklungsrechts im Rahmen des Stadtumbaus	710	261
c) Die unterschiedlichen Rechtswirkungen der Instrumente im Einzelnen	716	263
d) Besonderheiten des Sanierungskonzeptes	723	265
e) Besonderheiten bezüglich der vorbereitenden Untersuchungen	727	267
f) Varianten der Maßnahmenkombination	728	267
g) Wahl des Verfahrens	732	268
h) Maßnahmenkombination und Folgen für die Sozialplanung	733	269
i) Besonderheiten bei der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften bezüglich der Freilegung von Grundstücken	734	269
j) Die vereinfachte Möglichkeit der Ermittlung des Ausgleichsbetrages nach Erschließungsaufwand	758	277
k) Überführung bestehender Sanierungsmaßnahmen in Stadtumbaumaßnahmen (Maßnahmenwechsel)	776	283
3. Stadtumbaumaßnahmen und Bodenordnungsmaßnahmen	778	284
4. Stadtumbaumaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt	782	285
5. Stadtumbaumaßnahmen und private Initiativen zur Stadtentwicklung nach § 171 f. BauGB	785	286
VII. Wohnungswirtschaftliche Instrumente	794	289
1. Allgemeines	794	289
2. Belegungsbindungen und Mietpreisbindungen	795	289
3. Zweckentfremdung	796	290
7. Teil. Prozessbeobachtung	799	293
A. Allgemeines	799	293
B. Stadtumbaukataster	800	293
I. Begriff	800	293
II. Aufbau und Inhalt	801	294
III. Gebäudeleerstandskataster	802	294
1. Allgemeines	802	294
2. Industrie- und Gewerbegebäude	803	294
3. Wohngebäude	804	294
4. Gebäude mit Büro- oder Verkaufsnutzung	806	295
IV. Brachflächenkataster	807	295
1. Allgemeines	807	295
2. Begriff	808	296
3. Systematisierung	809	296
4. Entsigelung von Brachflächen	810	296
V. Zwischennutzungskataster	811	297
VI. Ökokonto-Kataster	812	297
VII. Immobilienmarktkataster	815	298
VIII. Baulückenkataster	816	299
IX. Planungsschadenskataster	817	299
X. Veröffentlichung und Datenschutz	818	299

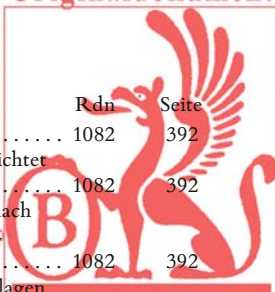
	Rdn	Seite
C. Stadumbaumonitoring	819	300
I. Begriff	819	300
II. Grundsätzliche Ziele des Monitorings	820	300
III. Das Monitoring im Kontext anderer Instrumente	822	301
IV. Externe Vorgaben und Anforderungen an das Monitoring	824	302
V. Weiterentwicklung des Monitorings zu einem Früherkennungs- und Kontrollsystem	825	302
VI. Indikatoren	830	304
1. Begriff	830	304
2. Indikatorenarten	832	304
VII. Datenmanagement	836	306
1. Allgemeines	836	306
2. Rechtliche Ebene	837	306
3. Technische Ebene	838	306
4. Organisatorische Ebene	839	307
5. Datenbeschaffung von Dritten und Datenaustausch	840	307
VIII. Praktische Möglichkeiten der Erfassung von Leerständen	841	307
1. Allgemeines	841	307
2. Begehung vor Ort	842	307
3. Erhebung mittels statistischer Daten	843	307
4. Erhebung mittels Haushaltsgenerierungsdaten	844	308
5. Erhebung über die Wohnungsunternehmen	845	308
6. Erhebung über die Versorgungsunternehmen	846	308
7. Erhebung über die Einzeleigentümer	849	309
8. Erhebung aus der Kombination der vorgenannten Verfahren	850	309
8. Teil. Die operative Umsetzung des Stadtbaukonzepts	851	311
A. Allgemeine Zielsetzung	851	311
B. Kommunikative Steuerung	855	312
I. Allgemeines	855	312
II. Methoden	857	313
III. Besonderheiten	858	314
C. Ablaufsicherung	859	314
I. Allgemeines	859	314
II. Maßnahmen der Ablaufsicherung	860	314
D. Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	861	315
E. Aufstellung von Bebauungsplänen	863	315
F. Aufstellung und Fortschreibung weiterer Pläne	864	316
G. Lastenausgleich	865	316
I. Begriff	865	316
II. Grundsätzliche Probleme des Lastenausgleichs	866	317
1. Betroffene Akteure	866	317
2. Problemlagen bei der Erfassung von Lasten	867	317
3. Reichweite und Formen des Lastenausgleichs	869	318
4. Stimulierung von Lastenausgleichsverfahren durch Subventionen	870	319
III. Lastenausgleichsmodelle und Lastenausgleichsverfahren	873	320
IV. Der grundstücksbezogene Lastenausgleich	874	320
1. Lastenausgleich im Rahmen der Ausgleichsbetragerhebung	874	320
2. Lastenausgleich auf der Basis von Abgaben	878	322
3. Lastenausgleich nach dem BID-Modell	879	322
H. Wertermittlung	882	323
I. Allgemeines	882	323



	Rdn	Seite
II. Stadtumbaubedingte Werteeinflüsse	884	324
1. Der Einfluss der Immobilienmarktentwicklung	884	324
2. Der Einfluss des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	885	324
3. Der Einfluss der Stadtumbaumaßnahme	887	325
4. Der Einfluss von baurechtlichen Konsequenzen	888	325
5. Der Einfluss von Fördermitteln und Subventionen	889	325
III. Wertermittlung von Grundstücken und baulichen Anlagen	890	326
1. Begriff und Bedeutung	890	326
2. Bodenwerte	892	327
3. Das Liquidationswertverfahren	894	329
4. Wertermittlung von baulichen Anlagen	900	331
IV. Besonderheiten bei der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften	906	333
1. Allgemeines	906	333
2. Besonderheiten bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen	907	333
3. Berücksichtigung von Freilegungskosten	911	334
4. Besonderheiten bei der Umlegung	912	335
V. Wertermittlung beim grundstückbezogenen Lastenausgleich	914	336
VII. Ermittlung von Plangewährleistungsansprüchen	915	336
VIII. Wertermittlung beim Baurecht auf Zeit	917	337
I. Quartiersmanagement	918	338
1. Allgemeines	918	338
2. Verwaltungsverfahren	920	339
3. Härteausgleich, Miet- und Pachtverhältnisse	925	340
J. Brachflächenmanagement	928	341
K. Zwischennutzungen	931	343
I. Begriff	931	343
II. Wirtschaftliche Anwendungsvoraussetzungen	933	344
III. Rechtliche Aspekte	934	344
1. Allgemeines	934	344
2. Festsetzung einer befristet zulässigen Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB	937	344
3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	939	345
4. Bauordnungsrechtliche Genehmigungserfordernisse	940	345
5. Weitere Genehmigungserfordernisse	943	346
6. Steuerrechtliche und abgabenrechtliche Probleme	948	347
7. Zwischennutzungsverträge	949	347
8. Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für Zwischennutzungen	953	348
L. Bestandsentwicklung und Aufwertung	955	349
M. Rückbaumaßnahmen	964	352
I. Allgemeines	964	352
II. Begriff	966	352
III. Rückbau auf Grund vertraglicher Regelungen	969	354
1. Allgemeines	969	354
2. Der Rückbauvertrag nach § 171 c Satz 2 Nr. 1 BauGB	970	354
3. Der Ordnungsmaßnahmenvertrag nach § 146 Abs. 3 BauGB	971	355
4. Rückbauverpflichtungen bei Nutzungsaufgabe nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	972	355
IV. Rückbau infolge hoheitlicher Maßnahmen	973	356
1. Allgemeines	973	356
2. Beseitigungsanordnungen nach dem Landesrecht	975	356
3. Rückbau- und Entseigelungsgebot nach § 179 BauGB	979	358
4. Die Rückbauenteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	983	359
5. Das Anpassungsgebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	984	360
6. Genehmigungserfordernisse im Zusammenhang mit Rückbaumaßnahmen	985	361

	Rdn	Seite
N. Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden	986	361
O. Bodenmanagement	989	362
I. Allgemeines	989	362
II. Bodenordnung	991	363
1. Allgemeines	991	363
2. Vorteile einer einvernehmlich amtlichen Umlegung	993	364
3. Verknüpfung eines Stadtbauvertrages mit einer einvernehmlich amtlichen Umlegung	995	364
III. Zwischenerwerb, Grunderwerb und Bodensanierung	998	365
IV. Entschädigungsfragen	1001	366
P. Abschluss	1008	369
9. Teil. Infrastrukturmanagement	1009	371
A. Allgemeines	1009	371
B. Anpassung der technischen Infrastruktur	1015	373
I. Begriff der technischen Infrastruktur	1015	373
II. Managementaufgaben bei der technischen Infrastruktur im Allgemeinen	1018	374
III. Besondere Managementaufgaben bezüglich der einzelnen Einrichtungen der technischen Infrastruktur	1022	375
1. Versorgungsinfrastruktur	1022	375
2. Entsorgungsinfrastruktur	1027	376
3. Kommunikationsinfrastruktur	1030	377
4. Verkehrsinfrastruktur	1031	377
C. Rechtsfragen bei der Anpassung der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur	1035	379
I. Allgemeines	1035	379
II. Rechtsprobleme bei der Anpassung der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur im öffentlichen Bereich	1041	380
1. Gestattungsverträge	1041	380
2. Konzessionsverträge/Wegenutzungsverträge	1044	381
III. Rechtsprobleme bei der Anpassung der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur im privaten Bereich	1046	382
1. Versorgungsverträge für Strom, Gas, Fernwärme und Wasser und Möglichkeiten ihrer Beendigung	1046	382
a) Rechtliche Situation bei Lieferverträgen in den neuen Bundes- ländern, so insbesondere bei Fernwärmelieferverträgen	1046	382
b) Rechtliche Situation bei der Beendigung von Lieferverträgen in den neuen Bundesländern nach dem 3.10.1990 und im übrigen Bundesgebiet	1049	383
aa) Rechtsgrundlagen.	1049	383
bb) Beendigung von Versorgungsverträgen bei Strom und Gas	1053	384
cc) Beendigung von Versorgungsverträgen bei Wasser.	1054	385
dd) Beendigung von Versorgungsverträgen über Fernwärme.	1055	385
2. Versorgungsverträge über Telekommunikationsleistungen und Möglichkeiten ihrer Beendigung	1058	386
3. Eigentumsrechtliche Fragen	1059	386
a) Anlagen, die in der ehemaligen DDR vor dem 3.10.1990 errichtet wurden	1059	386
aa) Allgemeines.	1059	386
bb) Einzelne Anlagenteile	1068	389
b) Anlagen, die in Ostdeutschland nach dem 3.10.1990 errichtet wurden und Anlagen in den alten Bundesländern	1079	391

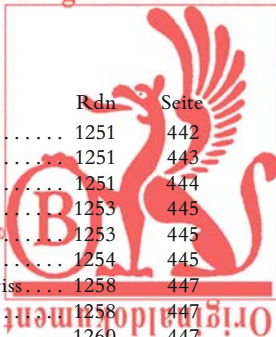
Inhaltsverzeichnis



	Rdn	Seite
4. Duldungspflichten und Kostentragung	1082	392
a) Anlagen, die in der ehemaligen DDR vor dem 3.10.1990 errichtet wurden	1082	392
aa) Allgemeines über das Verhältnis der Duldungspflichten nach den AVB und den Dienstbarkeiten nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz	1082	392
bb) Duldungspflichten und Kostentragung bezüglich der Anlagen im Einzelnen.	1089	394
b) Anlagen, die in Ostdeutschland nach dem 3.10.1990 errichtet wurden und Anlagen in den alten Bundesländern	1110	398
aa) Allgemeines.	1110	398
bb) Einzelne Anlagenteile.	1112	398
5. Vor- und Nachteilsausgleich bei der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur in Sanierungsgebieten gem. § 150 BauGB	1123	400
D. Rechtsfragen bei der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur	1136	403
E. Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen auf die Refinanzierung von Infrastruktureinrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich	1137	403
I. Allgemeines	1137	403
II. Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen auf die Refinanzierung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf öffentlich-rechtlicher Grundlage.	1139	404
1. Refinanzierungsinstrumente	1139	404
2. Kalkulationsarten als Grundlage für die Refinanzierung von leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen	1141	405
a) Kalkulation von Beiträgen	1141	405
b) Kalkulation von Gebühren	1144	405
3. Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen auf die Refinanzierungsinstrumente	1145	406
a) Auswirkungen aus Sicht des Grundstückseigentümers	1145	406
b) Auswirkungen aus Sicht des Trägers der Versorgungsunternehmen	1146	406
c) Ergebnis	1148	407
III. Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen auf die Refinanzierung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf privatrechtlicher Grundlage	1150	408
1. Refinanzierungsinstrumente	1150	408
2. Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen auf die privatrechtlichen Refinanzierungsinstrumente	1152	408
F. Kooperation auf der Grundlage eines Rahmenvertrages und Förderung	1153	408
G. Soziale Infrastruktur	1155	409
I. Begriff	1155	409
II. Bildungsinfrastruktur	1161	412
III. Gesundheits- und Sozialinfrastruktur	1163	413
IV. Freizeit- und Sportinfrastruktur	1164	413
V. Kulturelle Infrastruktur	1165	413
VI. Verwaltungsinfrastruktur	1166	413
VII. Einrichtungen der Seelsorge	1167	413
VIII. Anpassung der sozialen Infrastruktur im Rahmen des Stadtumbaus	1168	414
1. Schulen	1168	414
2. Förderung	1170	415
H. Betriebswirtschaftliche Aspekte des Stadtumbaus aus Sicht der Versorgungsunternehmen	1171	415



	Rdn	Seite
10. Teil. Immobilienmanagement und -wirtschaft	1173	417
A. Der Immobilienmarkt	1173	417
I. Marktteilnehmer	1177	418
II. Entwicklungstendenzen	1178	419
III. Begriff des Immobilienmanagements und Begriff des Immobilienmanagements in der Immobilienwirtschaft	1183	420
IV. Der Begriff der Immobilienwirtschaft	1185	421
V. Begriff des Immobilienmanagements im Stadtumbau	1187	422
B. Managementaufgaben der Immobilienwirtschaft im Rahmen des Stadtumbaus ..	1189	422
I. Allgemeines	1189	422
II. Leerstandsmanagement	1190	423
1. Allgemeines	1190	423
2. Begriff	1192	423
3. Dauerhafter und temporärer Leerstand	1195	424
4. Leerstandsursachen	1196	425
5. Leerstandsrate	1197	425
6. Leerstandsermittlung und -analyse	1198	425
7. Leerstandsvorsorge	1199	426
8. Leerstandskosten	1200	426
a) Allgemeines	1200	426
b) Grundsteuern bei Leerstand	1201	426
c) Nebenkosten bei Leerstand	1205	428
aa) Umstellung des Abrechnungsmaßstabes	1205	428
bb) Rechtsprechung des BGH	1205	428
cc) Minderung wegen Leerstandes im Haus	1211	429
dd) Änderung von Wirtschaftseinheiten	1214	430
ee) Änderung des Abrechnungszeitraumes	1214	430
9. Leerstandsbewirtschaftung und -beseitigung	1214	430
a) Allgemeines	1214	430
b) Zwischennutzung	1215	431
c) Stilllegung	1216	431
d) Teilstilllegung mit oder ohne Umnutzung	1217	431
e) Konservieren	1218	432
f) Rückbau	1220	433
g) Aktivierung	1221	433
h) Umnutzung	1222	433
10. Leerstandsmanagement für Geschäftsstraßen	1223	434
III. Immobilienmanagement im Stadtumbau durch Bewältigung besonderer eigentumsrechtlicher Problemlagen	1224	434
1. Allgemeines	1224	434
2. Dereliktion	1225	434
3. Erbausschlagung	1228	436
4. Zwangsversteigerung	1229	436
5. Wohnungseigentumsrecht (Wohn- und Teileigentum)	1230	437
6. Vermögensrecht in den neuen Ländern	1232	438
a) Vermögensgesetz (VermG)	1233	438
b) Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG)/Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz (WoGenVermG)	1236	438
c) Entschädigungserfüllungsgesetz	1238	439
IV. Immobilienmanagement im Stadtumbau durch Bewältigung besonderer städtebaurechtlicher Problemlagen	1239	439
1. Bestandsschutz und Nutzungsänderung	1239	439
a) Einführung	1239	439
b) Bestandsschutz bei Nutzung und Leerstand von baulichen Anlagen ..	1243	441
aa) Nutzungsänderung	1247	441
bb) Nutzungsintensivierung und -rückgang	1251	442



	Rdn	Seite
c) Zwischennutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen	1251	442
dd) Nutzungsunterbrechung	1251	443
e) Nutzungsaufgabe	1251	444
V. Desinvestitions- und Marktaustrittsmanagement	1253	445
1. Allgemeines	1253	445
2. Umzugsmanagement	1254	445
3. Rechtsfragen bei der Kündigung von Mietverträgen wegen Abriss	1258	447
a) Allgemeines	1258	447
b) Raum- und Geschäftsraummietverhältnisse	1260	447
aa) Raum-, so insbesondere Garagenmietverhältnisse	1262	447
bb) Geschäftsraummietverhältnisse	1266	449
c) Wohnungsmietverhältnisse	1278	452
aa) Allgemeines	1278	452
bb) Befristete Wohnungsmietverträge	1298	459
cc) Die Sozialklausel	1299	460
d) Beendigung der Mietverhältnisse durch einen Aufhebungsvertrag	1301	460
e) Nutzungsverhältnisse bei Wohnungsgenossenschaften	1302	461
4. Besonderheiten des Mitgliedschaftsverhältnisses von Wohnungsgenossenschaften bei Abrissmaßnahmen	1304	461
a) Allgemeines	1304	461
b) Rechtsform der Genossenschaft	1305	461
c) Mitgliedschaftsverhältnis bei Abrissmaßnahmen	1307	462
5. Rückbaumaßnahmen und Denkmalschutz	1309	463
6. Abriss aus betriebswirtschaftlicher und bilanzrechtlicher Sicht	1314	465
VI. Unternehmensmanagement	1318	466
1. Kooperation durch Lastenausgleich und Konkurrenz	1318	466
a) Allgemeines	1318	466
b) Unternehmensbezogene Lastenausgleichsmodelle und Kooperationen	1321	466
aa) Gesellschaftsrechtliche Fusion (Verschmelzung)	1321	466
bb) Joint Venture	1333	472
cc) Handelbare Rechte oder Pflichten	1339	473
dd) Multilateraler finanzieller Lastenausgleich	1341	474
ee) Vereinbarung gebäudekonkreter Anpassungsmaßnahmen	1344	475
ff) Unverbindliche Anpassungsmechanismen	1344	475
c) Konkurrenz	1344	475
2. Sanierungsmanagement	1351	478
a) Einführung in das Sanierungsmanagement	1351	478
b) Besonderheiten bei dem Sanierungsmanagement in Bezug auf die Altschuldenhilfeentlastung in den neuen Bundesländern	1355	479
3. Insolvenzmanagement im Stadtumbau	1395	490
a) Einführung	1395	490
b) Rechtsgrundlagen und Verfahren	1396	491
c) Rolle der Banken in einem Insolvenzverfahren	1401	492
d) Risiken der Kommunen bei kommunalen Gesellschaften (vor allem in Ostdeutschland) im Falle einer Insolvenz	1408	494
aa) Haftung aus dem öffentlichen Recht?	1411	495
bb) Haftung auf privatrechtlicher Grundlage	1411	495
4. Bewertungs-, Bilanz- und Steuerrecht im Stadtumbau, insbesondere in Ostdeutschland	1418	496
a) DM-Bilanzgesetz	1418	496
b) Bilanzielle Behandlung der zusätzlichen Teilentlastung nach § 6 a AHG	1421	497
c) Steuerrechtliche Behandlung der zusätzlichen Teilentlastung nach § 6 a AHG	1422	498

	Rdn	Seite
C. Das Sonderproblem der Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau	1423	498
I. Allgemeines	1423	498
II. Private Eigentümer im Stadtumbau in Ostdeutschland	1425	499
III. Private Eigentümer im Stadtumbau in Westdeutschland	1428	500
11. Teil. Finanzierung und Förderung	1429	501
A. Förderrechtliche Regelungen	1429	501
I. Einsatzmöglichkeiten der Fördermittel im Rahmen des Stadtumbaus	1433	502
II. Die Förderregelungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept und z um Stadtumbaugebiet	1435	503
III. Die besonderen Regelungen zum Stadtumbau Ost	1437	504
1. Allgemeines	1437	504
2. Rückbau von Wohngebäuden	1439	504
3. Rückführung der städtischen Infrastruktur	1441	505
4. Sicherung von Gebäuden	1443	505
B. Altschuldenentlastung in den neuen Ländern	1444	506
C. Erhöhte steuerliche Absetzung bei Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen	1445	506
D. Weitere Fördermöglichkeiten	1449	507
E. Finanzierung durch den Eigentümer	1450	508
F. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht	1452	508
Anhang		511
Stichwortverzeichnis		563