



Heiler/Linke/Simon/Spieß

# Gute Orte für Menschen

Strategien und Instrumente für eine  
ressourcenschonende, soziale und klimaangepasste  
Stadt- und Gemeindeentwicklung



rehm

## IV.7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Johannes Bohl

### Einleitung

Ein wichtiges und für bestimmte gemeindliche Zielsetzungen auch sehr nützliches Instrument aus dem Bereich des sog. Städtebauförderrechts stellen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB dar. Im Jahre 2025 wurden auf Grundlage des bayer. Städtebauförderprogramms alleine 292 Maßnahmen in 265 Gemeinden gefördert. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahre 1971 durch das damalige Städtebauförderungsgesetz eingeführt und später in das Baugesetzbuch übernommen. Bereits der Name macht deutlich, dass dieses Instrument darauf gerichtet ist, eine bestehende gemeindliche Siedlungsstruktur, die in bestimmter Hinsicht Defizite aufweist, zu verbessern. Dadurch unterscheidet sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme von anderen „verwandten“ Instrumenten, wie z.B. den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), dem Stadtumbau (§§ 171a ff. BauGB) sowie dem nichtförmlichen Instrument des sog. Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und dessen Varianten. Bei diesen geht es ohne die Voraussetzung vorhandener Defizite um die Vorbereitung oder Durchsetzung von auf die Zukunft gerichteten gemeindlichen Entwicklungen.

### Voraussetzung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfordern, dass die gesetzlichen Voraussetzungen nachgewiesen werden. § 136 Abs. 2 BauGB unterscheidet dabei zwei Fälle:

1. Das Gebiet entspricht nach seiner vorhandenen Schussung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaresilienz (sog. „Substanzschwächung“) oder
2. das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (sog. „Funktionsbeeinträchtigung“).

Seit dem 20.09.2013 wurde das Vorliegen einer Substanzschwäche auch bei dem Vorliegen der Belange des Klimaschutzes und der Klimaresilienz