# Beschlussvorlagen für die Einleitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Die Festlegung des Sanierungsgebiets, die vorbereitende Untersuchung und die Sanierungssatzung selbst bedürfen eines Gemeinde- beziehungsweise Stadtratsbeschlusses. Folgend finden Sie Formulierungsbeispiele für diese Beschlüsse.

## Formulierungsmöglichkeit für eine Beschlussvorlage zur vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB

„Der Gemeinderat beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und ermächtigt die Verwaltung gemäß § 141 BauGB, die vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten im Bereich der im folgenden genannten Straßenbereiche \_\_\_\_ durchzuführen.

Der räumliche Umfang des Untersuchungsgebiets geht auch aus dem Lageplan „Möglicher Bereich für ein zukünftiges Sanierungsgebiet“ hervor.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wird öffentlich bekannt gemacht. Die Träger der öffentlichen Belange sind anzuhören. Der Bekanntmachung ist der § 141 BauGB beizufügen, und es ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.“

## Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes \_\_\_\_ gem.§ 142 BauGB

„Die Stadt \_\_\_\_ lässt seit Sommer 2021 ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) erstellen. Damit wird eine erste Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept umgesetzt. Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Konzepterstellung zeigte, dass in energetischer und teilweise auch in städtebaulicher Hinsicht in dem Gebiet Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

Der Rat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_ die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Dieser sogenannte Einleitungsbeschluss wurde mit öffentlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden am \_\_\_\_ vom Verwaltungsausschuss gebilligt. In dem vorbenannten Gebiet wurden städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB festgestellt. Diese betreffen in der Hauptsache die bauliche und energetische Beschaffenheit von privaten Wohngebäuden. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassungen sollen die Gebäudebestände durch private Investitionen modernisiert und instandgesetzt werden. Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets haben Eigentümer und Eigentümerinnen die Möglichkeit, Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes erhöht abzuschreiben.“

## Formulierungsmöglichkeit für Sanierungssatzung nach § 142 BauGB (in Auszügen)

„Satzung der Stadt \_\_\_\_ über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets \_\_\_\_ (Sanierungssatzung)

§ 1 Festlegung Sanierungsgebiet und Bezeichnung

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, innerhalb der wie folgt beschriebenen Grenzen: \_\_\_\_

Ein Lageplan mit Darstellung der räumlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets durch eine rot gestrichelte Linie ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist im Zweifelsfall die Innenseite der Umgrenzungslinie. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahrenswahl

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB finden keine Anwendung.

§ 5 Frist zur Durchführung der Sanierung

Die Sanierung ist innerhalb von **15 Jahren** nach Inkrafttreten dieser Satzung durchzuführen. Die Stadt XY kann die Frist bei Bedarf durch Beschluss verlängern, wenn dies zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich ist.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## Erläuterungen zur Sanierungssatzung

Im Sanierungsgebiet \_\_\_\_ bestehen funktionale und substanzielle Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Dies betrifft insbesondere die baulichen Anlagen und teilw. öffentliche Flächen. Die Sanierungsmaßnahme hat im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel. Im Fokus steht die ökologische und energieeffiziente Verbesserung des privaten Gebäudebestands. Der Beseitigung der festgestellten Missstände und den planerischen Zielsetzungen im Gebiet, wie der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, der Schaffung klimaresilienter öffentlicher Grün- und Freiräume sowie der schrittweisen Reduktion der Treibhausgasemissionen durch energetische Gebäudesanierung in Richtung Klimaneutralität, liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Angesichts des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich, die Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen, um das Quartier langfristig aufzuwerten und damit die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil weiterzuentwickeln und zu fördern. Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB entscheidet die Stadt \_\_\_\_ auch über die Art des Sanierungsverfahrens. Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, das heißt ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen beziehungsweise bodenrechtlichen Vorschriften gemäß BauGB.

Die Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB ist für die Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich. Wegen der nicht zu erwartenden Bodenwertsteigerungen, dem nicht geplanten Grundstückserwerb zur Neuordnung und der nicht geplanten erstmaligen Erschließung im Gebiet kann auf Prüfungen nach § 144 BauGB (Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben und Grundstücksgeschäfte) verzichtet werden.

Der Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB begründen sich mit den anvisierten Zielen der Sanierung, die größtenteils auf private Gebäudemodernisierungen ausgerichtet sind.“

## Impressum

Herausgeber: Agentur für kommunalen Klimaschutz  
am Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin,  
im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit.

Die Ausarbeitungen zu dieser Veröffentlichung sind in Zusammenarbeit mit dem Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu) entstanden.

Alle Rechte vorbehalten. November 2025.

Diese Veröffentlichung wird kostenlos zum Download angeboten und ist nicht für den Verkauf bestimmt.

