# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Steuerungsinstrument für den kommunalen Klimaschutz

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 136 ff., dass in Gebieten mit städtebaulichen Missständen entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können, um diese zu beheben. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

* die Bebauung oder der Zustand des Gebiets keine gesunden oder sicheren Wohn- und Arbeitsbedingungen für die dort wohnenden Menschen ermöglichen – auch in Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung. In diesem Fall handelt es sich um eine Substanzschwäche des Gebiets.
* das Gebiet für die Menschen, die es nutzen, wichtige Zwecke nicht ausreichend erfüllen kann. In diesem Fall handelt es sich um eine Funktionsschwäche des Gebiets.

Bei der Beurteilung, ob mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassung städtebauliche Missstände vorliegen, sind nach § 136 Absatz 3 BauGB folgende Aspekte zu berücksichtigen:

* *Substanzschwäche des Gebiets:* die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets
* *Funktionsschwäche des Gebiets:* der fließende und ruhende Verkehr sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, das Vorhandensein und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist es, Missstände durch planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen – im Sinne des öffentlichen Interesses – zu beseitigen. Mit dem integrierten Ansatz des Sanierungsrechts können Kommunen über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren städtebauliche Handlungsbedarfe im Quartier angehen. **Integrativ ist** eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme besonders dadurch, dass sie **nicht isoliert als baulich-technische Maßnahme** verstanden wird, sondern **soziale, wirtschaftliche, energetische, kulturelle und ökologische Aspekte** einbezogen werden.

## Welche Chancen bieten städtebauliche Sanierungsmaßnahmen für den Klimaschutz?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umfassen unter anderem energetische Modernisierungen, die Implementierung einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung oder die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen. All das kann dazu beitragen, Treibhausgasemissionen zu senken. Darüber hinaus verbessern Begrünungsmaßnahmen das Stadtklima, wirken Hitzeinseln entgegen und steigern die Luftqualität. Insgesamt können Klimaschutzmaßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen und die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung in den Quartieren steigern.

Finanzmittel aus der Städtebauförderung können Anreize für die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen sein. Zusätzlich können Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in Sanierungsgebieten steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für bestimmte Baumaßnahmen nutzen. Darüber hinaus gibt es Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen, zum Beispiel KfW-Förderprogramme, die private Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in Anspruch nehmen können.

Mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Kommune Maßnahmen im Sanierungsgebiet verhindern, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen. In der Praxis bedürfen die genehmigungspflichtigen Vorhaben dann einer Erlaubnis durch die Gemeinde. Dazu gehören beispielsweise Veräußerungen, Grundstücksteilungen oder die Nutzung von Grundstücken nur für einen bestimmten Zeitraum, zum Beispiel durch Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags auf Zeit. In der Regel entwickelt sich ein konstruktiver Umgang zwischen der Sanierungsbehörde und den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, welcher auch dazu führen kann, dass auf kooperativem Wege Baumaßnahmen für mehr Klimaschutz beschlossen werden. Wer in einem Sanierungsgebiet eine genehmigungspflichtige Maßnahme plant, muss vorher einen Antrag bei der zuständigen Stadtverwaltung stellen. Diese prüft, ob das Vorhaben mit den Zielen der städtebaulichen Sanierung vereinbar ist und inwiefern es geeignet ist, die geplante Aufwertung des Gebiets zu behindern oder zu gefährden. Erst wenn die Genehmigung erteilt ist, darf das Vorhaben umgesetzt werden. Ohne diese Genehmigung sind entsprechende Rechtsgeschäfte oder Baumaßnahmen unwirksam.

Darüber hinaus besteht in Sanierungsgebieten ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Kommune, das sie zur Verwirklichung ihrer Sanierungsziele nutzen kann. Wird ein Grundstück veräußert, das für notwendige Klimaschutzmaßnahmen genutzt werden soll, kann die Kommune das Vorkaufsrecht ausüben und die Fläche entsprechend den Sanierungszielen nutzen.

Schließlich gibt es in Sanierungsgebieten auch Schnittstellen zu städtebaulichen Planungsinstrumenten – insbesondere zur Bauleitplanung –, die für Aspekte des Klimaschutzes genutzt werden können. Ergibt sich bei der Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beispielsweise das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern, so eröffnet sich für die Gemeinde zusätzlich die Möglichkeit, im Bebauungsplan bestimmte Klimaschutzmaßnahmen festzusetzen.

## Prozessablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sind folgende Schritte erforderlich:

* Grundlagen zur Feststellung eines städtebaulichen Missstandes ermitteln  
  Ziel: Identifizieren klimatischer und städtebaulicher Missstände in einem Sanierungsgebiet (§ 126 BauGB)
* Gemeinde- beziehungsweise Stadtratsbeschluss erwirken, um ein Sanierungsverfahren einzuleiten und eine vorbreitende Untersuchung nach § 140 Nr. 1, 141 BauGB durchzuführen  
  Ziel: Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung
* Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB durchführen  
  Ziel: Detaillierte Analyse der Bestandssituation unter Klima-Aspekten  
  Die vorbereitende Untersuchung wird von Kommunen in der Regel in Auftrag gegeben. Dazu wird ein Leistungsverzeichnis erarbeitet.  
  Im Ergebnis enthält die vorbereitende Untersuchung eine Bewertung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet in Bezug auf energetische Beschaffenheit, Gesamtenergieeffizienz sowie allgemeine Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung.
* Sanierungsziele definieren und Fördermittel akquirieren  
  Wenn für die Sanierungsmaßnahme Mittel der Städtebauförderung beantragt werden sollen, sind die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung, das Leitbild und die Sanierungsziele in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) festzuschreiben.
* Ggf. Untersuchungs- beziehungsweise Sanierungsgebiet anpassen, zum Beispiel wenn in bestimmten Bereichen ein städtebaulicher Missstand nicht festgestellt werden konnte
* Sanierungssatzung verabschieden nach § 140 Nr. 2 und § 142 BauGB  
  Ziel: Rechtliche Verbindlichkeit für abgegrenztes Sanierungsgebiet schaffen (nach § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB)
* Sanierungssatzung bekanntmachen, Satzungsvermerk aufsetzen (nach § 143 BauGB)
* Ordnungs- und Baumaßnahmen umsetzen  
  Ziel: Maßnahmen mit rechtlichen Instrumenten und in Kooperation mit Eigentümerinnen und Eigentümern umsetzen
* Monitoring durchführenZiel: Tatsächliche Ausführung kontrollieren
* Sanierungssatzung aufheben (nach § 162 BauGB)

Der Prozess der Sanierung sollte mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Um die Menschen vor Ort mitzunehmen, bieten sich etwa Informationsveranstaltungen und Workshops an. Bei Ortsbegehungen und organisierten Spaziergängen können die notwendigen Sanierungsmaßnahmen veranschaulicht werden.

## Weiterführende Informationen

* Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg. (2017). [*Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg*](https://im.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-im/intern/dateien/pdf/20170710_Leitfaden_staedtebauliche_Sanierungs-_und_Entwicklungsma%C3%9Fnahmen.pdf).
* Institut für Bodenmanagement, STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Berlin & Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. (2019). [*Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen: Arbeitshilfe*](https://broschuerenservice.mhkbd.nrw/mhkbd/shop/stadtebauliche-sanierungsmassnahmen-arbeitshilfe%7C1473).
* Moseler, E.-M., Linke, S. & Hoffmann, A. (2023). [*Leitfaden Sanierungsgebiete klimaorientiert gestalten: Klimaanpassung durch städtebauliche Sanierungsverfahren nach §136 BauGB stärken*](https://gruene-stadt-der-zukunft.de/wp-content/uploads/Leitfaden_Sanierungsgebiete-klimaorientiert-gestalten_Moseler-et-al_2023.pdf). Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW); Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU).  
  Der Leitfaden des Forschungsprojekts „Grüne Stadt der Zukunft“ lässt sich auf die Belange des Klimaschutzes übertragen und enthält auch eine Checkliste.
* Gaßner, Groth, Siederer & Coll. (2023). [*Einsatz der städtebaulichen Sanierungssatzung nach §§ 136 ff. BauGB als Instrument der energetischen Quartierssanierung in Münster*](https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?__kvonr=2004053542).  
  Das Rechtsgutachten untersucht, inwiefern die städtebauliche Sanierungssatzung nach §§ 136 ff. BauGB als rechtliches Instrument genutzt werden kann, um klimafreundliche Quartierssanierungen in Münster rechtssicher und wirksam umzusetzen.
* Wie Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) berücksichtigt werden können, zeigen folgende Beispiele:
* Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbh. (2020). [*Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Moosach: Vorbereitende Untersuchungen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Sozialer Zusammenhalt"*](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:94d75bd5-8e31-4675-85e5-bda935360dfd/200201125%20ISEK-Moosach.pdf). Kurzfassung.
* Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2021). [*Neuperlach: Fit für die Zukunft! Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK)*](https://www.stadtsanierung-neuperlach.de/fileadmin/user_upload/Neuperlach/Dateien/ISEK_NPL__Anlage_Stadtratsbeschluss_.pdf). Kurzfassung.
* Stoll, M., Graf, A. & Müller, S. (2021). [*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Reichelsheim: Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen*](https://lebendiges-reichelsheim.de/). DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH; SK Standort & Kommune Beratungs GmbH; Gemeinde Reichelsheim.
* Ott, C. (2022). [*Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach Baugesetzbuch*](https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/videos/DE/Wissenstransfer/3_3_Durchfuehrung_einer_Sanierungsmassnahme.html). [Videovortrag].

## 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.

