

Bericht vom 11. Dezember 2021 über die Gründe, die die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof rechtfertigen

I. Einleitung

1. Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 21. Juli 1971 ist am 01. August 1971 in Kraft getreten.

In der Innenstadt von Hof lagen städtebauliche und strukturelle Probleme vor, die mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms beseitigt werden sollten. Die Stadt hatte nach dem zweiten Weltkrieg einen großen Teil ihres Hinterlandes verloren. Industrie und Gewerbe, beides mit alter Tradition, unterlagen einem Strukturwandel. Die Stadt Hof beschloss bereits im Jahr 1979 für die im 13. Jahrhundert gegründete Neustadt vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungen für das rund 18,5 Hektar große Gebiet wurden von der PROGNOSE AG, Basel, im August 1980 fertiggestellt und im März 1982 ergänzt. Als Folge der vorbereitenden Untersuchungen wurden in der Neustadt zwei Sanierungsgebiete und zwar das Sanierungsgebiet I (Quartier 10) [heutige Bezeichnung: „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“] und Sanierungsgebiet II (Quartier 21) [heutige Bezeichnung: „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“] festgesetzt.¹

Der Stadtrat Hof hatte vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes II (Quartier 21) [heutige Bezeichnung: „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“] in seiner Sitzung am 25. Oktober 1985 die Erweiterung des Untersuchungsgebietes beschlossen. Insgesamt umfasste das Untersuchungsgebiet eine Fläche von 58 Hektar. Das darin enthaltene Untersuchungsgebiet „Neustadt“ sollte nicht mehr separat betrachtet werden.²

Am 25. Februar 1986 fanden zwischen der Regierung von Oberfranken und der Stadt Hof Gespräche zur Bezuschussung mit Städtebauförderungsmitteln für die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes der Hospitalstiftung im Bereich der „Gerbergasse“ statt. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass erst vorbereitende Untersuchungen (Sanierungskonzept) im erweiterten Untersuchungsgebiet eingeleitet werden mussten. Bei einem weiteren Gespräch mit der Stadtplanung und dem Sanierungsträger sollten die Details abgeklärt werden. Danach könnten Angebote bei den in Frage kommenden Instituten für die vorbereitenden Untersuchungen eingeholt werden.³ Mit Schreiben vom 07. März 1986 wurden entsprechende Angebote angefordert, damit vorbereitende Untersuchungen gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes für ein weiteres Sanierungsgebiet durchgeführt werden können. Die zu untersuchende Teilfläche wurde mit ca. 21,42 Hektar angegeben.⁴

¹ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „1.0 Vorbemerkungen“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

² vgl. Auszug aus der 67. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 24. Juli 1987; lfd. Nr. 1576; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Erweiterung des Untersuchungsgebietes gemäß § 141 Baugesetzbuch (früher Städtebauförderungsgesetz) als Grundlage für Sanierungsmaßnahmen in der Stadt Hof“

³ vgl. Aktenvermerk der Stadt Hof, Referat III vom 25. Februar 1986; „Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das erweiterte Untersuchungsgebiet Innenstadt“

⁴ vgl. Schreiben der Stadt Hof vom 07. März 1986; Stadtplanung; Az.: V/61-We „Bauleitplanung der Stadt Hof; Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes“

Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 12. August 1986 erfolgte eine Bewilligung von Zuwendungen zu den zu beauftragenden Kosten zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG durch das Architektenbüro [REDACTED] mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in Hof aus dem Bund-/Länder Städtebauförderungsprogramm 1986.⁵

Die Stadt Hof beauftragte daher den Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding, mit der Durchführung dieser „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 4 StBauFG für den Stadtkern Hof.

Im Jahr 1986 beschloss der Stadtrat, die vorbereitenden Untersuchungen auf die südlich der Neustadt gelegene Altstadt und die Saaleauen auszudehnen. Das Untersuchungsgebiet wuchs damit von ursprünglich rund 18,5 Hektar für die Neustadt auf insgesamt 50,8 Hektar.⁶ Bei einer Besprechung bei der Bewilligungsbehörde (Regierung von Oberfranken) wurde verlangt, das Gebiet „Neustadt“ in die Untersuchungen einzubeziehen. Das Untersuchungsgebiet enthielt die gesamte Neustadt, die südlich angrenzende Altstadt und den Bereich um die Lorenzstraße bis zur Pfarr. Darüber hinaus wurde der Auenbereich am linken Saaleufer zwischen der „Friedrich-Ebert-Brücke“ im Süden und dem Wehr südlich der „Unteren Steinernen Brücke“ im Norden einbezogen. Damit enthielt das Untersuchungsgebiet alle Bereiche der historischen Altstadt, angefangen von der ersten Siedlungszelle bei der Lorenz-Kirche über die Altstadt zur Neustadt. Das Untersuchungsgebiet wurde in Planungsblöcke unterteilt. Die Planungsblöcke der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1980 wurden für die Neustadt übernommen. Die hinzugekommenen Bereiche wurden entsprechend der Struktur und des Erschließungssystems in einzelne Planungsblöcke unterteilt. Insgesamt enthält das Untersuchungsgebiet 34 Planungsblöcke.⁷

Ein formeller Beschluss des Stadtrats über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 3 StBauFG sowie eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte laut Aktenlage nicht.

Es handelte sich vielmehr um „informelle“ Vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel, hinreichende Beurteilungsgrundlagen über das Vorliegen von städtebaulichen Missständen in substanzieller und funktionaler sowie struktureller Hinsicht zu erfassen bzw. zu gewinnen.⁸

Mit Satzung vom 20. Februar 1987 wurde das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) [heutige Bezeichnung: „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“] förmlich festgelegt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27. Februar 1987 wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.⁹

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. Juli 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz sowie das Bundesbaugesetz unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften auf.

⁵ vgl. Bewilligungsbescheid Nr. 6 400 0060/86 vom 12. August 1986 der Regierung von Oberfranken (Az.: 420-4652 n-9/85)

⁶ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „1.0 Vorbemerkungen“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

⁷ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „3.0 Das Untersuchungsgebiet“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

⁸ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „7.0 Verfahren“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

⁹ vgl. Auszug aus der Tageszeitung „Frankenpost/Regionalteil Hofer Anzeiger“; Nr. 48/1987, am 27. Februar 1987

Es wurden über die vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände in substantieller Hinsicht insbesondere in den Blöcken 23 nördlich des „Sigmundgrabens“, 10 südlich des „Sigmundgrabens“, 9, 15 und 16 westlich der „Ludwigstraße“ festgestellt.¹⁰ Auf die weiteren Ausführungen unter Nr. 3 wird verwiesen.

Der Sanierungsträger der Stadt Hof, die Stadterneuerung Hof GmbH, erarbeitete einen Bericht vom 29. November 1990 über den Zustand und die Planung im Quartier 23.¹¹ In diesem Bericht wurde dargelegt, dass im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB alle Haus- und Grundstücksbesitzer zur Planung des Rahmenplans angehört wurde und alle Teilnehmer der Anhörung mit der Rahmenplanung grundsätzlich einverstanden waren.

Der Bericht über den Zustand und die Planung im Quartier 23 vom 29. November 1990 erfasst u.a. die städtebaulichen Missstände, die Ziele und Zwecke der Sanierung, ein Planungskonzept in Form des Rahmenplans sowie die konkreten Bau- und Ordnungsmaßnahmen. Es wurde eine Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplanung für das Sanierungsgebiet III (Quartier 23) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“] erarbeitet.¹²

Auf der Grundlage des Berichts vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23¹³ sowie eines Vortrags beschloss der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundgrabens“) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“].¹⁴ Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB a.F. finden Anwendung.

Mit Schreiben der Stadt Hof vom 19. April 1991 wurde die vom Stadtrat Hof am 25. Januar 1991 beschlossene Sanierungssatzung gemäß § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB 1990 der Regierung von Oberfranken als höhere Verwaltungsbehörde angezeigt. Zuvor übersandte der Sanierungsträger, die Stadterneuerung Hof GmbH, mit Schreiben vom 28. Februar 1991 einen ergänzten Bericht und die Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplanung an die Regierung von Oberfranken.¹⁵

Mit Anzeigevermerk vom 24. April 1991 (Az.: 420-4652 n-1/91) teilte die Regierung von Oberfranken mit, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden. Die Satzung war jedoch vor der Bekanntmachung zu berichtigen bzw. zu ändern und zwar in der Satzungseinleitung, der Fundstellenangabe und in § 4 bezogen auf das rechtsverbindlich werden der Sanierungssatzung.

¹⁰ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „3.4 „Bauzustand“; Dipl. Ing. Architekt BDA ██████████, Zorneding

¹¹ vgl. Bericht vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23 des Untersuchungsgebietes Neustadt; „1. Verfahrensstand“

¹² vgl. Maßnahmen-, Zeit und Kostenplanung Sanierungsgebiet III (Quartier 23) der Stadterneuerung Hof GmbH; Stand Februar 1991“

¹³ vgl. Bericht vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23 des Untersuchungsgebietes Neustadt; „1. Verfahrensstand“

¹⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 17. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 25. Januar 1991; lfd. Nr. 415; „Sanierungsgebiet III (Quartier 23); Beschlussfassung über die förmliche Festlegung gemäß § 142 III BauGB“

¹⁵ vgl. Schreiben vom 28. Februar 1991 des Sanierungsträgers der Stadt Hof, Stadterneuerung Hof GmbH, an die Regierung von Oberfranken

Die Mitteilung über die Niederlegung der Sanierungssatzung vom 13. Juni 1991 wurde in der Tageszeitung „Frankenpost/Hofer Anzeiger“ (Nr. 136/1991) am 15. Juni 1991 bekanntgemacht.¹⁶

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15. Juni 1991 wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB 1990 wurde entsprechend des § 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB 1990 hingewiesen. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens hingewiesen.

Mit Schreiben vom 30. Juni 1991 beantragte die Stadt Hof die Eintragung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern gemäß § 143 Abs. 4 BauGB 1990 beim Amtsgericht Hof/Grundbuchamt. Die Sanierungsvermerke wurden [nach stichprobenhafter Prüfung] am 22. Juli 1991 eingetragen.

Der Stadtrat der Stadt Hof hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18. Oktober 2021 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern nach § 214 Abs. 4 BauGB in Bezug auf die Satzung vom 13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens, die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 beschlossen hatte und die am 15. Juni 1991 bekanntgemacht wurde, eine fehlerbehebende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ „mit Rückwirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung (Tag der Bekanntmachung) zum 15. Juni 1991 beschlossen. Die Ausfertigung der fehlerbehebenden Satzung erfolgte durch die Oberbürgermeisterin am 20. Oktober 2021. Die fehlerbehebende Satzung vom 20. Oktober 2021 wurde gemäß Art. 26 Abs. 2 GO in Verbindung mit § 41 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hof vom 26. Januar 2021 in der Verwaltung der Stadt Hof am 26. Oktober 2021 zur Einsicht niedergelegt und die Niederlegung durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der „Frankenpost“ am 27. Oktober 2021 bekanntgegeben (**Anlage 1 zum Bericht**).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27. Oktober 2021 wurde die Satzung rechtsverbindlich. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurde ebenfalls hingewiesen.

Das Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ umfasst eine Fläche von ca. 1,55 Hektar.

¹⁶ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer/Anzeiger/Frankenpost“ vom 15./16. Juni 1991; Nr.136/1991

2. Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Eine förmliche Kosten- und Finanzierungsübersicht ist keine zwingende Voraussetzung für eine abwägungsfehlerfreie Beschlussfassung über eine Sanierungssatzung. Auch überschlägige Ermittlungen zu den Kosten der Gesamtmaßnahme und den in Betracht kommenden Finanzierungsmöglichkeiten können ausreichen, um den Anforderungen des sanierungsrechtlichen Abwägungsgebots zu genügen, sofern sich auf ihrer Grundlage die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme nachvollziehbar prognostizieren lässt.¹⁷ Es bestand nach Maßgabe des § 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Verpflichtung, nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen.

Die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“, in dem der Teilbereich „Nördlich des Sigmundgrabens“ enthalten war, erfolgte mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 12. August 1986 (Az.: 420-4652 n – 9/85) aus dem Städtebauförderungsprogramm des Bundes/der Länder 1986. Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 01. September 1993 (Az.: 420-4652 n – 7/93) erfolgte die erste Bewilligung zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Erwerb von Grundstücken) eine Zuwendung aus dem Städtebauförderungsprogramm des Bundes/der Länder 1992.

Das Sanierungsverfahren „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundgrabens“ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“] wurde mit Bescheid der Regierung von Oberfranken mit Wirkung ab dem 24. Juli 1987, dem Tag des Stadtratsbeschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes/der Länder aufgenommen.

Der Bericht über den Zustand und die Planung im Quartier 23 vom 29. November 1990 erfasst u.a. die städtebaulichen Missstände, die Ziele und Zwecke der Sanierung, ein Planungskonzept in Form des Rahmenplans sowie die konkreten Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

Es wurde eine Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplanung für das Sanierungsgebiet III (Quartier 23) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“] erarbeitet.¹⁸ Es wurden für den Zeitraum von 1991 bis 1999 Kosten in Höhe von ca. 11,45 Millionen Euro (nachrichtlich: ca. 22,40 Millionen DM) prognostiziert. Nach entsprechender Bereinigung der Kostenträgungen durch Herausnahme der Kosten der Eigentümer bei den Baumaßnahmen (u.a. Neubau des Alten- und Pflegeheimes und Umbau des Hospitalstifts zu beschützenden Altenwohnungen in einer Gesamthöhe von ca. 8,44 Millionen Euro/nachrichtlich: 16,50 Millionen DM) ergaben sich für die Stadt Hof prognostizierte Kosten der Vorbereitung und für Ordnungsmaßnahmen in Höhe von ca. 3,02 Millionen Euro (nachrichtlich: 5,9 Millionen DM). Die Kosten der Stadt Hof von ca. 3,02 Millionen Euro (nachrichtlich: 5,9 Millionen DM) beinhalten den Neubau einer Tiefgarage. Die förderfähigen Ausgaben sollten im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Bund/Land gegenfinanziert werden.

¹⁷ vgl. BVerwG, Urteil vom 10. April 2018 – 4 CN 2/17 –; Rn. 13, 15, juris

¹⁸ vgl. Maßnahmen-, Zeit und Kostenplanung Sanierungsgebiet III (Quartier 23) der Stadterneuerung Hof GmbH; Stand Februar 1991“

Auf der Grundlage des Berichts vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23¹⁹ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgrabens – Gerbergasse“] sowie eines Vortrags beschloss der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundgrabens“²⁰ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgrabens – Gerbergasse“].

Insbesondere zur Umsetzung der geplanten Ordnungsmaßnahmen (z.B. Neubau einer Tiefgarage oder Umbau der „Gerbergasse“) oder der Baumaßnahmen (z.B. Neubau Alten- und Pflegeheim) war es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Zudem standen in diesem Sanierungsgebiet verschiedene Gebäude und Rückgebäude seit langem leer. Diese sollten wegen der schlechten Bausubstanz 1993 abgebrochen werden. Nachdem zwei Abbrucharträge wegen der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege, zuerst ein Gesamtkonzept für den Poststall und seine Umgebung vorzulegen, abgelehnt wurden, hatte der Sanierungsträger ein entsprechendes Bebauungskonzept erarbeitet. Zur Fortführung des Verfahrens wurde aufgrund dessen die Zustimmung des Stadtrates zu dieser Rahmenplanung und ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB auf Grundlage dieses Rahmenplanes benötigt.²¹

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss deshalb in seiner Sitzung am 19. März 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).²² Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24. April 1993.²³ Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet.

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan beinhaltete eine Konkretisierung einschließlich einer Erweiterung der städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung, einen Zeiten- und Maßnahmenplan und eine dazugehörige Kosten- und Finanzierungsübersicht.²⁴

Es sind Kosten in einer Gesamtsumme von ca. 17.080.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 33.405.000,00 DM) enthalten, in denen jedoch ca. 14.828.000,00 Euro (nachrichtlich ca. 29.000.000,00 DM) private Investitionen (Umbau „Sigmundgrabens 16“, Umbau „Gerbergasse 20“, Umbau Poststall, „Sigmundgrabens 20“, Neubau „Sigmundgrabens 18“, Neubau und Teilumbau Alten- und Pflegeheim, Umbau best. Altenheim (Ostflügel), Neubau Wohn- und Geschäftshaus „Sigmundgrabens 22/24“) enthalten sind. Für die Stadt Hof wurden Kosten zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb „Sigmundgrabens 22 ½“, Abbruch „Sigmundgrabens 22 ½“ Abbrüche „Gerbergasse 1, 3, 6, 10, 12“ und Garagen, Außenanlagen „Gerberplatz“ u.a. öffentliche Grünflächen, Umgestaltung

¹⁹ vgl. Bericht vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23 des Untersuchungsgebietes Neustadt; „1. Verfahrensstand“

²⁰ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 17. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 25. Januar 1991; lfd. Nr. 415; „Sanierungsgebiet III (Quartier 23); Beschlussfassung über die förmliche Festlegung gemäß § 142 III BauGB“

²¹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 64. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. März 1993; lfd. Nr. 1559; „Bebauungsplan Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

²² vgl. Auszug aus der Niederschrift der 64. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. März 1993; lfd. Nr. 1559; „Bebauungsplan Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

²³ vgl. Auszug aus der Frankenpost, Hofer Anzeiger, vom 24. April 1993 „Bauleitplanung der Stadt Hof“

²⁴ vgl. Entwurf der Begründung (ohne Datum; vermutlich 1994) zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ Beim Poststall; Seiten 18 bis 28; „4. Sanierungsziele“, „5. Planung“, „6. Zeiten- und Maßnahmenplan“, „7. Finanzierung“

„Gerbergasse“ und Außenanlage Museumshof) in Höhe von ca. 974.100,00 Euro (nachrichtlich: ca. 1.905.000,00 DM) zuzüglich ca. 1.023.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 2.000.000,00 DM) für den Neubau Museumsanbau „Sigmundsgraben 6“ prognostiziert. Die Gegenfinanzierung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen sollte nur aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes/Landes einschließlich des städtischen Eigenanteils erfolgen. Für andere Neubau- und Umbaumaßnahmen sollten Mittel aus dem entsprechenden Programm zur Schaffung von Alten- und Pflegeheimplätzen, aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm und Mittel aus dem Denkmalschutzfond akquiriert werden. Als verbleibender Durchführungszeitraum wurden 5 Jahre (1995 bis 2000) angenommen²⁵

Laut Aktenvorgang erfolgte nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung kein Verfahrensforgang. Die Gründe hierzu sind aufgrund der Aktenlage nicht mehr feststellbar. Innerhalb des Vortrags im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats der Stadt Hof in seiner Sitzung am 07. März 1997 über die Straßenumgestaltung „Gerbergasse“ ist zumindest zu entnehmen, dass die städtebaulichen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet III. „Beim Poststall“ im Zuge der Bebauungsplanung entwickelt, das diesbezügliche Verfahren jedoch beim Stand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gestoppt worden sind und dennoch diese Ziele weiterhin maßgebend sind.²⁶ Auf die Ausführungen unter Nr. 3 wird verwiesen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht konnte mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. (vgl. § 149 Abs. 4 BauGB).

Die in den Folgejahren fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprachen den Forderungen der Regierung von Oberfranken, wonach die Städtebauförderungsprogramme entsprechend dem Gesetzesauftrag auf der Grundlage eines Basisjahres für den Zeitraum einer mehrjährigen Finanzplanung fortgeschrieben werden sollen. Die Aufstellungen beinhalteten jeweils das Basisjahr und die folgenden 4 Kalenderjahre.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Planungskonzepts erfolgten sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets.

Eine Aufstellung vom 20. Oktober 2021 der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ sowie ein dazugehöriger unmaßstäblicher Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen sind als **Anlagen 2 und 3 zum Bericht** beigefügt. Diese Anlagen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Gesamtkosten der Sanierung des Sanierungsverfahrens „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ belaufen sich auf 3.300.000,00 Euro. In diesen Gesamtkosten sind nicht die Kosten der Baumaßnahmen Dritter wie z.B. der Neubau einer barrierefreien Wohnanlage durch die Stadterneuerung Hof GmbH, Wohnungsgesellschaft, auf Fl. Nr. 461 („Sigmundsgraben 24“), der

²⁵ vgl. Entwurf der Begründung (ohne Datum; vermutlich 1994) zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ Beim Poststall; Seite 27; „6. Zeiten- und Maßnahmenplan“, „7. Finanzierung“

²⁶ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 17. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 07. März 1997; lfd. Nr. 319; „Straßenumgestaltung Gerbergasse; Grundsatzbeschluss“

Neubau eines Alten- und Pflegeheimes durch die Hospitalstiftung Hof auf Fl. Nr. 478 („Gerbergasse 4“) enthalten. Die Kosten für die städtischen Baumaßnahmen, wie z.B. für die Erweiterung des Museums, sind jedoch enthalten.

Aufgrund der ca. 34,5 Jahre (1987 bis 2021) langen Durchführungsdauer des Sanierungsverfahrens (einschließlich dem 4 Jahre dauernden Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen) ist nicht auszuschließen, dass noch sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen und deren Kosten bis zur Aufhebung des Sanierungsgebiets aus dem Aktenarchiv herausgefiltert werden. Insofern sind Ergänzungen möglich.

Mit Bescheid vom 28. Juni 1999 der Regierung von Oberfranken (Nr.15/98; Az.: 420-4652 n-3/99) erfolgte die letzte Bewilligung aus dem Bund/Länder Städtebauförderungsprogramm und mit Bescheid vom 21. September 2014 der Regierung von Oberfranken (Nr.06/14; Az.: 420-4652 n-4/14) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Stadtumbau West).

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch sanierungsbedingte Einnahmen (z.B. Grundstücksveräußerungserlöse) der Stadt Hof bzw. des Sanierungsträgers einschließlich der Auflösung des Treuhandvermögens, weiteren Zuweisungen und durch Städtebauförderungsmittel des Bundes/Landes einschließlich des städtischen Eigenanteils. Ausgleichsbeträge sind sanierungsbedingte Einnahmen, die auch förderrechtlich in die Schlussabrechnung einfließen müssen. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollen die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entweder durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Hof oder durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Die Vorlage der Wertermittlungsergebnisse erscheint bis Sommer 2022 für möglich. Auf die Ausführungen unter Nr. 5 wird verwiesen.

3. Städtebauliche Planungskonzepte und Ziele und Zwecke der Sanierung

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt Ziele und Zwecke der Sanierung voraus, weil ohne sie die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebiets nicht beurteilt werden können. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist aber nicht mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beendet, das Konzept ist also nicht „statisch“ (OVG Magdeburg, Urteil vom 16.06.2010 – 2 L 296/08 – BRS 76 Nr. 230 = Juris Rn 41 mwN).

Bereits im Jahr 1984 wurde die Technische Universität München mit der Fortschreibung des Generalverkehrsplans der Stadt Hof beauftragt. Neben der Weiterentwicklung der Gesamtkonzeption waren gesonderte Untersuchungen zur Innenstadt – Konzeption und zum städtischen öffentlichen Nahverkehr (Bussystem) anzustellen. Mit besonderer Dringlichkeit war die Frage der Umgestaltung der Altstadt zu einer Fußgängerzone zu behandeln. Im Laufe der Bearbeitung wurde eine ergänzende Untersuchung über die Lärmbelastigung für wichtige Straßenabschnitte in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis lag der Stadt seit März 1987 vor. Unter anderem wurde für das Stadtzentrum festgestellt, dass der Ausbau der Altstadt und der Lorenzstraße als Fußgängerzone aus Sicht der Verkehrsplanung möglich war. Dieses war zwischenzeitlich geschehen, die Fußgängerzone wurde im Jahr 1986 fertiggestellt. In der Innenstadt wurden insgesamt 3300 Parkstände gezählt, die voll ausgelastet waren. Für den ruhenden Verkehr wurde mittelfristig für die Innenstadt ein Parkraumdefizit in der Höhe von ca. 750 bis 1000 Stellplätzen errechnet. Nach den Empfehlungen des Generalverkehrsplans sollten diese durch Neu- bzw. Ausbauten am „Rähmberg“, am Rathaus, am „Unteren Tor“, an der „Lessingstraße“, am „Oberen Anger“ und an der „Poststraße“ aufgefangen werden.²⁷ Die „Ludwigstraße“ hatte früher bei der Kreuzung mit dem „Sigmundgrabens“ den räumlichen Abschluss durch das „Untere Tor“. Dieses existierte nicht mehr. Aus städtebaulichen Gründen war es wünschenswert, dem Nordende der „Ludwigstraße“ einen besseren räumlichen Abschluss zum „Sigmundgrabens“ hin zu geben.²⁸

Im Jahr 1986 beschloss der Stadtrat, die vorbereitenden Untersuchungen auf die südlich der Neustadt gelegene Altstadt und die Saaleauen auszudehnen. Die Stadt Hof beauftragte daher den Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding, mit der Durchführung dieser „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 4 StBauFG für den Stadtkern Hof.

Es wurden städtebauliche und strukturelle Mängel festgestellt. Insbesondere die Blöcke 22 und 23 und auch die Blöcke 10 und 11 auf der Südseite des „Sigmundgrabens“ wurden durch das starke Verkehrsaufkommen der Straße beeinträchtigt. Besonders die Gebäude an der Nordseite des „Sigmundgrabens“ waren dicht bewohnt. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und eine zumindest optische Verbesserung des Straßenraums waren notwendig. In dem westlichen Bereich des Blocks 23 häuften sich nördlich des „Sigmundgrabens“ um die „Gerbergasse“ die teilweise erheblichen Mängel.²⁹

²⁷ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „3.9 „Verkehr“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

²⁸ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „3.12 „Stadtbild“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

²⁹ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „4.0 „Städtebauliche und strukturelle Mängel“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

Es wurden über die „informellen“ vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände in substanzieller Hinsicht insbesondere in den Blöcken 23 nördlich des „Sigmundgrabens“, 10 südlich des „Sigmundgrabens“, 9, 15 und 16 westlich der „Ludwigstraße“ und 31 und 30 östlich der Altstadt und der „Lorenzstraße“ festgestellt. Die Blöcke 21 und 10 wurden bereits als Sanierungsgebiet ausgewiesen, die mit erheblichen Mängeln gekennzeichneten Gebäude wurden zu dieser Zeit saniert oder es stand deren Sanierung unmittelbar bevor. In den übrigen Blöcken mussten die baulichen Mängel nicht behoben werden.³⁰

Um die städtebaulichen Ziele für die weitere Entwicklung und Sanierung der Innenstadt zu verdeutlichen, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan angefertigt, in dem die Entwicklungsziele für die einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes genauer definiert wurden. Die Planungsblöcke 10 (Sanierungsgebiet I) [heutige Bezeichnung: „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“] und Quartier 23 [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“] wurden in der Bewertung des baulichen Zustands und des Vorliegens der substanziellen, funktionalen und strukturellen Missstände und Mängel zusammengefasst. Die bauliche Dichte im Planungsblock 23 lag bei einer Geschoßflächenzahl von 0,93. Der Block 23 enthielt südlich des Altenheimes das Vogtlandmuseum. Der nördliche Teil des Blocks 23 wurde vom trockengelegten Seitenarm der Saale durchquert, der in eine öffentliche Grundfläche umgestaltet wurde. Altenheim und Vogtlandmuseum befanden sich in gutem baulichen Zustand. Bauliche Mängel wiesen die Gebäude nördlich des alten Saalearms auf, erhebliche bauliche Mängel waren an den Gebäuden im Bereich der „Gerbergasse“ nördlich des „Sigmundgrabens“ vorhanden. Unter diesen befand sich auch die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Posthalterei („Sigmundgraben 20“). Es wurde empfohlen, dass im Block 23 untersucht werde, ob die ehemalige Posthalterei in ein städtebauliches Neuordnungskonzept einbezogen werden könnte oder einer Neubebauung weichen müsste. Die Hospitalstiftung plante eine Erweiterung des Altenheims. Die Gebäude an der „Gerbergasse“ mussten saniert werden. Wertlose Nebengebäude zur Saale hin sollten abgebrochen werden. Ein wichtiges Problem stellte die Verbesserung der Fußgängerquerungen über den „Sigmundgraben“ dar. Die Verlängerung der „Karolinenstraße“ als Fußgängerzone in die nördliche Saaleaue war eine wichtige Fußgänger Verbindung. Dasselbe galt für die Fußgängerquerungen im Bereich der Kreuzung „Ludwigstraße/Unteres Tor“. Die Probleme in den beiden Planungsblöcken 10 und 23 hatten die Stadt veranlasst, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Teilgebiet des Blocks 23 südlich des alten Saalearms und dem gesamten Block 10 auszuschreiben. Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs sollten die Erweiterung des Altenheims, der Erhalt der ehemaligen Posthalterei, die Tiefgarage im Bereich des Planungsblocks 10 und der Einkaufsschwerpunkt geklärt werden.³¹

Der **„Städtebauliche Realisierungswettbewerb“** für das Gebiet nördlich und südlich des „Sigmundgrabens“ fand im November 1988 statt.

Mit Schreiben der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger der Stadt Hof vom 22. November 1988 wurden die Bewohner und Hausbesitzer auf die Ausstellung der Ergebnisse im ehemaligen

³⁰ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „3.4 „Bauzustand“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

³¹ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „5.2 „Städtebaulicher Rahmenplan, Planungsblöcke 10 und 23“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

Verwaltungsgebäude der Vogtländischen Baumwollspinnerei und Weberei in der „Schützenstraße“ zur Besichtigung eingeladen.³²

Dem Stadtrat Hof wurden in seiner Sondersitzung am 08. Dezember 1988 von den Preisträgern anhand aushängender Pläne und aufgestellter Modelle die Wettbewerbsarbeiten erläutert.³³

Hieraus entstand ein Rahmenplan für das bestehende Sanierungsgebiet I (Quartier 10) [heutige Bezeichnung: „Sigmundsgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“] und für das geplante Sanierungsgebiet III (Quartier 23) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“].

Es wurde ein „Städtebaulicher Rahmenplan“ erarbeitet, welcher sich aus einem Nutzungskonzept, Verkehrskonzept und Maßnahmenplan für die einzelnen Blöcke zusammensetzt.³⁴ Für die Blöcke 10 und 23 wurde insbesondere auf den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb verwiesen.³⁵

Mit Schreiben vom 10. Juli 1989 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplans beteiligt.³⁶

Dem Stadtrat Hof wurde in seiner Sitzung am 20. Oktober 1989 der auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses überarbeitete Rahmenplan vom September 1989 für das Gebiet südlich und nördlich des „Sigmundsgrabens“ vorgestellt. Der Gesamtrahmenplan sollte im weiteren Verfahren in zwei Abschnitte aufgeteilt werden und zwar für a. südlich des „Sigmundsgrabens“ (Sanierungsgebiet I; Quartier 10; förmliche Festlegung am 22. Juli 1983; Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 23. März 1984) und b. nördlich des „Sigmundsgrabens“ (geplantes Sanierungsgebiet III, Quartier 23). Für das geplante Sanierungsgebiet III (Quartier 23) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] berücksichtigt der Rahmenplan: 1. Die Ausweisung des Neubaus – Alten- und Pflegeheim der Hospitalstiftung – wurde aus dem Wettbewerbsergebnis übernommen. Hinzu sollte die Möglichkeit einer Tiefgarage in Verbindung mit der Ver- und Entsorgung am nördlichen Ostgiebel kommen; 2. Das vorhandene Museum sollte – mittels eines Verbindungsbaues – mit dem städtischen Gebäude „Sigmundsgraben 6“ verbunden und gemeinsam genutzt werden; 3. Zwischen dem Gebäude der ehemaligen Posthalterei – „Sigmundsgraben 20“ und dem Eckgebäude – „Gerbergasse 12“ – sollte ein neues Gebäude auf einer privaten Tiefgarage entstehen, welches die umliegenden Baukörper harmonisch zu einem Gesamtbild vereinigt; 4. Westlich des Anwesens „Sigmundsgraben 20“ sollte ein dreigeschossiges Wohnhaus die Baulücke zum Gebäude „Sigmundsgraben 26“ schließen. Der nördliche Flügel dieses Wohnhaus stellte einen höhenmäßigen

³² vgl. Einladungsschreiben der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger der Stadt Hof vom 22. November 1988 an alle Bewohner und Hausbesitzer im Sanierungsgebiet I und im erweiterten Untersuchungsgebiet nördlich des Sigmundsgrabens“

³³ vgl. Auszug aus der Sondersitzung des Stadtrats Hof vom 08. Dezember 1988; lfd. Nr. 2161; „Vorstellung der Wettbewerbe Landesgartenschau und Stadtsanierung“

³⁴ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „6.0 „Vorschläge zur Sanierung der Innenstadt“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

³⁵ vgl. Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns vom 01. April 1988; „6.3 „Maßnahmenplan; Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Blöcke 10 und 23“; Dipl. Ing. Architekt BDA [REDACTED], Zorneding

³⁶ vgl. Schreiben der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger der Stadt Hof vom 10. Juli 1989; „Rahmenplan für das Gebiet südlich des Sigmundsgrabens (Sanierungsgebiet I – Quartier 10) und für das Gebiet nördlich des Sigmundesgrabens (Quartier 23)

Übergang zum Neubau des Alten- und Pflegeheimes dar; 5. Gefällige und entsprechende Wegeverbindungen sollten das Gesamtbild ergänzen.

Der Stadtrat Hof billigte in seiner Sitzung am 20. Oktober 1989 den Entwurf des Gesamtrahmenplans. Als nächste Verfahrensschritte sollten dann 1. ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und 2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III erfolgen.³⁷

Mit Schreiben vom 06. November 1989 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet I (Quartier 10) [heutige Bezeichnung: „Sigmundsgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“] und für das geplante Sanierungsgebiet III (Quartier 23) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] beteiligt.³⁸

Die Beteiligungen der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) erfolgten im Rahmen der **Aufstellung des** Rahmenplans im Juli und August 1990 durch persönliche Gespräche.³⁹ Einzelgespräche mit den Mietern waren im März 1991 vorausgeplant.⁴⁰

Im November 1990 wurde dieser Plan noch einmal überarbeitet und in dem Bericht über den Zustand und die Planung im Quartier 23 [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof, die Stadterneuerung Hof GmbH, integriert.⁴¹ In diesem Bericht wurde dargelegt, dass im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB alle Haus- und Grundstücksbesitzer zur Planung des Rahmenplans angehört wurden und alle Teilnehmer der Anhörung mit der Rahmenplanung grundsätzlich einverstanden waren.

Der Bericht über den Zustand und die Planung im Quartier 23 [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] vom 29. November 1990 erfasst u.a. die städtebaulichen Missstände, die Ziele und Zwecke der Sanierung, ein Planungskonzept in Form des Rahmenplans sowie die konkreten Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

Es wurde eine Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplanung für das geplante Sanierungsgebiet III (Quartier 23) [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] erarbeitet.⁴²

Auf der Grundlage des Berichts vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23⁴³ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] sowie eines Vortrags beschloss der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „III

³⁷ vgl. Auszug aus der 112. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 20. Oktober 1989; lfd. Nr. 2573; „Rahmenplan für das Gebiet südlich des Sigmundsgrabens (Sanierungsgebiet I – Quartier 10) und für das Gebiet nördlich des Sigmundsgrabens (Quartier 23)“

³⁸ vgl. Schreiben der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger der Stadt Hof vom 06. November 1989; „Rahmenplan für das Sanierungsgebiet I (Quartier 10) und für das geplante Sanierungsgebiet III (Quartier 23)

³⁹ vgl. diverse Aktennotizen der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger der Stadt Hof über durchgeführte persönliche Gespräche mit den Sanierungsbetroffenen im Zeitraum vom 25. Juli 1990 bis 28.08.1990

⁴⁰ vgl. 2. interner Bericht vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23 des Untersuchungsgebietes Neustadt; Seite 14

⁴¹ vgl. Bericht vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23 des Untersuchungsgebietes Neustadt; „1. Verfahrensstand“

⁴² vgl. Maßnahmen-, Zeit und Kostenplanung Sanierungsgebiet III (Quartier 23) der Stadterneuerung Hof GmbH; Stand Februar 1991“

⁴³ vgl. Bericht vom 29. November 1990 des Sanierungsträgers der Stadt Hof – Stadterneuerung Hof GmbH – über den Zustand und die Planung im Quartier 23 des Untersuchungsgebietes Neustadt; „1. Verfahrensstand“

(Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens“⁴⁴ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“].

Die durchzuführenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sind in einer Maßnahmen-, - Zeit und Kostenplanung enthalten.⁴⁵

Dem Erfordernis, ein qualifiziertes Sanierungskonzept nach Maßgabe § 140 Nr. 4 BauGB und damit die konkreten Ziele und Zwecke (§ 140 Nr. 3, 146 Abs. 1 BauGB) zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände für das Sanierungsgebiet zu entwickeln, war die Stadt Hof also bereits zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens“ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“] nachgekommen.

Insbesondere zur Umsetzung der geplanten Ordnungsmaßnahmen (z.B. Neubau einer Tiefgarage oder Umbau der „Gerbergasse“) oder der Baumaßnahmen (z.B. Neubau Alten- und Pflegeheim) war es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Zudem standen in diesem Sanierungsgebiet verschiedene Gebäude und Rückgebäude seit langem leer. Diese sollten wegen der schlechten Bausubstanz 1993 abgebrochen werden. Nachdem zwei Abbrucharträge wegen der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege, zuerst ein Gesamtkonzept für den Poststall und seine Umgebung vorzulegen, abgelehnt wurden, hatte der Sanierungsträger ein entsprechendes Bebauungskonzept erarbeitet. Zur Fortführung des Verfahrens wurde aufgrund dessen die Zustimmung des Stadtrates zu dieser Rahmenplanung und ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB auf Grundlage dieses Rahmenplanes benötigt.⁴⁶

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss deshalb in seiner Sitzung am 19. März 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens “ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).⁴⁷

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24. April 1993.⁴⁸ Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet.

Mit Bekanntmachung vom 31. Januar 1995 erfolgte eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Diese vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 07. Februar 1995 und am 08. Februar 1995 statt.⁴⁹ Ebenfalls wurden die Sanierungsbetroffenen durch ein Schreiben des Sanierungsträgers, die Stadterneuerung Hof GmbH, vom 23. Januar 1995 auf die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ an den bezeichneten Tagen aufmerksam gemacht.⁵⁰

⁴⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 17. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 25. Januar 1991; lfd. Nr. 415; „Sanierungsgebiet III (Quartier 23); Beschlussfassung über die förmliche Festlegung gemäß § 142 III BauGB“

⁴⁵ vgl. Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplanung „Sanierungsgebiet III – Quartier 23; Februar 1991 der Stadterneuerung Hof GmbH

⁴⁶ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 64. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. März 1993; lfd. Nr. 1559; „Bebauungsplan Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

⁴⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 64. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. März 1993; lfd. Nr. 1559; „Bebauungsplan Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

⁴⁸ vgl. Auszug aus der Frankenpost, Hofer Anzeiger, vom 24. April 1993 „Bauleitplanung der Stadt Hof“

⁴⁹ vgl. Auszug aus der Frankenpost/Hofer Anzeiger vom 31. Januar 1995

⁵⁰ vgl. Schreiben vom 23. Januar 1995 der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger der Stadt Hof

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 21) – nördlich des Sigmundsgrabens“ beinhaltete eine Konkretisierung einschließlich einer Erweiterung der städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung, einen Zeiten- und Maßnahmenplan und eine dazugehörige Kosten- und Finanzierungsübersicht. Als verbleibender Durchführungszeitraum wurden 5 Jahre (1995 bis 2000) angenommen.⁵¹

Insbesondere durch eine „Tabellarische Übersicht zur derzeitigen und geplanten Nutzung“⁵² werden grundstücksbezogen die Ziele und Zwecke der Sanierung aufgezeigt. Diese sind in einem Maßnahmenplan zusammengefasst.

Laut Aktenvorgang erfolgte nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung kein Verfahrensforgang. Die Gründe hierzu sind aufgrund der Aktenlage nicht mehr feststellbar. Innerhalb des Vortrags im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats der Stadt Hof in seiner Sitzung am 07. März 1997 über die Straßenumgestaltung „Gerbergasse“ ist zumindest zu entnehmen, dass die städtebaulichen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet III. „Beim Poststall“ im Zuge der Bebauungsplanung entwickelt, das diesbezügliche Verfahren jedoch beim Stand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gestoppt worden sind und dennoch diese Ziele weiterhin maßgebend sind.⁵³

Einige durchgeführte Neubaumaßnahmen (wie z.B. „Sigmundsgraben 24“) entsprechen nicht den Festsetzungen des damaligen Bebauungsplanentwurfes „Sanierungsgebiet III (Quartier 21)“, jedoch sind die Baumaßnahmen grundsätzlich abgeschlossen.

Es wird empfohlen, entweder den Beschluss des Stadtrates Hof vom 19. März 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ nach der geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung aufzuheben oder parallel einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Änderungen und die Erfolge der Sanierung zu sichern. Dieses kann entweder durch eine Aktualisierung des Verfahrens zum sanierungsbedingten Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ oder nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ über ein neues Verfahren erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Planungskonzepts erfolgten sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets.

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH und der Stadt Hof vom 26. Oktober 2021 wurden nicht alle Zielsetzungen der Neuordnung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ erreicht. Obwohl die Häuser „Sigmundsgraben 8 – 12“ laut den ursprünglichen Sanierungszielen modernisiert/instandgesetzt werden sollten, wurden diese von der Hospitalstiftung erworben. Diese Gebäude sollten noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung

⁵¹ vgl. Entwurf der Begründung (ohne Datum; vermutlich 1994) zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ Beim Poststall; Seiten 18 bis 28; „4. Sanierungsziele“, „5. Planung“, „6. Zeiten- und Maßnahmenplan“, „7. Finanzierung“

⁵² vgl. Entwurf der Begründung (ohne Datum; vermutlich 1994) zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ Beim Poststall; Seiten 21 und 22; „Tabellarische Übersicht zur derzeitigen und geplanten Nutzung“ sowie Seite 27 „6. Zeiten- und Maßnahmenplan“

⁵³ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 17. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 07. März 1997; lfd. Nr. 319; „Straßenumgestaltung Gerbergasse; Grundsatzbeschluss“

abgebrochen werden und durch einen Neubau, der sich thematisch und ggf. baulich an die Nutzung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes anbindet, bebaut werden. Dieses konnte jedoch nicht bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung realisiert werden. Ebenfalls sah das ursprüngliche Planungskonzept vor, dass der ehemalige unter Denkmalschutz stehende Poststall, modernisiert/instandgesetzt wird. Mangels Investitionsbereitschaft konnte dieses Ziel nicht beibehalten werden. Das Bauwerk verfiel mehr und mehr und wurde abgebrochen. Die frei gewordene Fläche wurde mit dem Neubau von Wohnungen der Stadterneuerung Hof GmbH in ihrer privaten Eigenschaft, neu geordnet. Die Aufwertung der Saaleauen im Bereich des Sanierungsgebiets konnte nicht realisiert werden.

Der Stadtrat Hof beschloss am 24. November 2006 das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und am 20. Oktober 2010 den Rahmenplan „Stadtteilkonzept Kernstadt“.

Beide Konzepte sind keine Satzungen, wie ein Bebauungsplan, sondern informelle Planungen.

Das „Stadtteilkonzept Kernstadt“ berücksichtigte als weitergehendes Ziel der Sanierung die Umgestaltung des Hospitalkirchhofs. Die Platzgestaltung wurde in einer für die Innenstadt funktionalen, einheitlichen „Gestaltung aus einem Guss“ mit hochwertigen und langlebigen Materialien ausgebildet. Es handelte sich um ein Gemeinschaftsprojekt der Hospitalstiftung und der Stadt Hof.

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH vom 25. Oktober 2021 wurde im Sanierungsgebiet eine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme i. S. d. § 177 BauGB auf vertraglicher Weise mit einer direkten Förderung (Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag) durchgeführt. Diese Vereinbarung berücksichtigte jedoch lediglich eine Fassadensanierung.

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote im Sinne des § 177 BauGB wurden nicht erlassen. Im Sanierungsgebiet wurden ansonsten keine Modernisierungs-/Instandsetzungsverträge abgeschlossen, auch nicht zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen für die Beanspruchung der erhöhten Abschreibung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) oder 10 f und 11 a EStG) auf der Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Freistaats Bayern.

Auf die Aufstellung vom 20. Oktober 2021 der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ sowie auf den dazugehörigen unmaßstäblichen Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) wird verwiesen.

Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, wenn die ursprünglich festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB).⁵⁴

⁵⁴ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. Juni 2012, - OVG 10 A 7.09, Rn. 6 – juris

Deshalb wird empfohlen, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abgeändert und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festgelegt werden. Hierbei sollte der Stadtrat der Stadt Hof die Absicht erklären, den Beschluss des Stadtrates Hof vom 19. März 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ nach der geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung aufzuheben oder parallel einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Änderungen und die Erfolge der Sanierung zu sichern. Dieses kann entweder durch eine Aktualisierung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ oder nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ über ein neues Verfahren erfolgen.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist unter den Ausführungen zu Nr. 4 enthalten.

Auch im Hinblick auf das Ausgleichsbetragsverfahren nach §§ 154, 155 BauGB ist die o.g. Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu empfehlen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen unter Nrn. 5 und 6 des Berichts verwiesen.

Es wird empfohlen, dass dieser Beschluss des Stadtrates der Stadt Hof in einem Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung in gleicher Sitzung vor dem Beschluss über die Aufhebungssatzung erfolgen soll.

4. Zügige Durchführung und Aufhebung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ und Abwägung i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Die Sanierung ist ihrem Wesen nach kein unbefristeter Vorgang. Da sie mit der Anwendung von Vorschriften verbunden ist, die die Rechte insbesondere der betroffenen Eigentümer besonders einschränken, muss die Sanierung aus rechtsstaatlichen Gründen beendet werden, sobald das spezielle gesetzliche Instrument nicht mehr erforderlich ist. Dieser Grundsatz gilt insbesondere bei förmlichen Sanierungsgebieten, die im umfassenden („klassischen“) Sanierungsverfahren durchgeführt werden, wie zum Beispiel das Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“.

Das Baugesetzbuch beinhaltet den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt (§§ 144, 145 BauGB). Da das Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt wird, findet der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB begründet eine Veränderungssperre und die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB eine Verfügungssperre.

Beispiele:

- Nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine solche Verpflichtung zu einem solchen Rechtsgeschäft begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Diese für Grundstücke geltende Vorschrift ist wie die anderen grundstücksbezogenen Bestimmungen des Baugesetzbuchs auf Wohnungen entsprechend anzuwenden (§ 200 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung

unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB liegt auch dann eine wesentliche Erschwerung der Sanierung i.S.d. § 145 Abs. 2 BauGB vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem Wert, der sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt, liegt (sog. Preisprüfung). Die Preisprüfung schließt auch die baulichen Anlagen mit ein. Bei Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich die Preisprüfung auf den Miteigentumsanteil nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es handelt sich um eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die Durchführung der Preisprüfung steht nicht im Ermessen der Gemeinde.

- Nach Maßgabe des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bedürfen schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils (z.B. Miet- und Pachtverträge) auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr oder deren Verlängerung der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Das ist auch der Fall, wenn bei unbestimmter Vertragsdauer eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart ist. Der Genehmigungspflicht unterliegen zudem Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung künftig zu genehmigender oder noch zu errichtender Gebäude und Gebäudeteile. Alle Vereinbarungen sind schwebend unwirksam, bis die Sanierungsgenehmigung erteilt worden ist. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer in dem Sanierungsgebiet, aber auch deren Vertragspartner, bei Vorliegen der Voraussetzung für das sanierungsrechtliche Genehmigungserfordernis von diesem Umstand keine Kenntnis hatten. Die Erteilung der Genehmigung führt mit Rückwirkung zur Wirksamkeit. Eine Aufhebung der Sanierungssatzung hat zur Folge, dass ein Grundstück nicht mehr der sanierungsrechtlichen Genehmigung unterliegt. Keine Anwendung mehr finden danach vor allem die Vorschriften, die unmittelbar an die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets anknüpfen.⁵⁵ Die bis dahin evtl. schwebend unwirksamen Vereinbarungen werden rechtswirksam. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird ein schwebend unwirksames Rechtsgeschäft nicht nur dann rechtswirksam, wenn die erforderliche Genehmigung erteilt wird, sondern grundsätzlich auch dann, wenn die Genehmigungspflicht entfällt.⁵⁶

Nach § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Das Gebot der zügigen Durchführung begründet eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Die städtebaulichen Maßnahmen stellen sich als gemeindliche Aufgabe dar, die von ihrer Vorbereitung bis zu ihrem Abschluss eine Einheit bilden. Es ist überdies notwendig, sie sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch im Interesse der Betroffenen in möglichst kurzer Zeit, d. h. zügig durchzuführen. Die zügige Durchführung ist geboten, weil die Anwendung des Sanierungsrechts für die zeitliche Dauer der Geltung zu vermehrten Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen (insbesondere die Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB, die besonderen Enteignungsvorschriften nach § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB) führt, die nicht länger aufrechterhalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele notwendig ist.

⁵⁵ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 05.04.2011 – OVG 2 N 18.08

⁵⁶ vgl. Urteil vom 27.11.2006 KG Berlin 12. Zivilsenat; 12 U 182/04; RN 54, juris

Als der Stadtrat der Stadt Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschloss, war der genaue Zeitraum der Sanierungsmaßnahme zu dieser Zeit noch nicht einzugrenzen.

Der Sanierungsträger prognostizierte zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“] einen voraussichtlichen Durchführungszeitraum von 8 - 9 Jahren (Abschluss der Maßnahme im Jahr 1999).⁵⁷

Innerhalb der Entwurfsbegründung (1994) zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 21) – nördlich des Sigmundgrabens“ wurde ein verbleibender Durchführungszeitraum 5 Jahre (1995 bis 2000) angenommen.⁵⁸

Die schwierige Problemlage der tiefgreifenden Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf die Durchführung der sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen der Stadt Hof bzw. des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH, die schwierige finanzielle Haushaltslage der Stadt Hof und die Notwendigkeit von Privatinvestitionen im erheblichen Ausmaße zur Durchführung der Baumaßnahmen, setzte jedoch einen langfristigen Zeitraum zur Problemlösung voraus.

Seit der rechtsverbindlichen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ am 15. Juni 1991 sind ca. 30,5 Jahre verstrichen.

Eine erst lange nach Abschluss der Sanierung erfolgende – und daher gemessen an § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB verspätete – (Teil-)Aufhebung der Sanierungssatzung führt nicht zu deren Unwirksamkeit ab dem Zeitpunkt des Vorliegens der Aufhebungsvoraussetzungen oder zur Verwirkung des Rechts, die Grundstückseigentümer zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen. In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht nur nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB, sondern bereits kraft der verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 14 GG verpflichtet ist, die Sanierungssatzung je nach Fallgestaltung ganz oder teilweise aufzuheben. Dennoch wird eine Sanierung auch bei sehr langer Dauer nicht zur Enteignung i. S. d. Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG, sondern bleibt tatbeständlich eine Regelung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die je nach Fallgestaltung rechtmäßig oder rechtswidrig sein kann. Ein von dem Fortbestand einer der Aufhebungspflicht unterliegenden Sanierungssatzung Betroffener kann im Falle einer aus seiner Sicht „überlangen“ Sanierung im Wege der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollklage – sofern die Zulässigkeitsanforderungen des § 47 VwGO beachtet werden – gegen den Fortbestand der Sanierungssatzung vorgehen bzw. deren Fortgeltung im Fall einer auf sie gestützten Verwaltungsentscheidung – etwa der Ablehnung eines Antrags auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung – in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzidenter überprüfen lassen. Ebenso können zugunsten des Betroffenen unter den entsprechenden tatbestandsrechtlichen Voraussetzungen infolge der Nichtaufhebung einer nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Aufhebungspflicht unterliegenden Sanierungssatzung grundsätzlich Entschädigungsansprüche oder auch Amtshaftungsansprüche entstehen, über deren Berechtigung und

⁵⁷ vgl. Maßnahmen-, Zeit und Kostenplanung Sanierungsgebiet III (Quartier 23) der Stadterneuerung Hof GmbH; Stand Februar 1991“

⁵⁸ vgl. Entwurf der Begründung (ohne Datum; vermutlich 1994) zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ Beim Poststall; Seiten 18 bis 28; „4. Sanierungsziele“, „5. Planung“, „6. Zeiten- und Maßnahmenplan“, „7. Finanzierung“

Höhe im erstgenannten Fall (rechtswidrige, die Sozialbindung überschreitende Inanspruchnahme des Bürgers) die Verwaltungsgerichte gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 HS 2 VwGO und im zweitgenannten Fall die Zivilgerichte gemäß Art. 34 Satz 3 GG zu entscheiden hätten.⁵⁹

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass weder der Zeitablauf noch eine unzureichend zügige Förderung der Sanierung zur Folge haben, dass die zugrundeliegende Sanierungssatzung automatisch außer Kraft tritt.⁶⁰ Schutzlos ist der Betroffene dadurch nicht gestellt: Ein langer Zeitraum seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung kann wie die unzureichend zügige Förderung der Sanierung bei der Prüfung der Gründe für eine Genehmigung gemäß § 145 BauGB von Belang sein.⁶¹ Die Annahme eines Außerkrafttretens wäre mit den Bedürfnissen nach Rechtssicherheit unvereinbar. Das verdeutlichen bereits die unüberwindbaren Schwierigkeiten, ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung den Zeitpunkt des Außerkrafttretens auch nur einigermaßen präzise festzulegen.

In sämtlichen Aufhebungsfällen des § 162 Abs. 1 BauGB bedarf es [...] einer ausdrücklichen Entscheidung über die Aufhebung der Satzung. Die Gemeinde ist in den Fällen des § 162 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung der Sanierungssatzung verpflichtet. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB).⁶²

Die Sanierungssatzung ist nach Maßgabe des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzuheben, wenn 1. die Sanierung durchgeführt oder 2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder 3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder 4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Es stellt sich die Frage, nach welcher konkreten Rechtsvorschrift die Aufhebung der Satzung vom 13. Juni 1991, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ erfolgen soll.

Gerade im Hinblick auf § 164 BauGB ist eine Zuordnung des Aufhebungsgrundes der Sanierungssatzung zu einer der Alternativen des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Klarheit der Rechtspositionen gegenüber den Eigentümern angezeigt.

Der frühere Eigentümer eines Grundstücks hat Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuches ohne Herausgabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Art erworben hatte (vgl. § 164 Abs. 1 BauGB). Dieser Anspruch auf Rückübertragung von Grundstücken besteht kraft Gesetz, wenn die Sanierungssatzung aus den in § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Undurchführbarkeit der Sanierung) oder nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen) bezeichneten Gründen oder wenn die Sanierung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Ablauf der Durchführungsfrist) aufgehoben wird. Ein Anspruch auf Rückübertragung kann

⁵⁹ vgl. OVG Saarland, Urteil vom 09. Dezember 2009 – 1 A 387/08 –, juris

⁶⁰ vgl. BVerwG, Urt. v. 20. Oktober 1978 – 4 C 48.76 –, Buchholz 406.15 § 50 StBauFG Nr. 1

⁶¹ vgl. BVerwG, Urt. v. 07. September 1984 – 4 C 20.81 –, BVerwGE 70, 83 <91> und vom 06. Juli 1984 – 4 C 14.81 –, Buchholz 406.15, § 15 StBauFG Nr. 6 jeweils zu § 15 StBauFG

⁶² vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. April 2011 – 4 B 52.10 –, juris.

grundsätzlich nicht entstehen, wenn die Aufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt, also wenn die Sanierung durchgeführt wurde.

Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist nicht zwingend erforderlich. Es reicht aus, dass im Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind. Jedoch bedarf es einer Anpassung der Sanierungsziele, sofern das Planungskonzept, welches die Ziele und Zwecke der Sanierung konkretisiert, nicht im Ganzen umgesetzt wurde.

Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, wenn die ursprünglich festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB).⁶³

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot vor allem auf städtebauliche Planungen anderer Art (z. B. städtebaulicher Rahmenplan) aus.

Der Stadtrat Hof sollte seine Absicht erklären, den Beschluss des Stadtrates Hof vom 19. März 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens“ nach der geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung aufzuheben oder parallel einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Änderungen und die Erfolge der Sanierung zu sichern. Dieses kann entweder durch eine Aktualisierung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens“ oder nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens“ über ein neues Verfahren erfolgen. Auf die Ausführungen unter Nr. 3 wird verwiesen.

Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein.

Hierbei sind nachfolgende **öffentliche** Belange zu berücksichtigen:

Das Sanierungsverfahren „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ befindet sich im Städtebauförderungsprogramm des Landes/Bundes „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ sowie dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Mit Bescheid vom 28. Juni 1999 der Regierung von Oberfranken (Nr.15/98; Az.: 420-4652 n-3/99) erfolgte die letzte Bewilligung aus dem Bund/Länder Städtebauförderungsprogramm und mit Bescheid vom 21. September 2014 der Regierung von Oberfranken (Nr.06/14; Az.: 420-4652 n-4/14) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Stadtumbau West).

⁶³ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris

Die langjährigen Städtebauförderungsprogramme sind ausgelaufen und entsprechend förderrechtlich abzurechnen. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch sanierungsbedingte Einnahmen (z.B. Grundstücksveräußerungserlöse) der Stadt Hof bzw. des Sanierungsträgers einschließlich der Auflösung des Treuhandvermögens, weiteren Zuweisungen und durch Städtebauförderungsmittel des Bundes/Landes einschließlich des städtischen Eigenanteils. Ausgleichsbeträge sind sanierungsbedingte Einnahmen, die auch förderrechtlich in die Schlussabrechnung einfließen müssen. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollen die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entweder durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Hof oder durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Die Vorlage der Wertermittlungsergebnisse erscheint bis Sommer 2022 für möglich.

Zudem ist zu beachten, dass mit dem zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte als Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde.

Hiernach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Auch § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB wurden erst mit Wirkung vom 01. Januar 2007 in das Baugesetzbuch aufgenommen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Hintergrund dieser Einfügung der Durchführungsfrist in das Baugesetzbuch war die Sicherstellung der zügigen Durchführung der Sanierung innerhalb eines noch angemessenen Zeitrahmens und dass die Altverfahren aufgehoben werden.

Da die Sanierungssatzung in Bezug auf das Sanierungsgebiet, also die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 1991 bereits vor der Einfügung der Durchführungsfrist und der Überleitungsvorschrift in das Baugesetzbuch beschlossen wurden, konnte ein solcher Beschluss des Stadtrats der Stadt Hof über die Durchführungsfrist nicht erfolgen. Dieses wäre nur bei einer Erweiterung des Sanierungsgebiets nach dem 01. Januar 2007 möglich gewesen. Auch über die „Heilungssatzung“, die rückwirkend zu der damals ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgt, konnte keine Durchführungsfrist berücksichtigt werden.

Die rechtsverbindliche Aufhebung der Sanierungssatzungen soll vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Hof bis spätestens 31. Dezember 2021 erfolgen. Da eben die Sanierungssatzungen in Bezug auf das Sanierungsgebiet vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind sie bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben, jedoch mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Zu den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB gehört wiederum die Anwendung des § 164 BauGB (Anspruch auf Rückübertragung).

Im Hinblick auf § 235 Abs. 4 BauGB ist deshalb die zusätzliche Aufnahme des Regelungsinhalts, dass die Aufhebung mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB erfolgt, zur Klarheit der Rechtspositionen gegenüber den Eigentümern bzw. potentiellen Anspruchsberechtigten empfehlenswert.

Ebenfalls sind nachfolgende **privaten** Belange zu berücksichtigen:

Im Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ werden aktuell weder Modernisierungen und Instandsetzungen i.S.v. § 177 BauGB auf vertraglicher Weise durchgeführt, noch müssen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote im Sinne des § 177 BauGB erlassen werden, aus denen sich evtl. Ansprüche auf Kostenerstattungen oder das Recht auf die Ausstellung von Steuerbescheinigungen für die Beanspruchung der erhöhten Abschreibung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) oder 10 f und 11 a EStG) ergeben könnten. Es sind bisher, also annähernd zum Zeitpunkt der baldigen Aufhebung der Sanierungssatzung, keine Eigentümer vorstellig geworden.

Vor der Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen und der Festlegung als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung sowie vor Aufhebung der Sanierungssatzung, wurden die öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08. November 2021 (§ 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB) und die Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) mit Bekanntmachung in der „Frankenpost/Hofer Anzeiger“ am 02. November 2021 (Ausgaben Nr. 253) für die Dauer vom 10. November 2021 bis einschließlich 10. Dezember 2021 auf der Grundlage eines vorläufigen Berichts über die Gründe, die die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets rechtfertigen, beteiligt. Es wurden von den öffentlichen Aufgabenträgern/Träger öffentlicher Belange, als auch von den Sanierungsbetroffenen, im Ergebnis keine abwägungsrelevanten Anregungen, Bedenken oder Einwände gegen eine Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung und der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets geäußert.

Auf die als **Anlage 4 zum Bericht** beigefügte Abwägungstabelle, die als Tischvorlage für die Sitzungen der städtischen Gremien nachgereicht wird, wird verwiesen.

Es liegen davon ausgehend, derzeit keine erkennbar negativ berührten Belange von betroffenen Grundstückseigentümern vor.

Da das Sanierungsverfahren mit der Anwendung von Vorschriften (insbesondere §§ 144, 145 BauGB) verbunden ist, die die Rechte insbesondere der betroffenen Eigentümer besonders einschränken, wird mit der Aufhebung die Sanierung für die dort betroffenen Grundstücke aus rechtsstaatlichen Gründen beendet.

Es besteht ein öffentliches Interesse zur Aufhebung des Sanierungsgebiets, wobei mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auch die privaten Belange, u.a. durch die Beendigung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte (§§ 144, 145 BauGB), positiv berücksichtigt werden.

5. Ausgleichsbetragsrecht des BauGB

Wie bereits unter Nr. 1 ausgeführt, wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, die die §§ 152 bis 156a BauGB umfassen, finden Anwendung.

Das Baugesetzbuch verpflichtet grundsätzlich die Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrags in Geld sowohl dem Grunde nach als auch in der im Gesetzbuch vorgesehenen Höhe. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Im Gegenzug dürfen keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder Beiträge für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder den Ausbau von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet oder von Kostenerstattungsbeiträgen im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB erhoben werden. Es dürfen also auch keine Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z. B. Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt (§ 127 Abs. 4 BauGB).

Der von der Gemeinde zu erhebende Ausgleichsbetrag bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks unter Anrechnung der Beträge nach § 155 Abs. 1 BauGB. Nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Hiernach sind für jedes Grundstück zwei Grundstückswerte einander gegenüberzustellen, wobei beide Werte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (§ 162 BauGB oder § 163 BauGB) zu ermitteln sind.

Mit dem zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte ist deshalb die Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand in das Ausgleichsbetragsrecht eingeführt worden. Gemäß § 154 Abs. 2a Satz 1 HS 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von § 154 Abs. 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1–3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist.

Bemessungsgrundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 154 Abs. 2a BauGB ist nur der Erschließungsaufwand für die Erweiterung oder Verbesserung für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und

Sammelstraßen innerhalb der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete notwendig sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zugrunde zu legen ist; sie darf 50 % nicht übersteigen (§ 154 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Nach § 154 Abs. 2a Satz 3 und 4 BauGB berechnet sich im Geltungsbereich der Satzung der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zugrunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt (§ 154 Abs. 2a Satz 3 BauGB).

Nach § 154 Abs. 2a BauGB tritt der sich nach dieser Vorschrift bemessende Ausgleichsbetrag lediglich an die Stelle des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Insofern finden sämtliche sonstigen Regelungen des § 154 BauGB weiterhin Anwendung. Des Weiteren sind die Vorschriften des § 155 BauGB ebenfalls anzuwenden, da § 155 BauGB generell auf den „Ausgleichsbetrag“ Bezug nimmt. Hierunter fallen auch die Anrechnungsbestimmungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 BauGB), das Absehen von der Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags in sogenannten Bagatellfällen (§ 155 Abs. 3 BauGB) oder im Einzelfall (§ 155 Abs. 4 BauGB) und die Erstattungsregelungen für Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i. S. d. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zugunsten des Eigentümers (§ 155 Abs. 6 BauGB), soweit sie über den nach § 154 BauGB und § 155 Abs. 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Maßgebend für die Entstehung ist in den Fällen des § 162 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens der ortsüblich bekanntgemachten Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, und in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder 2 BauGB der Zeitpunkt der Abschlusserklärung. Der Ausgleichsbetrag entsteht auch in den Fällen, in denen die Sanierungssatzung aufgehoben wird, weil sie sich als undurchführbar erwiesen hat, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Es ist vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Hof geplant, dass die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 13. Juni 1991, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ sowie die ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung bis zum 31. Dezember 2021 erfolgt.

Sodann entsteht mit ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzung die Ausgleichsbetragspflicht der Eigentümer (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Es stellt sich die Wahl des Ausgleichsbetragsbemessungsverfahrens, also nach sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB) oder nach Erschließungsaufwand (§ 154 Abs. 2a BauGB).

Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollen die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entweder durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Hof oder durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Die Vorlage der Wertermittlungsergebnisse erscheint bis Sommer 2022 für möglich.

Entsprechend den Ergebnissen der gutachterlichen Ermittlung möchte die Stadt Hof sodann entscheiden, ob

- a. von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets abgesehen werden kann, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (vgl. § 155 Abs. 3 BauGB), oder
- b. die Bemessung, Festsetzung und die Erhebung der Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ nach Maßgabe des § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Ausgleichsbetrag nach sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung) oder nach Maßgabe des § 154 Abs. 2a BauGB (Ausgleichsbetrag nach Erschließungsaufwand) erfolgt.

6. Prüfung des Einwands der unzulässigen Rechtsausübung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge

Vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Hof soll die Aufhebungssatzung beschlossen und sodann nach Maßgabe des § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB bis 31. Dezember 2021 ortsüblich bekanntgemacht werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt sodann die Aufhebungssatzung Rechtskraft (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Die Festsetzungsverjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Möglichkeit der Forderung durch rechtswirksamen Abschluss der Sanierung (Rechtsgültigkeit der Aufhebungssatzung) entstanden ist. Sie beträgt vier Jahre. Die Festsetzungsverjährung läuft somit am **31. Dezember 2025** ab.

Der auch im öffentlichen Recht geltende Grundsatz von Treu und Glauben stellt sicher, dass sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge nicht zeitlich unbegrenzt nach Erlangung des Sanierungsvorteils festgesetzt werden dürfen. Damit wäre dem rechtsstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und – vorhersehbarkeit⁶⁴ hinreichend Rechnung getragen. Die Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge ist generell ausgeschlossen, wenn seit dem Entstehen der Vorteilslage **mehr als 30 Jahre** vergangen sind. Aber auch vor Erreichen dieser zeitlichen Höchstgrenze kann die Erhebung nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls treuwidrig und deshalb als Rechtsausübung unzulässig sein.

Der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung ist dabei eine **von Amts wegen** zu berücksichtigende Einwendung. Er steht der Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge auch dann entgegen, wenn sich der Betroffene hierauf **nicht** beruft.⁶⁵

Seit der rechtsverbindlichen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ am 15. Juni 1991 sind ca. 30,5 Jahre verstrichen.

Mit Schreiben vom 14. November 2014 nahm die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr im Hinblick auf Höchstfristen für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen Stellung mit folgendem Inhalt:

„Mit dem Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 11. März 2014 (GVBl. S. 70) – zum Gesetzentwurf einschließlich Begründung siehe LT-Drs. 17/370) wurde in Art 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. B Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG mit Wirkung vom 01. April 2014 eine Regelung eingefügt, nach der die Festsetzung eines Beitrags ohne Rücksicht auf die Entstehung der Beitragsschuld spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Vorteilslage eintritt, grundsätzlich nicht mehr zulässig ist. Bei einem kausalen Verstoß gegen die Mitwirkungspflicht nach Art. 5 Abs. 2 a KAG beträgt die Frist 25 Jahre. Da § 155 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten auf das KAG verweist, finden die genannten Höchstfristen auch hier Anwendung. Dies gilt wegen der Verweisung in § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ebenso für förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche.“

⁶⁴ vgl. BVerfG, Beschluss vom 05. März 2013 – 1 BvR 2457/08 – NVwZ 2013, 1004; aus. BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 - juris.

⁶⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 - juris.

Die neue Regelung im KAG setzt eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 05. März 2013 (1 BvR 2457/08) um, nach der das Rechtsstaatsprinzip in seiner Form als Gebot der Belastungsklarheit und – vorhersehbarkeit es erforderlich macht, dass der Bürger irgendwann wissen muss, ob und in welcher Höhe er für in der Vergangenheit abgeschlossene Vorgänge zu Abgaben zum Vorteilsausgleich herangezogen wird. Als eine Lösungsmöglichkeit hat das Bundesverfassungsgericht insoweit eine „Verjährungshöchstfrist“ ab Vorteilslage benannt, die nun in Bayern durch die Neuregelung umgesetzt wurde. Für den Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete gibt es zudem ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. März 2014 (4 C 11/13), das – weil in dem in Nordrhein-Westfalen spielenden Sachverhalt aus dem Jahr 2010 keine entsprechende Höchstfrist im dortigen KAG gegeben war – insoweit eine Höchstgrenze ab Entstehen der Vorteilslage von 30 Jahren als sachgerecht angesehen hat. Diese Entscheidung hat in Bayern mit Blick auf die gesetzliche Regelung in Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG i.V.m. § 169 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO), die die kürzere Frist von 20 Jahren eingeführt hat, keine Bedeutung.

Den Zeitpunkt, ab dem die Vorteilslage eintritt, die auch für die Anwendung des Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG maßgeblich ist, hat das Bundesverwaltungsgericht leider nicht thematisiert. Hier ist aus unserer Sicht auf die Maßstäbe des Sanierungsrechts abzustellen. Maßgeblich dürfte sein, ab welchem Zeitpunkt alle Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen wurde, die zu Vorteilen für das Grundstück des Ausgleichsbetragspflichtigen geführt haben. Insoweit wird man um eine Einzelfallbetrachtung nicht umhinkommen. Bei Entwicklungsmaßnahmen gilt das gleiche. Ergänzend wird auf die Übergangsregelungen in Art. 19 Abs. 1 und Abs. 2 KAG hingewiesen. In den Fällen, in denen die nach Art 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG vorgesehene 20-(bzw. 25-) Jahres-Frist mit Ablauf des 31. Dezember 2014 oder des 31. Dezember 2015 enden würde, wird sie nach Abs. 1 bis zum 31. März 2016 verlängert. Zudem gilt eine 30-jährige Frist für vor dem 01. April 2014 erlassene, nicht bestandskräftige Bescheide.“

Fraglich ist somit, wann die Vorteilslage im Sanierungsgebiet eingetreten sein könnte.

Das rechtsstaatliche Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit gilt für alle Fallkonstellationen, in denen eine abzugeltende Vorteilslage eintritt, die daran anknüpfenden Abgaben aber wegen des Fehlens sonstiger Voraussetzungen nicht entstehen und deshalb auch nicht verjähren können.⁶⁶ Das ist beim Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 BauGB regelmäßig (siehe aber § 163 BauGB) der Fall, solange die Gemeinde die Sanierungssatzung nicht aufhebt. Auch in diesem Fall darf eine gesetzlich angeordnete Abgabepflicht daher nicht zur Folge haben, dass die Gemeinde die Abgabe zeitlich unbegrenzt nach dem Eintritt der Vorteilslage festsetzen kann.⁶⁷

Der Fall, dass eine Gemeinde entgegen der Vorschrift des § 162 Abs. 1 BauGB pflichtwidrig die Aufhebung der Sanierungssatzung unterlässt, reicht nicht aus. Dem steht bereits der durch den historischen Gesetzgeberwillen bestätigte eindeutige Wortlaut des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen. Der Begriff "Abschluss der Sanierung" im Sinne des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB sollte, wie in der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung (BTDrucks 8/2451 S. 37) klar und unmissverständlich zum Ausdruck kommt, durch den einzufügenden Klammerzusatz "auf die §§ 50 und 51 StBauFG" (jetzt: §§ 162, 163 BauGB) bezogen werden, die den förmlichen

⁶⁶ vgl. VGH München, Urteil vom 14. November 2013 - 6 B 12.704 – juris; Rn. 21; aus BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 17

⁶⁷ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 17

Abschluss regeln. Dem Gesetzgeber ging es also ersichtlich darum, den Abschluss der Sanierung, mit der die Abgabepflicht entsteht, förmlich zu bestimmen.⁶⁸

Auch Bedürfnisse der Rechtssicherheit verlangen nach einer förmlichen Markierung des "Abschlusses der Sanierung. Das findet seine Rechtfertigung darin, dass die in § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Gründe, die zur Aufhebung der Sanierungssatzung verpflichten, auch von einer Willensentscheidung der Gemeinde abhängen. So ist etwa die Beendigung der sanierungsbedingten Baumaßnahmen allein noch kein hinlängliches Zeichen dafür, dass die Sanierung im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB tatsächlich "durchgeführt" ist, solange dieser äußerlich wahrnehmbare Vorgang nicht auch von einem entsprechenden Willen der Gemeinde getragen ist. Ob dieser Wille vorliegt, kann nur die Gemeinde zuverlässig beurteilen. Äußerlich wahrnehmbare Hilfstatsachen, wie etwa der Zeitpunkt der Durchführung der letzten baulichen Maßnahmen oder die Abrechnung der Zuwendungen, haben insoweit nur indizielle Bedeutung. Auch nach Sinn und Zweck des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist deshalb daran festzuhalten, dass es angesichts "unüberwindbarer Schwierigkeiten", ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung den Zeitpunkt des Außerkrafttretens auch nur einigermaßen präzise festzulegen, in sämtlichen Fällen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB einer ausdrücklichen Entscheidung der Gemeinde über die Aufhebung der Sanierungssatzung bedarf (Beschluss vom 12. April 2011 - BVerwG 4 B 52.10 - juris Rn. 5, 6). Erst dieser formale Rechtsakt führt den "Abschluss der Sanierung" herbei. Alles Andere wäre mit Wortlaut, historischem Gesetzgeberwillen sowie Sinn und Zweck des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB unvereinbar.⁶⁹

Der Geltendmachung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags, der den betroffenen Eigentümer in dem rechtsstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit verletzt, steht jedoch der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen (vgl. hierzu allgemein z.B. Palandt, BGB, 73. Aufl. 2014, § 242 Rn. 46 ff.; im öffentlichen Recht z.B. Urteil vom 24. Februar 2010 - BVerwG 9 C 1.09 - BVerwGE 136, 126 Rn. 38). Nach dieser Fallgruppe kann die Ausübung eines Rechts unzulässig sein, wenn dem Berechtigten eine Verletzung eigener Pflichten zur Last fällt und die Ausübung des Rechts aufgrund dieser eigenen Pflichtenverletzung treuwidrig erscheint. Wie alle Generalklauseln ist auch der Grundsatz von Treu und Glauben in der Ausprägung der unzulässigen Rechtsausübung Einfallstor für verfassungsrechtliche Wertungen. Der Begriff der Treuwidrigkeit ist deshalb so auszulegen, dass eine Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge, die dem Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit widerspräche, ausgeschlossen ist.⁷⁰

Trewidrigkeit liegt allerdings nicht bereits dann vor, wenn die Gemeinde die Sanierungssatzung entgegen ihrer Pflicht aus § 162 Abs. 1 BauGB nicht rechtzeitig aufgehoben hat. Treuwidrig ist die Abgabenerhebung vielmehr erst dann, wenn es aufgrund der Pflichtverletzung der Gemeinde unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalls nicht mehr zumutbar erscheint, den Bürger mit der Abgabenerhebung zu konfrontieren. Wann das der Fall ist, mag im Einzelfall schwierig zu bestimmen sein. Der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung ist aber handhabbar. Zugrunde zu legen ist ein enger Maßstab. Gegen die Annahme der Treuwidrigkeit kann etwa sprechen, dass sich der politische Willensbildungsprozess in der Gemeinde über die Fortsetzung der

⁶⁸ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 23, 24

⁶⁹ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 25

⁷⁰ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 31

Sanierungsmaßnahmen schwierig gestaltete oder dass die Fortführung der Sanierung an finanziellen Engpässen scheiterte.⁷¹

Maßgeblich kommt es auf den Zeitablauf seit dem tatsächlichen Abschluss der abgabenrelevanten Vorteilerlangung an. Dies gilt selbst dann, wenn man eine Normierung einer Höchstfrist durch den Gesetzgeber für erforderlich hält.⁷²

Mit Bescheid vom 28. Juni 1999 der Regierung von Oberfranken (Nr.15/98; Az.: 420-4652 n-3/99) erfolgte die letzte Bewilligung aus dem Bund/Länder Städtebauförderungsprogramm und mit Bescheid vom 21. September 2014 der Regierung von Oberfranken (Nr.06/14; Az.: 420-4652 n-4/14) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Stadtumbau West).

Die langjährigen Städtebauförderungsprogramme sind ausgelaufen und entsprechend den Forderungen der Regierung von Oberfranken förderrechtlich abzurechnen. Ausgleichsbeträge sind sanierungsbedingte Einnahmen, die auch förderrechtlich in die Schlussabrechnung einfließen müssen.

Zudem ist zu beachten, dass mit dem zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte als Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Hiernach sind bezogen auf das Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ die Sanierungssatzungen bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben.

Laut Mitteilung der Stadt Hof/Stadterneuerung Hof GmbH vom 20. Oktober 2021 wurden im Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ als letzte Ordnungsmaßnahmen im Jahr 2012 die seitliche Umverlegung des öffentlichen Fußweges von der Gerbergasse entlang des Altenpflegeheimes zur Saale auf Fl. Nr. 464/1 (Gerbergasse) und die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Grünanlage zum Verweilen auf Fl. Nr. 463/1 (Gerbergasse) fertiggestellt. Als letzte Baumaßnahmen wurden die Neugestaltung Hospitalkirchhof auf Fl. Nrn. 485, 484 und 486 (Unteres Tor; Bereich Hospitalkirche und Museum) mit Kostenbeteiligung des Eigentümers im Jahr 2015 und die Modernisierung/Instandsetzung (Fassade) des Gebäudes „Unteres Tor 1“ im Jahr 2018 fertiggestellt.

Da insofern erst ein paar Jahre vergangen sind, liegt ein Ausschlussgrund objektiv nicht vor. Für den Ablauf der 20 Jahre „Verjährungshöchstfrist“ ab Vorteilslage nach Bay. KAG bestehen hier also keine Anhaltspunkte.

Es kommt dabei ebenfalls nicht darauf an, ob speziell auf einem bestimmten Grundstück oder in der näheren Umgebung noch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, denn die Sanierung stellt eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme dar. Sie dient der Behebung städtebaulicher Missstände eines Gebiets und nicht nur einzelner Grundstücke, weshalb z.B. auch Grundstücke einbezogen werden können, auf denen selbst keine Maßnahmen durchzuführen sind.⁷³

⁷¹ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 32

⁷² vgl. insoweit zum Erschließungsbeitragsrecht BVerwG, Beschluss vom 6. September 2018 – 9 C 5.17; Rn.11, juris; aus OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 11. Juni 2019 – 6 B 10540/19; Rn 16 – 18; juris

⁷³ vgl. OVG RP, Urteil vom 16. Februar 2017 – 6 A 10802/17.OVG; Rn. 53, juris aus OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 11. Juni 2019 – 6 B 10540/19; Rn 16 – 18; juris

7. Fazit und Empfehlungen

Es wird dem Stadtrat der Stadt Hof empfohlen, den Rechtfertigungsbericht vom 11. Dezember 2021 billigend zur Kenntnis zu nehmen und auf dieser Grundlage in gleicher öffentlicher Sitzung:

1. Die Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abzuändern und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Hierbei sollte der Stadtrat der Stadt Hof die Absicht erklären, den Beschluss des Stadtrates Hof vom 19. März 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ nach der geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung aufzuheben oder parallel einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Änderungen und die Erfolge der Sanierung zu sichern. Dieses kann entweder durch eine Aktualisierung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ oder nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ über ein neues Verfahren erfolgen.
2. Die Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ zu beschließen.

Osburg, den 11. Dezember 2021



Karl Heinz Mathony

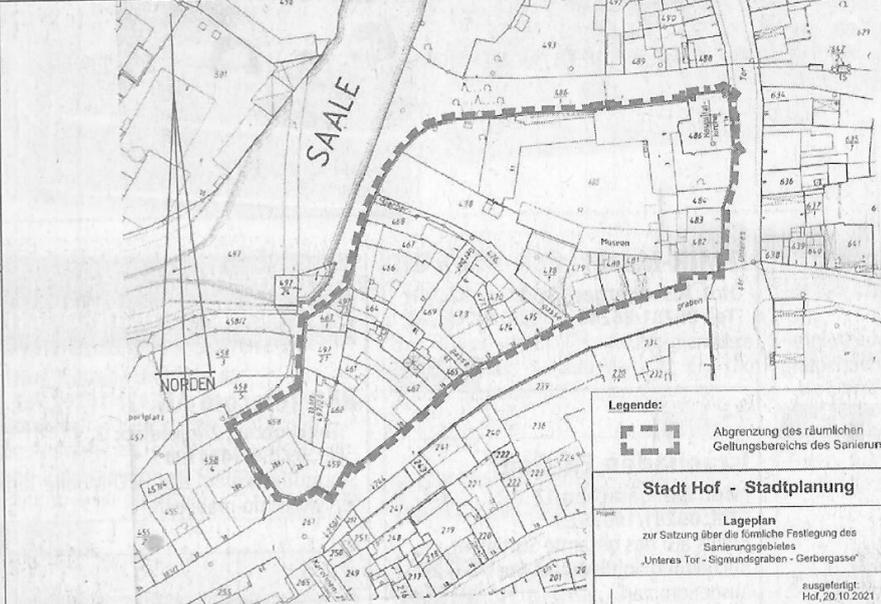


Anlagen:

- Bekanntmachung 27. Oktober 2021 der Mitteilung vom 26. Oktober 2021 über die Niederlegung der Satzung vom 20. Oktober 2021 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof mit rückwirkender Inkraftsetzung (**Anlage 1**)
- Aufstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets vom 20. Oktober 2021 (**Anlage 2**)
- Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlage 3**)
- Abwägungstabelle nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange und der Sanierungsbetroffenen (**Anlage 4**)

Bekanntmachung 27. Oktober 2021 der Mitteilung vom 26. Oktober 2021 über die Niederlegung der Satzung vom 20. Oktober 2021 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof mit rückwirkender Inkraftsetzung⁷⁴

Amtliche Bekanntmachung



Legende:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes

Stadt Hof - Stadtplanung		
Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor - Sigmundsgraben - Gerbergasse“		Datum: 12.07.1990
Ausgefertigt: Hof, 20.10.2021		Datum: 2021-08-31
Siegel	Eva Döhla Oberbürgermeisterin	 M 1: 1000 M/Ho

**Satzung über die förmliche Festlegung
Des Sanierungsgebietes
„Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird gemäß Art. 26 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 41 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hof und § 143 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch die Niederlegung im Fachbereich 61 Stadtplanung, Karolinenstr. 17, und durch diese Mitteilung bewirkt.

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und § 142 i. V. m. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 18.10.2021 nachfolgende Satzung, die rückwirkend die Satzung vom 13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens, die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 beschlossen hat und die am 15. Juni 1991 bekanntgemacht wurde, ändert, beschlossen.

§ 1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 1,55 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“.

⁷⁴ Auszug aus der Frankenpost Nr. 249/2021 vom 27. Oktober 2021

§ 2 Abgrenzung

(1) Die Grenze des Sanierungsgebiets in der Gemarkung Hof verläuft wie folgt:

im Norden

Beginnend am südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 485 („Unteres Tor 5, 7, 9 und 11“) in nordöstlicher Richtung entlang seiner nördlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der nördlichen Grenze des Grundstücks, Fl. Nr. 486 („Unteres Tor 11“) bis zu seinem nordöstlichen Grenzpunkt.

im Osten

Beginnend am nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 486 („Unteres Tor 11“) in südlicher Richtung entlang seiner östlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 485 („Unteres Tor 5, 7, 9 und 11“), 484 („Am Unteren Tor“), 483 („Unteres Tor 3“), 482 („Unteres Tor 1“) und 481 („Sigmundgraben 2“) bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt.

im Süden

Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 481 („Sigmundgraben 2“) in westlicher Richtung entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 480 („Sigmundgraben 4“), 479 („Sigmundgraben 6“), 476 („Am Sigmundgraben“), 475 („Sigmundgraben 8“), 474 („Sigmundgraben 10“), 473 („Sigmundgraben 12“), 469 („Die Gerbergasse“), 465 („Gerbergasse 20“), 463/1 („Sigmundgraben 16“), 462 („Am Sigmundgraben“), 461 („Sigmundgraben 20“), 460 („Am Sigmundgraben“), 459 („Am Sigmundgraben“) bis zu seinem südwestlichen Grenzpunkt.

im Westen

Beginnend am südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 459 („Am Sigmundgraben“) in nordwestlicher Richtung entlang seiner südwestlichen Grundstücksgrenze bis zu seinem nordwestlichen Grenzpunkt mit dem Grundstück, Fl. Nr. 458 („Sigmundgraben 26 und 28a“) weiterentlang in westlicher Richtung entlang seiner Grundstücksgrenze bis zu seinem südwestlichen Grenzpunkt, dort weiterentlang in nordwestlicher Richtung seiner Grundstücksgrenze bis zu seinem nordwestlichen Grenzpunkt, dort in nordöstlicher Richtung abknickend entlang seiner nördlichen Grundstücksgrenze bis zu seinem nordöstlichen Grenzpunkt, dort in nördlicher Richtung entlang der Grundstücke, Fl. Nrn. 497/20 („Sigmundgraben 22 ½“), weiterentlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 497/21 („Beim Sigmundgraben“), 463/1 („Sigmundgraben 16“), 497/23 („Beim Sigmundgraben“), 466 („Gerbergasse 12“), 467 („An der Gerbergasse“), 468 („Gerbergasse 10“) 476 („Am Sigmundgraben“) 478 („An der Gerbergasse“) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 485 („Unteres Tor 5, 7, 9 und 11“).

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hof:

Flurstücksnummer	Grundbuch Band	Grundbuch Blatt	Lage lt. Grundbuch	Größe in qm
458	238	9149	Sigmundgraben 26 und 28a	825
459	250	9560	Am Sigmundgraben	69
460	393	14465	Am Sigmundgraben	515
461	259	9833	Sigmundgraben 20	440
462	259	9833	Am Sigmundgraben	410
463/1	450	16424	Sigmundgraben 16	475
464	359	13278	Gerbergasse 18	270
465	297	11168	Gerbergasse 20	140
466	397	14612	Gerbergasse 12	720
467	278	10512	An der Gerbergasse	320
468	278	10512	Gerbergasse 10	340
469	444	16270	Die Gerbergasse	420
470	278	10512	Gerbergasse 1	173
471	413	15161	Gerbergasse 3	102
473	337	12521 bis 12527 (WEG)	Sigmundgraben 12	425
474	260	9889	Sigmundgraben 10	210
475	268	10145	Sigmundgraben 8	190
476	444	16270	Am Sigmundgraben	380
478	235	9058	An der Gerbergasse	1073
478/1	235	9049	Gerbergasse 2	487
479	239	9204	Sigmundgraben 6	331
480	356	13160	Sigmundgraben 4	200
481	395	14557	Sigmundgraben 2	450
482	232	8964	Unteres Tor 1	200
483	338	12537	Unteres Tor 3	230
484	444	16270	Am Unteren Tor	150
485	450	16423	Unteres Tor 5, 7, 9 und 11	4909
486	352	13026	Unteres Tor 11	420
497/20	351	12984	Sigmundgraben 22 ½	331
497/21	259	9833	Beim Sigmundgraben	261
497/23	359	13278	Beim Sigmundgraben	63

- (3) 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.
- (4) Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 [Stadt Hof, Stadtplanung, vom 31. August 2021 mit Stand 12. Juli 1990], in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist als Anlage beigefügt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (5) Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus § 2 Abs. 1 und 2 dieser Satzung.

§ 3

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 4

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5

Inkraftsetzung

Diese Satzung, die am 15. Juni 1991 bekanntgemachte Satzung vom 13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens - der Stadt Hof mit Rückwirkung zum 15. Juni 1991 ändert, wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gesetzliche Hinweise:

- a) Nach § 5 Abs. 3 Satz 2 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 21. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318), berichtigt am 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3617) und das zuletzt zum maßgeblichen Zeitpunkt der rückwirkenden Inkraftsetzung der Sanierungssatzung durch Gesetz vom 22. Dezember 1983 (BGBl. I S. 1532) geändert wurde, wird hiermit auf die §§ 15, 17, 18 und 23 StBauFG hingewiesen.
- b) Nach § 143 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches hingewiesen. Die Vorschriften des Dritten Abschnitts bestehen aus den §§ 152 bis 156a BauGB. Die Vorschriften der §§ 144, 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
- c) Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird hiermit bei der Inkraftsetzung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Hof unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- d) Gemäß Art. 27a Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2010-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 9a Abs. 1 des Gesetzes vom 25. März 2020 (GVBl. S. 174) geändert worden ist, wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hof www.hof.de/hof/hof_deu/rathaus/amtliche-bekanntmachungen.html veröffentlicht ist.

Sonstige Hinweise:

- a) In der Sanierungssatzung sind die Grundstücke bezeichnet, die zum Zeitpunkt der rückwirkenden Inkraftsetzung, also mit Wirkung zum 03. Januar 1984, im Grundbuchverzeichnis bestanden. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 [Stadt Hof, Stadtplanung, vom 09. August 2021 mit Stand 07. Oktober 1983], in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, und der als Anlage und Bestandteil der Sanierungssatzung beigefügt ist, ist bei der Bekanntmachung der Mitteilung über die Niederlegung der Sanierungssatzung in der Verwaltung der Stadt Hof zur Einsichtnahme aus drucktechnischen Gründen nicht maßstabgetreu abgebildet.
- b) Zur öffentlichen Klarheit und Nachvollziehbarkeit wird ein weiterer Lageplan im Maßstab 1:1000 [Stadt Hof, Stadtplanung, vom 20. September 2021 mit Stand 09. August 2021], in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, bereitgehalten, der jedoch nicht Bestandteil dieser Satzung ist.
- c) Die Genehmigung (§ 5 Abs. 2 Satz 1 StBauFG) oder die Anzeige (§ 143 Abs. 1 BauGB a.F.) der Sanierungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht mehr erforderlich. Durch die Änderungen des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 – BauROG – vom 18. August 1997 und der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 wurde mit Inkraftsetzung ab 01. Januar 1998 parallel zur Abschaffung des Anzeigeverfahrens im Allgemeinen Städtebaurecht auch die Anzeigepflicht (nach StBauFG Genehmigungspflicht) für Sanierungssatzungen aufgehoben.
- d) Die Sanierungssatzung sowie die maßstäblichen (1:1000) Lagepläne, die einschlägigen Vorschriften und der Rechtfertigungsbericht können auf Dauer von jedermann bei der Stadt Hof, Fachbereich Stadtplanung, Karolinenstraße 17, 95028 Hof, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Hinweis: Die Einsichtnahme kann derzeit aufgrund der Corona-Pandemie ausschließlich nach vorheriger fernmündlicher Absprache eines Termins unter 09281 815 1511 oder per E-Mail an stadtplanung@stadt-hof.de erfolgen. Bitte beachten Sie bei Ihrem Besuch die öffentlich bekannten Sicherheits- und Hygienevorkehrungen, wie Maskenpflicht, Händedesinfektion, mind. 1,50 m Abstand halten.

- e) Zusätzlich können die Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Hof unter www.hof.de/hof_deu/planen-bauen/abrechnung-von-sanierungsgebieten.html eingesehen werden.

Hof, 26.10.2021
Stadt HOF
Döhla
Oberbürgermeisterin

Anlage 2

Aufstellung vom 20. Oktober der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“

1. Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 140 Nr. 7 BauGB) innerhalb des Untersuchungsgebiets

Zeitraum zwischen öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 24.07.1987 und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 15.06.1991

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Kauf = K Bereitstellung = B
1.1.	Hof	497/21, groß: 261 qm	Beim Sigmundgraben	T	K 11.03.1986 B 24.07.1987
1.2.	Hof	461, groß: 440 qm	Sigmundgraben 20	T	K 11.03.1986 B 24.07.1987
1.3.	Hof	462, groß: 410 qm	Am Sigmundgraben	T	K 11.03.1986 B 24.07.1987
1.4.	Hof	465, groß: 140 qm	Gerbergasse 20	T	K 20.06.1986 B 24.07.1987

Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Kauf = K Bereitstellung = B
--	------------------	---------------------------------	------------------------	--	--

1.5.	Hof	463/1, groß: 475 qm	Sigmundsgraben 16	T	K 15.05.1997
-------------	-----	---------------------------	-------------------	---	--------------

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Kauf = K Bereitstellung = B
1.6.	Hof	464, groß: 270 qm	Gerbergasse 18	T	K 31.07.1997
1.7.	Hof	497/23, groß: 63 qm	Beim Sigmundsgraben	T	K 31.07.1997

2. Ordnungsmaßnahmen (Freilegung von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Gemarkung	Flurstücks Nr.	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Durchführung
2.1.	Hof	465	Abbruch Rückgebäude Gerbergasse 20	T	1993
2.2.	Hof	461	Abbruch Rückgebäude Sigmundsgraben 20	T	1993
2.3.	Hof	462	Abbruch Remise Sigmundsgraben 18	T	1994
2.4.	Hof	463/1	Abbruch bauliche Anlagen Sigmundsgraben 16	T	1999

2.5.	Hof	465	Abbruch bauliche Anlagen Gerbergasse 20	T	1999
2.6.	Hof	461	Abbruch bauliche Anlagen Sigmundsgraben 20	T	2009

3. Ordnungsmaßnahmen (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Fertigstellung
3.1.	Verkehrsberuhigter Ausbau und Änderung sowie Neugestaltung der Gerbergasse mit niveaugleichem Ausbau der Straßenflächen auf Fl. Nr. 469 (Gerbergasse)	1998
3.2.	Seitliche Umverlegung des öffentlichen Fußweges von der Gerbergasse entlang des Altenpflegeheimes zur Saale auf Fl. Nr. 464/1 (Gerbergasse)	2012
3.3.	Erstmalige Herstellung einer öffentlichen Grünanlage zum Verweilen auf Fl. Nr. 463/1 (Gerbergasse)	2012

4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 5 BauGB innerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Fertigstellung
4.1.	Bodenluft- und Grundwassersanierung auf Fl. Nr. 463/1 (Sigmundsgraben 16, jedoch mit Kostenrückerstattungsverpflichtung des Veräußerers an den Sanierungsträger lt. notariellen Kaufvertrag vom 15.05.1997 (UR-Nr. 1360/1997; Notar [REDACTED], Hof)	1994-2001
4.2.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 13.05.1992 über den Abbruch der baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 464 (Gerbergasse 18)	1993
4.3.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 13.05.1992 über den Abbruch des Rückgebäudes auf Fl. Nr. 463/1 (Sigmundsgraben 16)	1993
4.4.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 18.05.1995 über den Abbruch des Rückgebäudes Gerbergasse 10 (Fl. Nr. 467)	1994

- 4.5.** Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch der Gebäude Gerbergasse 1 (Fl. Nr. 470) 1995
- 4.6.** Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch des Lagers (ohne Hauptgebäude) Gerbergasse 2 (Fl. Nr. 478/1) 1995
- 4.7.** Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch der Gebäude Gerbergasse 3 (Fl. Nr. 471) 1995

	Maßnahme	Fertigstellung
4.8.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch der Gebäude Gerbergasse 6 (Fl. Nr. 478)	1995
4.9.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch der Garagen Gerbergasse 8 (Fl. Nr. 468)	1995
4.10.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch der Gebäude Gerbergasse 12 (Fl. Nr. 466)	1995
4.11.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 22.05.1995 über den Abbruch der Gebäude Gerbergasse 10 (Fl. Nr. 467)	1995
4.12.	Verlegung des städtischen Kanals im Bereich der Gerbergasse i.S.v. § 150 BauGB aufgrund der Änderung der Erschließungsanlage Gerbergasse	1996

5. Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden privater Dritter i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 177 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Fertigstellung
5.1.	Modernisierung/Instandsetzung (Fassade) des Gebäudes auf Fl. Nr. 482 (Unteres Tor 1) lt. Instandsetzungsvereinbarung vom 07.08.2018	2018

6. Baumaßnahmen (Neubaumaßnahmen i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

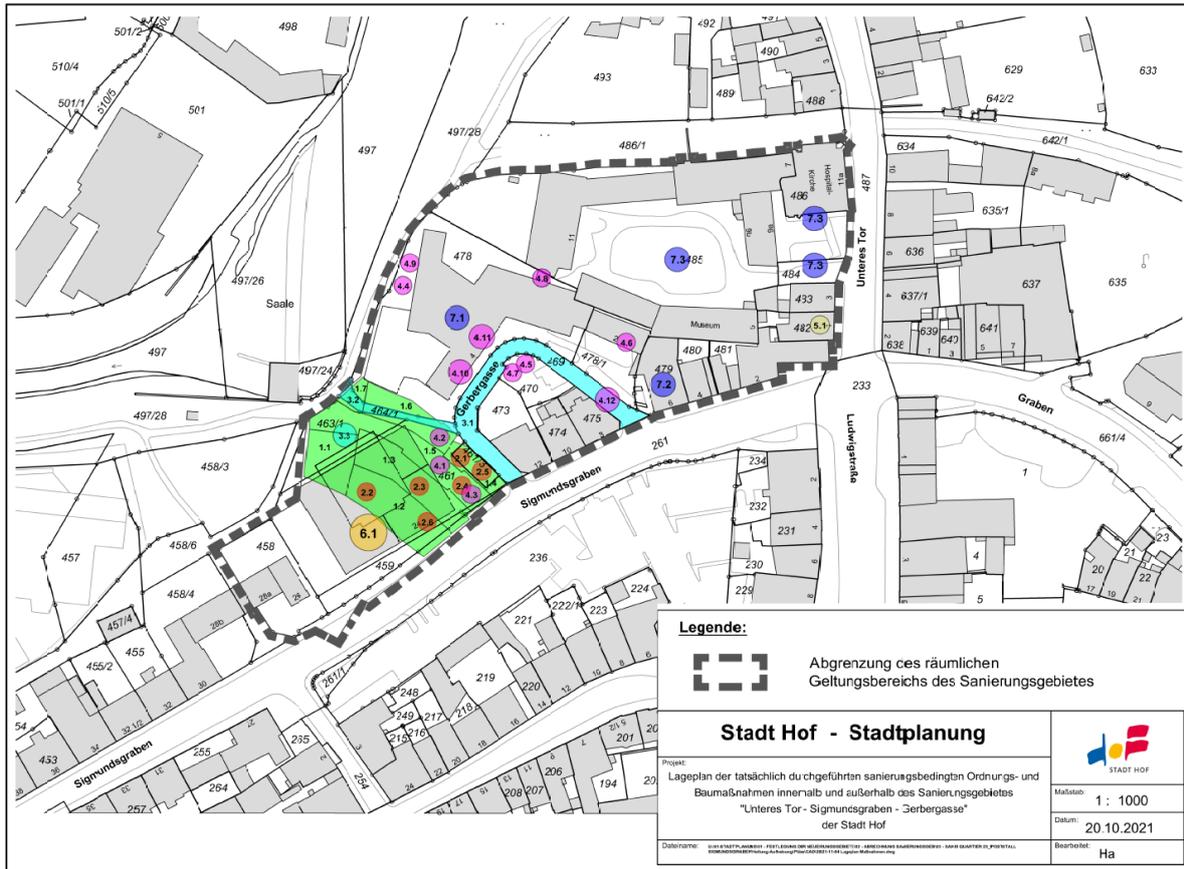
	Maßnahme	Fertigstellung
6.1.	Neubau einer barrierefreien Wohnanlage auf Fl. Nr. 461 (Sigmundgraben 24) durch die Stadterneuerung Hof GmbH, Wohnungsgesellschaft, nach Bodenordnungen und Freilegungen	2011

**7. Baumaßnahmen /Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
i.S.v. § 148 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets**

	Maßnahme	Fertigstellung
7.1.	Neubau eines Alten- und Pflegeheimes durch die Hospitalstiftung Hof auf Fl. Nr. 478 (Gerbergasse 4) nach Bodenordnung und Freilegungen	1998
7.2	Erweiterung und Sanierung des Museums Bayerisches Vogtland durch die Stadt Hof auf Fl. Nr. 479 (Sigmundgraben 6)	2011
7.3.	Neugestaltung Hospitalkirchhof auf Fl. Nrn. 485, 484 und 486 (Unteres Tor; Bereich Hospitalkirche und Museum) mit Kostenbeteiligung des Eigentümers	2015

Anlage 3

Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“



Anlage 4

Abwägungstabelle nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange und der Sanierungsbetroffenen⁷⁵

⁷⁵ Die Abwägungstabelle wird als Tischvorlage nachgereicht.