

Bericht vom 11. Dezember 2021 über die Gründe, die die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ in der Stadt Hof rechtfertigen

I. Einleitung

1. Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“

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

Mit Beschluss vom 01. September 1978 hatte der Stadtrat den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 3 StBauFG für das Untersuchungsgebiet, welches im Norden vom „Sigmundgraben“, im Osten von der „Ludwigstraße“, im Süden vom „Oberen Tor“ und der „Poststraße“ und im Westen von der „Lessingstraße“ umschlossen wird, beschlossen. Der Beginn der Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wurde auf den 01. Dezember 1978 festgesetzt.¹

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 04. September 1978 in der Tageszeitung „Frankenpost/Hofer Anzeiger“.² Auf die Auskunftspflicht gemäß § 3 Abs. 4 StBauFG wurde hingewiesen.

Aufgrund einer besseren Ergebnisfindung und Arrondierung wurde das Untersuchungsgebiet mit Beschluss des Stadtrats vom 09. November 1979 erweitert. Das zusätzliche Areal wurde umschlossen im Westen von der Ludwigstraße, im Norden und im Osten vom „Graben“ und einem Teil der „Fischergasse“ und im Süden vom „Rähmberg“. Bei der Befragungsaktion der dort ansässigen Bürger wurde die Erweiterung bereits berücksichtigt.³

Die Bekanntmachung der Erweiterung des Untersuchungsgebiets erfolgte bereits am 29. Oktober 1979 in der Tageszeitung „Frankenpost/Hofer Anzeiger“.⁴ Auf die Auskunftspflicht nach § 3 Abs. 4 StBauFG wurde hingewiesen. Aufgrund eines Hinweises der Regierung von Oberfranken am 27. Januar 1982, dass die Bekanntmachung aufgrund der zeitlichen Abfolge (zuerst die Bekanntmachung am 29. Oktober 1979 und dann erst der Stadtratsbeschluss am 09. November 1979) fehlerhaft war⁵ und eines unvollständigen Datums der Bekanntmachungsverfügung des Oberbürgermeisters – Datum ohne Jahresangabe) erfolgte eine nochmalige ortsübliche Bekanntmachung am 09. Februar 1982 in der Tageszeitung „Frankenpost/Hofer Anzeiger“, Ausgaben Nr. 32.⁶

¹ vgl. Auszug aus der 7. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 01. September 1978; lfd. Nr. 185; Aufstellung und Fortschreibung des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes 1979

² vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger“ vom 04. September 1978; lt. Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH vom 11.06.2021 handelt es sich um eine Tageszeitung „Frankenpost“ mit Regionalteil „Hofer Anzeiger“

³ vgl. Auszug aus der 33. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 09. November 1979; lfd. Nr. 920; „Vorbereitende Untersuchungen gem. § 4 des Städtebauförderungsgesetzes im Gebiet der Neustadt; hier Erweiterung des Untersuchungsgebiets

⁴ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger“ vom 29. Oktober 1979; lt. Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH vom 11.06.2021 handelt es sich um eine Tageszeitung „Frankenpost“ mit Regionalteil „Hofer Anzeiger“

⁵ vgl. Aktenvermerk der Stadt Hof, Referat III, vom 27. Januar 1982

⁶ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger“ vom 09. Februar 1982; Ausgabe Nr. 32; lt. Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH vom 11.06.2021 handelt es sich um eine Tageszeitung „Frankenpost“ mit Regionalteil „Hofer Anzeiger“

Alle weiteren Verfahrensschritte als Vorbereitung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wurden ordnungsgemäß eingehalten.

Die Feststellung der Einstellung zur Sanierung und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen erfolgte bereits durch Befragungen während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen. Die Sanierungsbetroffenen wurden ebenfalls frühzeitig durch eine öffentliche Bürgerversammlung, die am 06. Juli 1979 stattfand, beteiligt. In dieser Veranstaltung wurden in Form von Kurzreferaten die zu bewältigenden Aufgaben erläutert und auf anstehende Fragen aus Bürgerkreisen Antwort gegeben.⁷ Nachdem während der Dauer der vorbereitenden Untersuchungen die substanziellen und funktionellen Missstände aufbereitet und analysiert wurden, wurden die Ziele der Sanierung anhand ihrer Bedeutung, den Entwicklungsvorstellungen und Zielkontroversen im Stadtrat in seiner Sitzung am 02. November 1979 und in der Öffentlichkeit anlässlich einer öffentlichen Bürgerversammlung am 16. November 1979 diskutiert.⁸ Zu dieser Bürgerversammlung wurde durch Bekanntmachung am 14. November 1979 eingeladen.⁹ Ebenfalls wurden in der öffentlichen Bürgerversammlung zwei Entwicklungsvarianten, die basierend auf die vorbereitenden Untersuchungen ausgearbeitet wurden, vorgestellt und erörtert. Die beiden Varianten „Innere Expansion“ und „Historischer Stadtkern“ standen zur Auswahl. Das Votum erfolgte zugunsten einer Mischvariante auf der Basis der Variante „Historischer Stadtkern“

Mit Schreiben vom 12. März 1980 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 StBauFG beteiligt.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Vorlage des Berichts über die Erneuerung des historischen Stadtkerns (Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt) im August 1980 abgeschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen **berücksichtigten die Grundsätze für den Sozialplan** gemäß §§ 4 Abs. 2 und 8 StBauFG. Die Grundsätze zum Sozialplan sind detailliert im Abschnitt 7. des Berichts über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980, enthalten. Diese reichen von der Darstellung der „Aufgabe der Grundsätze“ (Nr. 7.1 des Berichts), über „Sanierungsbedingte Probleme“ (7.2 des Berichts) bis hin zur „Formulierung der Grundsätze“ (7.3 des Berichts). Als oberstes Ziel der Zeitplanung der Sanierung wurde die zügige Durchführung dargestellt. Die gesamten Sanierungsmaßnahmen sollten in einem Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen sein. Nur in Ausnahmefällen sollten Einzelmaßnahmen (z.B. Wohnungsmodernisierung – langsame Modernisierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Möglichkeiten der Bewohner) erst danach durchgeführt werden.¹⁰

⁷ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger/Frankenpost“ vom 03. Juli 1979; Ausgabe Nr. 151; „Einladung zur Bürgerversammlung“

⁸ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 4.4 „Zieldiskussion in Öffentlichkeit und Rat“; PROGNOSE AG, Basel

⁹ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger“ vom 14. November 1979; Ausgabe Nr. 266; lt. Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH vom 11.06.2021 handelt es sich um eine Tageszeitung „Frankenpost“ mit Regionalteil „Hofer Anzeiger“

¹⁰ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger/Frankenpost“ vom 03. Juli 1979; Ausgabe Nr. 151; „Einladung zur Bürgerversammlung“

¹⁰ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 4.4 „Zieldiskussion in Öffentlichkeit und Rat“; PROGNOSE AG, Basel

¹⁰ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger“ vom 14. November 1979; Ausgabe Nr. 266; lt. Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH vom 11.06.2021 handelt es sich um eine Tageszeitung „Frankenpost“ mit Regionalteil „Hofer Anzeiger“

Das Untersuchungsgebiet „Neustadt“ umfasste eine Fläche von ca. 14,2 Hektar.¹¹

Mit Beschluss des Stadtrats vom 11. Dezember 1981 wurde die Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger gemäß § 33 Abs. 1 StBauFG beauftragt.¹² Der Sanierungsträger erarbeitete eine Gesamtplanung als Sanierungskonzept. Diese Planung vom 24. Januar 1983 berücksichtigte die von der PROGNOSE ausgeführten und vom Stadtrat gutgeheißenen Forderungen weitgehendst.¹³ Die Stadterneuerung Hof GmbH hatte aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen durch die PROGNOSE und aufgrund eigener Untersuchungen und Erkenntnisse das Quartier 10 als zukünftiges Sanierungsgebiet ausgewählt.¹⁴

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 28. Oktober 1983 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „I (Quartier 10)“ als Satzung gemäß § 5 StBauFG.

Mit Schreiben vom 04. November 1983 (Nr. V/61 We-Wi) übersandte die Stadt Hof den beglaubigten Stadtratsbeschluss vom 28. Oktober 1983 (Nr. 2798) sowie einen amtlichen Lageplan M 1:1000 mit der Grenze des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets an die Regierung von Oberfranken als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung der Satzung. Dem Antrag waren auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange während der vorbereitenden Untersuchungen durch die Fa. PROGNOSE beigefügt.¹⁵

Die Regierung von Oberfranken genehmigte gemäß § 5 Abs. 2 StBauFG mit Genehmigungsvermerk vom 18. November 1983 (Nr. 420 – 5215/3 – 1/83) die Sanierungssatzung mit der Auflage, dass innerhalb der Aufzählung der Grundstücke im Sanierungsgebiet vor der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung um die Flurnummer 247 zu ergänzen ist. Die Auflage hat sich aus dem Lageplan des Vermessungsamtes Hof vom 07. Oktober 1983, welcher Bestandteil der vom Stadtrat beschlossenen Satzung ist, ergeben. Nach diesem Lageplan lag das Grundstück Flurstücks Nummer 247 innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes I und war deshalb in die Satzung aufzunehmen.¹⁶

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss in seiner Sitzung am 16. Dezember 1983 die Ergänzung des Stadtratsbeschlusses vom 28. Oktober 1983, Nr. 2798, durch Aufnahme der Flurstücks Nummer 247 der Gemarkung Hof in das Grundstücksverzeichnis der beschlossenen Satzung.¹⁷

Die Sanierungssatzung vom 23. Dezember 1983 wurde zusammen mit der Genehmigung der Regierung von Oberfranken in der Tageszeitung „Frankenpost/Hofer Anzeiger“ (Nr. 01/1984) am 03. Januar 1984 bekanntgemacht.

¹⁰ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.5 „Stufen der Durchführung“; PROGNOSE AG, Basel

¹¹ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.1 „Funktion und Flächennutzung“; PROGNOSE AG, Basel

¹² vgl. Auszug aus der Niederschrift der 82. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 11. Dezember 1981; lfd. Nr. 2030; „Bestellung eines Sanierungsträgers gem. § 33 Abs. 1 StBauFG

¹³ vgl. Bericht des Sanierungsträgers, Stadterneuerung Hof GmbH, Juli 1983 letzte Seite;

¹⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 114. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 22. Juli 1983; lfd. Nr. 2695; „Sanierung Hof Neustadt“

¹⁵ vgl. Schreiben der Stadt Hof vom 04. November 1983 (Az: V/611 We-Wi)

¹⁶ vgl. Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 18. November 1983 (Az.: 420-5215/-1/83)

¹⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 122. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 16. Dezember 1983; lfd. Nr. 2875; „Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) in Hof; hier Ergänzung der betroffenen Grundstücke“

Auf die Vorschriften der §§ 15 („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“), 17 („Vorkaufsrecht“), 18 („Gemeindliches Grunderwerbsrecht“) und 23 („Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen“) wurde entsprechend des § 5 Abs. 3 Satz 2 StBauFG hingewiesen.

Das Sanierungsverfahren wird kraft Gesetzes mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG im umfassenden Verfahren durchgeführt. Erst durch eine Änderung des § 5 Städtebauförderungsgesetzes durch Gesetz vom 05. November 1984 (BGBl. I S. 1321) wurde ab 01. Januar 1985 das vereinfachte Sanierungsverfahren aufgenommen mit der Möglichkeit, dass in der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG ausgeschlossen werden konnten, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind (vereinfachtes Verfahren).

Mit Schreiben vom 05. Januar 1984 beantragte die Stadt Hof die Eintragung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern gemäß § 5 Abs. 4 StBauFG beim Amtsgericht Hof/Grundbuchamt. Die Sanierungsvermerke wurden am 29. März 1984 eingetragen. Das Sanierungsgebiet I (Quartier 10) umfasst Grundstücksflächen von ca. 1 Hektar.

Die Stadt Hof übersandte mit Schreiben vom 05. Januar 1984 die Satzung an die Regierung von Oberfranken. Dort fiel auf, dass die Sanierungssatzung, die am 03. Januar 1984 bekanntgemacht wurde, nicht dem Satzungstext entsprach, der zwischen der Regierung von Oberfranken und der Stadt Hof abgestimmt war und den der Stadtrat am 28. Oktober 1983 (einschließlich der Ergänzung durch den Beschluss des Stadtrats am 16. Dezember 1983 um das Grundstück mit der Flurstücks Nummer 247) beschlossen hatte. Auch gaben die im Einleitungssatz der Bekanntmachung zitierten Gesetzesgrundlagen und Fundstellen nicht den im Zeitpunkt der Beschlussfassung und der Genehmigung der Satzung gültigen Stand wieder. Die Stadt Hof wurde gebeten, eine Berichtigung der Bekanntmachung unter Verwendung eines vorformulierten Textes zu veranlassen und den Vollzug mitzuteilen.

Aufgrund dessen wurde am 02. Februar 1984 eine neue Bekanntmachungsverfügung vom Oberbürgermeister erlassen, die im unterzeichneten Original – ohne Lageplan – vorliegt. Diese „Berichtigung der Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) der Stadt Hof vom 03. Januar 1984“ wurde am 08. Februar 1984 in der „Frankenpost/Hofer Anzeiger“ bekanntgemacht.¹⁸

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.

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 23. Dezember 1983 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets I (Quartier 10), die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 28. Oktober 1983 sowie Ergänzung am 16. Dezember 1983 beschlossen hat und die am 03. Januar 1984 bekanntgemacht wurde, eine fehlerbehebende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße –

¹⁸ vgl. Ausschnitt aus dem „Hofer Anzeiger“ vom 08. Februar 1984, Ausgabe Nr. 32; lt. Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH vom 11.06.2021 handelt es sich um eine Tageszeitung „Frankenpost“ mit Regionalteil „Hofer Anzeiger“

Auguststraße - Karolinenstraße“ mit Rückwirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung (Tag der Bekanntmachung) zum 03. Januar 1984 und die Außerkraftsetzung der Satzung vom 02. Februar 1984, die als Berichtigung der Bekanntmachung der Satzung vom 03. Januar 1984 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) der Stadt Hof am 08. Februar 1984 bekannt gemacht wurde, mit Rückwirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens (Tag der Bekanntmachung) zum 08. Februar 1984 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 „Sigmundsgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,0 Hektar.

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.¹⁹ Es bestand nach Maßgabe des § 38 Abs. 1 Satz 1 HS 1 StBauFG lediglich die Verpflichtung, **nach** der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen.

Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 08. Juni 1979 wurde die Stadt Hof mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in das bayerische Städtebauförderungsprogramm (Landesprogramm) aufgenommen.²⁰

Im Zeitraum von Mai 1979 bis August 1980 wurden die vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt durchgeführt.

Nach „Bereinigung der Kostentragungen durch Herausnahme der Kosten der Eigentümer bei den Baumaßnahmen“ ergaben sich für die Stadt Hof prognostizierte Kosten für Ordnungsmaßnahmen in Höhe von ca. 14.110.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 27.595.000,00 DM) und für Baumaßnahmen in

¹⁹ vgl. BVerwG, Urteil vom 10. April 2018 – 4 CN 2/17 –; Rn. 13, 15, juris

²⁰ vgl. Bewilligungsbescheid Nr. 1 B/1979 der Regierung von Oberfranken vom 08. Juni 1979 (Az.: 420-5215/3 -2/78)

Höhe von ca. 3.541.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 6.925.000,00 DM), somit insgesamt ca. 17.651.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 34.520.000,00 DM), die von der Stadt Hof zu finanzieren waren.²¹

Die Gegenfinanzierung sollte insbesondere durch Städtebauförderungsmittel erfolgen, so dass für die Stadt Hof durch die Sanierungsmaßnahme Neustadt insgesamt eigene Kosten von ca. 13.600.000,00 € (nachrichtlich ca. 26.600.000,00 DM) entstehen würden. Verteilt auf die Zeit der Durchführung der Sanierung von 10 Jahren sollte sich eine jährliche Belastung für den städtischen Haushalt von ca. 1.380.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 2.700.000,00 DM) ergeben. Bezogen auf den Gesamthaushalt von ca. 71.580.000,00 Euro (nachrichtlich ca. 140.000.000,00 DM) waren das etwa 2 % im Jahr. Bei einem für die Gesamtstadt so bedeutenden Projekt erschien dies durchaus vertretbar.²²

Das Untersuchungsgebiet war in mehrere Blöcke mit Block-Nummern 1 bis 21 aufgeteilt. Die Einteilungen der 21 Blöcke (Quartiere) entsprachen den Funktionen und Nutzungen in Verbindung mit dem Erneuerungskonzept (Verteilung der Nutzungen).²³

Weitere Finanzhilfen aus dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm erfolgten in den Programmjahren 1980 bis 1982.²⁴

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsbeirates sowie des Bauausschusses am 08. Dezember 1981 wurde dargelegt, dass Aufgabe des Sanierungsträgers die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen vor der eigentlichen Bauphase in einem ca. 1,0 – bis 1,5 Hektar großen Teilgebiet der „Neustadt, welches auf Grund von städtebaulichen Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung der Bausubstanz in Zusammenarbeit mit der Stadt Hof ausgewählt wurde, ist.“²⁵

Der Sanierungsträger erarbeitete eine Gesamtplanung als Sanierungskonzept. Diese Planung vom 24. Januar 1983 berücksichtigte die von der PROGROS ausgeführten und vom Stadtrat gutgeheißenen Forderungen weitgehendst.²⁶

Im Programmjahr 1983 erfolgte die Übernahme in das Bund/Länder Städtebauförderungsprogramm (§ 72 StBauFG).²⁷

Der Sanierungsträger prognostizierte für das zukünftige Sanierungsgebiet I (Quartier 10) [heutige Bezeichnung: „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“] förderfähige Gesamtkosten in Höhe von ca. 9.715.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 19.000.000,00 DM) mit einem voraussichtlichen Durchführungszeitraum von 9 Jahren (Abschluss der Maßnahme im Jahr 1992).²⁸

²¹ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.3.3 „Finanzierung der Baumaßnahmen“; Finanzierungsübersicht Tab. 8.3-1“; PROGROS AG, Basel

²² vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.4 „Finanzierungsanteil der Stadt Hof“; PROGROS AG, Basel

²³ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 5.4 „Konzept der Erneuerung“; „Karte 5.4-1“; PROGROS AG, Basel

²⁴ vgl. Abrechnungsbescheid der Regierung von Oberfranken vom 08 März 1990 (Az.: 420-4653-n-1/89)

²⁵ vgl. Niederschrift über das Ergebnis der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsbeirates sowie des Bauausschusses am 08.12.1981 (Vorberatung)

²⁶ vgl. Bericht des Sanierungsträgers, Stadterneuerung Hof GmbH, Juli 1983 letzte Seite;

²⁷ vgl. Abrechnungsbescheid der Regierung von Oberfranken vom 08 März 1990 (Az.: 420-4653-n-1/89)

²⁸ vgl. Begleitinformation Nrn. 5 und 6 zum Jahresantrag vom 08. Juni 1984 zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm 1985

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht konnte mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. § 5 Abs. 2 Satz 4 StBauFG blieb mit der Maßgabe, dass die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen waren, unberührt (vgl. § 38 Abs. 2 a StBauFG).

Die in den Folgejahren fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprachen den Forderungen der Regierung von Oberfranken, wonach die Städtebauförderungsprogramme entsprechend dem Gesetzauftrag 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.

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss in seiner Sitzung am 23. März 1984 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet I“ gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG).²⁹ Der Stadtrat Hof billigte in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 1984 den Bauleitplanentwurf und ermächtigte die Verwaltung, den Bebauungsplan samt Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.³⁰ Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02. Januar 1985 bis 04. Februar 1985.³¹ Die Begründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ beinhaltet eine Konkretisierung der städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung, einen Zeiten- und Maßnahmenplan und eine dazugehörige Kostenübersicht in einer Gesamtsumme von ca. 9.391.409,00 Euro (nachrichtlich: 18.386.000,00 DM).³²

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Bebauungsplanverfahren gestoppt, da in Bezug auf die Bebauung und Nutzung am „Sigmundgraben“ keine Einigung erzielt werden konnte.³³ In der 98. Vollsitzung des Stadtrates am 13. Januar 1989 – lfd. Nr. 2208 – wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 2968 vom 23. April 1984 aufgehoben und ein neuerlicher Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.³⁴ Auf die weiteren Ausführungen unter Nr. 3. wird verwiesen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Oktober 1994 den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ als Satzung,³⁵ der am 07. März 1995 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Zeiten- und Maßnahmenplan sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Es sind konkrete Einzelmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden und die noch durchzuführen sind, in Zuordnung zu unterschiedlichen Arealen enthalten.³⁶ Entsprechend

²⁹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 126. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. März 1984; lfd. Nr. 2968; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Sanierungsgebiet I; Aufstellungsbeschluss“

³⁰ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 14. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23.12.1984; lfd. Nr. 342; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet I (Quartier 10); Auslegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG“

³¹ Schreiben der Stadterneuerung Hof vom 28. Januar 1987 an die Regierung von Oberfranken aufgrund einer mit Schreiben vom 13. Januar 1987 (Az.: 420-4622 n-4/84) angeforderten Sachstandsbericht

³² vgl. Begründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“ vom 18. Januar 1984; „Zeiten- und Maßnahmenplan“ sowie „Kostenübersicht“

³³ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 78. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 03. Dezember 1993; lfd. Nr. 1898; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Sanierungsgebiet I (Quartier 10); Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

³⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 78. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 03. Dezember 1993; lfd. Nr. 1898; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Sanierungsgebiet I (Quartier 10); Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

³⁵ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 94. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 14. Oktober 1994; lfd. Nr. 2210; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“; Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

³⁶ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seiten 10 bis 34,

dem Zeiten- und Maßnahmenplan einschließlich den bereits angefallenen Kosten aus Vorjahren wurden Kosten in Höhe von ca. 6.056.000,00 Euro (Nachrichtlich: ca. 11.844.000,00 DM mit einem voraussichtlichen Durchführungszeitraum bis 1998 prognostiziert.³⁷ Die Finanzierung der Maßnahmen sollte sich nach den von Bund und Land im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms bewilligten Sanierungsförderungsmitteln richten. Sie betragen zu dieser Zeit 2/3 Bund/Land, 1/3 städtischer Eigenanteil bzw. 60 % Bund/Land und 40 % städtischer Eigenanteil.³⁸

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

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH vom 22. Oktober 2021 wurden nicht alle Zielsetzungen der Neuordnung des Sanierungsgebiets erreicht. Insbesondere wurden alle Maßnahmen, die mit dem Bau der Tiefgarage und der aufstockenden Neubebauung mit einem Geschäftshaus in Zusammenhang standen sowie die Neubebauung/Hofbebauung zwischen „Ludwigstraße“ und „Sigmundgraben“ nicht durchgeführt. Auf die weiteren Ausführungen unter Nr. 3. wird verwiesen.

Eine Aufstellung vom 20. Oktober 2021 der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, Einzelmaßnahmen der Durchführung (sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets) sowie ein dazugehöriger unmaßstäblicher Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ sind als **Anlagen 2 und 3 zum Bericht** beigelegt. Diese Anlagen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Gesamtkosten des Sanierungsverfahrens „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ belaufen sich auf ungefähr 3.830.000,00 Euro.

Aufgrund der ca. 43 Jahre (1978 bis 2021) langen Durchführungsdauer des Sanierungsverfahrens (einschließlich dem 4,5 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 08. Juni 1984 der Regierung von Oberfranken (Nr. 121/93; Az.: 420-5215/3-1/80) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 1980 und mit Bescheid vom 11. April 2005 der Regierung von Oberfranken (Nr.90/04; Az.: 420-4652 n-7/05) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Landes- und Bundesprogramm der Städtebauförderung 2004).

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch sanierungsbedingte Einnahmen (z.B. Grundstücksveräußerungserlöse) der Stadt Hof bzw. des Sanierungsträgers einschließlich der Auflösung des Treuhandvermögens und durch Städtebauförderungsmittel des Bundes/Landes

„Neuordnung des Sanierungsgebietes I – Städtebauliche Zielsetzungen“

³⁷ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 35, „Zeiten- und Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet I“ sowie Seiten 36 bis 39 „Kosten- und Finanzierungsübersicht“

³⁸ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seiten 36 bis 39 „Kosten- und Finanzierungsübersicht“

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 Sanierungsgebietes 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 frühzeitig wurden im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Planungskonzepte erarbeitet, die in dem Endbericht der vorbereitenden Untersuchungen enthalten sind.³⁹

Dem Erfordernis, ein qualifiziertes Sanierungskonzept nach Maßgabe des § 10 StBauFG 1971 (Aufstellungsverpflichtung Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet; aufgehoben 1984), § 140 Nr. 3 BauGB und damit die konkreten Ziele und Zwecke (§§ 12 Abs. 1 StBauFG, 146 Abs. 1 BauGB) zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände für das Sanierungsgebiet zu entwickeln, war die Stadt Hof in der Art nachgekommen, dass sie aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“ einleitete.

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss in seiner Sitzung am 23. März 1984 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet I“ gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG).⁴⁰

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22. Juni 1984 beteiligt.⁴¹

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung (Erörterung und Anhörung) gem. § 20 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) erfolgte am 19. September 1984 in einer öffentlichen Veranstaltung in der Bürgergesellschaft, in der der Bebauungsplan mit Begründung öffentlich vorgestellt und über getroffene Feststellungen informiert wurde. Die Einladung erfolgte durch amtliche Bekanntmachung am 10. September 1984 in der Frankenpost. Ebenfalls erfolgte eine schriftliche Einladung aller Haus- und Grundbesitzer. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, dass für die Betroffenen, die diesen Termin nicht wahrnehmen konnten, eine Einsichtnahme in der Zeit vom 20. September 1984 bis 27. September 1984 geboten werde.⁴²

³⁹ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.5 „Stufen der Durchführung“; PROGNOSE AG, Basel und Bericht des Sanierungsträgers, Stadterneuerung Hof GmbH, Juli 1983

⁴⁰ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 126. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. März 1984; lfd. Nr. 2968; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Sanierungsgebiet I; Aufstellungsbeschluss“

⁴¹ vgl. Schreiben der Stadt Hof vom 22. Juni 1984 (Az.: V/61 – Stadtplanung)

⁴² vgl. Amtliche Bekanntmachung vom 10. September 1984 in der Frankenpost

Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07. November 1984.⁴³ Unter Berücksichtigung von vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowohl von Sanierungsbetroffenen als auch beteiligten Trägern öffentlicher Belange billigte der Stadtrat Hof in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 1984 den Bauleitplanentwurf und ermächtigte die Verwaltung, den Bebauungsplan samt Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.⁴⁴ Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02. Januar 1985 bis 04. Februar 1985.⁴⁵

Die Begründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ [heutige Bezeichnung: „Sigmundsgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“] beinhaltete eine Konkretisierung der städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung, einen Zeiten- und Maßnahmenplan.⁴⁶

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Bebauungsplanverfahren gestoppt, da in Bezug auf die Bebauung und Nutzung am „Sigmundsgraben“ keine Einigung erzielt werden konnte.⁴⁷

In der 35. Vollsitzung des Stadtrates am 13. Dezember 1985 – lfd. Nr. 795 – beschloss dieser auf der Grundlage der Alternativplanung (Planung Architekt [REDACTED]) den Bebauungsplan entsprechend abzuändern. Zwischenzeitlich hatte das Architektenbüro [REDACTED] eine erweiterte vorbereitende Untersuchung zur Sanierung des Stadtkerns durchgeführt. Dieser Bericht datiert mit dem 01. April 1988. Auf Anraten verschiedener Stellen wurde im Herbst 1988 für das Sanierungsgebiet I und das Gebiet nördlich davon (Quartier 23) ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt (Preisrichtersitzung am 18. November 1988). Auf der Grundlage der Planung des 1. Preisträgers musste der Bebauungsplan überarbeitet werden. Diese Planung wurde dem Stadtrat in der öffentlichen Sondersitzung am 08. Dezember 1988 – lfd. Nr. 216 – vorgestellt. In der 98. Vollsitzung des Stadtrates am 13. Januar 1989 – lfd. Nr. 2208 – wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 2968 vom 23. April 1984 aufgehoben und ein neuerlicher Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In der Sitzung am 20. Oktober 1989 – lfd. Nr. 2573 – wurde vom Stadtrat der durch den Sanierungsträger im September 1989 erstellte Gesamtrahmenplan für die Quartiere 10 und 23 gebilligt. Dieser Gesamtrahmenplan diente als Grundlage zum neu erstellten Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet I. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15. März 1990 bis 30. März 1990.⁴⁸

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Oktober 1994 den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ als Satzung,⁴⁹ der am 07. März 1995 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet.

⁴³ vgl. Amtliche Bekanntmachung vom 07. November 1984 in der Frankenpost

⁴⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 14. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 2314. Dezember 1984; lfd. Nr. 342; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet I (Quartier 10); Auslegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG“

⁴⁵ Schreiben der Stadterneuerung Hof vom 28. Januar 1987 an die Regierung von Oberfranken aufgrund einer mit Schreiben vom 13. Januar 1987 (Az.: 420-4622 n-4/84) angeforderten Sachstandsbericht

⁴⁶ vgl. Begründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“ vom 18. Januar 1984; „Zeiten- und Maßnahmenplan“ sowie „Kostenübersicht“

⁴⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 78. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 03. Dezember 1993; lfd. Nr. 1898; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Sanierungsgebiet I (Quartier 10); Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

⁴⁸ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 78. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 03. Dezember 1993; lfd. Nr. 1898; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Sanierungsgebiet I (Quartier 10); Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

⁴⁹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 94. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 14. Oktober 1994; lfd. Nr. 2210; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“; Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

Im Begründungsbericht⁵⁰ zum Bebauungsplan wurden insbesondere die konkreten städtebaulichen Zielsetzungen, die bauliche Nutzung und sonstige Nutzung, die Grünflächen, der fließende und der ruhende Verkehr formuliert. Im Begründungsbericht sind für jedes einzelne Grundstück die Ziele und Zwecke der Sanierung beschrieben und zusammenfassend in einem Zeiten- und Maßnahmenkatalog aufgelistet.⁵¹

Im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Planungskonzepts erfolgten sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen (§ 147 Satz 3 BauGB). Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Insbesondere sahen die Ziele und Zwecke der Sanierung ebenfalls den Bau einer Tiefgarage mit ca. 175 Kfz-Stellplätzen vor⁵². Im Zusammenhang mit dem Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes, welcher durch einen Investor erfolgen sollte, sollte die Tiefgarage zum Teil überbaut werden. Die Außenabmessungen der Tiefgarage sollten sich einerseits nach dem darüber geplanten Geschäftshaus und andererseits nach den Richtlinien für Parkflächen RAR richten. Bei maximaler Baukubatur waren so ca. 187 Stellplätze nachweisbar. Die Aufteilung nach öffentlichen und privaten Stellplätzen in der Tiefgarage war abhängig von der gewerblichen oder Wohnnutzung umliegender Gebäude. Die Einfahrt zur Tiefgarage solle sich an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“ durch öffentliche Grünanlagen befinden. Eine Abfahrt sollte direkt in den „Sigmundgraben“ verlaufen.⁵³

Die Stadt Hof bzw. der Sanierungsträger Stadterneuerung Hof GmbH konnte in den Jahren zuvor bereits große Teile der benötigten Liegenschaften für den Bau der Tiefgarage erwerben. Sie war jedoch finanziell nicht in der Lage die Tiefgarage auf ihre Kosten – zumindest alleine - zu errichten.

Im Jahr 1993 war es in Bezug auf den Bau der Tiefgarage sowie des Neubaus eines Geschäftshauses zunächst gelungen, die weiteren erforderlichen Grundstücke an einen privaten Dritten, der bereits Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, die für diese Baumaßnahmen zudem erforderlich waren, mit entsprechender Bauverpflichtung zu veräußern.⁵⁴ Die Durchführung der Bauvorhaben verzögerte sich zunächst für einige Jahre, da für den Privat-Investor keine wirtschaftlich vertretbare Nutzung, insbesondere für die vorgesehene Tiefgarage, bestand. Hierbei wurde ein Parkhaus favorisiert, welches die wesentlich höheren Kosten einer Tiefgarage hätte ersparen können. Dieses wurde von der Stadt Hof abgelehnt, da eine Änderung des Bebauungsplanes deswegen nicht erfolgen konnte, weil Grunderwerb und Flächenfreimachung mit hohen staatlichen Zuschüssen gefördert wurden, deren Rückzahlung sich die Stadt Hof nicht leisten konnte. Architektonische und städtebauliche Lösungen, die sich im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes bewegen würden, hätten aber diskutiert werden können.⁵⁵ Jedoch verstarb einige Jahre später der Privatinvestor. Im Rahmen der

⁵⁰ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 7 „Stellplätze“

⁵¹ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seiten 10 ff. „Städtebauliche Zielsetzung“

⁵² vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 7 „Stellplätze“

⁵³ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 32 „Städtebauliche Zielsetzung zum Areal 6“

⁵⁴ vgl. notarieller Kaufvertrag vom 20. November 1993 (UR. Nr. 3361/1993; Notar [REDACTED], Hof

⁵⁵ vgl. Aktennotiz der Stadterneuerung Hof GmbH vom 29. Juli 1997 „Parkplätze entlang Sigmundgraben“

Testamentsvollstreckung und der Begebenheit, dass die Erben eine Bebauung des Grundbesitzes ablehnten, machte die Stadterneuerung Hof GmbH von ihrem Rückübertragungsanspruch Gebrauch. Im Jahr 2003 wurde der Kaufvertrag aus dem Jahr 1993 aufgrund des noch fehlenden grundbuchrechtlichen Eigentumswechsels aufgehoben und der Kaufpreis zurückerstattet. Gleichzeitig konnte jedoch erreicht werden, dass die weiteren Grundstücke, die nun von der Stadterneuerung Hof GmbH für das Areal der zukünftigen Tiefgarage und der Neubaumaßnahmen benötigt wurden, gekauft werden konnten.⁵⁶ Die Rückübertragung und der Erwerb der Grundstücke durch die Stadterneuerung Hof GmbH erfolgten jedoch nicht in ihrer Eigenschaft als treuhänderischer Sanierungsträger, sondern in das eigene Liegenschaftsvermögen der Stadterneuerung Hof GmbH.

Nach Vereinigung der rückübertragenen und erworbenen Grundstücke mit den bereits im Eigentum der Stadterneuerung Hof GmbH in privater Eigenschaft befindlichen Grundstücke (einschließlich Übertragung von Grundstücken aus dem Treuhandvermögen) entstand das Flurstück 236. Das Grundstück ist also nicht Sanierungsvermögen im Rahmen der treuhänderischen Sanierungsträgereigenschaft der Stadterneuerung Hof GmbH. Die Stadterneuerung Hof GmbH ist eine Tochtergesellschaft mit 94,99 % Anteil der Stadtwerke Hof Holding GmbH und mit 5,01 % der Stadt Hof. Die Geschäftsanteile der Stadtwerke Hof Holding GmbH liegen zu 100 % bei der Stadt Hof.

Auch die Stadterneuerung Hof GmbH in privater Eigenschaft war aus finanziellen Gründen nicht in der Lage eine Tiefgarage zu errichten. Die Stadt Hof teilte am 20. Oktober 2021 mit, dass auch die Stadt Hof aufgrund der konstant schlechten finanziellen Haushaltslage (Jahre ohne Genehmigung) den Bau einer Tiefgarage nicht umsetzen konnte; es waren schlicht keine Haushaltsmittel vorhanden.

Um sich zunächst alle Möglichkeiten offen zu halten, entschied die Stadterneuerung Hof GmbH in privater Eigenschaft auf ihre Kosten die Herstellung und Bewirtschaftung eines Interimparkplatzes mit 144 Kfz-Stellplätzen, welcher als oberirdische Stellplatzanlage in privatrechtlicher Form genutzt wird, herzurichten. Die Fertigstellung war im Jahr 2006.

Im Jahr 2011 wurde zwischen der Stadterneuerung Hof GmbH in privater Eigenschaft und dem unmittelbar angrenzenden Eigentümer der Flur Stücke 228 („Ludwigstraße 10“), 229 („Ludwigstraße 8“), 230 („Ludwigstraße 6“), 232 und 234 („Ludwigstraße 2“) eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen, in der die privaten Kfz-Stellplätze, die laut Mitteilung der Stadterneuerung Hof GmbH in Eigenschaft als Sanierungstreuhänder der Stadt Hof vom 27. Oktober 2021 auf Kosten des angrenzenden Eigentümers hergestellt worden sind, zugunsten der Stadterneuerung Hof in privater Eigenschaft sowie die von ihr ermächtigten Personen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen sowie die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen entsprechend mitzubutzen. Kosten und Lasten des Unterhalts, Instandhaltung und Instandsetzung, Verkehrssicherung und Haftung der betroffenen Kraftfahrzeug-Abstellplätze treffen ausschließlich die Stadterneuerung Hof GmbH. Der Vertrag ist unbefristet und für die Ausübung ist ein Entgelt nicht zu errichten.⁵⁷

Die Parkfläche teilt sich in festvermietete Flächen und in Flächen für die Öffentlichkeit, die ebenfalls privatwirtschaftlich bewirtschaftet werden, auf.

⁵⁶ vgl. notarieller Rückübertragungs- und Kaufvertrag vom 11. Dezember 2003 (UR. Nr. 2351/2003; Notar Jürgen Hofmann, Hof

⁵⁷ vgl. Nutzungsvereinbarung vom 05. Juli/06. Juli 2011 zwischen der [REDACTED], Hof und der Stadterneuerung Hof GmbH

Aufgrund des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Hof vom 13. Dezember 2010 - lfd. Nr. 368 - und der Zustimmung des Aufsichtsrates der Stadterneuerung Hof GmbH vom 24. März 2011 wurde zwischen der Stadterneuerung Hof GmbH (eigene Anmerkung: in ihrer privaten Eigenschaft und nicht als Sanierungstreuhänder der Stadt Hof) und der Stadt Hof am 24. März 2011 eine Vereinbarung über die Nutzung des Privatparkplatzes der Stadterneuerung Hof GmbH in Hof Sigmundgraben abgeschlossen. Die Stadterneuerung Hof GmbH räumt der Stadt Hof für Parkzwecke von Stadträten und Bediensteten der Stadt Hof die Mitbenutzung ihres Privatparkplatzes in Hof, Sigmundgraben (Flur-Nr. 236 und 261/1, Gemarkung Hof), in der Zeit vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2030 ein. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Stadt Hof, insbesondere von Montag bis Freitag, täglich ca. 30 Parkplätze zur Verfügung stehen. Hierfür erhalten die städtischen Nutzer auf Antrag von der Stadterneuerung Hof GmbH entsprechende technische Zugangsmöglichkeiten. Die vorgenannten Leistungen erfolgen unentgeltlich durch die Stadterneuerung Hof GmbH. Auch eine Kostenerhebung aus anderen Rechtsgründen ist ausgeschlossen. Durch diese Vereinbarung treten ansonsten keine Änderungen in den Rechten und Pflichten der Stadterneuerung Hof GmbH als Parkplatzinhaberin und -betreiberin ein. Die vorgenannten Regelungen gelten auch vollumfänglich für eine Rechtsnachfolgerin der Stadterneuerung Hof GmbH. Für den Fall, dass der Privatparkplatz während der 20-jährigen Laufzeit dieser Vereinbarung aufgrund einer Nutzungsänderung im städtebaulichen Interesse wegfällt, sind alle gegenseitigen Ansprüche ausgeschlossen.

Der Parkplatz ist mit einer Schrankenanlage versehen und wird ansonsten gegen Entgelt zur Stellplatznutzung genutzt. Es handelt sich insgesamt um eine privatwirtschaftliche Nutzung. Die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze, Tiefgaragen und Parkhäuser im Stadtgebiet Hof obliegt ansonsten der Stadt Hof.

Die Stadt Hof teilte am 20. Oktober 2021 mit, dass zwischenzeitlich festgestellt wurde, dass das Grundwasser in diesem Bereich sehr hoch anstehe, weil sich ein Altarm der Saale in unmittelbarer Nähe befindet, sodass der Bau einer Tiefgarage nicht mehr darstellbar sei und sich seitens der Stadt Hof der Neubau eines Parkdecks als alternative Möglichkeit anbiete. Das Areal des heutigen provisorischen Parkplatzes (Fl. Nrn. 236, 261/1) und des ehemaligen Grundstück „Auguststraße 4“ (Fl. Nr. 225) sollen nach Aufhebung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ in das südlich und südwestlich angrenzende Sanierungsgebiet „VII. – Biedermeiertel“, welches im vereinfachten Sanierungsverfahren (also auch ohne die Ausgleichsbetragsproblematik) durchgeführt wird, überführt werden. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „VII. Biedermeiertel“ erfolgte mit Satzung vom 18. November 2020 (Rechtsverbindlichkeit am 20. November 2020, dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung).

Die Flächen mit den provisorischen Parkflächen sollen als Standort einer Quartiersgarage des Sanierungsgebiets „VII. Biedermeiertel“ und das unbebaute Grundstück „Auguststraße 4“ wieder einer Bebauung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Die Stadt Hof teilte am 20. Oktober 2021 weiterhin mit, dass am 20. Mai 2020 in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses über die „Schließung und Abrechnung der Sanierungsgebiete „I.“, „II.“ und „III.“ ein Beschluss herbeigeführt wurde. Im Text der Sitzungsvorlage wurde bekanntgemacht, dass „die Flächen des heutigen Parkplatzes und die ehemalige „Auguststraße 4“ aus dem Prozess der Aufhebung ausgeschlossen werden, da diese Flächen als Ergänzungsgebiet des Biedermeiertels als Standort einer Quartiersgarage dienen sollten“.

Da die Sanierungssatzung aufgrund des § 235 Abs. 4 BauGB im Gesamten bis 31. Dezember 2021 aufgehoben werden muss, können diese Grundstücke nicht aus dem Prozess der Aufhebung ausgeschlossen werden. Jedoch können die gewünschten Zielsetzungen für diese Grundstücke nach der rechtskräftigen Aufhebung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ im Rahmen unterschiedlicher Möglichkeiten im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „VII. Biedermeiertel“ umgesetzt werden.

Bedingt durch die Interimskonstellation der Parkplatzflächen (Fl. Nr. 236 innerhalb des derzeitigen Sanierungsgebiets und 261/1 – welches jedoch außerhalb des derzeitigen Sanierungsgebiets liegt), der fehlenden Zuordnungsfähigkeit als sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahme i.S.v. § 147 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und der Tatsache, dass der Bau einer Quartiersgarage als Umsetzungsziel des Sanierungsgebiets „VII. Biedermeiertel“ erfolgen soll, wird diese Einzelmaßnahme nicht als sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahme in der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbeträge), die die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ grundsätzlich zu leisten haben, berücksichtigt werden. Aufgrund dessen ist die Herstellung der provisorischen Stellplatzanlage, deren Kosten zudem die Stadterneuerung Hof GmbH in ihrer privaten Eigenschaft getragen hat und die zudem keiner Förderung aus Städtebauförderungsmitteln unterlagen, folgerichtig nicht in der Aufstellung der tatsächlich durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen enthalten. Die betroffenen Grundstücke sind privatnutzbar und werden in privatrechtlicher Form als Interimsparkplatz der Stadterneuerung Hof GmbH in privater Eigenschaft betrieben und bewirtschaftet. Das Grundstück „Auguststraße 4 (Fl. Nr. 225) ist zudem zum Abschluss der Gesamtmaßnahme ein privat-nutzbares Grundstück.

Ebenfalls ist festzustellen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet I“ vom 07. März 1995 in Verbindung mit der Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan in Bezug auf den Bau einer Tiefgarage mit ca. 175 Kfz-Stellplätzen⁵⁸, welche im Zusammenhang mit dem Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (mit Teilüberbau der Tiefgarage) durch einen Investor erfolgen sollte (Areal 6) sowie die Neubaumaßnahme (Areal 3) und die Einfahrt zur Tiefgarage an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“⁵⁹ nicht mehr den Zielsetzungen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ entsprechen. Aufgrund dessen ist von rechtlichen Begebenheiten auszugehen, die den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen.

Grundsätzlich bedarf es noch vor Aufhebung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ der Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet I“. Das formelle Änderungsverfahren würde jedoch weit mehr Zeit beanspruchen, als die gesetzliche Maßgabe der Aufhebungsverpflichtung der Sanierungssatzung. Es reicht jedoch aus, dass der Stadtrat Hof die Absicht erklärt und in der gutachterlichen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen nur das Beschriebene berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wird.

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH vom 22. Oktober 2021 wurden weitere Zielsetzungen der Neuordnung des Sanierungsgebiets nicht erreicht. Ebenfalls fand beispielhaft der Abbruch der störenden Nebengebäude auf Fl. Nr. 221 („Auguststraße 12“) nicht statt, stattdessen

⁵⁸ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 7 „Stellplätze“

⁵⁹ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 32 „Städtebauliche Zielsetzung zum Areal 6“

wurden die Fassaden saniert. Ebenfalls wurden die Gebäude „Auguststraße 2“ und „Auguststraße 4“ nicht modernisiert/instandgesetzt, sondern abgebrochen.

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.

Beide Konzepte beinhalten jedoch auch keine Änderung oder Ergänzung der konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“ begründet wurden.

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH vom 22. Oktober 2021 wurden im Sanierungsgebiet Modernisierungen und Instandsetzungen i. S. d. § 177 BauGB auf vertraglicher Weise durchgeführt. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote im Sinne des § 177 BauGB wurden nicht erlassen. Im Sanierungsgebiet erfolgten für die Durchführung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen von privaten Dritten zum Teil „direkte“ Förderungen durch Gewährung von pauschalierten Kostenerstattungsbeträgen und/oder 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) auf der Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Freistaats Bayern.

Auf die Aufstellung vom 20. Oktober 2021 der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, Einzelmaßnahmen der Durchführung (sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets) sowie den dazugehörigen unmaßstäblichen Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) wird verwiesen.

Diese Aufstellung beinhaltet sämtliche sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, unabhängig davon, ob diese z.B. mit Städtebauförderungsmitteln des Landes/Bundes gefördert oder aus sanierungsbedingten Einnahmen finanziert wurden.

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).⁶⁰

Deshalb wird empfohlen, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abgeändert und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festgelegt werden.

⁶⁰ 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

Hierbei wird ergänzend empfohlen, dass Stadtrat Hof die Absicht erklärt, dass nach Aufhebung des Sanierungsgebietes der sanierungsbedingte und rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ vom 07. März 1995 geändert wird und zwar in Bezug auf den Bau einer Tiefgarage⁶¹, welche im Zusammenhang mit dem Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (mit Teilüberbau der Tiefgarage) erfolgen sollte (Areal 6) sowie der Neubaumaßnahme (Areal 3) und der Einfahrt zur Tiefgarage an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“.⁶² Sie entsprechen nicht mehr den Zielsetzungen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“. Aufgrund dessen ist von rechtlichen Begebenheiten auszugehen, die den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen. Evtl. sonstig erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

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 Stadtrats 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“. Dieses Sanierungsverfahren wurde noch zu Zeiten des Städtebauförderungsgesetzes eingeleitet.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. August 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften des § 245 BauGB auf.

So wie bereits das Städtebauförderungsgesetz (§ 15 StBauFG) beinhaltet auch das Baugesetzbuch 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.

⁶¹ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 7 „Stellplätze“

⁶² vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 32 „Städtebauliche Zielsetzung zum Areal 6“

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.⁶³ 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.⁶⁴

Nach § 1 Abs. 1 StBauFG (§ 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

⁶³ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 05.04.2011 – OVG 2 N 18.08

⁶⁴ vgl. Urteil vom 27.11.2006 KG Berlin 12. Zivilsenat; 12 U 182/04; RN 54, juris

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 §§ 152–156 a 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.

Als der Stadtrat der Stadt Hof in seiner Sitzung am 28. Oktober 1983 sowie Ergänzungsbeschluss am 16. Dezember 1983 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 I (Quartier 10)“ [heutige Bezeichnung: „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“] einen voraussichtlichen Durchführungszeitraum von 9 Jahren (Abschluss der Maßnahme im Jahr 1992).⁶⁵

Dieser Durchführungszeitraum wurde bereits durch die Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung im Rahmen des vom Stadtrat Hof in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Oktober 1994 beschlossenen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“⁶⁶, der am 07. März 1995 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde, angepasst. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der Durchführungszeitraum bis ins Jahr 1998 ausgedehnt wurde.

Die schwierige Problemlage der tiefgreifenden Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf den beabsichtigten Bau einer Tiefgarage mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten, setzte jedoch einen langfristigen Zeitraum zur Problemlösung voraus.

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ sind ca. 37 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

⁶⁵ vgl. Begleitinformation Nrn. 5 und 6 zum Jahresantrag vom 08. Juni 1984 zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm 1985

⁶⁶ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 94. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 14. Oktober 1994; lfd. Nr. 2210; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I (Quartier 10)“; Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB“

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 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.⁶⁷

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.⁶⁸ 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.⁶⁹ 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).⁷⁰

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 23. Dezember 1983, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ erfolgen soll.

⁶⁷ vgl. OVG Saarland, Urteil vom 09. Dezember 2009 – 1 A 387/08 –, juris

⁶⁸ vgl. BVerwG, Urt. v. 20. Oktober 1978 – 4 C 48.76 –, Buchholz 406.15 § 50 StBauFG Nr. 1

⁶⁹ 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

⁷⁰ vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. April 2011 – 4 B 52.10 –, juris.

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 entsprechenden 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 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ 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).⁷¹

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, nach Aufhebung der Sanierungssatzung den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ vom 07. März 1995 zu ändern und zwar in Bezug auf den Bau einer Tiefgarage⁷², welche im Zusammenhang mit dem Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (mit Teilüberbau der Tiefgarage) erfolgen sollte (Areal 6) sowie der Neubaumaßnahme (Areal 3) und der Einfahrt zur Tiefgarage an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“.⁷³ Sie entsprechen nicht mehr den Zielsetzungen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“. Aufgrund dessen ist von

⁷¹ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris

⁷² vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 7 „Stellplätze“

⁷³ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 32 „Städtebauliche Zielsetzung zum Areal 6“

rechtlichen Begebenheiten auszugehen, die den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen. Evtl. sonstig erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt. 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ befindet sich im Städtebauförderungsprogramm des Landes/Bundes „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“.

Mit Bescheid vom 08. Juni 1984 der Regierung von Oberfranken (Nr. 121/93; Az.: 420-5215/3-1/80) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 1980 und mit Bescheid vom 11. April 2005 der Regierung von Oberfranken (Nr. 090/04; Az.: 420-4652 n-7/05) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Landes- und Bundesprogramm der Städtebauförderung 2004).

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 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 1984 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 Sanierungssatzung soll vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Hof am 16. Dezember 2021 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ 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 Aufgabenträger/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, auch keine 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 das Sanierungsverfahren kraft Gesetzes mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG im umfassenden Verfahren durchgeführt. Das Ausgleichsbetragsrecht des BauGB findet auch auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauGB bereits laufenden oder abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des StBauFG Anwendung (vgl. § 245 Abs. 1 BauGB 1987).

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 Kostenerstattungsbeträgen 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 23. Dezember 1983, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ 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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ 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 rechtstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und – vorhersehbarkeit⁷⁴ 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.⁷⁵

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ sind ca. 37 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.“

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.⁷⁶ 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.⁷⁷

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

⁷⁶ 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

⁷⁷ 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.⁷⁸

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.⁷⁹

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.⁸⁰

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

⁷⁸ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 23, 24

⁷⁹ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 25

⁸⁰ 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.⁸¹

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.⁸²

Das Sanierungsverfahren befand sich von 1979 bis 1982 im bayerischen Städtebauförderungsprogramm und ab dem Programmjahr 1983 im Städtebauförderungsprogramm des Bundes/Landes. Mit Bescheid vom 08. Juni 1984 der Regierung von Oberfranken (Nr. 121/93; Az.: 420-5215/3-1/80) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 1980 und mit Bescheid vom 11. April 2005 der Regierung von Oberfranken (Nr. 90/04; Az.: 420-4652 n-7/05) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Landes- und Bundesprogramm der Städtebauförderung 2004).

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 „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ die Sanierungsatzungen bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben.

Laut Mitteilung der Stadt Hof/Stadterneuerung Hof GmbH vom 20. Oktober 2021 wurden innerhalb des Sanierungsgebiets „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ als letzte Ordnungsmaßnahmen auf der Grundlage eines Ordnungsmaßnahmenüberlassungsvertrags vom 22. Februar 1996 der Abbruch der baulichen Anlagen auf den Fl. Nrn. 225 („Auguststraße 2“) und 226 („Auguststraße 4“) im Jahr 1996 durchgeführt. Die letzte Baumaßnahme eines privaten Dritten erfolgte im Jahr 2005. Zur Durchführung dieser Baumaßnahme wurde am 04. August 2005 eine Instandsetzungsvereinbarung i.S.v. § 177 BauGB abgeschlossen. Nach Durchführung der Schlussabrechnung wurde eine Bescheinigung auf der Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Freistaats Bayern zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes ausgestellt. Die Ausstellung einer solchen Steuerbescheinigung setzt u.a. voraus, dass das Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.

In Zusammenhang mit der Klärung des Baus der Tiefgarage und der in diesem Zusammenhang verbundenen Baumaßnahmen (Geschäfts- und Wohnhäuser) und der Rückübertragung und des Kaufs der notwendigen Grundstücksflächen im Jahr 2003 sowie der Entscheidung zur Herstellung eines Interimparkplatzes durch die Stadterneuerung Hof GmbH (Fertigstellung 2006) sowie aufgrund von

⁸¹ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 32

⁸² 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

internen Entscheidungsfindungen, die ebenfalls einen angemessenen Zeitraum benötigten, kann frühestens von einem Eintreten Vorteilslage im Zeitraum von 2009 bis 2010 ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Nr. 3 verwiesen.

Da insofern – bemessen von diesem Zeitraum allenfalls erst ca. 11 bis 12 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.⁸³

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 und außerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abzuändern und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Hierbei soll die Absicht berücksichtigt werden, dass nach Aufhebung des Sanierungsgebietes der sanierungsbedingte und rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ vom 07. März 1995 geändert wird und zwar in Bezug auf den Bau einer Tiefgarage⁸⁴, welche im Zusammenhang mit dem Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (mit Teilüberbau der Tiefgarage) erfolgen sollte (Areal 6) sowie der Neubaumaßnahme (Areal 3) und der Einfahrt zur Tiefgarage an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“.⁸⁵ Sie entsprechen nicht mehr den Zielsetzungen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“. Aufgrund dessen ist von rechtlichen Begebenheiten auszugehen, die den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen. Evtl. sonstig erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.
2. Die Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ zu beschließen.

⁸³ 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

⁸⁴ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 7 „Stellplätze“

⁸⁵ vgl. Begründung vom 02. März 1994 zum Bebauungsplan vom 07. März 1995 „Sanierungsgebiet I“; Seite 32 „Städtebauliche Zielsetzung zum Areal 6“

Osburg, den 11. Dezember 2021



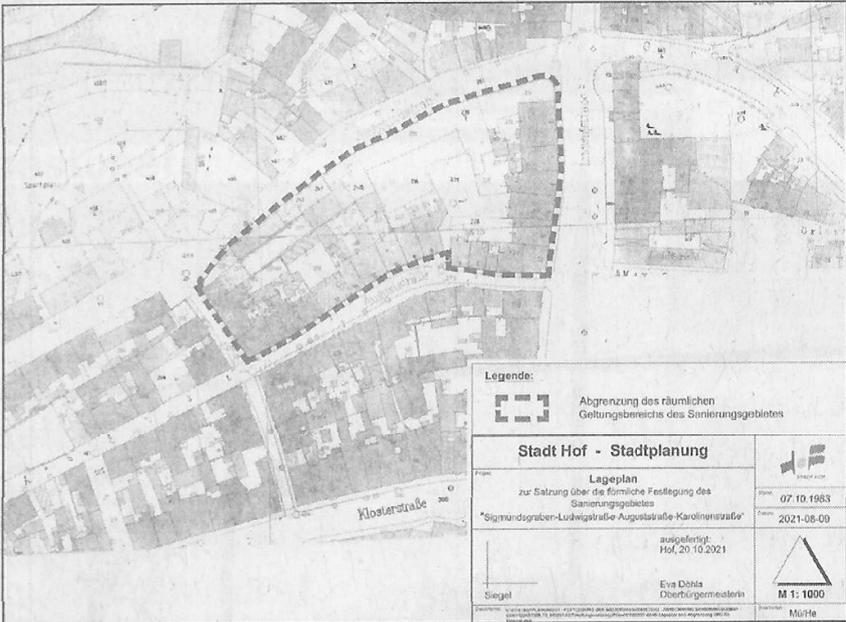
Karl Heinz Mathony

Anlagen:

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

Bekanntmachung am 27. Oktober 2021 der Mitteilung vom 26. Oktober 2021 über die Niederlegung der Satzung vom 20. Oktober 2021 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ in der Stadt Hof mit rückwirkender Inkraftsetzung⁸⁶

Amtliche Bekanntmachung



Legende:	
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes
Stadt Hof - Stadtplanung	
Lageplan	
zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben-Ludwigstraße-Auguststraße-Karolinenstraße“	
ausgefertigt: Hof, 20.10.2021	07.10.1983
ausgefertigt: Hof, 20.10.2021	2021-08-00
Siegel Eva Dötsch Dienstrengemeisterin	M 1: 1000
	Mühle

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ 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-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. 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 23. Dezember 1983 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10), die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 28. Oktober 1983 sowie Ergänzung am 16. Dezember 1983 beschlossen hat und die am 03. Januar 1984 bekanntgemacht wurde, ändert und die rückwirkend die Satzung vom 02. Februar 1984, die als Berichtigung der Bekanntmachung der Satzung vom 03. Januar 1984 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) der Stadt Hof am 08. Februar 1984 bekannt gemacht wurde, außer Kraft setzt, 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 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“.

⁸⁶ 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. 250/1 („Am Sigmundgraben“) in östlicher Richtung entlang seiner nördlichen Grundstücksgrenze, dann weiterentlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke, Fl. Nrn. 252 („Am Sigmundgraben“), 244 („Am Sigmundgraben“), 243 („Am Sigmundgraben“), 241 („Am Sigmundgraben“), 240 („Am Sigmundgraben“), 239 („Am Sigmundgraben“), 230/1 („Am Sigmundgraben“) und 234 („Am Sigmundgraben“) bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt.

im Osten

Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 234 („Am Sigmundgraben“) in südlicher Richtung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 232 („Ludwigstraße 2“), 231 („Ludwigstraße 4“), 230 („Ludwigstraße 6“), 229 („Ludwigstraße 8“), 228 („Ludwigstraße 10“) bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 227 („Ludwigstraße 12“).

im Süden

Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 227 („Ludwigstraße 12“) in westlicher Richtung entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 226 („Auguststraße 2“) und 225 („Auguststraße 4“) bis zu seinem südwestlichen Grenzpunkt, dort in nördlicher Richtung abknickend entlang seiner westlichen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit einer angenommenen geraden Verlängerungslinie in östlicher Richtung der südlichen Grenze des Grundstücks, Fl. Nr. 224 („Auguststraße 6“) die eine Teilfläche des Grundstücks, Fl. Nr. 273 („Auguststraße“) ausbildet, weiter entlang in östlicher Richtung der südlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 224 („Auguststraße 6“), 223 („Auguststraße 8“), 222 („Auguststraße 10“), 221 („Auguststraße 12“), 220 („Auguststraße 14“), 219 („Auguststraße 16“), 218 („Auguststraße 18“), 217 („Auguststraße 20“), 216 („Auguststraße 22“) und 215 („Auguststraße 24“) bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt.

im Westen

Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 215 („Auguststraße 24“) in nördlicher Richtung entlang seiner westlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 249 („Karolinenstraße 3“) und 250 („Karolinenstraße 1“) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 250/1 („Am Sigmundgraben“).

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

Flurstücksnummer	Grundbuch Band	Grundbuch Blatt	Lage lt. Grundbuch	Größe in qm
215	263	9992	Auguststraße 24	230
216	120	5544	Auguststraße 22	130
217	314	11780	Auguststraße 20	200
218	105	5063	Auguststraße 18	220
219	84	4296	Auguststraße 16	550
220	288	10867	Auguststraße 14	150
221	79	4135	Auguststraße 12	540
222	93	4622	Auguststraße 10	350
223	274	10371	Auguststraße 8	220
224	90	4506	Auguststraße 6	350
225	259	9847	Auguststraße 4	140
226	102	4960	Auguststraße 2	100
227	107	5152	Ludwigstraße 12	360
228	259	9847	Ludwigstraße 10	450
229	259	9847	Ludwigstraße 8	870
230	259	9847	Ludwigstraße 6	449
230/1	250	9560	Am Sigmundgraben	365
231	260	9888	Ludwigstraße 4	230
232	91	4554	Ludwigstraße 2	529
234	91	4554	Am Sigmundgraben	362
236	250	9560	Beim Sigmundgraben	700
239	250	9560	Am Sigmundgraben	470
240	93	4622	Am Sigmundgraben	300
241	239	9205	Am Sigmundgraben	300
243	84	4296	Am Sigmundgraben	70
244	93	4620	Am Sigmundgraben	180
247	84	4296	Bei der Auguststraße	330
248	138	6113	Beim Sigmundgraben	140
249	138	6113	Karolinenstraße 3	340
250	263	9967	Karolinenstraße 1	70
250/1	263	9967	Am Sigmundgraben	48
251	79	4137	Am Sigmundgraben	67
251/1	79	4137	Am Sigmundgraben	33
252	239	9187	Am Sigmundgraben	33
273 (teilweise)	219	8554	Auguststraße	ca. 69

(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 09. August 2021 mit Stand 07. Oktober 1983], 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

Außerkraftsetzung

Die Satzung vom 02. Februar 1984, die als Berichtigung der Bekanntmachung der Satzung vom 03. Januar 1984 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) der Stadt Hof am 08. Februar 1984 bekannt gemacht wurde, wird rückwirkend außer Kraft setzt.

§ 4

Inkraftsetzung

Diese Satzung, die die am 03. Januar 1983 bekanntgemachte Satzung vom 23. Dezember 1983 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) der Stadt Hof mit Rückwirkung zum 03. Januar 1984 ändert und die die Satzung vom 02. Februar 1984, die als Berichtigung der Bekanntmachung der Satzung vom 03. Januar 1984 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Quartier 10) der Stadt Hof am 08. Februar 1984 bekanntgemacht wurde, mit Rückwirkung zum 08. Februar 1984 außer Kraft setzt, 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 Rechtsammlung (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 beigelegt 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 und außerhalb des Sanierungsgebiets „Sigmundsgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“

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 04.09.1978 und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 03.01.1984

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T	Kauf = K Bereitstellung = B
1.1.	Hof	230/1, groß: 365 qm	Am Sigmundsgraben	S	K 04.04.1979
1.2.	Hof	236, groß: 700 qm	Beim Sigmundsgraben	S	K 04.04.1979
1.3.	Hof	239, groß: 470 qm	Am Sigmundsgraben	S	K 04.04.1979

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

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T	Kauf = K Bereitstellung = B
1.4.	Hof	220, groß: 150 qm	Auguststraße 14	T	K 21.02.1986

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Kauf = K Bereitstellung = B
1.5.	Hof	217, groß 200 qm	Auguststraße 20	T	K 16.07.1986
1.6.	Hof	241, groß 300 qm	Am Sigmundsgraben	T	K 29.07.1986
1.7.	Hof	250, groß 70 qm	Karolinenstraße 1	T	K 31.08.1987
1.8.	Hof	250/1, groß 48 qm	Am Sigmundsgraben	T	K 31.08.1987
1.9.	Hof	244, groß 180 qm	Am Sigmundsgraben	T	K 11.07.1987
1.10.	Hof	247, groß 330 qm	Bei der Auguststraße	T	K 16.05.1990
1.11.	Hof	251, groß 67 qm	Am Sigmundsgraben	T	K 16.05.1990
1.12	Hof	251/1, groß 33 qm	Am Sigmundsgraben	T	K 20.04.1993
1.13	Hof	240, groß 300 qm	Am Sigmundsgraben	T	K 20.04.1993
1.14	Hof	222, groß 350 qm	Auguststraße 10	T	K 29.05.1990

Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB); Enteignung zugunsten des Sanierungsträgers innerhalb des Sanierungsgebietes

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Enteignungsbeschluss
1.15.	Hof	226, groß 100 qm	Auguststraße 2	S zugunsten T	27.06.1995

2. Ordnungsmaßnahmen (Umzug von Bewohnern und Betrieben i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 140 Nr. 7 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Von	Nach	Durchführung
2.1.	Auguststraße 14	Sigmundsgraben 31, Hof	1988
2.2.	Auguststraße 20	Lutherstraße 28, Hof	1989
2.3.	Karolinenstraße 1	Seussen bei Arzberg	1987

3. Ordnungsmaßnahmen (Freilegung von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 140 Nr. 7 BauGB) innerhalb des Untersuchungsgebiets

Zeitraum zwischen öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 04.09.1978 und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 03.01.1984

	Gemarkung	Flurstücks Nr.	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Durchführung
3.1.	Hof	230/1	Altes Mälzereigebäude Am Sigmundsgraben	S	1980

	Gemarkung	Flurstücks Nr.	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T	Durchführung
3.2.	Hof	236	Altes Mälzereigebäude Beim Sigmundgraben	S	1980
3.3.	Hof	239	Mälzereigebäude Beim Sigmundgraben	S	1980

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

	Gemarkung	Flurstücks Nr.	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T	Durchführung
3.4.	Hof	220	Abbruch Rückgebäude Auguststraße 14		1988
3.5.	Hof	243	Abbruch von 2 Einzel- und 3 Doppelgaragen Auguststraße 14		1988
3.6.	Hof	247	Abbruch von 2 Einzel- und 3 Doppelgaragen Bei der Auguststraße		1988

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

	Maßnahme	Fertigstellung
4.1.	Ausbau des Sigmundgrabens von Karolinenstraße bis Ludwigstraße mit Ausbau des öffentlichen Gehwegs	1993

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

	Maßnahme	Fertigstellung
5.1.	Kanalumlegung Auguststr. 10, Fl. Nr. 222/1 Anschluss der Grundstücksentwässerungsanlage an die städtische Mischwasserkanalisation als Folgemaßnahme der Abbrüche entlang des Sigmundgrabens	1995
5.2..	Ordnungsmaßnahmenüberlassungsvertrag vom 22.02.1996 über den Abbruch der baulichen Anlagen Fl. Nr. 225 (Auguststr. 2)	1996
5.3..	Ordnungsmaßnahmenüberlassungsvertrag vom 22.02.1996 über den Abbruch der baulichen Anlagen Fl. Nr. 226 (Auguststr. 4)	1996
5.4.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 11.04.1991 über den Abbruch der Werkstatt und Waschküche auf Fl. Nr. 248/249 (Karolinenstr. 3), Abbruch der Mauer zw. Fl. Nr. 217 und 248	1991
5.5.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 11.04.1991 Fl. Nr. 219 (Auguststr. 16): Gestaltung Garagengebäude	1995
5.6.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 11.04.1991: Fl. Nr. 217 (Auguststr. 20): Abbruch Rückgebäude	1991

	Maßnahme	Fertigstellung
5.7.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 11.04.1991: Fl. Nr. 216 (Auguststr. 22): Abbruch Mauer zw. Fl. Nr. 216 und 248, Hinterhofgestaltung	1991
5.8.	Ordnungsmaßnahmenduldungsvereinbarung vom 11.04.1991: Fl. Nr. 215 (Auguststr. 24): Abbruch Holzschuppen, Abbruch Mauer zw. Fl. Nr. 215 und 248, Hinterhofgestaltung	1991

6. Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Treuhandvermögen 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
6.1.	Modernisierung/Instandsetzung Wohnhaus Auguststraße 14, Fl. Nr. 220	1989

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
6.2.	Fl. Nr. 217, Auguststraße 20; Komplettsanierung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom 22.02.1989)	1991
6.3.	Fl. Nr. 231, Ludwigstraße 4; Komplettsanierung (notariell beurkundete Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom 16.05.1989)	1993
6.4.	Fl. Nr. 230, Ludwigstraße 6; Komplettsanierung (notariell beurkundete Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom 16.05.1989)	1993
6.5.	Fl. Nr. 229, Ludwigstraße 8; Komplettsanierung (notariell beurkundete Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom 16.05.1989)	1993
6.6.	Fl. Nr. 228, Ludwigstraße 10; Komplettsanierung (notariell beurkundete Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom 16.05.1989)	1993

	Maßnahme	Fertigstellung
6.7.	Fl. Nr. 215, Auguststraße 24; Fassadensanierung (Instandsetzungsvereinbarung vom 19.08.1994 lt. kommunalem Fassadenprogramm vom 08.07.1994); Zuschuss 30 % der Rechnungshöhe	1995
6.8.	Fl. Nr. 221, Auguststraße 12; Fassadensanierung (Instandsetzungsvereinbarung vom 12.07.1999 lt. kommunalem Fassadenprogramm vom 08.07.1994); Zuschuss 30 % der Rechnungshöhe	2000
	Restaurierung der Stadtmauer (Instandsetzungsvereinbarung vom 04.08.2005 zum Zweck der Ausstellung einer Steuerbescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EST	2005
6.9.	Fl. Nr. 219, Auguststraße 16; Fassadensanierung (Instandsetzungsvereinbarung vom 12.07.1999 lt. kommunalem Fassadenprogramm vom 08.07.1994); Zuschuss 30 % der Rechnungshöhe	2000

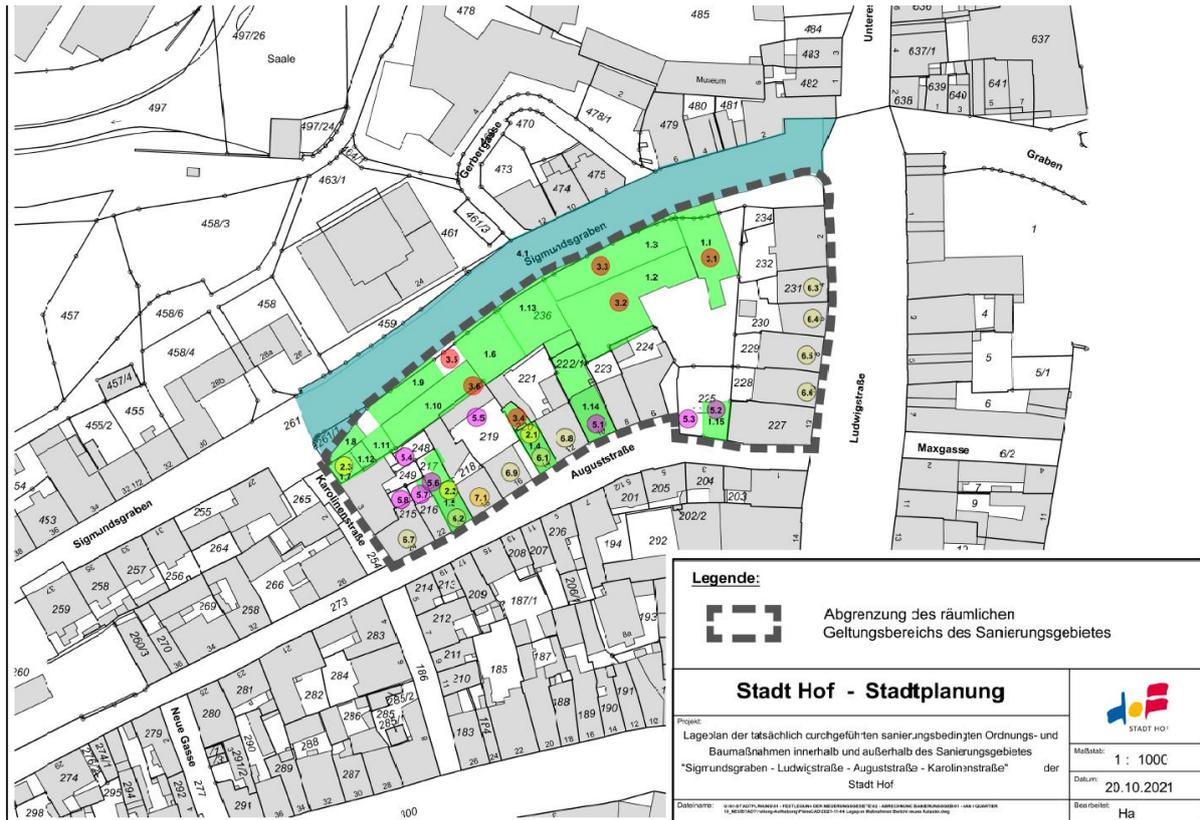
7. Baumaßnahmen (Verlagerung oder Änderung von Betrieben i.S.v. § 148 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Durchführung
7.1.	Neubau eines Werkstatt- und Lagergebäudes auf den Fl. Nrn. 218 (Auguststraße 18) und 248 (Beim Sigmundgraben)	1992

8. Baumaßnahmen (Ersatzbau i.S.v. § 148 Satz 1 Nr. 2, und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB) außerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Durchführung
8.1.	Ersatzbau Garagenhof auf Fl. Nr. 444/34 (An der Eppenreuther Straße), Gemarkung Moschendorf im Zusammenhang mit dem sanierungsbedingten Grundstückserwerb Fl. Nrn. 222 (Auguststraße 14) Das bezeichnete Grundstück mit diesem Ersatzbau ist nicht im Lageplan enthalten, da das Grundstück sich im Stadtteil Krötenbruck im südwestlichen Randbereich der Stadt Hof befindet.	1990

Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets „Sigmundsgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“



Anlage 4

Abwägungstabelle nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange und der Sanierungsbetroffenen⁸⁷

⁸⁷ Die Abwägungstabelle wird als Tischvorlage nachgereicht.