

## **Rechtliche Probleme der Vertragsgestaltung und der Umsetzung der städtebaulichen Konzeptionen**

### **Ausgangslage**

- Zum Stadtumbauprogramm gibt es keine andere Alternative.
- Das Programm ist Gemeinschaftssache von Bund, Ländern, Kommunen, Wohnungsunternehmen u.a. Marktbeteiligten.
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte erfordern ein abgestimmtes Handeln, wie der Stadtumbau überhaupt ein vorausschauendes Denken und Handeln erfordert.
- Stadtumbau ist eine Herausforderung, langfristig und generationsübergreifend.
- Unterstützende Maßnahmen, wie Grunderwerbssteuererlass bei Verschmelzungen sind wichtig, um den Stadtumbau voranzubringen.
- Dennoch wachsen auch Probleme schneller als das Programm greift, schleppender Beginn des Abrisses und zunehmende Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen.
- Auch hier ist eine Unternehmensstrategie gefragt, die Positionen wie Erlöse, Kostenoptimierung, Bestandsermittlung erfasst.

## Wesentliche Inhalte

- Die öffentlich-rechtlichen Verträge über den Rückbau von Wohnraum sind inhaltlich relativ gleich, bezeichnen den Gegenstand, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Zahlungsmodalitäten und Vertragsauflösung.
  
- Problematischer ist dann die Umsetzung,
  - der Freizug der Wohnungen – wie?
  - existierende Verträge mit Versorgungsträgern - was wird damit?
  - Abriss als solcher – Verträge mit den richtigen Unternehmen
  
- Erhöhung Effektivität und Beschleunigung des Abrisses durch:
  - Tausch von Flächen und Objekten
  - Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE)
    - die ARGE Stadtumbau -
  
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens durch:
  - Zukauf von Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus zur Entwicklung der städtebaulichen Konzeption