



Landesamt für Bauen
und Verkehr

I Postfach 100744

I 03007 Cottbus

Gulbener Str.24
03046 Cottbus

Bearb.: Herr Grobe

Gesch-Z.: 33

Hausruf: 0355/7828-218

Fax: 0355/7828-191

Internet: www.LBV.Brandenburg.de

«Verwaltung»

«Bürgermeister»

«Strasse»

«PlzOrt»

Cottbus, 28.09.2005

Rundschreiben des LBV Nr. 3/08/05

Stadterneuerung Bodenwerterhöhungen aufgrund von Ordnungsmaßnahmen (B.4) außerhalb von festgesetzten Sanierungsgebieten

Von der grundsätzlich für Sanierungsgebiete bestehenden Ausgleichsbetragspflicht ausgenommen sind nur Grundstücke, die in ein vereinfachtes Sanierungsverfahren einbezogen sind; Grundstücke, die in ein Umlegungsverfahren einbezogen wurden sowie Grundstücke, die Gegenstand einer Ablösungsvereinbarung oder vorzeitigen Festsetzung im Sinne des § 154 BauGB waren.¹⁾

Für nicht förmlich als SG festgelegte Fördergebietskulissen weist § 164 a Abs. 2 Punkt 2 BauGB in Verbindung mit § 171 b Abs. 4 BauGB auf den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bei Ordnungsmaßnahmen hin: „Städtebauförderungsmittel können eingesetzt werden für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 einschließlich Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird [...]“.

Zuwendungsrechtlich betrachtet sind nur die Kosten, die dauerhaft unrentierlich sind, förderfähig. In den Förderkulissen sind die durch Ordnungsmaßnahmen bewirkten Bodenwerterhöhungen in der Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzubeziehen.

¹⁾ Bielenberg, Koopmann, Krautzberger: Städtebauförderungrecht, Kommentar, Bd.1, § 154, Rnd. 37

Bei einer pauschalierten Festbetragsfinanzierung, wie im Teilprogramm Rückbau des Förderprogramms Stadtumbau-Ost, sind zu erwartende Werterhöhungen bereits bei der Festsetzung der Höhe der Pauschale berücksichtigt.

Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vom Eigentümer abgeschöpft (gemäß BauGB).

Wird ein Sanierungsgebiet gemäß BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, so wurde durch die Kommune bereits vor Beschlussfassung geprüft, ob erhebliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und offenbar führte diese Prüfung zum Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist.

Außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wird die Berücksichtigung von ordnungsmaßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen bei der Ermittlung des Förderbetrages zu berücksichtigen sein, wenn

- die Ordnungsmaßnahme die Voraussetzungen zur Realisierung einer konkret vorgesehenen Nachnutzung verbessert, die eine höhere Rentierlichkeit des Grundstücks gestattet als vor Durchführung,
- die durch die höhere Rentierlichkeit bewirkte Erhöhung des Bodenwertes erheblich ist.

Ist zum Zeitpunkt der Antragstellung für eine Ordnungsmaßnahme mangels Nachfrage keine Realisierung einer höherwertigen Nachnutzung geplant, so soll die Gemeinde dieses der Bewilligungsstelle im Antragsverfahren darstellen (in Stadtumbaugebieten ebenfalls im Stadtumbaukonzept).

Wird infolge der Ordnungsmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt eine höherwertige Nachnutzung des Grundstücks realisiert, so sind die daraus entstehenden geldwerten Vorteile nachträglich als Beitrag zur Finanzierung der Ordnungsmaßnahme anzurechnen [gemäß Nr. 2 NBest-Städtebau (Anlage zum Zuwendungsbescheid)].

Die Kommune hat als Zuwendungsempfänger diese geldwerten Vorteile umgehend in den Zwischenabrechnungen der Gesamtmaßnahme, spätestens bei der Endabrechnung der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Berücksichtigung dieser Regelungen im Ordnungsmaßnahmevertrag bei privaten Letztempfängern der Zuwendung wird empfohlen.

(gez. Pfaff)

Dieses Rundschreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.