

Geschäftszeichen  
53

Bearbeiter/-in  
Herr Grobe

☎(0355) 7828-  
218

Datum  
04.04.2002

**Rundschreiben 53/05/2002**  
**Stadterneuerung**  
**Förderprogramm ‚Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen‘**  
**Vorinformation über das Antrags- und Bewilligungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ausreichung der Zuwendungsbescheide ist für die nächsten Wochen vorgesehen.  
Um dem Informationsfluss zwischen Land und antragstellenden Gemeinden zu dienen, ergeht dieses Rundschreiben im Sinne einer (Vor-) Information zu einigen grundlegenden Inhalten des Antrags- und Bewilligungsverfahrens.  
Wir hoffen, Ihnen hiermit Anhaltspunkte an die Hand geben zu können, die Ihnen den weiteren Einstieg in die praktischen Teile der Stadtumbauförderung erleichtern sollen.

Im Einzelnen (stichwortartig):

Die Ausreichung von Zuwendungsbescheiden wird im Vorgriff auf eine noch zu konkretisierende Fördergebietskulisse bzw. im Vorgriff auf ein noch festzulegendes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB zur zügigen Umsetzung bereits abgestimmter Teile eines in der Erstellung befindlichen integrierten Stadtumbaukonzeptes erfolgen. Zuwendungsgegenstand ist deshalb die Stadtumbaumaßnahme in ihrer derzeitigen räumlichen Ausdehnung des stadtweiten Untersuchungsbereichs.

Die Gemeinden haben die laufende Erarbeitung der Stadtumbaukonzepte zügig abzuschließen und werden im Rahmen der Zuwendungsnebenbestimmungen zu einer abgestimmten, zügigen, den Zielen des integrierten Stadtumbaukonzeptes dienenden Umsetzung der Vorhaben der Gesamtmaßnahme verpflichtet.

Die Gemeinden haben daher die Voraussetzungen zur Umsetzung des integrierten Stadtumbaukonzeptes zu schaffen und bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme aufrecht zu erhalten.

Empfohlen wird den Gemeinden zumindest für die Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit dem entsprechenden Instrumentarium gemäß Baugesetzbuch, um potentiellen Fehlentwicklungen begegnen zu können.

Im Ausnahmefall kann ein Einzelvorhaben innerhalb dieses Untersuchungsbereiches bereits vor der Fertigstellung des integrierten Stadtumbaukonzeptes und der damit konkretisierten Förderkulisse als förderfähig anerkannt werden (Einzelbestätigung), wenn erkennbar ist, dass dieses Einzelvorhaben (Aufwertung oder Abriss) nicht den künftigen Festlegungen des Konzeptes widerspricht.

Im Rahmen ihrer Verantwortung für die zügige Umsetzung des integrierten Stadtumbaukonzeptes haben die Gemeinden ihrerseits die vom Stadtumbau betroffenen Akteure an die Einhaltung und zügige, abgestimmte Umsetzung des integrierten Stadtumbaukonzeptes auch als Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln zu binden.

Die Bewilligung der Verpflichtungsermächtigungen des ersten Zuwendungsbescheides (Programmjahr 2002) wird unter den Vorbehalt gestellt, dass eine Inanspruchnahme nur erfolgen kann, wenn das integrierte Stadtumbaukonzept fertiggestellt ist und die Zustimmung des Landes vorliegt.

Das Land behält sich vor, die weitere Förderung der Gesamtmaßnahme zum Stadtumbau insgesamt oder in Teilen einzustellen, wenn durch das Handeln oder das Unterlassen von Handlungen der Gemeinde oder einzelner Wohnungseigentümer das Erreichen der Ziele des integrierten Stadtumbaukonzeptes insgesamt oder in Teilen gefährdet oder unmöglich gemacht wird. Darüber hinaus bleibt die Rückforderung bewilligter, noch nicht ausgezahlter Fördermittel vorbehalten.

**Hier ist insbesondere zu nennen:**

- Das Veräußern von Wohnungsbeständen an Erwerber, die nicht in die Pflichten zur Umsetzung des integrierten Stadtumbaukonzeptes eintreten,
- das Eintreten erheblicher Verzögerungen
- oder das Unterlassen von Abstimmungen

Die Gemeinden haben je nach festgestellter Problemlage zu entscheiden, ob die Finanzierung notwendiger und städtebaulich sinnvoller Abrisse von Wohngebäuden unter Verwendung des Verfahrens der 60 - Pauschale vorgenommen wird oder als sanierungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen auf der Grundlage des BauGB (siehe nachfolgende Erläuterungen).

Die Gemeinde schließt mit den betreffenden Eigentümer (i.d.R. Wohnungsunternehmen) einen Vertrag. Dieser stellt die Grundlage für die Inanspruchnahme der Fördermittel durch den Dritten dar und bindet diesen an die Pflichten im Hinblick auf den gesamten Stadtumbauprozess, die mit der Inanspruchnahme der Mittel einhergehen. Für die vertraglichen Mindestinhalte sollte unter anderem Punkt A 6.5.4 der Richtlinie `99 zur Stadterneuerung in Verbindung mit der Anlage 15 dieser Richtlinie beachtet werden. Dies gilt analog auch für den Fall der Finanzierung eines Einzelvorhabens unter Anwendung der 60 - Pauschale.

Die Förderung des Rückbaus mit Zuschüssen setzt den Verzicht des Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen der Aufwertung von Stadtquartieren voraus.

Leistungen an Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen, sind nicht förderfähig.

## **1. Abrussteil des Stadtumbauprogrammes**

### **1.1. Verfahren der Anwendung der 60 - Pauschale**

Die Bewilligung erfolgt als Pauschale. Damit wird auf das kleinteilige Verwaltungsverfahren verzichtet, wenn zugleich der Zuwendungsempfänger in die Konditionen eintritt, die zum Erreichen des Zuwendungszweckes erforderlich sind.

#### **Bewilligungsverfahren:**

Es erfolgt die anteilige Finanzierung des Abrisses je qm Wohnfläche mit 60 Landesmittel inklusiv Bundesanteil (Brutto) ohne notwendigen kommunalen Eigenanteil.

Hierzu ist seitens der Gemeinde ein Antrag auf Einzelbestätigung für den Abriss eines oder mehrerer Wohngebäude mit entsprechenden Angaben zu Straße und Hausnummer bzw. sonst geeignete Angabe zur räumlichen Zuordnung beim LBVS zu stellen. Neben den verbindlich anzugebenden Quadratmetern Wohnfläche in den einzelnen Gebäuden, ist als (statistische) Zusatzinformation die Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten (WE) anzugeben.

Zusätzlich ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass

1. das entsprechende Gebäude insgesamt, inklusive Tiefenentrümmerung und Fundamententfernung abgerissen wird;
2. die entsprechende Baugrube verfüllt wird und
3. eine einfache Graseinsaat erfolgt, sofern keine weitergehende, kurzfristige Nachnutzung erkennbar ist und sich entsprechende Baumaßnahmen untermittelbar anschließen
4. seitens des Haus- und Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen dieser Abrissmaßnahme verzichtet wird.

Auf die Vorlage einer baufachlichen Prüfung kann aufgrund der Pauschale verzichtet werden, d. h. es erfolgt seitens des Landes keine Kostenprüfung.

Mit der Einzelbestätigung wird eine bestimmte Anzahl abzureißender qm als förderfähig anerkannt. Daraufhin können Mittelauszahlungen an die Gemeinden erfolgen. Die Höhe der maximalen Auszahlung ergibt sich aus der Anzahl der mit Einzelbestätigung anerkannten qm Wohnfläche x 60 /qm.

Mehr- und Minderkosten bei unterschiedlichen Abrissvorhaben gleichen sich aufgrund der gewährten Pauschale aus. Darüber hinaus gehende Mehrkosten des Abrisses sind durch den Eigentümer zu tragen und werden bei Anwendung der Pauschalregelung nicht gefördert. Hierzu gehören auch Kosten des Abrisses von Nutzflächen, Kosten des Umzugsmanagements oder beispielsweise Kosten der Herstellung eines Abschlusses senkrechter bzw. horizontaler Gebäudeteile im Falle des Teilrückbaus.

Anstelle einer Schlussrechnungsprüfung wird dem LBVS durch die Kommune das Erreichen des Zuwendungszweckes testiert. Dieses umfasst eine Bestätigung über die Anzahl der abgerissenen qm Wohnfläche sowie sämtlicher zum Gebäude gehörender Bauteile inklusiv Entsorgung, das Entfernen sämtlicher Fundamente o. a. Bauteile etc., das Verfüllen der Baugru-

be und die mindestens vorgenommene Rasenansaat auf den freigelegten Flächen (statt einfacher Rasenansaat können auch weitergehende Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen werden).

Sofern durch den Abriss an angrenzenden Gebäudeteilen abstützende Maßnahmen sowie das Herstellen von Fassadenteilen oder das Herstellen von Dachelementen notwendig wird (z. B. bei geschossweisem Rückbau), ist durch die Gemeinde auch die Realisierung dieser Maßnahmen zu testieren, um den Zweck zu erreichen.

Um die Gesamtfinanzierung zu sichern, sollte den Wohnungsunternehmen empfohlen werden, von vornherein den Einsatz von ABM etc. zu berücksichtigen.

## **1.2. Verfahren auf der Grundlage der Regelungen des BauGB und des Landes Brandenburg (gemäß Richtlinie `99 zur Stadterneuerung) für sanierungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen**

Die Umsetzung erfolgt entsprechend den Konditionen der Richtlinie `99 zur Stadterneuerung. Beim vereinfachten Sanierungsverfahren werden grundsätzlich nur 50 % der anfallenden Ordnungsmaßnahmekosten im Rahmen der Förderung berücksichtigt, da die Gemeinde offenbar trotz erforderlicher Ordnungsmaßnahmen durch das gewählte (vereinfachte) Verfahren auf eine angemessene Kostenbeteiligung der Eigentümer/Anlieger verzichtet hat.

Bei Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens können 100 % der anfallenden Ordnungsmaßnahmekosten über Städtebauförderungsmittel finanziert werden. Eine angemessene finanzielle Beteiligung der Eigentümer/Anlieger kann bei diesem Verfahren über Ausgleichsbeträge erfolgen.

Bei der Ermittlung gegebenenfalls zu erhebender Ausgleichsbeträge sind auch solche Vorteile zu bewerten, die sich aus einer sanierungsbedingten Minderung einer eingetretenen Bodenwertreduzierung ergeben haben.

Fördermittel für dieses Verfahren können nur aus den traditionellen Förderprogrammen der Stadterneuerung und dem Aufwertungsteil des Stadtumbauprogramms (siehe nachfolgende Erläuterungen) gewährt werden (**nicht aus dem Rückbauteil des Stadtumbauprogramms**) und erfordern grundsätzlich einen entsprechenden kommunalen Miteleistungsanteil, von i.d.R. 1/3 der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

Als Grundlage zur Ausreichung der Einzelbestätigungen ist der Bewilligungsbehörde (LBVS) eine fachliche Prüfung inklusiv detaillierter Kostenprüfung vorzulegen. Dies entspricht dem bisherigen Einzelbestätigungsverfahren in der Stadterneuerung.

## **2. Aufwertungsteil des Stadtumbau-Programmes**

### **Bewilligungsverfahren**

Regelungsgrundlage zur Ausgestaltung der Bundesvorgaben über die Förderinhalte ist die Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung.

Die Gemeinde nimmt die fachliche und kostenseitige Prüfung entsprechend dem Verfahren der Stadterneuerung in Form einer fachlichen Prüfung vor, die Teil des Antrages für die Einzelbestätigung ist.

Gewährt wird ein Zuschuss zu den unrentierlichen Kosten.

Sofern über den Aufwertungsteil des Stadtumbauprogrammes Ordnungsmaßnahmekosten finanziert werden sollen und kein umfassendes Sanierungsverfahren vorliegt, beträgt der Fördersatz hierfür ebenfalls grundsätzlich nur 50 %, sonst 100 % mit dem Vorbehalt der späteren Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen (siehe entsprechende Erläuterung unter 1.2).

Beiträge Dritter (z. B. Lohnkostenzuschüsse etc.) reduzieren die zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Der kommunale Miteleistungsanteil beträgt 1/3 der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Sind im Zusammenhang mit dem Stadtumbau Anlagen der technischen Infrastruktur abzureißen oder anzupassen, sind die Regelungen des § 150 BauGB analog zu berücksichtigen. Eine angemessene Lastenverteilung ist sicherzustellen.

Der Abriss von Gemeinbedarfseinrichtungen und anderen baulichen Anlagen, die keine Wohnfläche beinhalten, ist über den Aufwertungsteil des Stadtumbauprogramms förderfähig, wenn die Entfernung dieser nicht mehr benötigten baulichen Anlagen einen Aufwertungsaspekt aufweist.

Fördermittel, die aus dem Aufwertungsteil des Stadtumbauprogramms sowie aus den klassischen Förderprogrammen der Stadterneuerung den berechtigten Wohnungsunternehmen mittelbar oder unmittelbar zufließen, können als Kofinanzierung des Landes Brandenburg entsprechend den Regelungen zu § 6 a AHG angerechnet werden (die Art und Weise der Darstellung wird durch Abteilung 3 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) geregelt).

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

(gez. Grobe)

Dieses Rundschreiben wurde maschinell erstellt und ist gem. § 37 (4) VwVfG Bbg. ohne Unterschrift gültig.