



Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen-Außenstelle Cottbus-
Postfach 100744, 03007 Cottbus

Abteilung 5
Städtebauförderung
und Bautechnik
Dezernat 53
Städtebauförderung

Geschäftszeichen
53

Bearbeiter/-in
Herr Grobe

☎(0355) 7828-
218

Datum
30.07.2003

Rundschreiben Nr. 5/08/03

Stadterneuerung – Bund-Land-Programme

S+E	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
D	Städtebaulicher Denkmalschutz
N	Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete
STEP	Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt
STUB	Stadtumbau - Ost

- 1. Grundsätze zur Förderung bodenarchäologischer Maßnahmen auf privaten Grundstücken**
- 2. Grundsätze zur Förderung bodenarchäologischer Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**
Anlage: Formblatt ‚Bodenarchäologie‘
- 3. Berücksichtigung von Mehrkosten bei investiven Einzelvorhaben in der Stadterneuerung**
- 4. Aktualisierung des Formulars ‚Begleitinformationen‘**
Anlage: Formblätter

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Rundschreiben erfolgt eine ergänzende Regelung zur Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung hinsichtlich bodenarchäologischer Maßnahmen.

Bei der Berücksichtigung von Mehrkosten bei investiven Einzelvorhaben erfolgt ein weiterer Schritt zur Optimierung des Förderverfahrens, in dem die Ergebnisse der Planung und Kostenermittlung von Einzelvorhaben eine höhere Verbindlichkeit erhalten.

1. Grundsätze für die Förderung bodenarchäologischer Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Eingriffe in ein Bodendenkmal bei privaten Grundstückflächen treten überwiegend nur bei Neubauvorhaben auf. Das Verursacherprinzip des BbgDSchG gilt auch in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Bodenarchäologische Maßnahmen auf baulich nutzbaren Flächen sind daher keine Ordnungsmaßnahmen. Eine Zuordnung ist im Fördergegenstand B 3. der Richtlinie `99 zur Stadterneuerung als städtebaulicher Mehraufwand möglich.

Eine Anspruchshaltung des Bauherren auf den Erhalt von Fördermitteln ist daher nicht begründet. Eine Förderung kommt nur für Einzelfälle im Sinne einer städtebaulich begründeten Härtefallregelung in Frage.

Dem Grundsatz der Bodendenkmalpflege, Eingriffe in das Bodendenkmal möglichst zu vermeiden, soll auch in Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung gefolgt werden. Die Gemeinden sollen, soweit vertretbar, alle verfügbaren Instrumente im Sinne von verbindlichen Vorgaben und von Hinweisen und Empfehlungen ausschöpfen, die eine Eingriffsminimierung ermöglichen. Dies gilt z.B. für die Festlegung von Freiflächen, der Baudichte, von Baufenstern, den Verzicht auf Keller in sensiblen Bereichen bzw. die Vorgabe eingriffsvermindernder Gründungstechniken.

Es kann unterstellt werden, dass potenzielle Kostenrisiken aufgrund bodenarchäologischer Maßnahmen den Bodenwert beim Grunderwerb dämpfen und somit ein Ausgleich entsprechender Kosten im Rahmen der späteren Investition vorweggenommen wird.

Auch wenn die Dämpfung der Bodenpreise im Bodenverkehr erreichbar ist, verbleiben aufgrund der erfahrungsgemäß extrem ungleichmäßigen Streuung der Bodenfunde ggf. unvorhersehbare Grabungsaufwendungen im eigentlichen Bauprozess. Bauherren sollen durch das im Folgenden dargestellte Finanzierungsmodell der Städtebauförderung in die Lage versetzt werden, dieses ‚Restrisiko‘ besser abfedern zu können.

Das Finanzierungsmodell ist einfach handhabbar. Durch einen beim Bauherren verbleibenden Finanzierungsanteil wird das Interesse an der Kostenminimierung der archäologischen Maßnahmen gewahrt.

Die öffentliche Förderung für bodenarchäologische Kosten auf baulich nutzbaren Grundstücken wird auf eine von der Stadt festzulegende Kulisse von (einzelnen) Grundstücken begrenzt, bei denen die angestrebte zügige und städtebaulich integrierte Bebauung ggf. bodenarchäologische Aufwendungen im besonderen öffentlichen Interesse liegen lässt. Dies setzt voraus, dass andere zumutbare Wege zur Minderung der Belastungen durch archäologische Aufwendungen ausgeschöpft sind bzw. aufgrund der Spezifik der städtebaulichen Konzeption nicht ausgeschöpft werden können (z.B. Lückenbebauung an stadtbildwichtigen Plätzen mit Vorgabe der Geschossigkeit/Baudichte)

Innerhalb dieser Kulisse, die mit dem LBVS abzustimmen ist und jeweils nur einen Teilbereich des Stadterneuerungsgebiets umfassen soll, wird die Förderung auf Härtefälle begrenzt, bei denen unzumutbare Kosten für den Bauherren entstehen.

Härtefälle in diesem Sinne sind atypische Einzelfälle, bei denen auch die Berücksichtigung aller Regulierungsmöglichkeiten über städtebauliche und bauliche Maßnahmen sowie die Berücksichtigung des Faktors ‚Bodendenkmal‘ bei der Bodenpreisbildung nicht zu einer zumutbaren, den Sanierungszielen entsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Dieser Fall ist besonders dann anzunehmen, wenn die Grabungsaufwendungen aufgrund der tatsächlichen Fundsituation im Einzelfall das übliche Maß an erwartbaren und damit vorab zu kalkulierenden Belastungen des Bauherren übersteigen.

Die für die Anwendung der Härtefallregelung in Frage kommenden Grundstücke werden von der Gemeinde im Sanierungsplan dargestellt.

Voraussetzung für die Anwendung der Härtefallregelung ist der Nachweis einer Berücksichtigung des Bodendenkmals in den besonderen Bodenrichtwerten und eine eingriffsvermeidende kommunale Sanierungsstrategie.

Der Bodenverkehr in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten wird als wesentliches Regulativ für die Verminderung von Finanzierungserwartungen an die öffentliche Hand bewertet.

Voraussetzung für eine angemessene Berücksichtigung der Bodendenkmäler bei der Bodenwertermittlung ist die Erarbeitung der besonderen Bodenrichtwerte durch die zuständigen Gutachterausschüsse. Die ‚besonderen Bodenrichtwerte‘ sind von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung der spezifischen wertrelevanten Faktoren im Bereich des Bodendenkmals als zonierte Werte zu ermitteln. Der Bodenwert der betreffenden Grundstücke kann unter Berücksichtigung der individuellen wertbeeinflussenden Umstände aus dem zonierten Wert abgeleitet werden.

Die Städte müssen die Erarbeitung der besonderen Bodenrichtwerte veranlassen, falls diese noch nicht vorliegen.

Eine konsequente Handhabung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB in Verbindung mit der Preisprüfung nach § 153 BauGB ist erforderlich. Hierbei muss auch geprüft werden, ob die grundstücksbezogenen Sanierungsziele bei der Zugrundelegung der Kaufpreise erreicht werden können.

Im Einzelfall unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Nutzung und Bebauung des Grundstücks nicht zumutbare, unter Berücksichtigung der Sanierungsziele unvermeidbare archäologische Kosten können durch Städtebaufördermittel mit einem Finanzierungssatz von 80% erstattet werden.

Die übrigen Kosten trägt der Bauherr. Finanzierungsmittel Dritter, insbesondere Denkmalpflege-mittel, sind vorrangig einzusetzen.

Die Summe einzelner Förderungen von bodenarchäologischen Maßnahmen innerhalb einer Gesamtmaßnahme wird vom LBVS im Ergebnis der Abstimmung zum Sanierungsplan festgelegt (Richtwert: maximal 1% der insgesamt für die Gesamtmaßnahme anerkannten Städtebaufördermittel).

Inhalte des Antrages auf Einzelbestätigung

Zusätzlich zu den regulären Inhalten des Antrages (siehe Anlage 6 der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung) sind daher folgende Angaben erforderlich:

- a) Im Antrag auf Einzelbestätigung ist durch die Kommune die gewählte Sanierungsstrategie zu begründen und darzustellen, warum der Eingriff im gewählten Umfang (z.B. kein Verzicht auf eine Unterkellerung) unvermeidlich ist.
Die Erklärung muss sich mindestens auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks und die für dieses Grundstück geltenden konkreten Sanierungsziele beziehen.
- b) Erklärung der Gemeinde über die Ausschöpfung alternativer Fördermöglichkeiten (Stiftung, Denkmalfond, Förderverein, ...). Ggf. kann eine Erklärung der unteren Denkmalschutzbehörde ausreichen.
- c) Mit dem Antrag auf Einzelbestätigung ist durch die Kommune eine Bestätigung über die Unrentierlichkeit der unvermeidbaren bodenarchäologischen Aufwendungen vorzulegen.
Für die Ermittlung der Rentierlichkeit ist das Formular zur Gesamtertragsberechnung gemäß Anlage 18 der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung zu verwenden.

2. Grundsätze zur Förderung bodenarchäologischer Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Für ein Sanierungsgebiet können mit Beginn des Jahres 2003 bis zu 5% der in der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Sanierungsgebiet) eingesetzten Städtebauförderungsmittel für archäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen in Zusammenhang mit geförderten Einzelvorhaben eingesetzt werden. Diese Kappungsgrenze ist mit den Anforderungen der Denkmalbehörden verträglich.

Sofern ein Sanierungsgebiet nur in einem geringen räumlichen Umfang von einem Bodendenkmal betroffen ist, hat die Gemeinde in der Abstimmung mit der Denkmalbehörde auf eine Unterschreitung der 5%-Grenze unter Berücksichtigung der Flächenanteile hinzuwirken.

Die für die Archäologie anzusetzende Kostenposition ist auf der Ebene der KOFI für die jeweilige Gesamtmaßnahme zu ermitteln und mit den vorhabenbezogenen Ansätzen im Sanierungsplan zu untersetzen.

Bei der Erstellung des Sanierungsplanes sollen daher die betreffenden Maßnahmen und die Intensität der Eingriffe zwischen Gemeinde und Denkmalbehörde dahingehend abgestimmt werden, dass die Kosten insgesamt in diesem Rahmen finanzierbar sind.

Die Aufwands- und Kostenüberwachung für die geförderten Einzelvorhaben liegt dabei in der Verantwortung der Gemeinde. Dies bedeutet konkret, dass jeweils bei der Vorabstimmung der einzelnen kommunalen Bauvorhaben mit der Denkmalbehörde eine Kostenabschätzung und -abstimmung zu erfolgen hat. Hierbei bestehen grundsätzlich Spielräume, dass die Anforderungen an archäologische Eingriffe an den für die Denkmalpflege prioritären Standorten intensiver und an anderen Standorten zurückhaltender definiert werden. Mehr- und Minderaufwendungen für archäologische Maßnahmen, die im Zuge der Durchführung eintreten, sind bei der Berechnung des förderfähigen Gesamtaufwands zu berücksichtigen. Als Monitoring-Instrument gegenüber dem LBVS wird das Formblatt „Bodenarchäologie“ als Übersicht über archäologische Kosten der Gesamtmaßnahme bei Einzelvorhaben im öffentlichen Raum eingeführt. Dieses Formblatt ist dem LBVS durch die Gemeinde erstmalig mit Abgabe des Sanierungsplanes und dann jeweils zum 1.2. jährlich in aktualisierter Form vorzulegen.

Die Einhaltung des vereinbarten Kostenrahmens wird seitens des LBVS jährlich im Rahmen der Gesamtmaßnahmenberatung überprüft (Grundlage: Zwischenabrechnungen, Sanierungsplan, Formblatt „Bodenarchäologie“).

Verfahrenserleichterung für Gesamtmaßnahmen ohne Bodendenkmal

Bei den städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, bei denen kein Bodendenkmal vorliegt, kann auf das Formblatt ‚Bodenarchäologie‘ verzichtet werden, wenn nach Abstimmung der Gemeinde mit der Denkmalbehörde dem LBVS dieser Sachverhalt mitgeteilt und bestätigt wird, dass bezogen auf das jeweilige Einzelvorhaben ein maximaler Anteil der Archäologiekosten von 5% der Bruttobaukosten auskömmlich ist.

Falls bei einem Einzelvorhaben die 5%-Grenze überschritten wird, tritt das vorgenannte Regelverfahren in Zusammenhang mit der Einführung des Formblattes ‚Bodenarchäologie‘ rückwirkend ab dem Haushaltsjahr 2003 in Kraft.

3. Berücksichtigung von Mehrkosten bei investiven Einzelvorhaben in der Stadterneuerung

Zur vereinfachten Berücksichtigung von Mehrkosten aufgrund verdeckter Baumängel und üblicher Mess- und Erhebungstoleranzen kann ab sofort ein Karenzbetrag von bis zu 15% der vereinbarten Baukosten im Rahmen der Einzelbestätigung zusätzlich als förderfähig festgelegt werden.

Der hierdurch eingeräumte Spielraum ist nur für solche Mehrkosten anwendbar, die bei einem Einzelvorhaben innerhalb einer geförderten Gesamtmaßnahme entstehen und die nicht aus grundsätzlichen Planungsänderungen resultieren.

Eine über den Karenzbetrag hinausgehende Anerkennung von Mehrkosten ist nicht möglich. Damit entfällt im LBVS die Bearbeitung entsprechender Anträge für die Förderung von Mehrkosten und die Bauherren/Architekten etc. tragen eine höhere Verantwortung im Rahmen der Ermittlung antragsrelevanter Informationen.

Der Karenzbetrag ist im Rahmen der baufachlichen Prüfung durch die Gemeinde mit zu beantragen (anzustrebendes Regelverfahren).

Die Einzelbestätigung wird über den ermittelten Förderbetrag unter Berücksichtigung des Karenzbetrages ausgestellt. In die Einzelbestätigung wird aus Gründen der Nachvollziehbarkeit auf die Höhe des Karenzbetrages hingewiesen und gleichzeitig eine darüber hinausgehende Anerkennung von Mehrkosten sowie von Planungsänderungen ausgeschlossen.

Die Prüfung, ob zusätzliche Baumaßnahmen notwendig sind, muss baubegleitend und vor Durchführung der Maßnahme erfolgen.

Es muss sich um bautechnisch notwendige Maßnahmen oder notwendige Ausführungsänderungen handeln.

Kosten, die aus Planungsänderungen resultieren, sind nicht förderfähig. Eine Erweiterung des Vorhabenumfangs aufgrund geringerer Kosten bzw. eines nicht ausgeschöpften Förderbetrages bzw. Karenzbetrages ist entsprechend dem Rundschreiben des LBVS Nr. 52/07/02, Punkt 4, auszuschließen. Ebenfalls ist die Änderung der Sanierungsziele und des Vorhabenumfangs aufgrund geringerer Umsetzungskosten grundsätzlich unplausibel, da der Vorhabenumfang sich aufgrund der Sanierungsziele (Sanierungsplan) ergibt und nicht beliebig ist.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Maßnahmen auf die Höhe der förderfähigen Kosten wird im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung sowie der Zwischenabrechnung festgestellt. Baubegleitend ist eine protokollartige Dokumentation (möglichst mit zusätzlichen Fotos) und Begründung der zusätzlichen Maßnahmen zu erstellen.

Die Regelung des Rundschreibens des LBVS Nr. 22/07/99, Seite 4, Punkt 2 („Vorhabenserweiterungen bzw. zusätzliche Maßnahmen aufgrund verdeckter Baumängel bzw. bautechnischer Notwendigkeit...“) wird aufgehoben.

Die sich ergebenden neuen zuwendungsfähigen Gesamtkosten und die neue Gesamtsumme an Städtebaufördermitteln werden dem LBVS mit dem neuen regulären MDK mitgeteilt.

4. Aktualisierung des Formulars ‚Begleitinformationen‘

Die Abstimmungen zwischen den Ländern und dem Bund haben zu einer geringfügigen Modifikation im erst vor wenigen Wochen aktualisierten Formular ‚Begleitinformationen‘ geführt. Hinzugefügt wurden in Punkt 2.3., 2. Spiegelstrich des Formulars die Worte „oder durch Beschluss“. Das aktualisierte Formular haben wir diesem Rundschreiben beigelegt.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und Verwendung der neuen Begleitinformationen bei den zukünftig von Ihnen einzureichenden Anträgen auf Zuwendungsbescheid in den Bund-Land-Programmen. Sofern Sie bereits den Förderantrag für das Programmjahr 2004 mit den Begleitinformationen alter Fassung eingereicht haben, übernehmen wir die Übertragung in das neue Formblatt für die Weiterleitung an den Bund (siehe auch unser Rundschreiben Nr. 5/05/03 vom 17.6.2003).

Das neue Formular wird auf den Internetseiten des LBVS zum Abruf bereitgestellt.
(www.lbvs.brandenburg.de -> Städtebauförderung, Förderrichtlinien, Anlagen)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Pfaff

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.