

alle Förderkommunen

Außenstelle Cottbus

Bearb.: Fr. Al-Zain
Gesch-Z.: 33-Aktenz.
Telefon: 03342/ 4266-3300
Fax: 03342 / 4266-7608/-7609
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: sibylle.al-zain@lbv.brandenburg.de

Cottbus, 10.12.2024

Städtebauförderung Rundschreiben des LBV 3/04/2024

Wiedernutzung von Rückbauflächen außerhalb von Sanierungs- gebieten

Das Land überprüft regelmäßig die geltenden Förderverfahren auf Zweckmäßigkeit und Effizienz im Hinblick auf die Umsetzung und Abrechnung der Fördermittel, so auch für die Städtebauförderung im Land Brandenburg.

Die positive demografische Entwicklung im Land Brandenburg führt auf Seiten der Kommunen zur Neubewertung ihrer Flächenpolitik. Dabei sollen auch als langfristige Brachen klassifizierte Flächen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Um die kommunalen Entwicklungsabsichten zu unterstützen werden zum Abrechnungs- und Bewilligungsverfahren folgende Regelungen getroffen.

Grundsätzlich prüft das LBV bei der Wiedernutzung von Rückbauflächen außerhalb von Sanierungsgebieten die Einhaltung der Zweckbindung. Die allgemeine Zweckbindungsfrist bei baulich-investiven Vorhaben beträgt 25 Jahre (ab 26.000 € Bruttobaukosten) ab Fertigstellung

der Rückbaumaßnahme. Ist eine Nachnutzung bzw. Wiederbebauung von Flächen durchgeführt bzw. geplant, auf denen der Rückbau gefördert wurde, so liegt keine Zweckbindungsverletzung vor, wenn die Nachnutzung/Wiederbebauung rückgebauter Flächen Bestandteil der abgestimmten städtebaulichen Zielplanung ist.

Sollten für Rückbauflächen inzwischen aktualisierte Nutzungsintentionen (z. B. eine Wiederbebauung) bestehen, die nicht in der abgestimmten städtebaulichen Zielplanung enthalten sind, so ist diese entsprechend zu aktualisieren und erneut mit dem Land abzustimmen. Sobald die aktualisierte städtebauliche Zielplanung mit dem Land abgestimmt ist, ist eine Wiederbebauung von Rückbauflächen ohne eine Verletzung der Zweckbindungsfrist möglich.

Diese Verfahrensweise trifft auch auf bereits abgerechnete Gesamtmaßnahmen zu. An die Stelle der städtebaulichen Zielplanung tritt jedoch nach Abschluss der Gesamtmaßnahme entweder ein INSEK, die kommunale Bauleitplanung oder aber eine städtebauliche Zielplanung einer neuen Gesamtmaßnahme. Dies ist dann die Grundlage für die Abstimmung einer eventuell geänderten Zweckbindung mit dem Land.

Falls eine Nachnutzung bzw. Wiederbebauung innerhalb der 25-jährigen Zweckbindungsfrist nicht mit dem LBV abgestimmt worden ist, liegt eine Zweckbindungsverletzung vor. Dieser Sachverhalt wird vom LBV überprüft und führt in der Regel zu Rückforderungsansprüchen des Landes.

Darüber hinaus geht das Land grundsätzlich davon aus, dass Rückbauvorhaben auch unter Berücksichtigung von Verkaufserlösen keinen bleibenden Gegenwert generiert haben und somit die Zielrichtung des § 164a BauGB¹, Städtebaufördermittel ausschließlich zur Deckung von Kosten einzusetzen, erfüllt wird. Gem. § 171b Abs. 4 und § 171e Abs. 6 sind die §§ 164a und 164b in Stadtumbaugebieten und Maßnahmen der Sozialen Stadt entsprechend anzuwenden. Dies trifft auf alle Rückbauflächen, die außerhalb von Sanierungsgebieten liegen, zu.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Die Überprüfung, ob im Rahmen der Wiedernutzung von Rückbauflächen ausschließlich Kosten gefördert wurden, obliegt den Kommunen. Keiner Überprüfung unterliegen die Rückbauvorhaben, die im Teilprogramm Rückbau in den Programmjahren 2002 bis einschl. 2009 über eine Pauschale gefördert wurden.

Die Überprüfung der Kostenförderung hat zu erfolgen, wenn – auch nach erfolgter Schlussabrechnung zur Gesamtmaßnahme – innerhalb der Zweckbindungsfrist

1. eine Rückbaufläche verkauft und anschließend privatwirtschaftlich genutzt (z. B. Eigenheime, bewirtschafteter Parkplatz) wurde/wird,
2. eine Rückbaufläche für private Nutzungen bebaut und verkauft wurde/wird.

Die Förderkommune hat in der Schlussabrechnung darzulegen, ob mit der Förderung von Gebäuderückbauten im Sinne des § 164a BauGB ausschließlich Kosten gefördert wurden oder ob in die Rentierlichkeit hinein gefördert wurde. Hierfür hat die Förderkommune eine Berechnung durchzuführen, deren Ergebnis im Rahmen der Einreichung der Unterlagen zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme vorzulegen ist (s. Anlage zum Rundschreiben).

Dabei können folgende Kosten geltend gemacht werden:

- Rückbaukosten auch über die Förderobergrenze hinaus
- Restbuchwert des Gebäudes zum Zeitpunkt des Rückbaus
- Bewirtschaftungskosten des Grundstücks (z. B. Grünpflege) für den Zeitraum zwischen Rückbau und Verkauf
- Umzugsmanagement, falls die Förderobergrenze nicht auskömmlich war
- Im Falle einer Veräußerung nach erfolgter Neubebauung auch die entsprechenden Baukosten.

Auf der Einnahmenseite sind folgende Positionen zu berücksichtigen:

- Rückbauförderung
- Verkaufserlöse ausschließlich der Erschließungskosten

Sollte ein Verkauf nach Schlussabrechnung erfolgen, so hat die Förderkommune das LBV darüber zu informieren und die Anlage zum Rundschreiben für die betroffenen Flächen erneut einzureichen, um darzulegen, ob innerhalb der Zweckbindungsfrist Kosten gefördert wurden.

Für Gesamtmaßnahmen, deren Schlussabrechnungsunterlagen dem LBV bereits vorliegen, ist die diesem Rundschreiben beigefügte Anlage bis zum 31.03.2025 beim LBV per E-Mail (Städtebauförderung@LBV.Brandenburg.de) einzureichen.

Die Rundschreiben des LBV Nr. 3/08/2005 vom 28.09.2005 und Nr. 3/04/2020 vom 02.07.2020 verlieren ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Behrnd

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

