

Ort: Cottbus
Datum: 07.06.1999
Bearbeiter: Herr Werny
Telefon: 0355/7828 – 177
Az.: 22-11

Rundschreiben des LBBW Nr. 22/02/99

- 1. Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs gemäß B.4.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung**
- 2. Mieter- und nutzerbezogenen Ordnungsmaßnahmen gemäß B.4.2 a) der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im folgenden einige Erläuterungen zu den o. g. Themen

zu 1.) Kommunale Grundsätze

Von der Bewilligungsbehörde bestätigte Kommunale Grundsätze für die Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs sind Voraussetzung für die Durchführung von entsprechenden Einzelvorhaben **ohne** weitere Einzelbestätigung.

Werden durch die Gemeinde keine Kommunalen Grundsätze bei der Bewilligungsbehörde zur Bestätigung eingereicht, sind die Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs als Einzelmaßnahme durch die Bewilligungsbehörde zu bestätigen.

Es gelten dann die gleichen Fördervoraussetzungen und Kostenobergrenzen (siehe nachfolgend) wie für Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs im Rahmen Kommunalen Grundsätze.

Sendungen bitte nur an die Postfachadresse richten!
Sitz: Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus, Tel.: 0355/7828-0, Fax: 0355/7828-191

Das BauGB geht im Grundsatz davon aus, dass Ordnungsmaßnahmen Aufgaben der Gemeinden sind. In welcher Form dieser Grundsatz umgesetzt wird, kann für Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs in den Kommunalen Grundsätzen festgelegt werden, z. B. über Kostenerstattung durch die Gemeinde oder eine Abrechnung von den Eigentümern durchgeführte Ordnungsmaßnahmen im Zuge der Ermittlung des Ausgleichsbetrages.

Die auf der Grundlage der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung durch die Bewilligungsbehörde bestätigten Kommunale n Grundsätze für Ordnungsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit nach Anpassung an die Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung.

Mit Inkrafttreten der Richtlinie '99 zur Stadterneuerung können Ordnungsmaßnahmen nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit umfassendem Verfahren vollständig aus Städtebaufördermitteln finanziert werden (B.4.4.1). In allen anderen Fällen beträgt der Fördersatz maximal **50 v. H.** der anerkannten Kosten. Gemäß § 147 BauGB ist die Restfinanzierung von der Gemeinde zu tragen (auf die Regelung des § 146 (3) wird hingewiesen).

Kommunale Grundsätze für Ordnungsmaßnahmen sind auf förmlich festgelegte Sanierungsgebiete zu beschränken. Bei einem anderen Status der Förderkulisse (z. B. Vorbereitende Untersuchungen) können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, evtl. beschränkt auf einzelne Tatbestände (z. B. Notsicherung von Gebäuden in Gebieten der Vorbereitenden Untersuchungen). Ausnahmegenehmigungen werden auf Antrag durch die Bewilligungsbehörde erteilt.

Bei den Regelungen nach B.4.3 handelt es sich um Grundsätze, nicht um Kommunale Richtlinien.

Per Stadtverordnetenbeschluss sollten diese Grundsätze als Orientierungsrahmen für das Kommunale Handeln festgelegt werden, anstelle einer ortsüblichen Bekanntmachung wird jedoch eine Einbeziehung in die Öffentlichkeit, bezogen auf den Sanierungsprozess, empfohlen.

Die Bewilligungsbehörde bestätigt das jährliche Mittelkontingent für Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs gemäß der Darstellung im Maßnahme- und Durchführungskonzept (A.6.8.1 FRL '99).

In den gemeindlichen Grundsätzen für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs können folgende Zielbereiche erfasst werden:

Förderbereich	Inhalt	Pkt.
B.4.2.a	Mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen ohne den Umzug v. Betrieben	1.1
B.4.2.b	Freilegung von Grundstücken	1.2
B.4.2.c	Grunderwerb / Bodenordnung	1.3
B.4.2.e	Notsicherungsmaßnahmen an Gebäuden	1.4

Die Kommunalen Grundsätze müssen im Einzelfall nicht das gesamte in B.4.2 dargestellte Spektrum umfassen, sondern sollten auf die Bereiche beschränkt werden, die in der jeweiligen Kommune aufgrund der Anzahl und der Wertigkeit der anstehenden Vorhaben von der Einzelbestätigungspflicht ausgenommen werden sollen.

1.1 Mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen

- 1.1.1 Für die Herstellung von Umsetzwohnungen im Zusammenhang mit der Mieterumsetzung können Kosten bis zu **15.000,00 DM** pro Wohneinheit anerkannt werden.
- 1.1.2 Als mieterbezogenen Ordnungsmaßnahmen könne Umzugskosten bis zu 2.500,00 DM anerkannt werden. Alternativ zu dieser Pauschalanerkennung ist ein Rechnungsnachweis für die unmittelbaren Umzugskosten möglich.
- 1.1.3 Während der Zwischenumsetzung von Mietern entstehende Mietanteile, die vom umgesetzten Mieter nicht zu tragen sind, sind als **Bewirtschaftungsverluste** des Vermieters auf der Grundlage von Nachweisen (des Vermieters), **anererkennungsfähig**. Diese Mietanteile errechnen sich aus der Differenz zwischen der Miethöhe für die Zwischenumsetzwohnung und der Endumsetzwohnen (i. d. R. der sanierten, ursprünglichen Wohnung des Mieters).
Verbleibt der Mieter in der Zwischenumsetzwohnung, entsteht kein förderfähiger Bewirtschaftungsverlust. Gleiches gilt, wenn die Miethöhe der Endumsetzwohnung nicht unter der Miethöhe der Zwischenumsetzwohnung liegt.
Zu betrachten sind grundsätzlich jeweils die Bruttokaltmieten.
- 1.1.4 Die Finanzierung des Umzuges von Betrieben über Kommunale Grundsätze ist auszuschließen. Gleiches gilt für Räumungsschäden für gewerbliche Nutzungen bzw. Billigkeitszuschüssen bei negativen Auswirkungen der Sanierung oder bei Beendigung von Gewerbemietverträgen aufgrund einer Mod./Inst.- bzw. Sanierungsmaßnahme.

1.2 Freilegung von Grundstücken einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen der Altlastenbeseitigung und der Bodenarchäologie

Generell ist im Bereich der Freilegung von Grundstücken ein breites Maßnahmenpektrum denkbar. Anerkannt werden können nur die sanierungsbedingten und unmittelbaren Abbruchkosten bzw. die freimachungsbedingten Aufwendungen.

Ist eine eindeutige Zuordnung nicht möglich, entscheidet die Bewilligungsbehörde und erteilt die Einzelbestätigung auf der Grundlage einer baufachlichen Prüfung und kommunalen Antragstellung.

Altlastensanierungen und archäologische Grabungen in Zusammenhang mit der Baureifmachung von Grundstücken (s. B.4.2 d) können nur als untergeordnete Teilmaßnahmen der Freilegung von Grundstücken Gegenstand der Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs sein.

Nicht Gegenstand Kommunalen Grundsätze sind sonstige Ordnungsmaßnahmen (B.4.2 f). Diese Vorhaben bedürfen einer gesonderten Einzelbestätigung.

1.2.1 Alt Kostenobergrenzen werden festgelegt:

- in B-Plan – Gebieten **50.000,00 DM**
- in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan **30.000,00 DM**

1.2.2 Für untergeordnete bauvorbereitende Maßnahmen der Altlastenbeseitigung und der Bodenarchäologie im Zusammenhang mit der Freilegung von Grundstücke gilt eine Kostenobergrenze von **5.000,00 DM**.

1.3 Grunderwerb

1.3.1 Als Kostenobergrenzen werden festgelegt:

- in B-Plan – Gebieten **50.000,00 DM**
- in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan **30.000,00 DM**

1.3.2 Anerkennbar sind auch die Kosten zur Übernahme von Grundstücken oder der Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers gemäß §§ 40 Abs. 2; 2 Abs. 9; 43; 145 Abs. 5; 173 Abs. 2; 176 Abs. 4; 179 Abs. 3 BauGB sowie die Enteignung nach §§ 85 – 122 BauGB.

1.3.3 Im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren ist der kommunale Grunderwerb nicht als Ordnungsmaßnahme geringen Umfangs zu werden.

1.3.4 Beim Grunderwerb sind die übrigen einschlägigen Regelungen der Richtlinie zur Stadterneuerung (z. B. Erforderlichkeit eines Verkehrswertgutachtens) zu beachten.

1.4 Notsicherung von Gebäuden

1.4.1 Im Rahmen Kommunalen Grundsätze können Bestandssicherungsmaßnahmen nur für Gebäude im Treuhand- bzw. Sondervermögen und bei Härtefällen, zum Beispiel bei unverschuldeten Nichterfüllen der Instandsetzungspflichten im Sinne des § 181 Abs. 3 BauGB sowie bei Gebäuden mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen durchgeführt werden. Generell sind nur „Verlorene Sicherungsmaßnahmen“ (in Abgrenzung zu B.3.2) förderfähig.

1.4.2 Alt Kostenobergrenze werden festgesetzt: **10.000,00 DM** bzw. **100 DM/m²** Nutzungsfläche.

zu 2.) Mieter- und nutzerbezogene Ordnungsmaßnahmen

2.1 Umzugskostenzuschüsse sind im Fall einer umfassenden Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahme (B.3.1 der Richtlinie '99 zur Stadterneuerung) regelmäßig anerkenbar.

- 2.2 Im Falle einer Hüllenförderung (B.3.2) sind Umzugskostenzuschüsse ausnahmsweise anerkenubar, wenn die Modernisierungsmaßnahmen im Hausinneren frei finanziert oder über andere Fördermöglichkeiten abgedeckt werden. Ein Ausnahmeantrag ist erforderlich.
Im Rahmen der Einzelbestätigung ist zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt, insbesondere ob die Durchführung des Vorhabens ohne Gewährung eines Umzugskostenzuschusses in Frage gestellt wäre. Weiterhin ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Sanierungszielen im Einklang steht, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung der Bewohner- und Nutzerstruktur und der städtebaulichen Gestaltung. Die Aussagefähige Begründung des Ausnahmeantrages ist durch die Kommune vorzunehmen.
Die Ausnahme erteilt die Bewilligungsbehörde.
- 2.3 Umzugskostenzuschüsse im Fall einer vollständig frei finanzierten Mod.-/Inst. – Maßnahme sind ebenfalls ausnahmsweise finanzierungsfähig.
(Verfahrensweise wie unter Pkt. 2.2)
- 2.4 Räumungsentschädigungen für Gewerbenutzungen bzw. Billigkeitszuschüsse bei negativen Auswirkungen der Sanierung oder bei Beendigung von Gewerbemietverträgen aufgrund einer Mod.-/Inst. – bzw. Sanierungsmaßnahme sind ausnahmsweise finanzierungsfähig, sofern ein besonderes öffentliches Interesse an der Durchführung der Maßnahme vorliegt. Zu prüfen ist auch hier, ob das Vorhaben mit den Sanierungszielen in Übereinstimmung steht. Die Erhaltung und Entwicklung der Bewohner- und Nutzerstruktur und die städtebauliche Gestaltung sind hierbei zu beachten.
Die Kosten sind durch einen externen Sachverständigen festzustellen. Die Begutachtung sowie die ermittelten Kosten sind förderfähig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(gez. Pfaff)

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