

Geschäftszeichen
5312

Bearbeiter/-in
Hr. Werny

☎(0355) 7828-
177

Datum
30.05.2001

Rundschreiben des LBVS Nr. 53/04/2001

Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung hier: Ordnungsmaßnahmen B.4

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Förderrichtlinie `99 (FRL `99) zur Stadterneuerung wurde der Fördersatz im Fördergegenstand B.4 neu geregelt und das Förder- und Prüfverfahren weiterentwickelt. Seitdem gilt, dass Ordnungsmaßnahmen nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit umfassendem Verfahren (§142 Abs. 1 bis 3 BauGB) vollständig aus Städtebaufördermitteln finanziert werden (B.4.4.1). In allen anderen Fällen beträgt der Fördersatz maximal **50 v.H.** der anerkehbaren Kosten. Gemäß §147 BauGB ist die Restfinanzierung von der Gemeinde zu tragen. (Auf die Regelung des §146 (3) BauGB wird hingewiesen).

Für das Förderverfahren wird folgendes Prüfverfahren angewandt:

1. Durchführung von Einzelvorhaben auf der Grundlage einer vereinfachten Einzelbestätigung

Für die Fördergegenstände :

- B.4.2.a) Umzug von Bewohnern und Betrieben
- B.4.2.b) Freilegung von Grundstücken, bis zu einer „Bagatellgrenze“ von 10.000 DM (förderfähige Kosten)
- B.4.2.c) Bodenordnung und Grunderwerb
- B.4.2.d) Altlastenbeseitigung, Grabungen

erfolgt die Kostenermittlung durch die Gemeinde aufgrund von vorgegebenen Richtwerten gemäß Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs (Punkt 10), Gutachten bzw. im Einzelfall durch vorliegende Angebote.

Die Bewilligungsbehörde erteilt auf Grundlage der Kostenermittlung die Einzelbestätigung .

Durch die Kommune erfolgt eine interne Schlussrechnungslegung und deren Prüfung.

Das Prüfergebnis wird der Bewilligungsbehörde mitgeteilt.

Eine Bescheidung der Schlussrechnungsprüfung durch die Bewilligungsbehörde erfolgt im Regelfall nicht.

2. Durchführung von Einzelvorhaben auf der Grundlage einer baufachlichen Prüfung mit abschließender Schlussrechnungsprüfung

Für die Fördergegenstände:

- B.4.2.b) Freilegung von Grundstücken (bei förderfähigen Baukosten von mehr als 10.000 DM)
- B.4.2.e) Sicherungsmaßnahmen
- B.4.2.f) sonstige Ordnungsmaßnahmen

wird durch die Gemeinde eine baufachliche Prüfung auf der Grundlage des landesweit geltenden Kostenkatalogs (Herausgeber: LBVS) erstellt.

Auf der Grundlage der baufachlichen Prüfung erfolgt durch die Bewilligungsbehörde die Einzelbestätigung.

Durch die Kommune erfolgt eine interne Schlussrechnungslegung und deren Prüfung.

Das Prüfergebnis wird der Bewilligungsbehörde mitgeteilt und in der jeweiligen Zwischenabrechnung dargestellt.

3. Durchführung von Einzelvorhaben auf der Grundlage kommunaler Grundsätze gemäß B.4.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung

Auf der Grundlage der durch die Gemeinde erstellten und durch die Bewilligungsbehörde geprüften und bestätigten kommunalen Grundsätze erfolgt durch die Gemeinde die Kostenprüfung. Eine Kostenprüfung findet anhand der in den Grundsätzen vorgegebenen Richtwerten und anhand der im Einzelfall vorliegenden Angeboten statt.

Eine Einzelbestätigung durch die Bewilligungsbehörde entfällt.

Die Schlussrechnungsprüfung erfolgt durch ein gemeindeinternes Verfahren.

In Abstimmung mit dem MSWV wurde folgende Verfahrensweise zum Fördergegenstand B.4 festgelegt:

4. Mieter- und nutzerbezogene Ordnungsmaßnahmen gemäß B.4.2 a) der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung

- 4.1 Umzugskostenzuschüsse sind im Fall einer umfassenden Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme (B.3.1 der Richtlinie zur Stadterneuerung) regelmäßig anerken-
bar.
- 4.2 Im Falle einer Hüllenförderung (B.3.2) sind Umzugskostenzuschüsse ausnahmsweise
anerkenbar, wenn die Modernisierungsmaßnahmen im Hausinneren frei finanziert
oder über andere Fördermöglichkeiten abgedeckt werden. Ein Ausnahmeantrag ist er-
forderlich.
Im Rahmen der Einzelbestätigung ist zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall ein be-
sonderes öffentliches Interesse vorliegt, insbesondere ob die Durchführung des Vor-
habens ohne Gewährung eines Umzugskostenzuschusses in Frage gestellt wäre. Wei-
terhin 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 vor-
zunehmen.
Die Ausnahme erteilt die Bewilligungsbehörde.
- 4.3 Umzugskostenzuschüsse im Fall einer vollständig frei finanzierten Mod.-/ Inst.-
Maßnahme sind ebenfalls ausnahmsweise finanzierungsfähig.
(Verfahrensweise wie unter Pkt. 4.2).
- 4.4 Räumungsentschädigungen für Gewerbenutzungen bzw. Billigkeitszuschüsse bei nega-
tiven Auswirkungen der Sanierung oder bei Beendigung von Gewerbemietverträgen
aufgrund einer Mod.-/Inst.- bzw. Sanierungsmaßnahme sind ausnahmsweise finanzia-
rungsfähig, sofern ein besonderes öffentliches Interesse an der Durchführung der Maß-
nahme vorliegt. Zu prüfen ist auch hier, ob das Vorhaben ohne öffentliche Zuschüsse
gefährdet wäre und ob das Vorhaben mit den Sanierungszielen in Übereinstimmung
steht. Die Erhaltung und Entwicklung der Bewohner- und Nutzerstruktur und die städ-
tebauliche Gestaltung sind hierbei zu beachten.
Die Kosten sind durch einen externen Sachverständigen festzustellen. Die Begut-
achtung sowie die ermittelten Kosten sind förderfähig.

5. Freilegung von Grundstücken gemäß B.4.2.b) der Förderrichtlinie '99 zur Stadt- erneuerung

- 5.1 Generell ist im Bereich der Freilegung von Grundstücken ein breites Maßnahmespek-
trum denkbar. Anerkannt werden können nur die sanierungsbedingten und unmittel-
baren 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
kommunaler Antragstellung.

6. Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb gemäß B.4.2.c) der Förderrichtlinie`99 zur Stadterneuerung

- 6.1 Anerkenbar sind auch die Kosten zur Übernahme von Grundstücken oder der Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers gemäß §§ 40 Abs.2; 42 Abs. 9; 43; 145 Abs. 5; 173 Abs. 2; 176 Abs. 4; 179 Abs. 3 BauGB sowie die Enteignung nach §§ 85 - 122 BauGB.
- 6.2 Beim Grunderwerb sind die übrigen einschlägigen Regelungen der Richtlinie zur Stadterneuerung (z.B. Erforderlichkeit eines Verkehrswertgutachtens) zu beachten.

7. Altlastensanierung und archäologische Grabungen gemäß B.4.2. d) der Förderrichtlinie`99 zur Stadterneuerung

- 7.1 Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen sind Maßnahmen für die Altlastensanierung und für archäologische Grabungen, im Zusammenhang mit der Baureifmachung von Grundstücken mit besonderer städtebaulicher Bedeutung förderfähig.
- 7.1.1 Altlastensanierung ist nur bei kommunalen Vorhaben, privat nutzbaren Objekten im Treuhand/Sondervermögen und als untergeordnete Teilmaßnahmen bei der Freilegung von Grundstücken (Kosten bis 5000 DM) förderfähig.
- 7.1.2 Grundsätzlich sind Städtebaufördermittel nur insoweit für die Durchführung archäologischer Grabungen im Sinne von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB einzusetzen, als diese Grabungen zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung (Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz, Wiederbebauung von Baulücken und Brachflächen) unvermeidbar sind. Der erforderliche Nachweis ist durch die Kommunen zu führen, indem
- auf entsprechende, konkrete Aussagen in der Städtebaulichen Rahmenplanung oder vergleichbaren Plänen hingewiesen wird, die die vorgesehenen Maßnahmen begründen (z.B. Baulückenkonzept) oder
 - spezielle bodendenkmalpflegerische Untersuchungen (historisch-archäologisches Inventar, Aussagen im Denkmalpflegeplan) vorliegen.
- 7.1.2.1 Archäologische Begleitung besteht grundsätzlich aus sondierenden, bauvorbereitenden bzw. baubegleitenden Untersuchungen / Grabungen.
- 7.1.2.2 Vor der Durchführung von archäologischen Grabungen sind sondierende Untersuchungen vorzunehmen, sofern diese vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) oder der unteren Denkmalschutzbehörde gefordert werden.
- 7.1.2.3 Prinzipiell ist aufgrund des Subsidiaritätsprinzips die Beteiligung Dritter zu prüfen und anzustreben (Landkreis, Gemeinde, Arbeitsförderung).
Die Kommune hat gegenüber der Bewilligungsbehörde im Antrag nachzuweisen, dass sie sich um anderweitige Förderung bemüht hat.

- 7.1.3 Es wird davon ausgegangen, dass es für den Bauherren zumutbar ist, bis zu 5 % der Bruttobaukosten für eventuell entstehende Kosten für archäologische Grabungen zu tragen.
- 7.1.3.1 Für Grundstücke, die sich im **Treuhandvermögen** befinden und für die eine spätere Neubebauung vorbereitet werden soll, gelten archäologische Grabungen als Teil der kommunalen Leistung zur Baureifmachung.
In diesem Fall ist gegenüber dem BLDAM auf eine Begrenzung des Grabungsumfangs im Sinne der Zumutbarkeitsgrenze hinzuwirken.
Der vereinbarte Grabungsaufwand ist mit Städtebaufördermitteln förderfähig/ finanzierungsfähig.
Bei einer Veräußerung (Privatisierung) des Grundstücks ist der Erlös in das Treuhand-/ Sondervermögen einzustellen.
- 7.1.3.2 Befindet sich ein Grundstück in Bauherrenhand und ist ein **öffentlich geförderter Wohnungsneubau** vorgesehen, erfolgt auf der Grundlage der Rentierlichkeitsdaten (Unterlagen der InvestitionsBank des Landes Brandenburg) eine individuelle, auf das Bauvorhaben bezogene Festlegung der Zumutbarkeitsgrenze. Liegt diese unter 5 % der Bruttobaukosten und werden von der Denkmalbehörde höhere Grabungsaufwendungen geltend gemacht, so ist die Kostendifferenz mit Städtebaufördermitteln förderfähig/ finanzierungsfähig.
- 7.1.3.3 Wird auf einem privaten Grundstück ein Neubau erstellt (öffentlich gefördert oder freifinanziert), können nur in Ausnahmefällen Grabungskosten, die die Zumutbarkeitsgrenze von 5 % überschreiten, vollständig mit Städtebaufördermitteln finanziert werden.

Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:

- frühzeitige Koordination zwischen den Beteiligten hat stattgefunden.
- exponierte Lage des Grundstücks, Wiederbebauung aus städtebaulichen Gründen unverzichtbar.
- der vom BLDAM geltend gemachte erhöhte Grabungsaufwand ist aufgrund besonderer Bedingungen fachlich nachvollziehbar.

- 7.2 Für baubegleitende archäologische Maßnahmen gelten gesonderte Regelungen.
- 7.2.1 Gemäß Punkt A.5.6.2 der Förderrichtlinie '99 kann die archäologische Begleitung im Rahmen der besondere Nebenkosten im Zusammenhang mit dem jeweiligen Fördervorhaben berücksichtigt werden. Im einzelnen gilt:
- 7.2.2 Im Förderbereich B.3.1 können unrentierliche Kosten eines Vorhabens aufgrund von archäologischer Begleitung als besondere Nebenkosten berücksichtigt werden.
- 7.2.3 Im Förderbereich B.3.2 erfolgt die Förderung der archäologischen Begleitung im Rahmen der 40 % igen Förderung.

7.2.4 Archäologische Begleitung im Rahmen der Fördergegenstände B.5, B.6 und B.7 kann bis zu 5 % der Bruttobaukosten gefördert werden. Eine Gesamtbetrachtung aller Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebiets ist zulässig.

8. Notsicherungsmaßnahmen an Gebäuden gemäß B.4.2.e) der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung

8.1 Bestandssicherungsmaßnahmen an Gebäuden können nur für Gebäude im Treuhand- bzw. Sondervermögen, bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen und bei unverschuldetem Nichterfüllen der Instandhaltungspflichten im Sinne des § 181 Abs.3 BauGB (Erklärung der Kommune, dass es dem Eigentümer aufgrund seiner Vermögenssituation nicht möglich war, der Instandhaltung des Gebäudes nachzukommen) durchgeführt werden. Generell sind nur "Verlorene Sicherungsmaßnahmen" (in Abgrenzung zu B.3.2) förderfähig.

Bei weitergehenden Maßnahmen ist eine reduzierte Hüllenförderung über B.3.2 oder eine zeitlich gestaffelte Hüllenförderung förderfähig, die jedoch bei der Bewilligungsstelle zu beantragen sind.

9. Sonstige Ordnungsmaßnahmen gemäß B.4.2.f) der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung

9.1 Zu den sonstigen Ordnungsmaßnahmen zählen Maßnahmen, die zur Durchführung von Baumaßnahmen notwendig sind, aber den vorgenannten Fördergegenständen nicht zugeordnet werden können.

Sonstige Ordnungsmaßnahmen sind nur im Rahmen einer Ausnahme genehmigung durch die Bewilligungsbehörde förderfähig.

10. Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs gemäß B.4.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung

10.1 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 Einzelmaßnahmen durch die Bewilligungsbehörde zu bestätigen.

Das BauGB geht im Grundsatz davon aus, dass Ordnungsmaßnahmen Aufgaben der Gemeinden sind. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs Kommunale Grundsätze festzulegen, z.B. über Kostenerstattung durch die Gemeinde oder eine Verrechnung von den Eigentümern durchgeführter Ordnungsmaßnahmen im Zuge der Ermittlung des Ausgleichsbetrages.

Kommunale Grundsätze für Ordnungsmaßnahmen sind auf förmlich festgelegte Sanierungsgebiete zu beschränken. Bei einem anderen Status der Förderkulisse (z.B. Vor-

bereitende Untersuchungen) können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, evtl. beschränkt auf einzelne Tatbestände (z.B. Notsicherung von Gebäuden in Gebieten der Vorbereitenden Untersuchungen).

Die auf der Grundlage der Förderrichtlinie '96 zur Stadterneuerung durch die Bewilligungsbehörde bestätigten Kommunalen Grundsätze für Ordnungsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit **nach** Anpassung an die FRL '99 zur Stadterneuerung.

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 Öffentlichkeitsarbeit, 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 Ordnungsmaßn. ohne den Umzug v. Betrieben	10.2
B.4.2.b	Freilegung von Grundstücken	10.3
B.4.2.c	Grunderwerb/Bodenordnung	10.4
B.4.2.d	Altlastensanierung und archäologische Grabungen	10.5
B.4.2.e	Notsicherungsmaßnahmen an Gebäuden	10.6

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.

10.2 Mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen

10.2.1 Für die Herstellung von Umsetzwohnraum im Zusammenhang mit der Mieterumsetzung können Kosten bis zu **15.000,00 DM** pro Wohneinheit anerkannt werden.

Als mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen können Umzugskosten bis zu **2.500,00 DM** anerkannt werden. Alternativ zu dieser Pauschalanerkennung ist ein Rechnungsnachweis für die unmittelbaren Umzugskosten möglich.

10.2.2 Während der Zwischenumsetzung von Mietern entstehende Mietanteile, die vom ungesetzten 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 Endumsetzwohnung (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 mindestens so teuer wie die Zwischenumsetzwohnung ist.

Zu betrachten sind grundsätzlich die jeweiligen Bruttokaltmieten.

10.2.3 Die Finanzierung des Umzuges von Betrieben über kommunale Grundsätze ist auszuschließen. Gleiches gilt für Räumungsentschädigungen für gewerbliche Nutzungen bzw. Billigkeitszuschüssen bei negativen Auswirkungen der Sanierung oder bei Beendigung von Gewerbemietverträgen aufgrund einer Mod./Inst.- bzw. Sanierungsmaßnahme.

10.3 Freilegung von Grundstücken

10.3.1 Für die Freilegung von Grundstücken wird als Kostenobergrenze festgelegt:

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

10.4 Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb

10.4.1 Als Kostenobergrenzen werden festgelegt:

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

10.4.2 Im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren ist der kommunale Grunderwerb nicht als Ordnungsmaßnahme geringen Umfanges zu werten.

10.5 Altlastensanierung und archäologische Grabungen

10.5.1 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 von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges sein.

Für untergeordnete bauvorbereitende Maßnahmen der Altlastenbeseitigung und der Bodenarchäologie gilt eine Kostenobergrenze von. **5.000,00 DM.**

10.6 Notsicherung von Gebäuden

- 10.6.1 Im Rahmen Kommunalen Grundsätze können Bestandssicherungsmaßnahmen nur für Gebäude im Treuhand- bzw. Sondervermögen und bei Härtefällen, zum Beispiel bei unverschuldetem Nichterfüllen der Instandhaltungspflichten im Sinne des § 181 Abs.3 BauGB (Erklärung der Kommune, dass es dem Eigentümer aufgrund seiner Vermögenssituation nicht möglich war, der Instandhaltung des Gebäudes nachzukommen) sowie bei Gebäuden mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen durchgeführt werden. Generell sind nur "Verlorene Sicherungsmaßnahmen" (in Abgrenzung zu B.3.2) förderfähig. Bei weitergehenden Maßnahmen ist eine reduzierte Hüllenförderung über B.3.2 oder eine zeitlich gestaffelte Hüllenförderung förderfähig, die jedoch bei der Bewilligungsstelle zu beantragen sind.
- 10.6.2 Als Kostenobergrenze werden **100 DM/m² Nutzfläche** festgesetzt, höchstens jedoch **10.000,- DM pro Objekt**.

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

Im Auftrag

(gez. Pfaff)

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