



Cottbus, 21.12.2005

## **Rundschreiben des LBV Nr. 3/15/05**

### **Förderprogramm Stadtumbau-Ost Förderung von Vorhaben zur Anpassung der technischen Infrastruktur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die förderseitige Unterstützung des Rückbaus von Wohngebäuden wird durch ein diesbezüglich ausgerichtetes Teilprogramm ermöglicht (STUB Teilprogramm Rückbau); der strukturelle Leerstand von Wohngebäuden als städtebaulicher Missstand anerkannt.

Das Teilprogramm Aufwertung dient dem Ziel, unter dem Gebot der Innenstadtstärkung die nachhaltige Aufwertung der künftig tragfähigen Siedlungsbereiche zu unterstützen. Das Gebot der Innenstadtstärkung ist auf Bundes- und auf Landesebene von hoher Bedeutung.

Eine Förderung von Einzelvorhaben der Wirtschaftsunternehmen (Versorgungsunternehmen, Gewerbetreibende etc.) ist nicht vorgesehen außer bei dem Rückbau von Wohneinheiten im Teilprogramm Rückbau.

### **Technische Infrastruktur**

Allein über die Regelungen des § 150 BauGB kann eine Voraussetzung zur Förderung gegeben sein. Diese Rechtsgrundlage bezieht sich auf förmlich festgelegte Sanierungsgebiete.

Außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können die Regelungen des § 150 BauGB innerhalb der Förderkulisse der im Programm Stadtumbau-Ost geförderten Gesamtmaßnahme analog angewendet werden.

Eine solche Analoganwendung des §150 BauGB wird in Zukunft im Land Brandenburg nur noch in Einzelfällen und mit strengen Anforderungen eine Förderung ermöglichen.

Eine notwendige Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen, die zur Änderung der Versorgungseinrichtungen führen, für die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind (Sanierungsbedingtheit).

Daraus folgt, dass an die Sanierungsbedingtheit von Maßnahmen zur Anpassung der technischen Infrastruktur folgende Bedingungen als Voraussetzung einer Förderung geknüpft sind:

- Vorhandensein eines mit dem Land abgestimmten plausiblen Stadtumbaukonzeptes und eines Stadtumbauplanes,
- Plausibilität der Erreichung der Erneuerungsziele für den Rückbau und die Aufwertung,
- voraussichtliche Finanzierbarkeit der (zügigen) Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes,
- direkter räumlicher Bezug zum ursächlichen Rückbauvorhaben.

Keinen direkten räumlichen Bezug zu einem Rückbauvorhaben weisen beispielsweise Maßnahmen zur Anpassung von öffentlichen Leitungen auf, wenn in ihre Leitungsführung nicht direkt baulich eingegriffen wird (durch ein anderes Vorhaben, das zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist).

Die Motivation einer Veränderung dieser Leitungen ist i.d.R. vorrangig einer wirtschaftlichen Unternehmensführung vor dem Hintergrund zurückgehender Abnehmerzahlen zuzuordnen. Eine Förderfähigkeit ist nicht gegeben.

Die räumliche Konkretisierung von Gebäuderückbauten im Stadtumbaukonzept/ Stadtumbauplan ist eine Voraussetzung aber keine hinreichende Grundlage zur Begründung der o. g. Kausalität der Sanierungsbedingtheit für diese Leitungen.

Die Versorgungsunternehmen sind bei der Erstellung und Fortschreibung der Stadtumbaukonzepte zu beteiligen.

Das Stadtumbaukonzept hat die gesamtwirtschaftlich günstigste Lösung darzustellen und als Zielvereinbarungen im Konsens mit den Kommunen und den Wohnungsunternehmen (sowie ggf. weiteren Akteuren) zu definieren.

## **Die Plausibilität von Stadtumbaukonzepten – technische Infrastruktur**

Nach drei Jahren intensiv praktiziertem Stadtumbau im Land Brandenburg können ausreichend erfolgte Abstimmungen und Optimierungen der Stadtumbaukonzepte erwartet werden.

An die Plausibilität des Stadtumbaukonzeptes und Stadtumbauplanes werden deshalb verschiedene Anforderungen gestellt.

Neben der Innenstadtstärkung, der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Qualität zählen dazu auch die Effizienz der Stadtumbaustrategie, die zügige und finanzierbare Umsetzbarkeit, die Sicherung des Erreichens der Ziele der Gesamtmaßnahme, die Nachhaltigkeit und nicht zuletzt die sparsame Mittelverwendung.

## **Nachhaltigkeit**

Zur Konkretisierung dieser Anforderung wird an das zuwendungsrechtliche Erfordernis der Einhaltung der Zweckbindungsfrist angeknüpft.

Dem zu Folge können nur Vorhaben als förderfähig anerkannt werden, für die die antragstellende Kommune die Unveränderbarkeit für i. d. R. 25 Jahre bestätigt.

Ordnungsmaßnahmen an Gebäuden oder der technischen Infrastruktur, die auf einem Planungshorizont von nur 10 Jahren beruhen, erfüllen dieses Kriterium nicht.

An die Planungsqualität ist daher von kommunaler Seite ein hoher Anspruch zu legen. Um den Unschärfen langfristiger Bevölkerungs- und Marktprognosen zu begegnen, sind Stadtumbauziele in klaren großen Zügen zu definieren. Eine Verzettelung in Kleinteiligkeiten zu vermeiden. Entscheidungsunterstützend sei auf gesamtwirtschaftliche Aufwand-/Nutzen-Vergleiche unter Einbeziehung von Folgekosten und technischen (Versorgungs-) Alternativen hingewiesen.

## **Effizienz der Stadtumbaustrategie**

Ordnungsmaßnahmen in Bezug auf die technische Infrastruktur sind den Zielen des Stadtumbaus unterzuordnen.

Allein das Prinzip des flächigen Rückbaus vom Stadtrand her bietet i. d. R. optimale städtebauliche und versorgungswirtschaftliche Lösungen.

Sogenannte Bypässe zur Versorgung der Nachbarschaft aufgrund einer im Zuge eines Gebäuderückbaus entfallenden öffentlichen Versorgungsleitung müssen die Ausnahme bleiben.

Daher ist es ein Gebot in Bezug auf die technische Infrastruktur, grundsätzlich Leitungstrennungen und –stilllegungen vorzusehen.

Wird ein Ersatz oder eine Veränderung einer öffentlichen Leitung notwendig, um nur noch ein Gebäude zu versorgen, so ist die Schlüssigkeit des Stadtumbaukonzeptes nicht gegeben.

Der Ersatz einer öffentlichen Leitung z. B. durch eine lokale Versorgung fällt ebenfalls unter diese Regelung.

Maßnahmen an Hausanschlüssen sind grundsätzlich nicht förderfähig. Dies gilt auch, wenn lokale rechtliche Grundlagen (Allgemeine Versorgungsbedingungen, Konzessionsverträge, Satzungen ggf.) diese Leitungen als öffentliche Leitungen deklarieren sollten.

Heutzutage ist von einem Abstimmungsstand der Stadtumbaukonzepte auszugehen, der eine Planung des Rückbaus bzw. Umbaus der technischen Infrastruktur beinhaltet, die für alle beteiligten Akteure langfristig kalkulierbar ist. Die Prioritätensetzung für die knappen Fördermittel im Aufwertungsteil des Stadtumbau-Ost-Programms zugunsten der Innenstädte sowie die nunmehr untergeordnete Bedeutung der Finanzierung von kurz- und mittelfristigen Anpassungs- oder Ersatzmaßnahmen der technischen Infrastruktur erfordert und ermöglicht es, auf ihre Förderung grundsätzlich zu verzichten.

Eine Förderung auf der Grundlage von § 150 BauGB (Analoganwendung) kann deshalb nur noch im städtebaulich begründeten unabdingbaren Einzelfall gefördert werden.

Der Regelfördersatz für Ordnungsmaßnahmen beträgt gemäß Richtlinie `99 zur Stadterneuerung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet mit umfassendem Verfahren 100 %, in allen übrigen Fördergebietskulissen 50 %.

Ausnahmsweise kann vom dem letztgenannten Fördersatz abgewichen werden, wenn dem Vorhaben eine zentrale Bedeutung für die Erreichung der Ziele der Stadterneuerung zukommt. Diese Fälle liegen in der Regel kaum mehr vor. Zudem gebietet es die zunehmende Verknappung der Fördermittel im Teilprogramm Aufwertung, an entsprechende Ausnahmen strengste Anforderungen zu stellen. Weiterhin wird angeregt, dass die Städte aus Gründen der Gesamtwirtschaftlichkeit einer nachhaltigen Konzeption durchaus grundlegende Überprüfungen für die Erhaltung von gesamten sowie teilräumlichen Versorgungsnetzen erstellen und in die Fortschreibung der Stadtumbaukonzepte einfließen lassen.

Häufig treten entsprechende offene Fragen in Bezug auf die Fernwärmeversorgung auf.

(gez. Pfaff)

Dieses Rundschreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.