

Landesamt für Bauen und Verkehr • 03007 Cottbus • PSF 10 07 44

in STUB bzw. WNE geförderte Kommunen

**Außenstelle
Cottbus**

Bearb.: Katrin Roeper
Gesch.-Z.: 3314
Telefon: 03342/42 66 3314
Fax: 03342/42 66 7608
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: Katrin.Roeper@LBV.Brandenburg.de

Cottbus, 02.07.2020

Rundschreiben LBV Nr. 3/04/2020

Städtebauförderung

Bund-Länder-Programme Stadtumbau (STUB) / Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE), Teilprogramm Rückbau

hier: Nachnutzung/Wiederbebauung von Rückbauflächen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund zunehmender Anfragen von Gemeinden im Zusammenhang mit der Zweckbindung bei Nachnutzung/Wiederbebauung von Rückbauflächen, geben wir Ihnen mit diesem Rundschreiben einige klarstellende Hinweise.

1. Zweckbindung

Die allgemeine Zweckbindungsfrist bei baulich-investiven Vorhaben beträgt 25 Jahre (ab 26.000,- € Bruttobaukosten). Die Zweckbindungsfrist bezieht sich bei der Förderung des Rückbaus von Wohnungen auf die mit der städtebaulichen Zielplanung (Stadtumbaustategie) gesetzte Zielstellung für die Rückbauflächen. Die städtebauliche Zielplanung ist mit dem Land als Fördergrundlage abzustimmen.

Ist eine Nachnutzung/Wiederbebauung von Flächen geplant, auf denen der Rückbau von Wohnungen gefördert wurde, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die 25-jährige Zweckbindungsfrist nicht verletzt wird, wenn die Nachnutzung/Wiederbebauung rückgebauter Flächen Bestandteil der abgestimmten Zielplanung ist.

Bestehen hingegen für Rückbauflächen aktualisierte Nutzungsintentionen, die eine Wiederbebauung vorsehen und die so noch nicht in der abgestimmten Stadtumbaustategie

Außenstelle Cottbus • Gubener Straße 24 • 03046 Cottbus • Tel.: 03342 4266-7102 • Fax: 03342 4266-7608
=Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 1 bis Stadthalle oder Buslinie 16 bis Papitzer Straß

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601

E-Rechnung: <https://xrechnung-bdr.de>; Leitweg-ID: 12-121096894453782-21
Bankverbindung: Landeshauptkasse Potsdam • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE02 3005 0000 7110 4015 15 • BIC-Swift: WELADEDXXX

enthalten sind, so ist die städtebauliche Zielplanung entsprechend anzupassen und erneut mit dem Land abzustimmen.

Sobald die aktualisierte städtebauliche Zielplanung mit dem Land abgestimmt ist, wäre eine Wiederbebauung von Rückbauflächen ohne eine Verletzung der Zweckbindungsfrist möglich.

Wenn jedoch eine Nachnutzung/Wiederbebauung innerhalb der 25-jährigen Zweckbindungsfrist nicht den Zielen der abgestimmten städtebaulichen Zielplanung entspricht, ist für den Zeitraum der noch nicht abgelaufenen Zweckbindungsfrist eine anteilige Wiedereinstellung von Rückbaufördermitteln in das städtebauliche Sondervermögen (bei laufenden Gesamtmaßnahmen des Stadtumbaus) oder eine anteilige Rückzahlung (bei abgeschlossenen Gesamtmaßnahmen des Stadtumbaus) zu berechnen. Wiedereingestellte Rückbaumittel sind durch die Stadt vorrangig für andere Rückbaumaßnahmen einzusetzen.

2. Stadtumbaubedingte Bodenwerterhöhung

Neben der Zweckbindungsfrist ist durch die Zuwendungsempfänger zu prüfen, ob durch den Rückbau ein „bleibender Gegenwert“ entsteht (durch höherwertige Nachnutzung), da nur dauerhaft unrentierliche Kosten im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind. Sollte eine Bodenwerterhöhung entstehen, ist diese abzuschöpfen und dem Sondervermögen wieder zuzuführen (siehe Rundschreiben des LBV 3/08/05 zu Bodenwerterhöhungen aufgrund von Ordnungsmaßnahmen [B.4] außerhalb von festgesetzten Sanierungsgebieten vom 28.09.2005).

Ermittlung von Start- und Zielwerten

Aus der Nutzung resultierende Wertvorteile müssen bei der Finanzierung der Ordnungsmaßnahme berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung einer Bodenwerterhöhung auf Grund von Maßnahmen des Stadtumbaus bedarf es zur Abgrenzung der stadumbaubedingten Bodenwertsteigerungen der Ermittlung von Start- und Zielwerten analog der Anfangs- und Endwerte im umfassenden Sanierungsverfahren.

Der Startwert erfasst qualitativ die Zustandssituation vor Aufnahme der Stadtumbaumaßnahmen. Der Zielwert ist die planungsadäquate Grundstücksqualität nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahmen.

Zielwert: Grundstückswert zum Zeitpunkt des Erreichens der durch die Stadt beschlossenen städtebaulichen Ziele der Stadtumbaustrategie (SUS).

Aus der Differenz zwischen Startwert und Zielwert berechnet sich die mögliche Bodenwerterhöhung.

Auf die Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Pfaff

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.