



15. März 2023

# Information zum Rückbau

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



# 01

## Freifinanzierter Rückbau



# Eingriffsanforderungen bei **Abbruch** **von Gebäuden**

# Grundsatz:

---



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

## Art. 14 GG

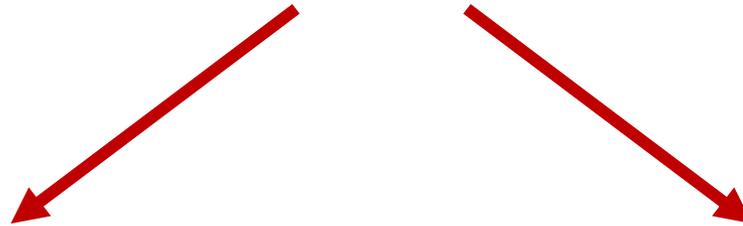
- Das Eigentum ...wird gewährleistet.
- Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.



- Bund                      Satzungen
  - Land
-

## Schranken

i.S. des Art. 14 GG



Erlaubnisvorbehalt

mat. Anforderungen

# Erlaubnisvorbehalt

---



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

Art 2 GG:

jede Handlung **ist erlaubt**, wenn sie nicht verboten ist

- bestimmte Handlungen sind grundsätzlich verboten
  - § 72 BbgBO:  
Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden wenn...
- dürfen nur ausgeübt werden, wenn eine Erlaubnis vorliegt
  - eine erforderliche Baugenehmigung vorliegt



# Erlaubnisvorbehalt BbgBO

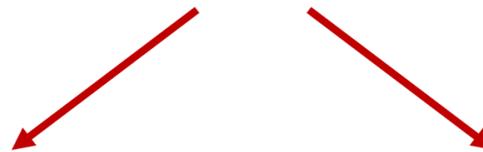
---

Die **Errichtung**, die **Änderung** und die **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen ...bedürfen der Baugenehmigung.

~~Abbruch~~

## Schranken

i.S. des Art. 14 GG



~~Erlaubnisvorbehalt~~

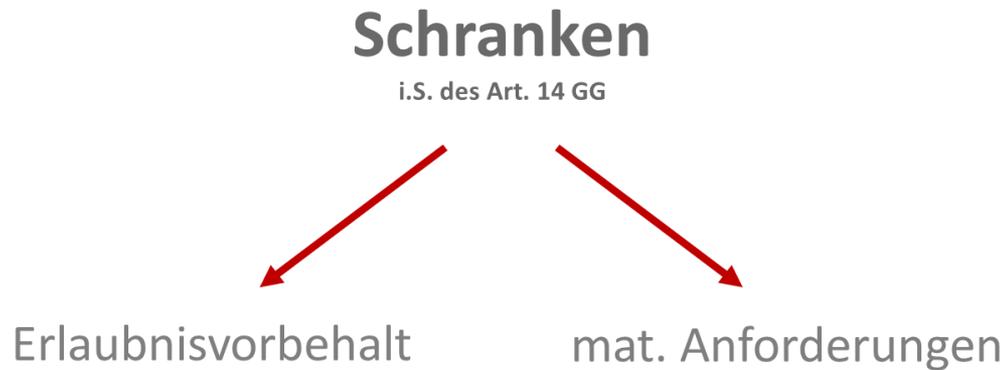
mat. Anforderungen



# Erlaubnisvorbehalt BbgDSchG

---

Einer Erlaubnis bedarf, wer ein Denkmal ...zerstört,  
**beseitigt** oder ....





# Erlaubnisvorbehalt BauGB

---

Die Gemeinde **kann...** durch Satzungen Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung...

1. der **städtebaulichen Eigenart**
2. der **Zusammensetzung** der **Wohnbevölkerung**  
oder
3. bei **städtebaulichen Umstrukturierungen**

der Rückbau einer **Genehmigung** bedarf.



# Erlaubnisvorbehalt BauGB

---

## Aber:

Eingriff in das Eigentum (Grundrecht) und damit **hohe Anforderungen:**

- bei Erlass der Satzung → abstrakte Normenkontrolle
- Erteilung Genehmigung darf nur versagt werden, wenn... → Rechtsbehelfe

# Materielle Anforderungen

---



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

- Abfallrecht
- Artenschutz
- Kampfmittelverdacht
- ...

Einhaltung obliegt Bauherrschaft



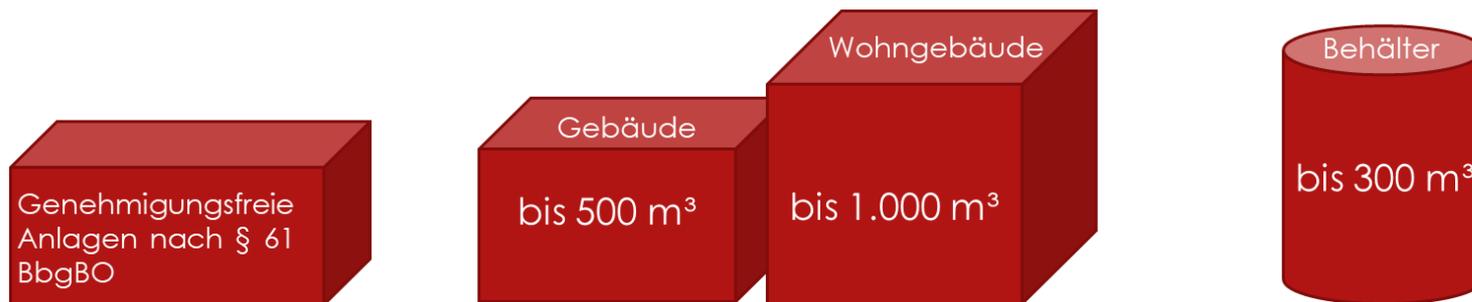
Aber ggf.

ordnungsbehördliche Durchsetzung  
→ erfordert Kenntnis der Behörden

## § 6 BbgBauVorIV

Vorhaben zur Beseitigung ...sind der Bauaufsichtsbehörde ...anzuzeigen.

Eine Anzeigepflicht besteht nicht...





# Enteignung/Vergesellschaftung

---

- Enteignung Art. 14 Abs. 3 GG

Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz (Bundes-, Landesgesetz) oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen.

- Vergesellschaftung Art 15 GG

Grund und Boden, ...Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz überführt werden.

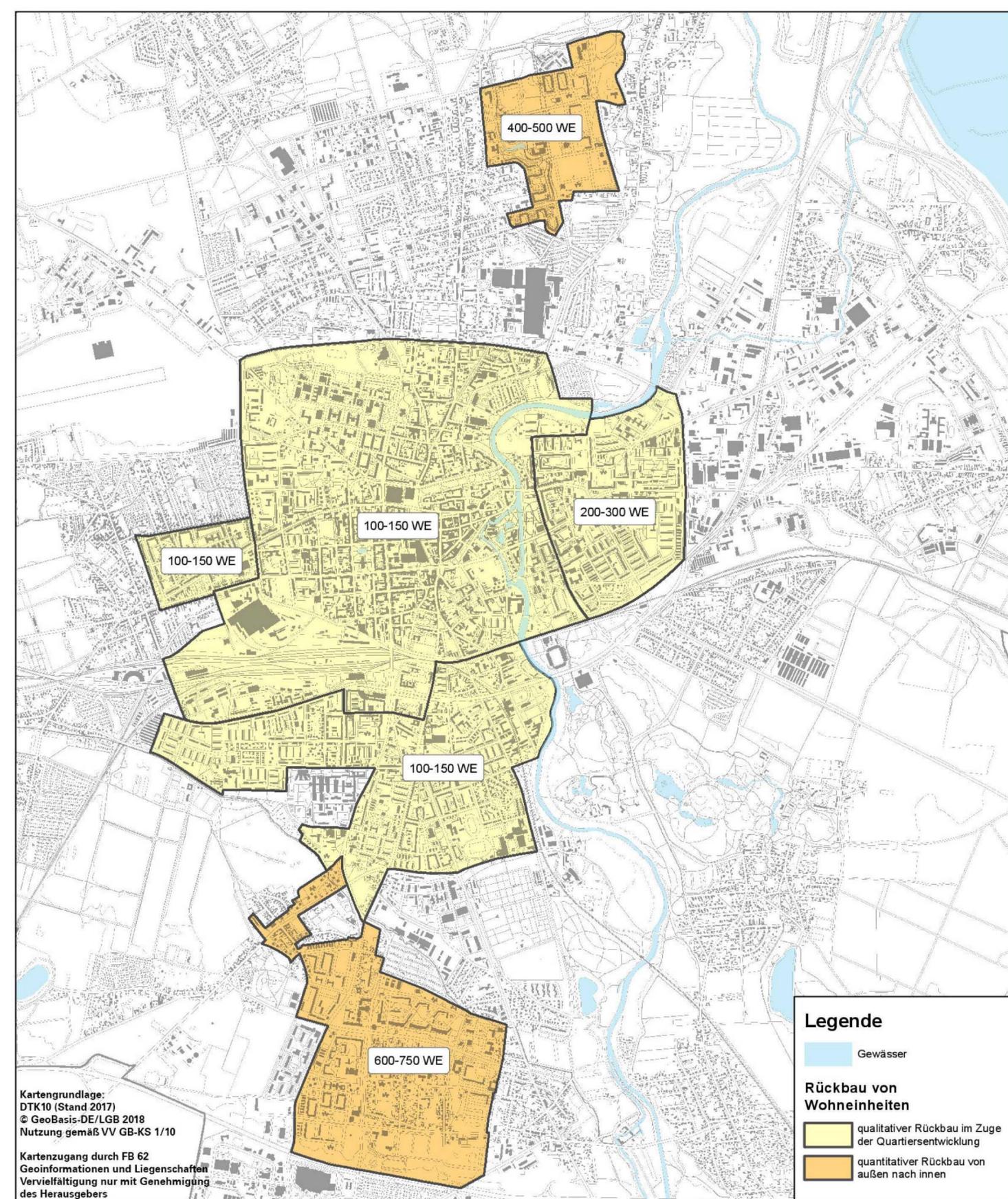
# 02

## Geförderter Rückbau

# Rückbau

## Stadtumbau/Städtebauförderung

- Rückbaukontingente gem. Stadtumbaukonzept (Beschluss STVV 24.04.2019)
    - Innenstadt 100 - 150 WE
    - Sandow 200 - 300 WE
    - Ströbitz 100 - 150 WE
    - Spremberger Vorstadt 100 - 150 WE
    - Sachsendorf-Madlow 600 - 750 WE
    - Neu-Schmellwitz 400 - 500 WE
  - objektkonkrete Verortung der Rückbauvorhaben in enger Abstimmung zwischen Wohnungsunternehmen, Stadt und Fördermittelgeber
- gegenwärtig keine abgestimmten Rückbaumaßnahmen  
→ keine Fördermittel für den Rückbau beschieden



Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus  
3. Fortschreibung (2018)

# Rückbau Stadtumbau/Städtebauförderung

## Anne-Frank-Straße 42-45

- Rückbau von 46 Wohneinheiten
- Info im BVA im Oktober 2021 erfolgt  
(gem. Antrag Nr. 021/15, ergänzt und geändert durch den Antrag Nr. 031/16)



15.03.2023

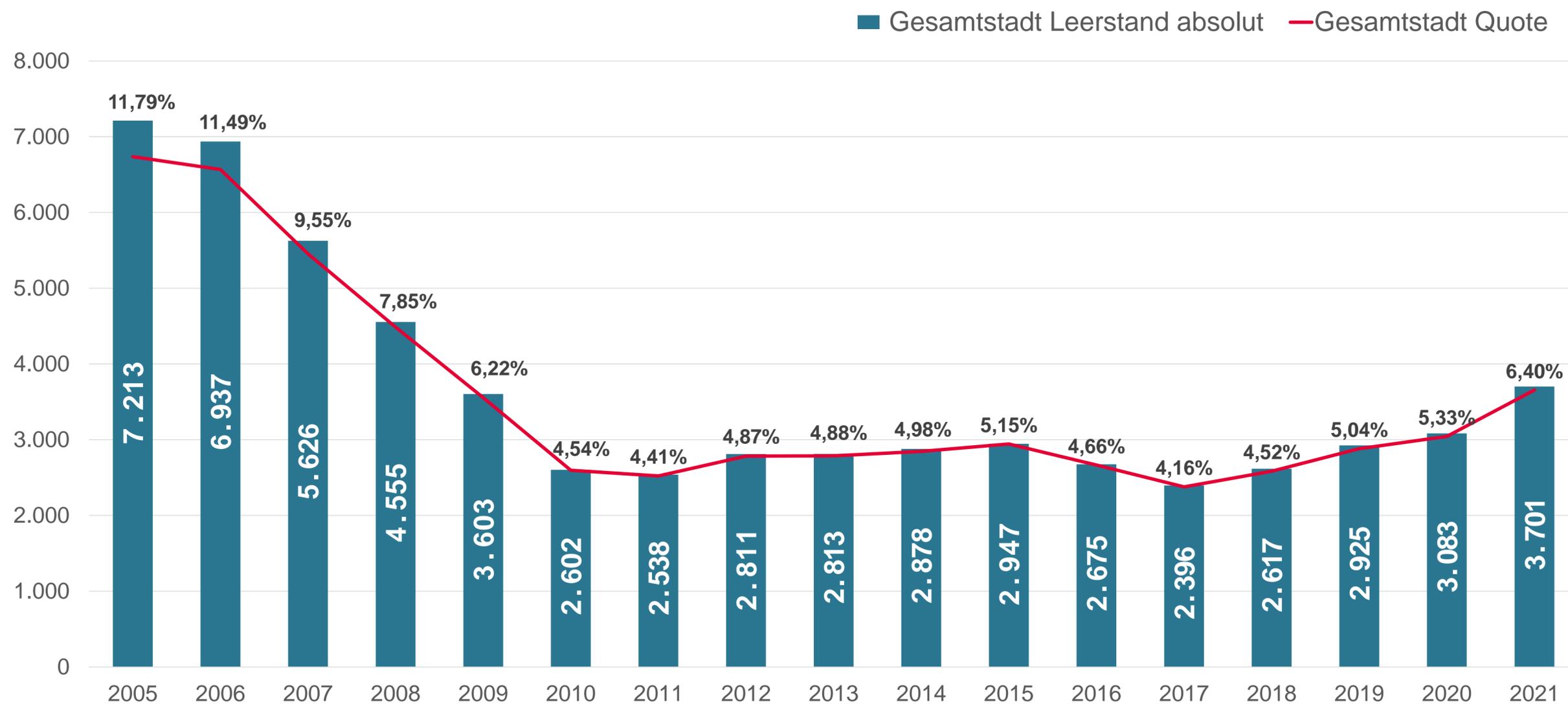
Ausschuss für Bau und Verkehr



**Förderkulisse Stadtumbau**

# Rückbau

## Leerstandsentwicklung Gesamtstadt (gem. Stadtumbaumonitoring)



15.03.2023

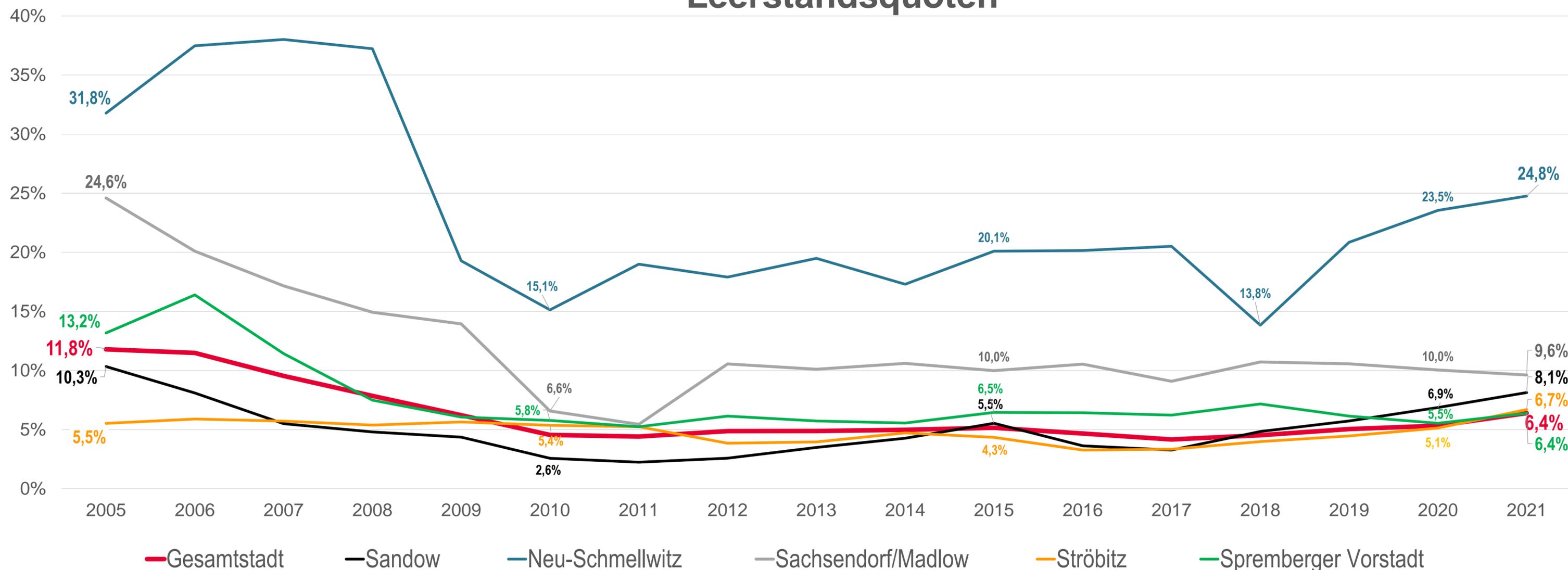
Ausschuss für Bau und Verkehr

# Rückbau

## Leerstandsentwicklung in ausgewählten Handlungsräumen

(gem. Stadtumbaumonitoring)

### Leerstandsquoten



15.03.2023

Ausschuss für Bau und Verkehr



**Cottbus**  
Chósebuz

Stadt Cottbus/Chósebuz

Doreen Mohaupt, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung

Peter Nitschke, Fachbereichsleiter Bauordnung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Telefon 0355 612 4115

[stadtentwicklung@cottbus.de](mailto:stadtentwicklung@cottbus.de)