

# **Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gemäß Punkt B.4.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 12.02.1999 im Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"**

Paragrafen

Anlagen

- [Anlage 1: Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gem. der Förderrichtlinie ,99 zur Stadterneuerung](#)
- [Anlage 2: Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gemäß der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung](#)
- [Anlage 3: Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gemäß der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung](#)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.05.2003 die Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges im Rahmen der Städtebauförderung "Modellstadt Cottbus-Innenstadt" beschlossen.

1. Gefördert werden nach diesen kommunalen Grundsätzen Ordnungsmaßnahmen entsprechend der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung (B.4), die der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dienen, wenn sie den nachfolgend beschriebenen Förderbedingungen entsprechen und in das jährliche Maßnahmen- und Durchführungskonzept eingeordnet sind. Ordnungsmaßnahmen mit einer Förderhöhe von über 25.564,69 EUR, der Umzug von Betrieben sowie Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes bedürfen einer zusätzlichen Bestätigung durch das LBVS.
2. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Diese kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken nach Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB auf Antrag mit einem Ordnungsmaßnahmevertrag gem. § 146 Abs. 3 BauGB dem Eigentümer übertragen und ihm die Kosten erstatten. Bei einer Kostenerstattung erfolgt keine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB. Erfolgt keine Kostenerstattung für eine gem. § 146 Abs. 3 BauGB vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst durchgeführte Ordnungsmaßnahme, sind entsprechend § 155 Abs. 1 Pkt. 2 und Abs. 6 BauGB die Kosten insoweit auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, wie sie diesen Grundsätzen entsprechen.
3. Anwendungsbereich dieser Grundsätze ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt". Anwendungsfälle außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes bedürfen der Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde.
4. Zur Nachweisführung sind die jeweiligen Ordnungsmaßnahmen einzeln in den Zwischenabrechnungen bzw. Verwendungsnachweisen darzustellen.

## **Anlage 1: Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gem. der Förderrichtlinie ,99 zur Stadterneuerung**

### **Fördergegenstand**

1. Grunderwerb durch die Stadt/Sanierungsträger
  - 1.1 freihändiger Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken
  - 1.2 Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 3, § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 1.3 die Übernahme von Grundstücken oder Entziehungen des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers nach § 40 Abs. 2, § 42 Abs. 9, § 43, § 145 Abs. 5, § 173 Abs. 2, § 176 Abs. 4 und § 179 Abs. 3 BauGB
  - 1.4 die Enteignung nach §§ 85 bis 122 BauGB
  - 1.5 die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen nach § 160 Abs. 5 BauGB
  - 1.6 den Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z.B. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) oder nach dem Flurbereinigungsgesetz
  - 1.7 die Grenzregelung nach § 80 ff BauGB, dazu zählen auch die vertragliche und freiwillige Grenzregelung (§ 54 Vw VfG, §§ 124 Abs. 2 und 147 Abs. 2 BauGB)
  - 1.8 Gerichts-, Notar- und Rechtsanwaltskosten einschließlich der Kosten für einen mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Rechtsstreit, Maklerprovision
  - 1.9 Vermessungskosten, Katastergebühren, Kosten für Wertgutachten
  - 1.10 Grunderwerbssteuer
  - 1.11 Ablösebeträge für Dienstbarkeiten, Grundschulden etc. soweit nicht im Kaufpreis enthalten

### **Förderbedingungen/Anwendungsvoraussetzung**

- a) Die Gemeinde stellt bis zur Inanspruchnahme von Fördermitteln für Grunderwerb eigene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im Sanierungsgebiet der Gesamtmaßnahme zur Verfügung und überführt sie ggf. in ein Sondervermögen bzw. in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB, wenn die Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken betroffen werden von:
- Maßnahmen der Bodenordnung
  - Betriebsverlagerungen
  - Erschließungsmaßnahmen
  - der Modernisierung und Instandsetzung auf gemeindeeigenen Grundstücken
  - der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
  - der Durchführung sonstiger Baumaßnahmen der Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) Die Gemeinde kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auch weitere Grundstücke, soweit deren Verwendung für die Durchführung (§ 146 BauGB) erforderlich ist, der

Gesamtmaßnahme zur Verfügung stellen und gegebenenfalls in das Sondervermögen bzw. Treuhandvermögen (§ 160 BauGB) überführen.

- b) Die Grundstücke, die nach Beginn der Förderung der Gesamtmaßnahme erworben wurden, die mit Städtebauförderungsmitteln oder Mitteln des Treuhand- bzw. Sondervermögens erworben wurden oder entsprechende Rechte an Grundstücken, werden der Gesamtmaßnahme im Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung gestellt und gegebenenfalls in das Sondervermögen bzw. das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt.
- c) Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die als Ersatz für die unter a) oder b) genannten Grundstücke oder Rechte erworben werden (z.B. Tausch), werden der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder gegebenenfalls in das Sondervermögen bzw. Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt.
- d) Der Sanierungsträger überführt sämtliche eigene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im Sanierungsgebiet in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (entsprechend 1.5).
- e) Der Grunderwerb ist förderfähig, wenn die Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken entsprechend der Rahmenplanung oder weiterführender Planungen (B-Plan, Blockkonzepte, Planung der Erschließung) von den unter a) genannten Maßnahmen betroffen sind oder als Austausch- oder Ersatzland für Sanierungsbetroffene benötigt werden. Dabei sind Lösungswege nach 1.1, 1.2 und 1.8 anzustreben.
- f) Der Grunderwerb nach 1.3 und 1.4 ist bei Vorliegen der entsprechenden Zulässigkeitskriterien des BauGB förderfähig. Bei 1.4 ist vor dem Enteignungsbeschluss (§ 113 BauGB) die Bestätigung durch das LBVS einzuholen.
- g) Erwirbt die Gemeinde oder der Sanierungsträger Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die privat nutzbar und nicht für öffentliche Nutzung vorgesehen sind mit Städtebauförderungsmitteln, so sind diese zu privatisieren und der Erlös dem Sonder- oder Treuhandvermögen zuzuführen. Dabei sind unbebaute Grundstücke nach erfolgter Bodenordnung und Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit für Vorhaben zu veräußern, die den Sanierungszielen (Rahmenplan, B-Plan, Blockkonzepte) am besten entsprechen, und zwar in der Rangfolge:
- 1) ehemalige Grundstückseigentümer
  - 2) an Sanierungsbetroffene
  - 3) Einheimische
  - 4) Investoren des sozialen Wohnungsbaus
  - 5) sonstige Investoren

Bebaute Grundstücke sind nach s.o. erfolgter Bodenordnung und Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit zur Durchführung von Modernisierungsvorhaben bzw. nach Modernisierung zu veräußern, und zwar in der Rangfolge an Sanierungsbetroffene/ehemalige Eigentümer, Mieter/Pächter, Investoren des sozialen Wohnungsbaus, sonstige Investoren. Bei Privatisierung ist die Erfüllung der Sanierungsziele vertraglich bzw. grundbuchlich zu sichern (z.B. Bauverpflichtung, Sozialbindung, Belegungsrechte usw.).

#### **Förderhöhe/Kostenermittlung**

Kostenobergrenzen für alle Maßnahmen nach diesen Grundsätzen gem. B.4.3 der Bodenordnung und des Grunderwerbs

- 25.500 EUR in Bereichen mit genehmigtem B-Plan
- 15.300 EUR in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan

bei 1.1 - 1.5

Durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstelltes Gutachten über den Kaufpreis oder die Entschädigung für das Grundstück einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Wertes, der sich aus der entsprechenden Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt sowie die Ablösungsbeträge für Rechte und Grundstück, soweit sie nicht im Kaufpreis oder in der Entschädigung erhalten sind, bis zur Höhe des Wertes, der sich aus entsprechender Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt.

bei 1.6

(Zwangsversteigerung):

- bis zum Verkehrswert, der durch das Gericht zugrunde gelegt wurde
- ein ggf. erforderliches Gebot über Verkehrswert bedarf der Bestätigung durch das LBVS

bei 1.7:

Durch Beiträge nach §§ 81 Abs. 2, 64 Absatz 3 BauGB nicht gedeckten Aufwendungen für die im Grenzregelungsbeschluss festgelegten Geldleistungen der Gemeinde nach § 81 BauGB und die Grunderwerbsteuer, die die Gemeinde zur Erreichung des Sanierungszieles erstattet.

bei 1.8 - 1.10:

- Sätze entsprechend den jeweiligen Gebührenordnungen bzw.
- Maklerprovisionen nur, wenn diese nachweislich nicht dem Veräußerer übertragen werden können

bei 1. - 1.11:

wird die Kostenobergrenze überschritten, ist die Einzelbestätigung des LBVS erforderlich

#### **Anlage 2: Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gemäß der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung**

##### **Fördergegenstand**

2. Freilegung von Grundstücken
  - 2.1 Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen unter 1000 cbm umbauter Raum (nach BauO genehmigungsfrei) auf einem Grundstück
  - 2.2 Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ab 1000 cbm umbauter Raum (nach BauO genehmigungspflichtig) auf einem Grundstück
  - 2.3 Beräumung und Entsigelung von Grundstücksflächen bis 1.000 qm
  - 2.4 Beräumung und Entsigelung von Grundstücksflächen über 1.000 qm
  - 2.5 mit dem Abbruch zusammenhängende Sicherungs- und Reparaturmaßnahmen an Nachbargrundstücken bzw. -gebäuden
  - 2.6 Entrümpelung

## **Förderbedingungen/Anwendungsvoraussetzung**

Die Freilegung von Grundstücken ist förderfähig:

- a) wenn dies entsprechend der Rahmenplanung oder weiterführender Planungen (B- Plan, Blockkonzept, Planung der Erschließung) vorgesehen ist und damit den Sanierungszielen entspricht
- b) wenn die Sanierung eines Wohngebäudes nicht förderfähig im Sinne der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg ist (z.B. die Förderhöchstgrenzen entspr. B.3.1.6 werden überschritten)
- c) wenn ein Abbruchgebot nach § 179 BauGB erteilt wurde
- d) wenn die Freilegung des Grundstücks dem Eigentümer übertragen wurde (Ordnungsmaßnahmevertrag) und das Neugestaltungskonzept den Sanierungszielen entspricht und innerhalb von 3 Jahren umgesetzt wird.

Nur für Grundstücke im Treuhandvermögen bzw. Sondereigentum

## **Förderhöhe/Kostenermittlung**

Kostenobergrenze

- 25.500 EUR in Bereichen mit genehmigtem B-Plan bzw.
- 15.300 EUR in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan

Kostenermittlung

günstigstes von 3 Kostenangeboten

## **Anlage 3: Grundsätze der Stadt Cottbus zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfanges gemäß der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung**

### **Fördergegenstand**

3. Altlastensanierung

- Austausch von kontaminiertem Boden
- Beseitigung von unterirdischen Tanklagern bzw. Verfüllen von ehemaligen Tanks

4. Archäologische Grabungen

5. Notsicherung von Gebäuden

Es können nur Maßnahmen zur Bestandssicherung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen berücksichtigt werden, die einen weiteren Verfall oder die Zerstörung eines Gebäudes verhindern, d.h. zum Beispiel:

- Dachfläche abplanen
- Dachfläche reparieren
- Regenschutzanlagen provisorisch herstellen (z.B. Falleitung)
- schadhafte Putz bzw. absturzgefährdete Außenwandverkleidungen abschlagen bzw. demontieren
- Fenster und Hauseingänge provisorisch schließen (verbrettern/vermauern)
- Abstützung von einsturzgefährdeten Bauteilen
- Beseitigung von schwammbefallenen Hölzern
- konstruktive Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Standsicherheit notwendig sind (z.B. Herstellung von aussteifenden Bauteilen, nachdem die Decken beseitigt werden mussten)
- Beräumung z.B. von Schutt zur Herstellung der Begehbarkeit leer stehender Gebäude und zur Entlastung von nicht mehr in vollem Maße tragfähigen oder einsturzgefährdeten Decken
- Bestandssicherung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen

## **Förderbedingungen/Anwendungsvoraussetzung**

Nur bei kommunalen Vorhaben bzw. bei privat nutzbaren Objekten im Treuhand- bzw. Sondervermögen (3. u. 4.)

Untergeordnete Teilmaßnahmen der Freilegung

Nur wenn sie zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung unvermeidbar sind (Rahmenplan, Baulückenkonzepte, bodendenkmalpflegerische Auflagen, Denkmalpflegeplan) (3. u. 4.)

- a. Gemeinde hat Erhaltungswürdigkeit bestätigt (Rahmenplan, Blockkonzept) bzw. es liegt ein Gebot nach § 177 BauGB oder eine entsprechende Aufforderung der Denkmalschutzbehörde vor; (5.)
- b. Zeitbedarf für Vorbereitung einer umfassenden Sanierungsmaßnahme im Verhältnis zu akuter Gefährdung zu hoch (insbesondere bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen); (5.)
- c. bei Förderung von Sicherungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken ist in einem Ordnungsmaßnahmevertrag der Eigentümer
  - zur zügigen Vorbereitung der weiterführenden Sanierung (Mod.-Gutachten, ggf. Bauantrag);
  - bei nachgewiesener Sanierungsfähigkeit des Gebäudes i. S. der FRL '99 und Nichtdurchführung der Sanierung in angemessener Frist zur Rückzahlung des Zuschusses zu verpflichten (5.)

## **Förderhöhe/Kostenermittlung**

Vor dem Einsatz von Städtebaufördermitteln sind andere Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen (Kosten bis 2.556,00 EUR)

5 % der Bruttobaukosten sind zumutbar durch den Bauherrn selber aufzuwenden

Kostenobergrenze 50 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche, max. 5.000 EUR pro Objekt