

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 268
des Abgeordneten Franz Josef Wiese (AfD-Fraktion)
Drucksache 7/594

Die Tücken des Wohnungsrückbaus

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Über viele Jahre hinweg wurden auf Grund umstrittener Bevölkerungswachstumsprognosen leerstehende Wohnungen zur Attraktivitätserhöhung der Städte auch mit Hilfe von Landesförderprogrammen rückgebaut. Der durch Bevölkerungszuwachs ausgelöste Bauboom lässt nun Rückbauflächen entstehen, die jedoch einer Bindungsfrist unterliegen. Ein Beispiel dafür ist Neu-Schmellwitz, ein Ortsteil von Cottbus. Dort wurden seit 2006 mit Landesmitteln tausende Wohnungen abgerissen. Dieser Bauplatz ist nunmehr sehr begehrt, unterliegt jedoch der besagten Bindungsfrist.

1. Wie viele einzelne Rückbauprojekte wurden mit Landesmitteln in welcher Höhe (Wohnungseinheiten) und mit welcher Bindungsfrist im Rahmen des Stadtumbaumonitorings durchgeführt?

2. Wie lange ist für die einzelnen Projekte die Bindungsfrist bemessen?

zu Fragen 1 und 2: Vom Land wird nicht die Anzahl an Rückbauobjekten ermittelt, sondern die Anzahl an Wohneinheiten. Mit Stand 31.12.2019 wurden seit 2002 64.170 Wohneinheiten mit Mitteln des Stadtumbaus innerhalb der Förderkulissen des Förderprogramms zurückgebaut. Hinzukommen 6.127 Wohneinheiten, die anderweitig finanziert worden sind. Die Bindungsfrist entspricht 25 Jahre bei baulich-investiven Vorhaben, wenn diese mehr als 26.000 € an Fördermittel in Anspruch genommen haben.

3. Welche Konsequenzen hätte ein vollständiger oder partieller Bruch der Bindungsfrist?

zu Frage 3: Wenn 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. Es ist zu prüfen, ob durch den Rückbau ein „bleibender Gegenwert“ entsteht, da nur dauerhaft unrentierliche Kosten im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind. Sollte eine Boden-

werterhöhung entstehen, ist diese abzuschöpfen und dem Sondervermögen wieder zuzuführen. Beide Konsequenzen können für die Stadt als Fördermittelempfänger und den Grundstückseigentümer (bspw. Wohnungsunternehmen) als Privaten, welcher Fördermittel für den Rückbau verwendet hat, in Verpflichtungen für (Teil-) Rückzahlungen münden.

4. Welche Projekte zum Wohnungsrückbau gibt es aktuell noch?

zu Frage 4: Mit dem Stadtumbaumonitoring werden die geplanten Wohnungsabgänge der Monitoringgemeinden ermittelt. Diese liegen für den Zeitraum von 2018 bis 2025 bei 15.198 Wohneinheiten (Monitoringbericht 2019).

5. Welche Möglichkeiten sieht das Land Brandenburg zur Lösung der Diskrepanz der Bindungsfristen für Wohnungsrückbau und des aktuell hohen Wohnungsbedarfes?

zu Frage 5: Es gibt keine pauschale Diskrepanz zwischen Zweckbindungsfristen für Flächen des Wohnungsrückbaus und aktuellen Wohnungsbedarfen. Die Bindungsfrist von 25 Jahren resultiert aus zuwendungsrechtlichen Vorgaben in Verbindung mit der städtebaulichen Zielplanung, die die Kommune als Grundlage für Förderung dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie dem Landesamt für Bauen und Verkehr vorlegt. Diese wird vom Land geprüft und mit der Stadt abgestimmt. Sollten für Rückbauflächen zum Beispiel aufgrund von deutlich veränderten Rahmenbedingungen neue Nutzungsintentionen bestehen, die eine Wiederbebauung erfordern, so ist die städtebauliche Zielplanung entsprechend anzupassen und erneut mit dem Land abzustimmen. Grundlegend bei der Beurteilung der neuen Zielsetzung ist, wie bei allen anderen Inhalten der städtebaulichen Zielplanung, die Nachvollziehbarkeit, Plausibilität und der Bedarf. Sobald die aktualisierte städtebauliche Zielplanung mit dem Land abgestimmt ist, wäre eine Wiederbebauung von Rückbauflächen ohne eine Verletzung der Zweckbindungsfrist möglich. Ein Bruch mit der Bindungsfrist von Rückbauflächen erfolgt somit nicht zwangsläufig bei einer Wiederbebauung. Jedoch ist die Berücksichtigung einer etwaigen Bodenwerterhöhung aus förderrechtlicher Sicht unabdingbar (siehe Frage 3).