



Das Lebensministerium



Grundlagen für eine Abrissförderung

**Grundlagen für eine Abrissförderung im Rahmen der nachhaltigen
Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen**

Freistaat  Sachsen

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft

Gliederung

- **Projekthintergrund**
- **Überblick über Fördermöglichkeiten in Sachsen**
- **Abrissförderung und Erfahrungen anderer Bundesländer**
- **Voraussichtlich benötigter Mittelbedarf**
- **Anforderungen an eine nachhaltige Abrissförderung**
- **Bewertung des Fördermodells für Abriss im Rahmen der ILE**

Projekthintergrund

Demografische Entwicklung und wirtschaftlicher Strukturwandel



Zunahme leer stehender Gebäude und Anlagen
geringere Auslastung der Infrastruktur

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Ställe, Silos, u.ä.)



ehem. Schweinemastanlage in Helmsdorf bei Stolpen (Landkreis Sächsische Schweiz)

Foto: Entsiegelungsbörse, <http://www.lpv-osterzgebirge.de/neu/lpv1/entsiegstart.htm>

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Gewerbliche Brachen (ehemalige Fabriken, Werkstätten, Lager u. ä.)



Gewerbliche Brache an der B96 in Neusalza-Spremberg (Landkreis Löbau-Zittau)

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Ehemalige Herrenhäuser und Gutshöfe

!!! Denkmalschutz !!!



ehem. Herrenhaus in Boblitz bei Bautzen (Landkreis Bautzen)

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Ehemalige Gasthöfe



ehem. Gasthof in Großschweidnitz (Landkreis Löbau-Zittau)

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Wohn- und Geschäftshäuser



ehem. Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum von Großpostwitz (Landkreis Bautzen)

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Ehemalige Schulen



ehem. Schule Mückenhain (Gemeinde Horka, Niederschlesischer Oberlausitzkreis)

Typische Brachen im Ländlichen Raum Sachsens

Ruinen



Ruine in Kodersdorf (Niederschlesischer Oberlausitzkreis)

Projekthintergrund

- Förderung von:
 - › Abbruch nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Objekte,
 - › Entsiegelungen,
 - › Infrastrukturrückbau

= eine mögliche (nahe liegende) Entwicklungsmaßnahme

= gleichzeitig Beitrag zu:

 - › nachhaltigen ländlichen Entwicklung,
 - › Bodenschutz
- Fachliche und rechtliche Grundlagen einer Abrissförderung
 - › ermöglichen Bewertungen (Richtlinienentwurf)
 - › geben Hinweise für Umsetzung (Priorisierung, Monitoring)
 - › zeigen Entwicklungsperspektiven auf (z.B. Fondsfinanzierungen)

Überblick über Fördermöglichkeiten in Sachsen

Förderbereich	31.12.2006	01.01.2007	Informationsquelle
Stadtentwicklung	VwV-Stadtentwicklung		OP EFRE 2007-2013
	VwV-StBauE		
Ländliche Entwicklung	RL 25/2005	RL ILE/2007	EPLR 2007-2013
	RL 55/00		
	RL 53/2000		
Regionalentwicklung	FR-Regio	FR-Regio (novelliert)	REVOSax
Wirtschaftsförderung	GA-Infra		OP EFRE 2007-2013
Beschäftigungsförderung	Arbeitsgelegenheiten (SGB II)		SGB II / SGB III, Bundesagentur für Arbeit
	ABM (SGB III)		
	BSI (SGB III)		

Darüber hinaus: KfW-Förderdarlehen „Wohnraum Modernisieren“
 Altlastenfreistellung (Umweltrahmengesetz, SächsABG)

Abrissförderung / Erfahrungen anderer Bundesländer

- DE-Abrissförderung in 11 von 13 Flächenländern
- i.d.R. im Zusammenhang mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen (Freilegung)
- Umgang mit Leerstand / Verfall = aktuelles Thema in vielen BL
- Schwerpunkte alte BL:
Reduzierung Flächenverbrauch, Innenentwicklung
 - › Instrumente: Umnutzung, Sanierung, in Einzelfällen Abriss und baulicher Ersatz
 - › Initiativen: MELAP in BW, Dorf vital in BY, MELANIE im Saarland

Abrissförderung / Erfahrungen anderer Bundesländer

- Brandenburg, Sachsen-Anhalt: Modellprojekte
(Ziel: Sammeln von Erfahrungen mit Rückbaumaßnahmen)
- Thüringen: Konzeption zur Flächenhaushaltspolitik
 - › landesweite, aktuelle Brachflächenerfassung, statistische Auswertung
 - › zahlreiche Forschungsprojekte
 - › umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit
 - › Förderrichtlinie zur Revitalisierung von Brachflächen (EFRE-kofinanziert)

Voraussichtlich benötigter Mittelbedarf

- Ansatz: Abrissobjekte im LR x durchschnittliche Rückbaukosten
- Anzahl Abrissobjekte im LR Sachsens?
 - › zahlreiche Ansätze:
 - › Kompensationsflächenkataster,
 - › Brachflächenerhebung des RP Chemnitz,
 - › LfUG-Projekt: innerörtliche Potenziale in 3 Städten des Regierungsbezirkes Chemnitz,
 - › Entsiegelungsbörse
 - › aber **keine flächendeckenden, inhaltlich vereinheitlichten Daten**

Empfehlungen:

- zeitnahe Einrichtung eines flächendeckenden Brachflächenkatasters unter Federführung des SMI
- Inhalt, Umfang, Laufendhaltung analog RP Chemnitz bzw. Thüringen

Voraussichtlich benötigter Mittelbedarf

- Prognose des RP Chemnitz:
 - › Grundlagen:
 - › eigene Brachflächenerfassung,
 - › Erfahrungswerte aus Städtebauförderung / Vollzug der FR-Regio (durchschnittliche Rückbaukosten für 6 Objektgruppen, von LfL verifiziert)
 - › Ergebnis: **ca. 80 Mio. Euro**
(für 510 Dörfer bis 2.000 EW im LR des RB Chemnitz)
- Hochrechnung auf Sachsen:
 - › Grundlagen:
 - › ausgewählte Kennzahlen der sächsischen Regierungsbezirke (Fläche, EW, EW-Dichte, Gemeinden, Dörfer < 2.000 EW)
 - › Zusatzinformationen (z.B. höherer Anteil an Industriebrachen im RB Chemnitz)
 - › Interpolationsansatz: **C : DD : L = 1 : 1 : 0,7**
 - › Ergebnis: **ca. 200 Mio. Euro**
(geschätzter Mittelbedarf für ganz Sachsen)

Anforderungen an eine nachhaltige Abrissförderung

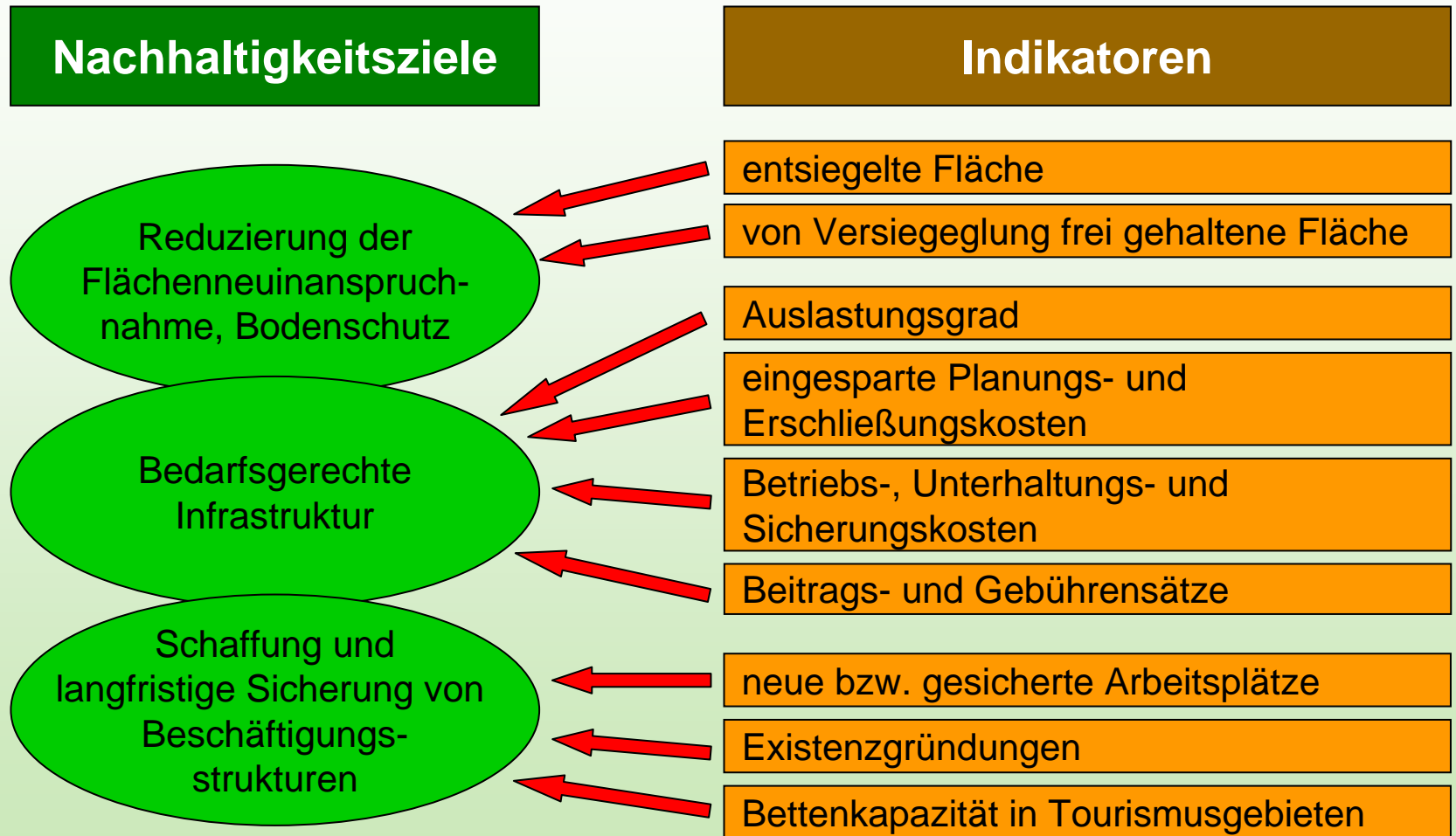
- Rechtskonformität
- Erzielung nachhaltig positiver Wirkungen
 - › Definition von Nachhaltigkeitszielen
 - › Zuordnung von Indikatoren
 - › Vorhabenspriorisierung
- (Förder-)Zweckentsprechende Beihilfeform
- Zielführende Zweckbindungsfrist und Zuwendungszweck
- Regelungen zum Umgang mit Wertsteigerungen und Erlösen
- Sicherstellung nachhaltig positiver Wirkungen (Folgenutzungen)

Erzielung nachhaltig positiver Wirkungen



Erzielung nachhaltig positiver Wirkungen

Zuordnung von Indikatoren - Beispiele



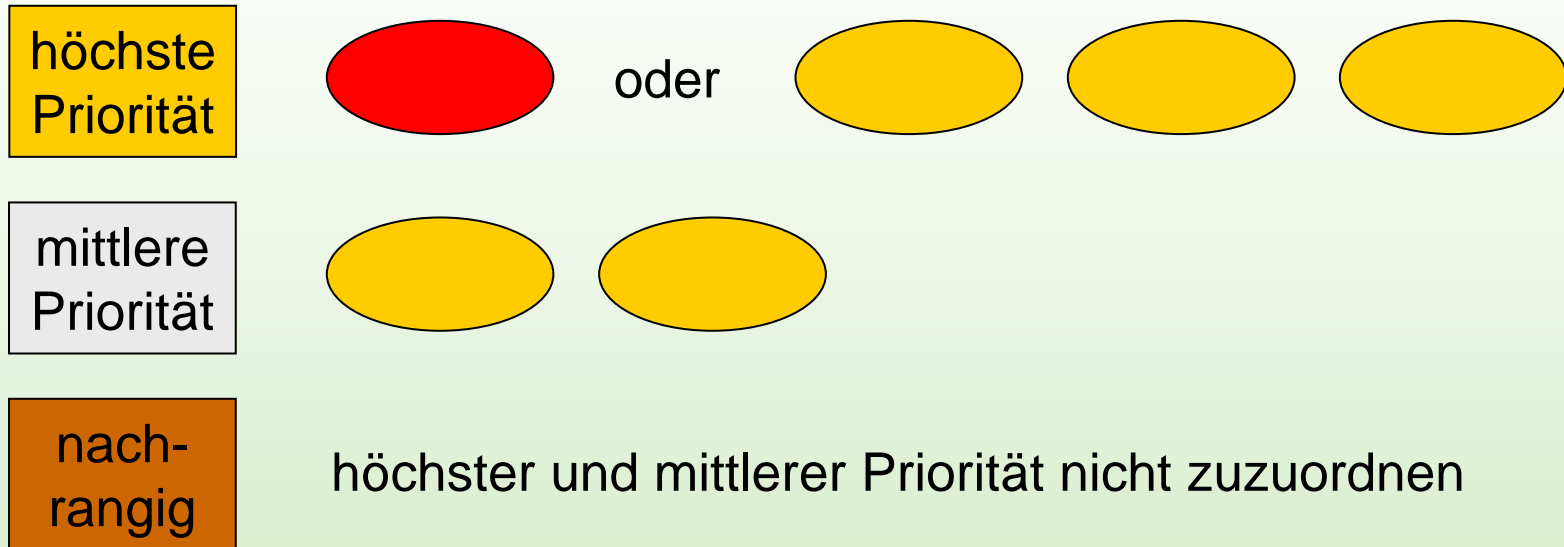
Erzielung nachhaltig positiver Wirkungen

Vorhabenspriorisierung anhand aktueller Problemlagen

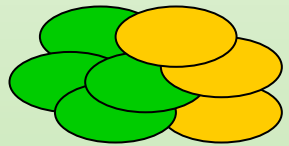


Erzielung nachhaltig positiver Wirkungen

Priorisierungsschema (Vorschlag)

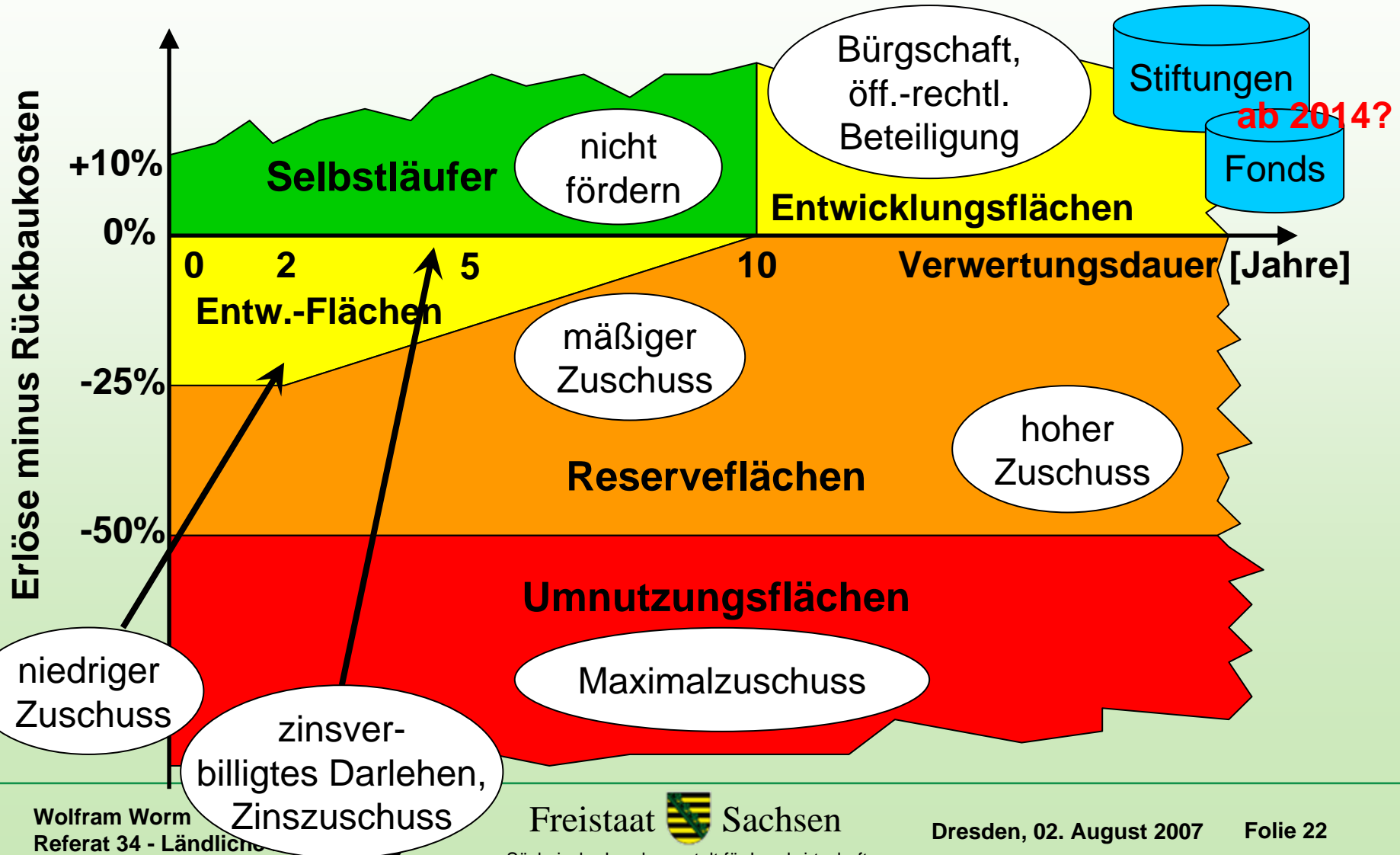


Rangfolgen innerhalb der Prioritätsstufen:

1. Gesamtzahl an unterstützten Nachhaltigkeitszielen
2. Berücksichtigung von Indikatorenwerten 
1.800 m² 4 Stellen +22% Auslastung
3. Ermessensentscheidungen (besonders positive Wirkungen sind zu erwarten)

Zweckentsprechende Beihilfeform

Grundsatz: wirtschaftlicher und sparsamer Einsatz öffentlicher Mittel



Zweckbindungsfrist und Zweckbindungszweck

- Zweckbindungsfristen dienen:
 - › Steuerung (sachgerechter und nachhaltiger Fördermitteleinsatz)
 - › Minimierung von Spekulationen und Mitnahmeeffekten
- Problem:
 - › Wirtschaftliche Verwertung (z.B. bei fehlenden Nachnutzungskonzepten oder bei zeitlich nicht planbarer Umsetzung eines Konzepts)
- Rechtliche Vorgaben:
 - › EU (ELER-VO): 5 Jahre
 - › Sachsen (VwV-SäHO zu § 44): Zweckbindungszweck und Dauer der Zweckbindung sind im ZWB zu regeln

Empfehlungen:

- Zweckbindungszweck sollte mehrere Nachnutzungsoptionen beinhalten
- mehr Flexibilität durch Ausschluss unerwünschter Nachnutzungen bei gleichzeitiger Zulassung aller sonstigen Optionen

Umgang mit Wertsteigerungen und Erlösen

- Grundsatz:
 - › keine Schlechterstellung von Trägern defizitärer Rückbauvorhaben

Empfehlung:

- während angemessener Zweckbindungsfrist Anrechnung von Erlösen auf zuwendungsfähige Kosten → Minderung der Zuwendung

- Zwei Ansätze:
 1. Vorwegabzug fiktiver Erlöse
Zuwendung verringert sich von vornherein, später keine Rückzahlung
 2. Nachträglicher Abzug tatsächlicher Erlöse
zum Zeitpunkt des Entstehens (spätestens zum Ablauf der Zweckbindungsfrist)
Abzug der Erlöse von Kosten → Differenz zur Zuwendung ist zurückzuzahlen

Umgang mit Wertsteigerungen und Erlösen

	Vorteile	Nachteile
Variante 1 Vorwegabzug fiktiver Erlöse	<ul style="list-style-type: none"> - finanzielle Planungssicherheit - i.d.R. keine Rückzahlung - kaum Spekulationsmöglichkeiten - keine Bindung von Mitteln 	<ul style="list-style-type: none"> - höheres Trägerrisiko - mehr Finanzierungsbedarf - erheblicher Verwertungsdruck - Unsicherheit bei der Zuwendungsbemessung
Variante 2 nachträglicher Abzug tatsächlicher Erlöse	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierungsaufwand und Trägerrisiko nur für Eigenanteil - Darlehenswirkung - geringer Verwertungsdruck - exakte Zuwendungsbemessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einnahmen → (Teil)Rückzahlung - geringer Spekulationspielraum verbleibt - Bindung von Mitteln

Empfehlung: Variante 2 - nachträglicher Abzug tatsächlicher Erlöse

Sicherstellung nachhaltig positiver Wirkungen

- Zuwendungsrecht:
 - › Auflagen und / oder Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid
- Öffentliches Planungsrecht:
 - › Bauplanungsrecht (F- und B-Pläne, Städtebauliche Gebote, Satzungen)
 - › Planungsrecht nach Fachgesetzen (Planfeststellungsbeschlüsse, Plangenehmigungen)
 - › Öffentlich-rechtliche Festlegungen nach Fachgesetzen (z.B. Schutzgebiete)
- Zivilrecht:
 - › beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Zuwendungsgebers

Empfehlungen:

- Öffentliches Planungsrecht, vorzugsweise Bauleitplanung
- mehr Sicherheit durch Kombination mit Auflagen und / oder Nebenbestimmungen zum ZWB, keine Kombination mit Dienstbarkeiten

Bewertung Abrissförderung im Rahmen der ILE

- Erstes Angebot - Verbesserung der Agrarstruktur:
 - › Fokus: bauplanerischer Außenbereich, Landschaftspflege, TG
 - › Entsiegelungen als landschaftspflegerische Maßnahmen in Verfahren nach FlurbG (wenn Verfahrenszweck dienlich)
 - › spezieller Zuwendungsempfängerkreis (TG, deren Zusammenschlüsse)
 - › relativ hohe Zuschüsse (75 ... 85 Prozent)
 - › derzeit nur für 8,5 Prozent der Fläche Sachsens relevant
- Wertung:
 - › sehr spezielles (und somit beschränktes) Angebot
 - › ermöglicht Realisierung stark defizitärer Vorhaben

Bewertung Abrissförderung im Rahmen der ILE

- Zweites Angebot – Siedlungsökologische Maßnahmen:
 - › Fokus: Ortslagen (Innenbereich), Dorfentwicklung
 - › Abbruch baulicher Anlagen / Flächenentsiegelungen / Rückbau überdimensionierter, finanziell nicht tragbarer Infrastruktur
 - › Voraussetzung:
Erhalt / Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur und der ökonomischen Entwicklung
 - › Zuwendungsempfänger:
alle wichtigen Akteure des LR Sachsens
Schwerpunktsetzung: Gebietskörperschaften und private Eigennutzer
 - › Gebietskörperschaften / nichtgewerbliche Zusammenschlüsse:
60 ... 70 Prozent Zuschuss (max. 80.000 Euro)
 - › Natürliche Personen / Unternehmen:
40 ... 50 Prozent Zuschuss (max. 80.000 Euro)

Bewertung Abrissförderung im Rahmen der ILE

- Wertung:
 - › Anerkennung als eigenständige ländliche Entwicklungsmaßnahme (Entkopplung von zuwendungsfähigen Folgemaßnahmen),
 - › Zuwendungsvoraussetzungen repräsentieren die wesentlichsten Nachhaltigkeitsziele der ländlichen Entwicklung
 - › Öffnungsklausel für kommunale Antragsteller ermöglicht wirtschaftliche Verwertung während der Zweckbindungsfrist
 - › angemessene Zweckbindungsfrist (10 Jahre)
 - › Anrechnung von Erlösen erst zum Zeitpunkt deren Entstehung
 - › scheinbar angemessene Konditionen (Fördersätze, -obergrenzen)

Empfehlungen:

- Programm begleitendes Monitoring hinsichtlich Fördersätze, Förderobergrenzen und Prioritätensetzung bei den Zuwendungsempfängern
- ggf. nachjustieren

Foto: ALE Kamenz



Entsiegelung



Ortseingang Nieschütz (Gemeinde Diera-Zehren)

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Abriss



Berbersdorf (Gemeinde Striegistal)