



Das Lebensministerium



Grundlagen für eine Abrissförderung

Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft

Heft 22/2007

**Grundlagen für die Förderung von Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen
im Rahmen einer nachhaltigen Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen**

Wolfram Worm

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Zusammenfassung | 1 |
| 2 | Projekthintergrund | 3 |
| 3 | Überblick über die Fördermöglichkeiten in Sachsen..... | 4 |
| 3.1 | Bisherige Fördermöglichkeiten..... | 4 |
| 3.2 | Künftige Fördermöglichkeiten..... | 5 |
| 3.3 | Bisher nicht förderfähige Abrissvorhaben..... | 8 |
| 4 | Abrissförderung und Erfahrungen anderer Bundesländer | 9 |
| 4.1 | Abrissförderung im Rahmen der Dorfentwicklung in anderen Bundesländern | 10 |
| 4.2 | Erfahrungen anderer Bundesländer mit Gebäudeleerstand im ländlichen Raum..... | 13 |
| 4.2.1 | Brandenburg | 13 |
| 4.2.2 | Mecklenburg-Vorpommern..... | 14 |
| 4.2.3 | Sachsen-Anhalt..... | 15 |
| 4.2.4 | Thüringen..... | 16 |
| 4.2.5 | Alte Bundesländer..... | 19 |
| 4.2.6 | Bundesebene..... | 20 |
| 4.2.7 | Fazit..... | 22 |
| 5 | Anforderungen an eine nachhaltige Abrissförderung..... | 22 |
| 5.1 | Rechtliche Anforderungen..... | 22 |
| 5.2 | Nachhaltigkeit von Abrissvorhaben | 24 |
| 5.2.1 | Nachhaltigkeitsziele und deren Indikatoren | 24 |
| 5.2.2 | Priorisierung der Förderwürdigkeit von Abrissvorhaben | 31 |
| 5.2.3 | Priorisierungsbeispiel..... | 33 |
| 5.3 | Diskussion von Fördermöglichkeiten..... | 39 |
| 5.4 | Verwertbarkeit vor Ablauf der Zweckbindungsfrist | 44 |
| 5.5 | Umgang mit der abrissbedingten Wertsteigerung | 45 |
| 5.6 | Sicherstellung einer Nachnutzung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung..... | 49 |
| 6 | Voraussichtlich benötigter Mittelbedarf..... | 52 |
| 7 | Bewertung des Fördermodells für Abriss im Rahmen der ILE | 55 |
| 7.1 | Entwurf zur Abrissförderung im Rahmen der ILE im Freistaat Sachsen..... | 55 |
| 7.2 | Bewertung des Entwurfes | 58 |
| 8 | Literaturverzeichnis..... | 61 |
| 9 | Anhang | 66 |
| 9.1 | Abrissförderung im Rahmen der Stadtentwicklung (Stand 12/2006)..... | 66 |
| 9.2 | Abrissförderung im Rahmen der Ländlichen Entwicklung (Stand 12/2006)..... | 69 |
| 9.3 | Abrissförderung im Rahmen der Regionalentwicklung (Stand 12/2006) | 71 |
| 9.4 | Abrissförderung im Rahmen der Wirtschaftsförderung (Stand 12/2006)..... | 72 |
| 9.5 | Abrissförderung im Rahmen der Beschäftigungsförderung des Bundes (Stand 12/2006) | 74 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Fördermöglichkeiten von Abriss- und Rückbauvorhaben in Sachsen (Stand 12/2006).. | 4 |
| Tabelle 2: Teilnehmer an Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen in Sachsen (1997 - 2005)..... | 7 |
| Tabelle 3: Zuwendungsvoraussetzungen sächsischer Richtlinien zur Abrissförderung | 9 |
| Tabelle 4: Förderfähigkeit von Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung/ Dorferneuerung | 11 |
| Tabelle 5: Projekte und Initiativen im Rahmen der Flächenhaushaltspolitik im Freistaat Thüringen | 17 |
| Tabelle 6: Durch Abrissmaßnahmen beeinflussbare Nachhaltigkeitsziele und deren Indikatoren | 30 |
| Tabelle 7: Priorisierung von Abrissvorhaben anhand aktueller Schwerpunktziele | 32 |
| Tabelle 8: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorbaben 1 .. | 34 |
| Tabelle 9: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorbaben 2 .. | 35 |
| Tabelle 10: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorbaben 3 .. | 36 |
| Tabelle 11: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorbaben 4 .. | 37 |
| Tabelle 12: Beispielvorbaben nach Zuordnung zu Förderprioritätsstufen | 38 |
| Tabelle 13: Geeignete Förderungsformen in Abhängigkeit vom Entwicklungstyp einer Brachfläche | 42 |
| Tabelle 14: Erläuterung von Fördervarianten unter Anrechnung von Erlösen anhand eines Beispiels | 47 |
| Tabelle 15: Vor- und Nachteile von Fördervarianten unter Anrechnung von Erlösen | 48 |
| Tabelle 16: Ausgewählte Kennzahlen der drei sächsischen Regierungsbezirke | 54 |

1 Zusammenfassung

Mit dem Abbruch ausgewählter, nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger baulicher Anlagen, mit Flächenentsiegelungen sowie dem Rückbau überdimensionierter, finanziell nicht tragfähiger Infrastruktur können Beiträge zu einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung in Sachsen geleistet werden. Eine gezielte Förderung entsprechender Vorhaben, wie sie der Richtlinienentwurf des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Integrierten Ländlichen Entwicklung vorsieht, unterstützt gleichzeitig Ziele des Bodenschutzes, insbesondere die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs und der Bodenversiegelung.

Im Rahmen dieser Studie wurden die wichtigsten fachlichen und rechtlichen Grundlagen für eine Abrissförderung zusammengetragen und der Richtlinienentwurf bewertet. Zu den wesentlichsten Untersuchungsergebnissen gehören Empfehlungen zur Priorisierung der Förderwürdigkeit von Abrissvorhaben, die sich am Entwurf der Nachhaltigkeitsstrategie für Sachsen orientieren. Sie sollen Hilfestellung für die Beantragung und Bewilligung von Zuwendungen bieten.

Informationen zum Projekthintergrund folgt eine Bestandsaufnahme der Fördermöglichkeiten für Abriss-, Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen in Sachsen sowie Ausblicke auf künftige Entwicklungen. Die anschließende Situationsanalyse zeigt, dass der Umgang mit Leerstand und Verfall im ländlichen Raum auch in anderen Bundesländern ein aktuelles Thema ist. Die Strategien der betroffenen Altbundesländer setzen derzeit vor allem auf die Innenentwicklungsinstrumente Sanierung und Umnutzung, in Einzelfällen auf baulichen Ersatz. Weil die Leerstände in den neuen Bundesländern durch Sanierung und Umnutzung allein nicht zu bewältigen sind, werden Modellprojekte initiiert, bei denen Erfahrungen mit Rückbaumaßnahmen gesammelt werden.

Ein komplexes Konzept für den Umgang mit Brachflächen wurde im Freistaat Thüringen erarbeitet und auf den Weg gebracht. Es enthält mehrere Bausteine und Ansätze, die auch für Sachsen verwertbar sind. Dazu zählen eine landesweite Brachflächenerfassung und deren Auswertung, Forschungsprojekte und Öffentlichkeitsarbeit zur Thematik sowie ein Förderprogramm zur Revitalisierung von Brachflächen. Im Ergebnis der Recherchen zu den wesentlichsten Anforderungen an eine Abrissförderung werden folgende Empfehlungen gegeben:

1. Nur Abrissvorhaben, deren nachhaltige Wirkungen belegt werden können, dürfen gefördert werden. Sind Fördermittel begrenzt, sollten unter Berücksichtigung aktueller Problemlagen Schwerpunkte gesetzt und Vorhaben priorisiert werden. Die höchste Priorität sollte Projekten zuerkannt werden, die zur Verbesserung der Beschäftigungssituation beitragen.
2. Die Form und Intensität einer Abrissförderung sollte sich unabhängig vom rechtlichen Status des Vorhabensträgers an der prognostizierten Dauer und Höhe der Deckungslücke zwischen

den Rückbaukosten und den Erlösen aus dem freigelegten Grundstück orientieren. Bei der Bemessung der Fördersätze für Unternehmen ist das EU-Wettbewerbsrecht zu beachten.

3. In der EU-Förderperiode ab 2014 sollten EU-kofinanzierte Fonds (z.B. Flächenrecyclingfonds) in Sachsen eingerichtet und verstärkt zur Finanzierung ländlicher Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt werden. Soweit erforderlich sollte die aktuelle Förderperiode genutzt werden, um die Voraussetzungen für die Einrichtung dieser Fonds in Sachsen zu schaffen.
4. Um während der Zweckbindungsfrist die Verwertung eines freigelegten Grundstücks zu ermöglichen, sollte die Bezeichnung deswendungszwecks mehrere Nachnutzungsoptionen beinhalten. Der Gestaltungsspielraum kann vergrößert werden, indem einzelne, unerwünschte Folgenutzungen ausgeschlossen, alle sonstigen Nutzungen jedoch für zulässig erklärt werden.
5. Bei einer auf Zuschüssen basierenden Abrissförderung sollten anfallende Erlöse erst zum Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Entstehung und nur bis zum Ablauf einer angemessenen Zweckbindungsfrist auf die zuwendungsfähigen Kosten angerechnet werden.
6. Um abzusichern, dass die Nachnutzung eines Grundstücks, für das eine Abrissförderung gewährt wurde, im Sinne einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung erfolgt, sollten Instrumente des öffentlichen Planungsrechts eingesetzt werden. Falls es erforderlich ist, bestimmte Folgenutzungen mit höherer Sicherheit festzulegen oder auszuschließen, sollten formelle Planungen mit Auflagen und/oder Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid verknüpft werden. Von einer Kombination mit Dienstbarkeiten zugunsten des Zuwendungsgebers wird abgeraten

Bei den Recherchen zum Mittelbedarf für den Abriss ortsbildstörender, nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz im ländlichen Raum Sachsens wurde festgestellt, dass flächendeckende Informationen über Brachflächen in Sachsen derzeit nicht verfügbar sind. Deshalb wird empfohlen, unter Federführung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Optimierung staatlicher, regionaler und örtlicher Planungsprozesse ein flächendeckendes Brachflächenkataster einzurichten und fortzuführen. Hinsichtlich des Inhalts, Umfangs und der Laufendhaltung sollte sich an den Erfahrungen des Regierungspräsidiums Chemnitz sowie des Freistaates Thüringen orientiert werden. Unter ausschließlicher Stützung auf Daten aus dem Regierungsbezirk Chemnitz wird der Mittelbedarf für den Abriss ortsbildstörender, nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz im ländlichen Raum Sachsens auf etwa 200 Millionen Euro geschätzt.

Mit dem Förderansatz, wie ihn der Richtlinienentwurf zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen vorsieht, werden Rückbauvorhaben und Entsiegelungen als eigenständige ländliche Entwicklungsmaßnahmen anerkannt. Das Förderangebot wurde von zuwendungsfähigen Folgemaßnahmen entkoppelt. Programm begleitend sollte geprüft werden, ob und inwieweit Anpassungsbedarf besteht. Gegebenenfalls muss nachjustiert werden.

2 Projekthintergrund

Infolge der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels finden sich in den ländlichen Gebieten Sachsens in zunehmendem Maße Wirtschafts- und Wohngebäude, die keiner Sanierung oder Umnutzung mehr zugeführt werden können. Mit zunehmendem Leerstand sinkt der Auslastungsgrad der technischen und sozialen Infrastruktur. Immer weniger Gebührenzahler müssen sich in die Unterhaltungs- und Betriebskosten teilen. Mit dem Abbruch ausgewählter, nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger baulicher Anlagen, mit Flächenentsiegelungen sowie dem Rückbau überdimensionierter, finanziell nicht tragfähiger Infrastruktur können wichtige Beiträge zu einer nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums in Sachsen geleistet werden.

Die gezielte Förderung von Abriss-, Rückbau- und Entsiegelungsvorhaben, wie sie der Richtlinienentwurf¹ des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Integrierten Ländlichen Entwicklung vorsieht, fügt sich in den Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen,² deren Entwurf sich derzeit in der Endabstimmung befindet. Von den zahlreichen Nachhaltigkeitszielen, die durch Abrissmaßnahmen unterstützt werden können, ist besonders der Beitrag zum Bodenschutz hervorzuheben.

Anliegen dieser Studie ist es, die wichtigsten fachlichen und rechtlichen Grundlagen für eine Abrissförderung im ländlichen Raum Sachsens zusammenzutragen. Sie sollen eine Bewertung des aktuellen Richtlinienentwurfs ermöglichen, Hinweise zur Umsetzung der Förderung, insbesondere zur Priorisierung der Förderwürdigkeit von Vorhaben, geben und Perspektiven für eine Weiterentwicklung der Abrissförderung aufzeigen. Folgende Schwerpunkte wurden vertiefend bearbeitet:

- Bestandsaufnahme der Fördermöglichkeiten für Abrissvorhaben in Sachsen,
- Abrissförderung sowie Erfahrungen im Umgang mit Leerstand und von Verfall bedrohter ländlicher Bausubstanz in anderen Bundesländern,
- Erarbeitung von Kriterien, nach denen die Förderwürdigkeit von Abrissvorhaben beurteilt und priorisiert werden kann,
- Diskussion verschiedener Fördermodelle,
- wesentlichste rechtliche Anforderungen an eine Abrissförderung,
- voraussichtlich benötigter Mittelbedarf,
- Bewertung des Richtlinienentwurfs.

Die Ergebnisse der Studie sollen den Akteuren vor Ort zur Einschätzung und Priorisierung von Rückbau- und Entsiegelungsvorhaben im Rahmen der Integrierten ländlichen Entwicklung auf kommunaler bzw. regionaler Ebene dienen und somit den Einsatz von Fördermitteln optimieren.

¹ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Integrierte Ländlichen Entwicklung – ILE/2007), Entwurfsstand vom 12.12.2006

² Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

3 Überblick über die Fördermöglichkeiten in Sachsen

3.1 Bisherige Fördermöglichkeiten

Wie Tabelle 1 widerspiegelt, zeigten bzw. zeigen sich die in Sachsen zur Verfügung stehenden Instrumente zur Förderung von Abriss- bzw. Rückbauvorhaben breit gefächert und vielschichtig. Weil die Fördermöglichkeiten in Programme integriert wurden, die primär andere Ziele verfolgen, ist die Übersichtlichkeit beschränkt. Zusammenfassungen der in Tabelle 1 aufgeführten Richtlinien und Programme wurden im Anhang zusammengestellt.

Tabelle 1: Fördermöglichkeiten von Abriss- und Rückbauvorhaben in Sachsen (Stand 12/2006)

| Bereich | Richtlinie / Programm | | Befristung |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| Stadtentwicklung | VwV-Stadtentwicklung | Förderung von Strategien und Maßnahmen der städtischen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen | derzeit bis 31.12.2007 ³ |
| | VwV-StBauE | Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung | derzeit bis 31.12.2007 ³ |
| Ländliche Entwicklung/ Dorfentwicklung | RL 25/2005 | Förderung der ländlichen Entwicklung | 31.12.2006 |
| | RL 55/00 | Förderung von Maßnahmen zur ökologischen Landschaftsgestaltung | 31.12.2006 |
| | RL 53/2000 | Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes und der Dörfer | 31.12.2008 ⁴ |
| Regionalentwicklung | FR-Regio ⁵ | Förderung der Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten sowie von Modellvorhaben der Raumordnung | 31.12.2006 |
| Wirtschaftsförderung | GA-Infra | Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur | Keine |
| Beschäftigungsförderung | SGB II ⁶ - § 16 Abs. 3 | Arbeitsgelegenheiten (AGH) ⁷ | keine |
| | SGB III ⁸ - §§ 260-271 | Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) | keine |
| | SGB III - § 279a | Beschäftigung schaffende Infrastrukturförderung (BSI) | 31.12.2007 |

³ gemäß SächsVwVorG i.V.m. der VwV des SMI über die geltenden VwV des SMI vom 14. Dezember 2005

⁴ siehe Verwaltungsvorschrift des SMUL zur Verlängerung der Geltungsdauer von Richtlinien vom 8. November 2006

⁵ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Förderung der Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten sowie von Modellvorhaben der Raumordnung (FR-Regio) vom 8. Januar 2002 (SächsABl S. 115; 31. Januar) geändert durch Richtlinie vom 23. November 2003 (SächsABl. S. 1190) mit Wirkung vom 1. Januar 2004

⁶ Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2954) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, BGBl. I S. 1706 in der jeweils geltenden Fassung

⁷ Unterschieden wird zwischen Arbeitsgelegenheiten in der Entgeltvariante und Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung (sog. Ein-Euro-Jobs).

⁸ Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch (III) – Arbeitsförderung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 1997, BGBl. I S. 594) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 14. August 2006, BGBl. I S. 1897 in der jeweils geltenden Fassung

Neben der Inanspruchnahme von Förderprogrammen besteht für Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden die Möglichkeit, den Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden in den neuen Bundesländern und Berlin (ehemals Ost) mit Hilfe zinsgünstiger Förderdarlehen aus dem Programm „Wohnraum Modernisieren“⁹ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu finanzieren. Einzelheiten, insbesondere aktuelle Darlehenskonditionen können der Homepage der KfW (<http://www.kfw-foerderbank.de>) entnommen werden.

Eine weitere Fördermöglichkeit im Kontext von Abriss-, Rückbau- und Entsiegelungsvorhaben ist die Altlastenfreistellung. Nach Artikel 1 § 4 Abs. 3 des Umweltrahmengesetzes¹⁰ sind Eigentümer, Besitzer oder Erwerber von Anlagen und Grundstücken, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, für die durch den Betrieb der Anlage oder die Benutzung des Grundstücks vor dem 1.7.1990 verursachten Schäden nicht verantwortlich, soweit die zuständige Behörde im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde sie von der Verantwortung freistellt. Entsprechende Anträge konnten bis zum 30.03.1992 gestellt werden.¹¹

In Ergänzung der Freistellung nach dem Umweltrahmengesetz wird Grundstückseigentümern eine Freistellung nach Maßgabe des § 8 SächsABG¹² eingeräumt und soll vorrangig den von der Bundesregelung nicht begünstigten Personenkreis umfassen. Anträge können auch ohne Nachweis investiver Maßnahmen und ohne Beachtung einer Frist gestellt werden. Die Freistellung wird jedoch nur erteilt, soweit der Eigentümer als Verpflichteter in Anspruch genommen wird. Zudem dürfen die anfallenden Kosten für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar sein. Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kann als Zumutbarkeitsgrenze der Verkehrswert des Grundstücks festgelegt werden.¹¹

3.2 Künftige Fördermöglichkeiten

Anhaltspunkte für die Ausgestaltung der Förderprogramme ab 2007 liefern das „Operationelle Programm des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2007 bis 2013“¹³ und der Entwurf des „Entwicklungsprogramms für den ländli-

⁹ Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW): Darlehensprogramme für Wohnimmobilien – Wohnraum Modernisieren, siehe <http://www.kfw-foerderbank.de>

¹⁰ Umweltrahmengesetz vom 29. Juni 1990 (GBl. DDR I Nr. 42 S. 649), zuletzt geändert durch § 63 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 1992 (SächsGVBl. S. 571, 587) in der Fassung des Artikels 12 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (Hemmnisbeseitigungsgesetz)

¹¹ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Landesamt für Umwelt und Geologie, ARGE AFC Sachsen (2003): Projekthandbuch zur Altlastenfreistellung, Stand März 2003

¹² Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (GVBl. S. 261), neugefasst durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. August 2003 (GVBl. S. 330; 340) in der jeweils geltenden Fassung

¹³ Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit (2007): Operationelles Programm des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2007 bis 2013, zur Genehmigung bei der Europäischen Kommission eingereichte Fassung vom 11.01.2007, http://www.smwa.sachsen.de/set/431/op_efre_sachsen_2007_2013.pdf, Download am 09.03.2007

chen Raum im Freistaat Sachsen 2007-2013¹⁴ (EPLR), der am 10.11.2006 beim Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Übermittlung an die Europäische Kommission eingereicht wurde. Auf das EPLR aufbauend erarbeitete das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) den Entwurf einer Richtlinie zur Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE)¹⁵ im Freistaat Sachsen, der die bisher geltenden Richtlinien zur ländlichen Entwicklung, ökologischen Landschaftsgestaltung und Dorfentwicklung zusammenführt.

Der Richtlinienentwurf sieht u. a. vor, Entsiegelungen als landschaftspflegerische Maßnahmen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz zu fördern, wenn sie zur Erreichung des Verfahrenszwecks erforderlich sind. Im Rahmen eines weiteren Zuwendungsangebotes sollen künftig der Abbruch baulicher Anlagen, Flächenentsiegelungen und der Rückbau überdimensionierter, finanziell nicht tragbarer Infrastruktur in Ortslagen gefördert werden können, soweit diese Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie zur ökonomischen Entwicklung beitragen.¹⁵ In Kapitel 7 dieser Studie wird der Richtlinienentwurf ausführlich vorgestellt und bewertet.

Das Operationelle Programm des Freistaates Sachsen für den EFRE in der Förderperiode 2007 bis 2013¹⁶ beinhaltet u. a. folgende Schwerpunkte:

- Wirtschaftsnaher Infrastruktur (GA-Infra),
- Nachhaltige Stadtentwicklung,
- Revitalisierung von Industriebrachen und Konversionsflächen.

Die Erläuterungen dieser Förderschwerpunkte lassen darauf schließen, dass die in Tabelle 1 aufgeführten Programme zur Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung fortgesetzt werden.

Die FR-Regio (ehemalige Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Förderung der Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten sowie von Modellvorhaben der Raumordnung) wurde überarbeitet und trat im Januar 2007 unter der Bezeichnung „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung“¹⁷ in Kraft.

¹⁴ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2006): Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2007-2013, Entwurfsstand vom 10.11.2006

¹⁵ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Integrierte Ländlichen Entwicklung – ILE/2007), Entwurfsstand vom 12.12.2006

¹⁶ Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit (2007): Operationelles Programm des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2007 bis 2013, zur Genehmigung bei der Europäischen Kommission eingereichte Fassung vom 11.01.2007, http://www.smwa.sachsen.de/set/431/op_efre_sachsen_2007_2013.pdf, Download am 09.03.2007

¹⁷ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung (FR-Regio) vom 21. Dezember 2006 (SächsABl. 3/2007 S. 58)

Nach der novellierten Richtlinie sind u. a. „investive Ausgaben für Abbruchmaßnahmen von Anlagen und Objekten, die sich im kommunalen Eigentum befinden und deren Fläche für eine kommunale Nachnutzung im Rahmen der Standortentwicklung vorgesehen ist, einschließlich der erforderlichen Gefahrenabwehr und einfachen Begrünung, ...“¹⁸ förderfähig. Zuwendungsvoraussetzung ist, dass die Abbruchmaßnahmen im Kontext Regionaler Strategie- und Handlungskonzepte stehen und dort im interkommunalen Konsens bestimmt und priorisiert wurden. Zuwendungsempfänger können Landkreise, kreisfreie Städte, Gemeinden, Gemeindeverbände sowie kommunale Zweck- und Verwaltungsverbände sein. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen in Höhe von 60 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben (in besonders begründeten Ausnahmefällen bis zu 90 Prozent).¹⁸

Verlässliche Aussagen über die weitere Entwicklung der Beschäftigungsförderung lassen sich aufgrund der starken Veränderungsdynamik in diesem Zweig der Leistungsverwaltung kaum treffen. In Bezug auf die Entwicklung von Arbeitsgelegenheiten gemäß § 16 Abs. 3 SGB II ist zu beachten, dass verschiedene Träger¹⁹ für die Grundsicherung Arbeitssuchender zuständig sind, was die Informationsgewinnung erschwert. Gesichert scheint dagegen, dass die Beschäftigung begleitenden Eingliederungshilfen für Leistungsempfänger nach dem SGB III auf ein Minimum zurückgefahren werden. Für diese Einschätzung spricht der Wegfall der Strukturanpassungsmaßnahmen (SAM) zum 31.12.2003, das absehbare Auslaufen der Beschäftigung schaffenden Infrastrukturförderung (BSI) zum 31.12.2007 sowie die in Tabelle 2 zusammengestellte Entwicklung der Teilnehmer an Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) in Sachsen von 1997 bis 2005.

Tabelle 2: Teilnehmer an Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen in Sachsen (1997 - 2005)²⁰

| Jahr | Eintritte (Jahressummen) | Bestand (Jahresdurchschnitte) |
|------|--------------------------|-------------------------------|
| 1997 | k. A. | 43.982 |
| 1998 | k. A. | 43.678 |
| 1999 | k. A. | 48.698 |
| 2000 | 57.129 | 49.515 |
| 2001 | 41.235 | 42.795 |
| 2002 | 40.023 | 32.053 |
| 2003 | 30.865 | 22.347 |
| 2004 | 33.654 | 20.174 |
| 2005 | 17.719 | 11.492 |

¹⁸ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung (FR-Regio) vom 21. Dezember 2006 (SächsABl. 3/2007 S. 58)

¹⁹ Arbeitsgemeinschaft (ARGE) zwischen örtlicher Agentur für Arbeit und Landkreis / kreisfreier Stadt oder kommunaler Träger (Optionsmodell) oder örtliche Agentur für Arbeit, wenn keine ARGE errichtet wurde

²⁰ Informationsangebot der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2006): Eintritte und Bestand Teilnehmer Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen

Von der Möglichkeit, ABM-Kräfte für Abriss-, Rückbau- und Entsiegelungsvorhaben einzusetzen, werden Maßnahmeträger künftig kaum Gebrauch machen können, da der Fokus der Arbeitsagenturen hinsichtlich dieser Eingliederungshilfe momentan überwiegend auf Personen mit multiplen Vermittlungshindernissen (ältere Arbeitnehmer, Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen u. ä.) liegt, die für die erforderlichen Arbeiten eher ungeeignet sind.²¹

3.3 Bisher nicht förderfähige Abrissvorhaben

Die bisherigen Fördermöglichkeiten für Abriss- bzw. Rückbauvorhaben erfassten bereits zahlreiche Sachverhalte und Konstellationen. Einige Fälle konnten jedoch mangels Vorliegen bestimmter Zuwendungsvoraussetzungen nicht berücksichtigt werden. Tabelle 3 gibt ausgewählte Zuwendungsvoraussetzungen ehemaliger und aktueller Förderprogramme wieder, an denen diese Abriss-, Rückbau- und Entsiegelungsvorhaben scheitern.

Aufgrund der in Tabelle 3 zusammengestellten Zuwendungsvoraussetzungen ehemaliger und aktueller sächsischer Richtlinien zur Abrissförderung konnten bzw. können insbesondere folgende Rückbauvorhaben nicht berücksichtigt werden:

- Vorhaben, für die keine zuwendungsfähigen Folgemaßnahmen geplant sind,
- Vorhaben, für die kein konkretes Nachnutzungskonzept vorliegt,
- Vorhaben, die in regionalen oder kommunalen Entwicklungskonzepten oder Kooperationsnetzwerken oder in Programmen zur Städtebaulichen Erneuerung keine Berücksichtigung fanden oder nur eine geringe Priorität aufweisen.

Für Abrissobjekte, die sich in den Dörfern des ländlichen bzw. verdichteten ländlichen Raumes mit bis zu 2 000 Einwohnern befinden, sind vor allem die Förderprogramme der ländlichen Entwicklung relevant. Bisher erforderten diese Programme (Dorfentwicklung, ökologische Landschaftsgestaltung) als einschränkende Zuwendungsvoraussetzung eine Kopplung des Rückbaus an andere zuwendungsfähige Maßnahmen. Künftig, so der Entwurf der Richtlinie zur Integrierten Ländlichen Entwicklung²², soll diese Zuwendungsvoraussetzung entfallen, wodurch zahlreiche Abrissprojekte im ländlichen Raum Sachsens förderfähig werden, die bisher nicht berücksichtigt werden konnten.

²¹ Information der Pressestelle der Agentur für Arbeit Bautzen vom 21.09.2006

²² Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Integrierte Ländlichen Entwicklung – ILE/2007), Entwurfsstand vom 12.12.2006

Tabelle 3: Zuwendungsvoraussetzungen sächsischer Richtlinien zur Abrissförderung

| Richtlinie | Zuwendungsvoraussetzungen |
|------------------------|--|
| VwV-Stadtentwicklung | Nur ehemals verkehrstechnisch, industriell, gewerblich oder militärisch genutzte Flächen, Maßnahmen müssen im Rahmen von regionalen oder kommunalen Entwicklungskonzepten abgestimmt oder anderweitig aus übergeordneten Planungen abgeleitet sein. |
| VwV-StBauE | Voraussetzung: Aufnahme in ein Programm zur Städtebaulichen Erneuerung, Gemeinden werden nur aufgenommen wenn: - überwiegend städtische Siedlungsstruktur, - zentralörtliche Funktion, - mehr als 2.000 Einwohner (falls dörfliche Siedlungsstruktur) |
| RL 25/2005 | Stark eingeschränkter Zuwendungsempfängerkreis (nur Teilnehmergeinschaften, deren Zusammenschlüsse u. ä. Rechtspersonen sowie einzelne, näher bestimmte Verfahrensteilnehmer), Abriss / Entsiegelung muss dem Verfahrenszweck dienen |
| RL 55/00 | Nur zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in Verbindung mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen |
| RL 53/2000 | - Ausbau der ländlichen Infrastruktur, - Erhalt oder Schaffung von Beschäftigungs- und Einkommensmöglichkeiten, - Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungsstruktur und der ländlichen Bausubstanz, jeweils nur in Verbindung mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen |
| FR-Regio ²³ | Beschränkung auf Modellvorhaben Priorisierung und konkrete Nachnutzungsbestimmung in einem Regionalen Entwicklungskonzept (Ergänzung der VwV-Stadtentwicklung) |
| FR-Regio ²⁴ | Mitglied einer Interkommunalen Kooperationsgemeinschaft von Gebietskörperschaften oder Partner eines regionales Kooperationsnetzwerkes Vorhaben müssen ausgewählt und priorisiert worden sein |
| GA-Infra | Nur als Vorleistung zu anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen Bedarf der zu erwartenden Belegung mit förderfähigem Gewerbe im Sinne der Gemeinschaftsaufgabe ist nachzuweisen (z.B. bei reaktivierten Altstandorten 50 Prozent des Gebietes) |

4 Abrissförderung und Erfahrungen anderer Bundesländer

Leerstand und drohender Verfall ländlicher Bausubstanz sind Probleme, mit denen sich nicht nur der Freistaat Sachsen konfrontiert sieht. Vergleichbare Entwicklungen infolge des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels lassen sich auch in den anderen neuen Bundesländern beo-

²³ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Förderung der Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten sowie von Modellvorhaben der Raumordnung (FR-Regio) vom 8. Januar 2002 (SächsABl. S. 115; 31. Januar) geändert durch Richtlinie vom 23. November 2003 (SächsABl. S. 1190) mit Wirkung vom 1. Januar 2004

²⁴ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung (FR-Regio) vom 21. Dezember 2006 (SächsABl. 3/2007 S. 58)

bachten und zeichnen sich inzwischen in immer mehr Regionen der alten Bundesländer ab. Schwerpunkt dieses Kapitels soll es daher sein, einen vergleichenden Blick auf die Erfahrungen und Strategien der anderen Bundesländer im Umgang mit der Problematik zu werfen und gute Konzepte und Lösungsansätze darzustellen und aufzugreifen. Neben einer Bestandsaufnahme aktueller Fördermöglichkeiten von Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung/Dorferneuerung aller deutschen Flächenländer erfolgte eine Abfrage der für die ländliche Entwicklung zuständigen Ministerien der neuen Bundesländer, weil deren demografische und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung der Sachsens ähnelt. Informationen über Projekte alter Bundesländer zur Thematik Umgang mit Leerstand und Verfall im ländlichen Raum lieferte eine Internet-Recherche.

4.1 Abrissförderung im Rahmen der Dorfentwicklung in anderen Bundesländern

Die Bestandsaufnahme der Fördermöglichkeiten von Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung/Dorferneuerung erfolgte durch eine Sichtung der aus dem Internet bezogenen Richtlinien und Programme aller deutschen Flächenländer. Weil einige Vorschriften Formulierungen enthalten, die ohne Kenntnis weiterführender Richtlinieninterpretationen offen lassen, ob bestimmte Förderschwerpunkte Abrissmaßnahmen ein- oder ausschließen, erfolgten telefonische Nachfragen bei den für den Fördervollzug zuständigen Stellen.

Anhand der in Tabelle 4 (siehe Seiten 12 und 13) zusammengestellten Rechercheergebnisse können folgende Aussagen getroffen werden:

- In 11 der 13 (85 Prozent) Flächenländer können derzeit Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung/Dorferneuerung unter bestimmten Voraussetzungen und in unterschiedlichem Umfang gefördert werden, in Bayern allerdings nur in seltenen Ausnahmefällen.
- In den Richtlinien einiger Altbundesländer wird der Begriff „Abriss“ umschrieben:
 - Baden-Württemberg:
„Förderschwerpunkt ‚Wohnen‘ ... einschließlich Grunderwerb und vorbereitenden Maßnahmen wie Baureifmachung von Grundstücken, ...“²⁵
 - Bayern:
„Boden- und Gebäudemanagement - Erwerb und Verwertung von ... Grundstücken und Gebäuden im Zusammenhang mit Maßnahmen der Dorferneuerung mit vorwiegend der Innenentwicklung dienender oder ökologischer Zielsetzung.“²⁶
 - Hessen:
„Flächenmanagement und Erschließungsmaßnahmen ... Dazu zählen z.B. ... vorbereitende Maßnahmen zur Herstellung der Bebaubarkeit von Grundstücken.“²⁷

²⁵ Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2002): Richtlinie vom 1. Januar 2002 (Az.: 66-8435.00) zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

²⁶ Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten (2005): Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms vom 29. April 2005 (Az.: E 5-7516-4000)

²⁷ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Programm und Richtlinien zur Förderung der ländlichen Entwicklung in Hessen

- Eine von zuwendungsfähigen Folgemaßnahmen unabhängige Abrissförderung im Rahmen der Dorfentwicklung/Dorferneuerung ist derzeit nur nach den Grundsätzen für die Förderung der Dorferneuerung, wie sie letztmalig im GAK-Rahmenplan²⁸ 2003 - 2006 verankert wurden, möglich und beschränkt sich daher auf die neuen Bundesländer sowie nicht mehr nutzbare bauliche landwirtschaftliche Anlagen.

Tabelle 4: Förderfähigkeit von Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung/Dorferneuerung

| Bundesland | Richtlinie (RL) / Programm | Förderfähigkeit von Abrissmaßnahmen |
|------------------------|--|---|
| Baden-Württemberg | RL zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) | Förderfähig als „vorbereitende Maßnahme“ zu Maßnahmen der Förderschwerpunkte 5.1.1 „Wohnen“ und 5.1.3 „Arbeiten“ ²⁹ |
| Bayern | Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms | Ausnahmsweise förderfähig im Zusammenhang mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen öffentlich-rechtlicher Vorhabensträger, bei Privaten in seltenen und begründeten Ausnahmefällen ³⁰ |
| Brandenburg | RL über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung | Theoretisch förderfähig, in der Praxis wird auf Erhalt durch Sanierung bzw. Umnutzung orientiert. Abriss zur Leerstandsreduzierung wird über andere Landesprogramme gefördert. ³¹ |
| Hessen | Programm und Richtlinien zur Förderung der ländlichen Entwicklung in Hessen | Förderfähig als „vorbereitende Maßnahme“ zum Förderschwerpunkt 5.4.3 „Flächenmanagement und Erschließungsmaßnahmen“, Begrenzung auf besondere Pilotprojekte ³² |
| Mecklenburg-Vorpommern | RL für die Förderung der Dorferneuerung und Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz | Förderfähig im Zusammenhang mit anderen förderfähigen Maßnahmen entsprechend GAK-Rahmenplan 2003-2006 Nrn. 2.1.10 ³³ und 2.1.11 ³⁴ |

²⁸ Gemäß §§ 4 und 5 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. September 1969 (BGBl. I 1969 S. 1573), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Mai 2002 (BGBl. I S. 1527) in der jeweils geltenden Fassung ist für die Erfüllung der Gemeinschaftsaufgabe ein Rahmenplan aufzustellen, der jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen ist. Er bezeichnet die durchzuführenden Maßnahmen mit den ihnen zugrundeliegenden Zielvorstellungen und enthält u. a. Fördergrundsätze, in denen der Verwendungszweck der Mittel, die Förderungsvoraussetzungen und die Art und Höhe der Förderung näher bestimmt werden.

²⁹ laut telefonischer Anfrage bei der Förderstelle des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 06.10.2006

³⁰ laut telefonischer Anfrage beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken vom 06.10.2006

³¹ laut telefonischer Anfrage beim Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Brandenburg, Abteilung 5, Dienststelle Neuruppin vom 09.10.2006

³² laut telefonischen Anfragen beim Landratsamt Fulda und beim Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 09.10.2006

³³ Zuwendungsfähig im Rahmen der Dorferneuerung sind Aufwendungen für den Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich besonders begründeter Abbruchmaßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nrn. 2.1.4 bis 2.1.6, 2.1.9 und 2.1.11 (anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen).

³⁴ Zuwendungsfähig im Rahmen der Dorferneuerung sind Aufwendungen für Abbruchmaßnahmen bei alten, nicht mehr nutzbaren baulichen landwirtschaftlichen Anlagen (Fördergegenstand für die neuen Bundesländer).

Tabelle 4 (Fortsetzung): Förderfähigkeit von Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung/Dorferneuerung

| Bundesland | Richtlinie (RL) / Programm | Förderfähigkeit von Abrissmaßnahmen |
|---------------------|---|---|
| Niedersachsen | RL über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) | Förderfähig im Zusammenhang mit anderen förderfähigen Maßnahmen entsprechend GAK-Rahmenplan 2003-2006 Nr. 2.1.10 ³⁵ , zusätzlich: - Maßnahmebegründung in der Dorferneuerungsplanung, - Abzug eines Verwertungswertes |
| Nordrhein-Westfalen | RL über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung | Nicht förderfähig ³⁶ |
| Rheinland-Pfalz | Förderung der Dorferneuerung (VV-Dorf) / Entwicklungsplan „Zukunftsinitiative für den ländlichen Raum“ (ZIL) | Nicht förderfähig ³⁷ |
| Saarland | RL zur Förderung der nachhaltigen Dorfentwicklung im Saarland | Förderfähig im Zusammenhang mit anderen förderfähigen Maßnahmen entsprechend GAK-Rahmenplan 2003-2006 Nr. 2.1.10 ³⁵ |
| Sachsen | RL für die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes und der Dörfer im Freistaat Sachsen (RL 53/2000) | Förderfähig soweit dies - zum Ausbau der Infrastruktur, - zum Erhalt / Schaffung von Beschäftigung- u. Einkommensmöglichkeiten, - zum Erhalt / Entwicklung der Siedlungsstruktur und der ländlichen Bau-substanz in Verbindung mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen notwendig ist. |
| Sachsen-Anhalt | RL über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt, Teil D | Förderfähig im Zusammenhang mit anderen förderfähigen Maßnahmen entsprechend GAK-Rahmenplan 2003-2006 Nrn. 2.1.10 ³⁵ und 2.1.11 ³⁸ |

Bei der Förderung von Abrissvorhaben im Zusammenhang mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen handelt es sich den Rechercheergebnissen zufolge um eine sehr verbreitete Dorfentwicklungsmaßnahme.

³⁵ Zuwendungsfähig im Rahmen der Dorferneuerung sind Aufwendungen für den Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich besonders begründeter Abbruchmaßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nr. 2.1.4 bis 2.1.6, 2.1.9 und 2.1.11 (anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen).

³⁶ laut telefonischer Anfrage beim Amt für Agrarordnung Bielefeld vom 09.10.2006

³⁷ laut telefonischer Anfrage beim Landratsamt Daun vom 13.10.2006

³⁸ Zuwendungsfähig im Rahmen der Dorferneuerung sind Aufwendungen für Abbruchmaßnahmen bei alten, nicht mehr nutzbaren baulichen landwirtschaftlichen Anlagen (Fördergegenstand für die neuen Bundesländer).

4.2 Erfahrungen anderer Bundesländer mit Gebäudeleerstand im ländlichen Raum

Der Fokus einer vertiefenden Situationsanalyse zur Leerstands- und Abrissproblematik in anderen Bundesländern wurde auf die ostdeutschen Flächenländer gelegt, weil die gemeinsame DDR-Vergangenheit bis 1990 annähernd gleiche Ausgangsbedingungen schuf.

Die Informationsgewinnung zur Situation in den anderen ostdeutschen Flächenländern erfolgte durch eine Anfrage bei den für ländliche Entwicklung zuständigen Ministerien. Konkret wurden Informationen zu folgenden Teilaspekten erbeten:

- Anteil leer stehender bzw. von Verfall bedrohter Gebäude im ländlichen Raum (Quantifizierung, ggf. nur Schätzung sowie Regionalisierung),
- vorhandene oder geplante Konzepte/Strategien zum Umgang mit Leerstand, drohendem Verfall sowie nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz,
- Förderfähigkeit von Abriss nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz im Rahmen der ländlichen Entwicklung,
- sonstige Erfahrungen, Kenntnisse bzw. Studien zu den Themen Leerstand, Umnutzung, Abriss und Innenentwicklung.

Die Anfrage stieß bei den angefragten Ministerien auf reges Interesse. So arbeiteten alle vier für ländliche Entwicklung zuständigen Ministerien der neuen Bundesländer ausführliche und informative Stellungnahmen zu und bekundeten ihrerseits Interesse an den Ergebnissen dieser Studie. Die wichtigsten und aufschlussreichsten Aussagen wurden im Folgenden zusammengestellt.

4.2.1 Brandenburg³⁹

In Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung wurde der Wohnungsleerstand im ländlichen Raum 2003 von den ehemaligen Ämtern für Flurneuordnung statistisch erfasst. Differenziert nach Lage beträgt er 7 bis im Einzelfall über 20 Prozent, im Durchschnitt mehr als 10 Prozent. Etwa 6 000 Wohnungen stehen insgesamt leer, ungefähr 75 Prozent davon sind Wohnungen in dorftypischen Gebäuden (Geschossbauten in Montagebauweise). Sowohl sanierte als auch unsanierte Geschossbauten sind vom Leerstand betroffen. Regional betrachtet weisen ländlich periphere Dörfer regelmäßig höhere Leerstandquoten auf als Dörfer im Einzugsgebiet von Mittel- und Oberzentren.

Das Land Brandenburg verknüpfte Förderinstrumente zweier Ressorts – des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) und des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) – für Modellvorhaben zur Leerstandsbewältigung und Aufwertung entwicklungsfähiger Dörfer. Dabei förderte das MLUV in drei Modellregionen (Uckermark, Spree-Neiße und Märkisch Oderland) den notwendigen Abriss leer stehender Wohnungen sowie eine Umfeldgestal-

³⁹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Gz.: 25 D 40008/06

tung, während das MIR die Innensanierung von Wohngebäuden zur Aufnahme von Mietern aus den Abrisswohnungen übernahm.

Exemplarisch beinhaltet die Stellungnahme des Landes Brandenburg Modellvorhaben aus den Landkreisen Uckermark und Spree-Neiße. So wurde der Abriss einschließlich einer anschließenden Umfeldgestaltung von 14 Wohneinheiten (WE) in Grünow, Ortsteil (OT) Damme sowie von 12 WE in Randowtal, OT Eickstedt (beide Landkreis Uckermark) nach der Richtlinie „Entwicklung der ländlichen Räume“ (Modellvorhaben) gefördert.

In der Gemeinde Boitzenburger Land, OT Hassleben, ebenfalls im Landkreis Uckermark gelegen, wurde der Rückbau von 44 WE einschließlich Renaturierung der angrenzenden Straße nach der Richtlinie „Integrierte Ländliche Entwicklung“ bezuschusst. Ursprünglich befanden sich dort vier Wohnblöcke mit je 44 WE, die Unterkünfte von Beschäftigten einer ehemaligen Schweinemastanlage. Mit der Gemeinde war der Rückbau eines weiteren Blocks vereinbart. Dies scheiterte jedoch, weil etwa 45 Prozent der verbliebenen Mieter nicht bereit waren, innerhalb ihres Dorfes bzw. in einen Nachbarort umzuziehen, obwohl ihnen wesentlich bessere Ersatzwohnungen angeboten wurden. Auch dies ist eine - wenn auch eine negative - Erfahrung, die mit den Modellvorhaben gesammelt werden konnte.

In Brandenburg haben auch künftig Vorhaben wie die Umnutzung wertvoller Bausubstanz die behutsame Entwicklung historischer Ortskerne sowie Maßnahmen an Gebäuden, die Einkommen im Dorf und Dienstleistungen für die ländliche Bevölkerung sichern, absolute Priorität. Wenn es erforderlich ist, so die Stellungnahme des Landes Brandenburg, werden auch zukünftig Abrissmaßnahmen im Rahmen der Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepte (ILEK's) durchgeführt.

4.2.2 Mecklenburg-Vorpommern⁴⁰

Dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Untersuchungen bekannt, die eine zuverlässige Quantifizierung und Regionalisierung des Gebäudeleerstandes im ländlichen Raum ermöglichen.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass bei ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz infolge des das gesamte Bundesland betreffenden Strukturwandels in der Landwirtschaft keine erheblichen regionalen Unterschiede zu erwarten sind. Bei Wohngebäuden dagegen wird von einer der Bevölkerungsentwicklung entsprechenden Regionalisierung des Leerstandes ausgegangen. In den beiden westlichsten Landkreisen Nordwestmecklenburg und Ludwigslust sowie im Umland der Hansestadt Rostock, die eine Bevölkerungszunahme aufweisen, fallen die Leerstände wesentlich geringer aus als im Zentrum und Osten des Landes.

⁴⁰ Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Az.: VI 340-0878.2

Spezielle Konzepte oder Strategien zum Umgang mit Leerstand, drohendem Verfall sowie nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz im ländlichen Raum wurden bisher nicht erarbeitet und sind derzeit auch nicht geplant.

Der Abriss alter, ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz kann in Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der ländlichen Entwicklung gefördert werden, wenn er Voraussetzung für die Durchführung anderer Entwicklungsvorhaben ist. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Abriss ausschließlich der Entlastung des Gebäudeeigentümers von seiner Verkehrssicherungspflicht, der Gewinnung von Bauland oder der Ortsbildverbesserung dient. Zulässig ist sie dagegen in Mecklenburg-Vorpommern, wenn der Abriss als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme integraler Bestandteil eines Vorhabens ist, das einen Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

4.2.3 Sachsen-Anhalt⁴¹

Die Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt enthielt zwar keine quantifizierenden Angaben zum Leerstand im ländlichen Raum, doch wird auch in Sachsen-Anhalt die Entwicklung der ungenutzten und nicht mehr nutzbaren Gebäude in den Dörfern als Problem angesehen. Der Abriss derartiger Bausubstanz kann momentan jedoch nur nach den Grundsätzen des GAK-Rahmenplanes gefördert werden.

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme standen die Förderschwerpunkte des Landes Sachsen-Anhalt für die neue EU-Förderperiode 2007 bis 2013 noch nicht fest, so dass keine Aussagen über geplante Strategien im Umgang mit Leerstand, drohendem Verfall sowie nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz im ländlichen Raum getroffen werden konnten.

In der Förderung der Innenentwicklung und der Reaktivierung von Brachflächen als Aufgaben der Dorfentwicklung wird jedoch eine qualitative Weiterentwicklung gesehen. Um Erfahrungen zu sammeln, wurden in Zusammenarbeit mit der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH drei Modellprojekte initiiert, die die Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung von Brachflächen aufzeigen sollen. Weiterhin sollen aus den Erfahrungen mit den Modellprojekten allgemeingültige fachliche und methodische Empfehlungen für andere Projekte entwickelt werden.

„Für einen Landkreis wurde vor einigen Jahren eine agrarstrukturelle Entwicklungsplanung zu den Möglichkeiten der Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Beseitigung nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen erstellt. In der Umsetzung war der Erfolg aber ohne zusätzliche Förderung eher mäßig.“⁴¹

⁴¹ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Az.: 52.51-61332/1

4.2.4 Thüringen⁴²

Der Freistaat Thüringen verfügt seit Ende 2005 über einen umfassenden Datenbestand an Brachflächen. Im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) erfasste die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH bisher landesweit 6 243 Brachen, die zusammen eine Fläche von 6 085 ha umfassen. Berücksichtigt wurden Liegenschaften ab 1 000 m² Fläche im Innenbereich sowie ab 5 000 m² Fläche im Außenbereich. Bei Bedarf wurden kleinere Brachen erfasst, wenn sie von städtebaulicher oder wirtschaftlicher Bedeutung sind. Die Weiterführung der Ersterfassung und die Datenpflege sind in fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens geplant, in neun davon wurden diese Arbeiten bereits aufgenommen.⁴³

Die Brachflächenerfassung ist Bestandteil einer umfassenden Strategie zur künftigen Flächenhaushaltspolitik des Freistaates Thüringen. Kern dieser Strategie ist ein vom TMLNU erstelltes Konzept, das Grundsätze, operative Instrumente und geplante Aktivitäten zur Realisierung der in einem Leitbild zusammengefassten Strategieziele beinhaltet.

Mit Blick auf die Ländliche Entwicklung sieht das Konzept z. B. vor, dass informelle Planungen, wie ILEK⁴⁴, REK⁴⁵, Dorferneuerungskonzepte und -pläne kurzfristig verstärkt auf die Betrachtung (Wiedernutzung oder Renaturierung) von Brachflächen zu orientieren sind. Sie sollen verbindliche kommunale Planungen (Bauleitplanung) wirkungsvoll flankieren. Weiterhin sollen die Ziele der Flächenhaushaltspolitik frühzeitig Eingang in die Ausgestaltung der Operationellen Programme für die EU-Strukturfonds ELER, EFRE und ESF für die Förderperiode ab 2007 finden.⁴⁶

Unabhängig von der Dorfentwicklung, in deren Rahmen Abrissvorhaben nur nach den Grundsätzen des GAK-Rahmenplanes gefördert werden können, hat das TMLNU eine Richtlinie zur Revitalisierung von Brachflächen erarbeitet, die sich momentan in der Endabstimmung befindet und im ersten Halbjahr 2007 in Kraft gesetzt werden soll. Anders als das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft kann das TMLNU für die Kofinanzierung dieses Programms auf die umfangreicheren Mittel des EFRE zurückgreifen.

Nach Nr. 2.5 dieses Richtlinienentwurfes können Aufwendungen für den Abriss brachgefallener ehemals gewerblich, landwirtschaftlich oder anderweitig vorgenutzter Gebäude und Anlagen sowie für die Beräumung und Entsorgung von dabei anfallenden Abrissmaterialien gefördert werden. Zuwendungsempfänger können kommunale Gebietskörperschaften oder deren Zusammenschlü-

⁴² Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Az.: 53-3220

⁴³ Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (2005): Evaluation der Brachflächenerfassung im Freistaat Thüringen, Präsentation

⁴⁴ Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte

⁴⁵ Regionale Entwicklungskonzepte

⁴⁶ Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Flächenhaushaltspolitik – ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung in Thüringen, Konzeption

se, bei erheblichem öffentlichem Interesse auch natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen des Privatrechts sein.⁴⁷

Gewährt werden Zuschüsse in Höhe von 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 150 000 Euro. Die Vorhaben müssen im Einklang mit informellen Planungen (REK, ILEK) stehen und den daraus abgeleiteten Maßnahmeplänen und bauplanerischen Vorgaben der Gemeinden entsprechen. Die geltenden Durchführungsbestimmungen zur EU-Strukturfondsförderung sind zu beachten. Weiterhin ist eine Verwertung der für eine Nachnutzung hergerichteten Flächen ist den Bewilligungsbehörden anzuzeigen. Im Fall einer gewinnbringenden Verwertung bzw. Nutzung eines Grundstücks sind die den Zuwendungsbetrag übersteigenden Erlöse zurückzuzahlen, sofern ein Zeitraum von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Ausreichung der Fördermittel nicht überschritten ist.⁴⁷

Einen Überblick über abgeschlossene und laufende Projekte bzw. Initiativen, die auf Grundlage der Konzeption zur Flächenhaushaltspolitik initiiert wurden, gibt Tabelle 5.

Tabelle 5: Projekte und Initiativen im Rahmen der Flächenhaushaltspolitik im Freistaat Thüringen

| Projekt / Initiative | Termin |
|--|-------------------------------|
| Bildung einer Arbeitsgruppe „Flächenhaushaltspolitik“ im TMLNU | September 2004 |
| Konzeption des TMLNU | Februar 2005 |
| Landesweite Brachflächenerfassung in den Landkreisen, zentral erfasst durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH | abgeschlossen 2005 |
| Informationsveranstaltung zur Auswertung der Brachflächenerfassung | Dezember 2005 |
| Flächenpool Sonneberger Unterland | seit August 2002 |
| Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | seit Mitte 2005 |
| Studie „Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum“ | November 2005 |
| Faltblatt „Entwicklung von Brachen im Außenbereich“ (siehe http://www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload688.pdf) | Anfang 2006 |
| Untersuchung zur Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Standorte in Südwestthüringen | Nov. / Dez. 2006 noch laufend |
| Modellprojekt „Inwertsetzung von Brachflächen“ | 2006 noch laufend |
| Beteiligung an Projekten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung „Fläche im Kreis“ und MORO ⁴⁸ | seit 2005 |

⁴⁷ Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2006): Entwurf Richtlinie Förderung Revitalisierung

⁴⁸ Aktionsprogramm „Modellvorhaben der Raumordnung“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), siehe <http://www.bbr.bund.de>

Aus Tabelle 5 wird bereits ersichtlich, dass die Konzeption zur Flächenhaushaltspolitik durch vielfältige Untersuchungen und Modellprojekte begleitet wird. So veranschaulicht die Studie zur „Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum“⁴⁹ anhand des Beispiels einer ehemaligen LPG-Anlage, wie problematisch die Inwertsetzung einer solchen Brache unter den derzeitigen wirtschaftlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen ist. Das Beispiel und die aus der Untersuchung gezogenen Schlussfolgerungen sind sehr gut auf die sächsischen Verhältnisse übertragbar.

Die Fachhochschule Nordhausen unterzog Ende 2005/Anfang 2006 die bei der Brachflächenerfassung gewonnenen Daten zweier Gemeinden einer wissenschaftlichen Bewertung.⁵⁰ Dabei wurden die den Brachen während ihrer Erfassung zugewiesenen Folgenutzungen mit Hilfe eines von der Fachhochschule Nordhausen entwickelten Flächenmanagement-Tools verifiziert und optimale Nachnutzungen ermittelt.

Bereits 2004 erarbeitete die Fachhochschule Nordhausen einen „Kommunalen Leitfaden für ein intelligentes Brachflächenmanagement.“⁵¹ Diese auf Kommunen zugeschnittene Arbeitshilfe gibt Orientierungshilfen, wie nach der Erhebung der Brachflächen mit diesen Potenzialen umgegangen werden kann. Verschiedene Entwicklungsansätze und Finanzierungsmodelle werden diskutiert sowie alle zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten vorgestellt. Beispiele gelungener Branchenrevitalisierungen runden den Leitfaden ab.

„Ausgewählte Umweltwirkungen von Baugebieten, altindustriellen Flächen und stillgelegten Landwirtschaftsbetrieben im peripheren ländlichen Raum Nordthüringens“⁵² untersuchte die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie. In der 2004 veröffentlichten Studie wurde unter anderem die Wirkung von 32 Altstandorten (landwirtschaftliche, gewerbliche sowie industrielle Vornutzung) auf das jeweilige Orts- und Landschaftsbild analysiert. Neun Altstandorte, insbesondere stillgelegte, nicht zurück gebaute Industrie- und Landwirtschaftseinrichtungen sowie ganz bzw. teilgenutzte landwirtschaftliche Anlagen in schlechtem Erhaltungszustand beeinträchtigen das Ortsbild ihrer Standortgemeinde. Ein Einfluss auf das Landschaftsbild konnte bei keinem der 32 Objekte nachgewiesen werden. Wesentliche umweltrelevante Veränderungen ergaben sich für vier der 32 Brachen, die vollständig zurückgebaut und entsiegelt wurden. Zwei dieser vier Rückbaumaßnahmen erwiesen sich als sehr bedeutsam für die weitere Ortsentwicklung. Ein weiterer Abriss wurde aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes besonders positiv bewertet.⁵²

⁴⁹ Thüringer Landesgesellschaft mbH (2005): Studie zur Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum dargestellt am Beispiel der ehemaligen LPG-Anlage in Großmehlra, Abschlussbericht, Oktober 2005

⁵⁰ Fachhochschule Nordhausen (2005/06): Bewertung des Flächenpotentials aus der „Landesweiten Brachflächenerfassung in Thüringen“

⁵¹ Fachhochschule Nordhausen im Auftrag des Landratsamtes Nordhausen (2004): Kommunaler Leitfaden für ein intelligentes Brachflächenmanagement

⁵² Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (2004): Ausgewählte Umweltwirkungen von Baugebieten, altindustriellen Flächen und stillgelegten Landwirtschaftsbetrieben im peripheren ländlichen Raum Nordthüringens, Schriftenreihe

Die vorgestellten Studien wurden vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt zur Verfügung gestellt und können bei der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Referat Ländliche Entwicklung eingesehen werden.

4.2.5 Alte Bundesländer

Weil zunehmend auch Teilräume der alten Bundesländer vom demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel betroffen sind, erfolgte eine Internetrecherche nach aktuellen Studien und Projekten der Altbundesländer, die sich mit dem Umgang mit Leerstand und Verfall im ländlichen Raum befassen. Erwähnenswerte Veröffentlichungen und Initiativen zur Thematik konnten dabei für die Länder Baden-Württemberg, Bayern und das Saarland ermittelt werden.

Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg initiierte im Rahmen seines Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) ein „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale“ (MELAP). 13 geförderte Gemeinden realisieren im Zuge dieses Projektes modellhafte Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich und erproben Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale. Begleitet wird MELAP durch Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit.⁵³

Um die Teilnahme an MELAP bewarben sich 200 Gemeinden, von denen 41 für die erste Projektstufe zugelassen wurden.⁵⁴ In dieser Projektstufe erarbeiteten die 41 Gemeinden in Zusammenarbeit mit Planungsbüros konkrete Entwicklungsplanungen. Diese wurden anhand folgender Kriterien⁵³ bewertet:

- Erfassung und Bewertung der innerörtlichen Potenziale,
- Umfang des Flächeneinsparpotenzials im Außenbereich,
- Realisierbarkeit und Kosten der Reaktivierung,
- Konkrete Vorschläge zur Umsetzung.

Die 13 Gemeinden mit den besten Konzepten nehmen an der geförderten, bis 2008 laufenden Umsetzungsphase teil.⁵³

Bayern:

Um der Entleerung von Dörfern in strukturschwachen ländlichen Räumen Bayerns und den damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen entgegen zu wirken, hat der Freistaat Bayern das Aktionsprogramm „Dorf vital“ ins Leben gerufen. Den Mittelpunkt dieses Programms bildet eine umfassende Situationsanalyse des jeweils betrachteten Dorfes. Untersucht werden dabei:

- städtebauliche und soziale Strukturen,

⁵³ Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg: <http://www.melap-bw.de>, Download am 16.10.2006

⁵⁴ Landtag von Baden-Württemberg (2003): Plenarprotokoll 13/44

- Bodenmanagement in Dorf und Flur,
- aktive Bürgermitwirkung und
- gemeindeübergreifende Problemlösungen.

Anhand der Ergebnisse dieses sog. Vitalitätschecks soll die bauliche und soziale Innenentwicklung der Dörfer, künftig eine Schwerpunktaufgabe der bayerischen Dorferneuerung, vorangetrieben werden.⁵⁵

Das Programm begleitend veröffentlichte das Bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten 2006 ein Materialienheft⁵⁶, das fachliches Basiswissen sowie spezielle Grundlagen zum Vitalitätscheck vermittelt. Neben Umnutzung / Sanierung, Baulückenschließung, baulicher Verdichtung und baulichem Ersatz wird der Rückbau / die Entkernung als gleichberechtigte Innenentwicklungsoption definiert. Relevant, so das Materialienheft, sind Rückbau und Entkernung vor allem in strukturschwachen Gemeinden ohne oder mit nur sehr geringer Nachfrage.

Saarland:

Das Saarland hat zur deutlichen Verringerung des Flächenverbrauchs das Programm MELANIE⁵⁷ (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung) aufgelegt. Unterstützt werden Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung. MELANIE soll Kommunalpolitikern helfen, mit leer stehenden Gebäuden in den Ortskernen kreativ umzugehen und modellhafte Lösungen zu entwickeln.

4.2.6 Bundesebene

Ein vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) begleitetes Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) befasste sich mit „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern.“⁵⁸ In diesem Modellprojekt haben sich ausgewählte Regionen mit den Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs und der Alterung auf die Sicherstellung der Infrastruktur auseinandergesetzt. Für bestimmte Handlungsfelder und Themenschwerpunkte wurden in regionalen Dialogverfahren sektorale und integrierte Gesamtstrategien zur Anpassung der Infrastrukturangebote an die abnehmende Bevölkerung entwickelt und abgestimmt. Hinsichtlich der Anpassung technischer Infrastruktur wurden in der Modellregion Ostthüringen folgende Erkenntnisse⁵⁹ für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung gewonnen, von denen einige auf Sachsen übertragbar sind:

⁵⁵ Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten (2006): <http://www.dorfvital.bayern.de>, Download am 12.10.2006

⁵⁶ Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten (2006): Ländliche Entwicklung in Bayern, Aktionsprogramm Dorf vital – Innenentwicklung in der Dorfentwicklung, Materialienheft 40/2006

⁵⁷ Ministerium für Umwelt des Saarlands (2006): http://www.saarland.de/ministerium_umwelt.htm

⁵⁸ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): <http://www.bbr.bund.de>

⁵⁹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern, Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft 38

- Optimierungsansätze werden in der verwaltungsorganisatorischen Bündelung gesehen. Eine weitere Ressourcenbündelung (Fusionen) würde aus Sicht der Projektbeteiligten wegen der unterschiedlichen Verbrauchsgebühren Anpassungssubventionierungen des Landes erfordern.⁶⁰

- Abwasserkanäle benötigen einen Mindestdurchlauf, damit das Schwerkraftprinzip der Entwässerung funktioniert. Unterschreitet der Mindestdurchlauf die Sollwerte, bzw. die Kapazitätsauslegung, wird die Funktion des Systems gefährdet,⁶¹ eine Problematik, von der Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang zunehmend betroffen sind.
 Im ländlichen Raum des Untersuchungsgebietes (Landkreise Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis) sind wesentliche Teile der Abwasserentsorgungsanlagen erst nach 1990 entstanden. Bei Planung und Bau der Anlagen beschränkten sich die zuständigen Zweckverbände entsprechend den EU-Anforderungen auf Gemeinden mit mehr als 2 000 Einwohnern im Kerngebiet. Nach Verbandsangaben bestehen daher keine Überkapazitäten bei den Kläranlagen. Für die Bemessung der Kanäle wird (entgegen dem aus technischen Gründen resultierenden Zwang zur Reduzierung) auch bei rückläufiger Bevölkerung kein bedeutender Anpassungsbedarf gesehen, weil das Oberflächenwasser einen hohen Anteil bei der Kapazitätsbemessung der Anlagen im Untersuchungsgebiet ausmacht.⁶⁰

- Die überwiegend vor 1989 erstellten Trinkwasseranlagen (Netz und Speicherbehälter) im Untersuchungsgebiet entsprechen nicht mehr dem heutigen Bedarf. In vorhandene Leitungen DN 200 werden daher Leitungen mit Querschnitt bis DN 75 eingezogen. Dies ist bisher nicht förderfähig. Die Wasserspiegelhöhen in Hochbehältern werden reduziert, bei Mehrkammerhochbehältern einzelne Kammern stillgelegt.⁶⁰

- Probleme,⁶⁰ die der Infrastrukturanpassung im Untersuchungsgebiet entgegenstehen:
 - Zwischen den Zweckverbänden und dem überregionalen Trinkwasserversorger bestehen langfristige (10 Jahre) Liefervereinbarungen mit Mindestabnahmemengen.
 - Einige rechtliche Rahmenbedingungen hemmen die Infrastrukturanpassung. Dazu gehören u. a. die technischen Vorgaben für die Planung von Ver- und Entsorgungsanlagen. Diese unterstellen einen Tagesverbrauch von 150 Liter pro Einwohner. Tatsächlich liegt der Verbrauch im Untersuchungsgebiet aber nur zwischen 80 und 90 Liter pro Tag und Einwohner.

⁶⁰ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern, Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft 38

⁶¹ WINKEL, R. (2000): Planung im Wandel – Schrumpfung, Bestandsentwicklung, veränderte Anforderungen, Eröffnungsvortrag auf der Gründungsveranstaltung des Raumwissenschaftlichen Kompetenzzentrums am 11. Juli 2000, <http://stadtregion.arch.tu-dresden.de/regionalplanung/referat.html>, Download am 19.03.2007

4.2.7 Fazit

Der Umgang mit Leerstand und Verfall im ländlichen Raum ist in vielen Bundesländern ein aktuelles Thema. Die Strategien und Initiativen betroffener Altbundesländer setzen derzeit vor allem auf die Innenentwicklungsinstrumente Sanierung und Umnutzung, in Einzelfällen auch auf baulichen Ersatz. Im Vordergrund steht dabei die Begrenzung des Flächenverbrauchs. Weil die Leerstände in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer durch Sanierung und Umnutzung allein nicht zu bewältigen sind, werden Modellprojekte initiiert, bei denen Erfahrungen mit Rückbaumaßnahmen gesammelt werden.

Ein komplexes Konzept für den Umgang mit Brachflächen wurde im Freistaat Thüringen erarbeitet und auf den Weg gebracht. Es enthält mehrere Bausteine und Ansätze, die auch für den Freistaat Sachsen verwertbar sind. Entsprechende Bedeutung (in der Reihenfolge ihrer Auflistung) ist folgenden Initiativen beizumessen:

- landesweite, aktuelle Brachflächenerfassung und deren statistische Auswertung (Ersterfassung etwa 18 Monate durch 25 ABM- bzw. SAM-Kräfte von 10 Trägergesellschaften⁶²),
- Forschungsprojekte zur Thematik, insbesondere der FH Nordhausen, der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie sowie der Thüringer Landgesellschaft mbH,
- Öffentlichkeitsarbeit (Faltblatt „Entwicklung von Brachen im Außenbereich“, Internetseite <http://www.thueringen.de/de/tminu/themen/flaechenhaushalt/content.html>, u. a.) und
- Förderrichtlinie zur Revitalisierung von Brachflächen, die ohne zusätzlichen personellen Aufwand von den drei Thüringer Ämtern für Landentwicklung und Flurneuordnung vollzogen werden soll.⁶³

5 Anforderungen an eine nachhaltige Abrissförderung

5.1 Rechtliche Anforderungen

Ein Programm zur Förderung von Abrissmaßnahmen im Rahmen einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung muss sich in einen komplexen Rechtsrahmen einfügen. Zu beachten sind einerseits die Normen des europäischen und nationalen Zuwendungsrechts, andererseits eine Vielzahl an Vorgaben, die die unmittelbare Durchführung einer Abrissmaßnahme betreffen.

- Die wichtigsten zuwendungsrechtlichen Vorgaben:
 - **ELER-Verordnung:**
Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates vom 20. September 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER),

⁶² Landentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (2005): Evaluation der Brachflächenerfassung im Freistaat Thüringen, Präsentation

⁶³ laut telefonischer Anfrage beim Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 22.06.2007

- **ELER-Durchführungsverordnung:**
Verordnung (EG) Nr. 1974/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER),
 - **Leitlinien der Europäischen Kommission** für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 (2006/C 54/08),
 - **Sächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SächsVwVfG):**
Verwaltungsverfahrensgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2003 (GVBl. S. 614) i. V. m. dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 719, 833) in den jeweils geltenden Fassungen,
 - **Sächsische Haushaltsordnung (SäHO):**
Haushaltsordnung des Freistaates Sachsen (Sächsische Haushaltsordnung – SäHO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (GVBl. S. 153), geändert durch Art. 10 des Gesetzes über das öffentlich-rechtliche Kreditwesen im Freistaat Sachsen vom 13. Dezember 2002 (GVBl. S. 333) in der jeweils geltenden Fassung,
 - **VwV-SäHO, insbesondere zu § 44 SäHO:**
Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung (VwV-SäHO), Az.: 24-H 1007-17/42-8239 vom 27. Juni 2005.
- Die wichtigsten maßnahmebezogenen Vorgaben:
- **Baugesetzbuch (BauGB):**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der jeweils geltenden Fassung,
 - **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):**
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) in der jeweils geltenden Fassung,
 - **Sächsische Bauordnung (SächsBO):**
Neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der jeweils geltenden Fassung,
 - **Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG):**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (GVBl. S. 330), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (GVBl. S. 156) in der jeweils geltenden Fassung,

- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG):**

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3. März 1993 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (GVBl. S. 154) in der jeweils geltenden Fassung.

5.2 Nachhaltigkeit von Abrissvorhaben

Bereits frühzeitig orientierte sich der Freistaat Sachsen am Leitbild der Nachhaltigkeit, das für eine Entwicklung steht, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen. Um die Nachhaltigkeitsansätze der einzelnen Fachpolitiken besser zu vernetzen, wurden die mit Zielen, Aktivitäten und Leitprojekten untersetzten Handlungsfelder (Nachhaltigkeitsschwerpunkte) in einer Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen zusammengefasst, deren Entwurf sich derzeit in der Endabstimmung befindet.⁶⁴

Förderprogramme als zentrale Umsetzungsinstrumente der Nachhaltigkeitsstrategie für Sachsen⁶⁴ müssen sich in deren Kontext einfügen. D. h., sie sollten so gestaltet werden, dass nur nachhaltig wirkende Vorhaben gefördert werden können. Dieser Anforderung muss auch die Abrissförderung für den ländlichen Raum Sachsens gerecht werden. Anliegen dieses Kapitels ist es, Kriterien zu erarbeiten, mit denen die Nachhaltigkeit von Abrissprojekten quantifiziert und die Förderwürdigkeit entsprechender Vorhaben priorisiert werden kann.

5.2.1 Nachhaltigkeitsziele und deren Indikatoren

In Anlehnung an den Entwurf zur Nachhaltigkeitsstrategie für Sachsen⁶⁴ wurden im Rahmen dieser Studie spezielle Nachhaltigkeitsziele für die Entwicklung des ländlichen Raumes herausgearbeitet, die mit Abrissmaßnahmen beeinflusst werden können. Anhand der den Zielen zugeordneten und nachfolgend näher erläuterten Indikatoren lassen sich die mit Rückbaumaßnahmen erzielbaren Wirkungen quantifizieren. Auch wenn nicht alle Indikatoren im Vorfeld eines Vorhabens exakt beziffert werden können, sollte es möglich sein, einzuschätzen, welche Nachhaltigkeitsziele positiv beeinflusst werden können.

Die Anzahl positiv beeinflussbarer Nachhaltigkeitsziele kann bereits als einfacher Maßstab zur Bewertung von Abrissvorhaben dienen. Die Vergleichbarkeit wird wesentlich verbessert, wenn zusätzlich die Werte der Indikatoren in die Vorhabenspriorisierung einfließen. Dadurch können Vorhaben, die quantitativ weniger Ziele unterstützen, jedoch besonders positive Wirkungen erwarten lassen, aufgewertet werden.

⁶⁴ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

Folgende Nachhaltigkeitsziele können mit Abrissmaßnahmen positiv beeinflusst werden:

- Handlungsfeld „Energie effizient nutzen, Klima schützen bei hoher Versorgungssicherheit“⁶⁵
 - **Verringerung der Treibhausgasemission, Klimaschutz:**

Angesichts steigender Energiepreise und der Folgen des Klimawandels gewinnt dieses ökologische Ziel auch aus ökonomischer und sozialer Sicht an Bedeutung. Durch Abrissmaßnahmen lässt es sich allerdings nur in begrenztem Umfang unterstützen. Denkbar ist z.B. die Einsparung von Heizung und Beleuchtung nach der Anpassung (z.B. Teilrückbau) von Gebäuden oder die Verbesserung bzw. Optimierung von Transportwegen, so dass Kraftstoff gespart werden kann. Eingesparte Wärme-, Strom- und Kraftstoffkosten sind daher geeignete Bewertungsindikatoren.

- Handlungsfeld „Sorgsamer Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen“⁶⁵
 - **Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, Bodenschutz:**

Die ökologischen Ziele der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelung werden durch Abriss- und Entsiegelungsvorhaben besonders wirksam unterstützt. Durch ein Flächenrecycling kann die Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden, zumindest aber minimiert werden. Entsiegelungsmaßnahmen reduzieren die versiegelte Eroberfläche unmittelbar. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Bodenschutz geleistet. Konkret messbar wird die Unterstützung dieses Ziels anhand der entsiegelten bzw. von Versiegelung frei gehaltenen Fläche.

 - **Erhalt bzw. Erhöhung der Biodiversität:**

Durch Abrissmaßnahmen kann Lebensraum für Pflanzen und Tiere (wieder)gewonnen werden. Entsiegelte Flächen lassen sich gezielt bepflanzen und mit Arten anreichern. Statt der Natur weiteren Lebensraum zu entziehen, können durch Rückbaumaßnahmen innerörtliche Brachen revitalisiert werden. Zu beachten ist allerdings, dass Rückbauvorhaben auch Biotop zerstören können, die sich in den Brachen entwickelt haben. Die Wirkung von Abrissvorhaben auf die biologische Vielfalt, ein ökologisches Nachhaltigkeitsziel, kann anhand der Anzahl der Tier- und Pflanzenarten objektiv belegt werden.

- Handlungsfeld „Stadt und Ländlicher Raum – Gemeinsam Zukunft gestalten, gemeinsam Chancen nutzen“⁶⁵
 - **Bedarfsgerechte Infrastruktur:**

Zur Unterstützung dieses Ziels, das ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte umfasst, sind Abrissmaßnahmen gut geeignet. Denn durch die Revitalisierung bereits erschlossener, jedoch brach liegender Grundstücke kann der Auslastungsgrad der

⁶⁵ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

Infrastruktur wieder erhöht werden. Gleichzeitig lassen sich kostenintensive Infrastrukturerweiterungen einsparen.

Wenn absehbar ist, dass die tatsächliche Inanspruchnahme dauerhaft unterhalb des ausgelegten Auslastungsgrades liegen wird, sollten zur Stabilisierung von Betriebs- und Unterhaltungskosten sowie von Beiträgen und Gebühren betroffene Infrastrukturelemente teilweise oder komplett zurückgebaut werden. Damit Abrissmaßnahmen nicht selbst zu Fehlbelastungen der Infrastruktur führen, ist entsprechend des Entwurfs zur Nachhaltigkeitsstrategie des Freistaates Sachsen darauf zu achten, punktuell verstreuten Rückbau zu vermeiden.⁶⁶

Indikatoren dieses Nachhaltigkeitsziels sind der Auslastungsgrad, eingesparte Planungs- und Erschließungskosten, Betriebs-, Unterhaltungs-, ggf. auch Sicherungskosten sowie die örtlichen Beitrags- und Gebührenhöhen.

- **Wohnqualität und kulturelles Erbe:**

Unter diesem Ziel werden folgende Handlungsziele⁶⁶ des Entwurfes zur Nachhaltigkeitsstrategie für Sachsen zusammengefasst:

- Entwicklung einer hohen Wohnqualität insbesondere für Familien mit Kindern durch bedarfsorientierte, gesundheitsfördernde Aufwertung des Wohnumfeldes und des Bestandes,
- Bewahrung und Entwicklung des kulturellen Erbes sowie neuer Formen der kulturellen und künstlerischen Arbeit.

Gefällige und gepflegte Dörfer, die sich harmonisch in eine abwechslungsreiche Landschaft fügen, wirken nicht nur auf Gäste, sondern auch auf die eigenen Bewohner anziehend. Eine solche Heimat wird nur ungern verlassen. In einer Studie zur Bewertung der Nachhaltigkeit ländlicher Entwicklung wurde festgestellt, dass die Eigenwertigkeit der Lebensverhältnisse in kleinen Dörfern vorrangig bestimmt wird durch ein Leben in einem schönen Dorf mit schöner Umgebung und der Gemeinschaft der Menschen. Die dadurch erreichte Zufriedenheit gleicht Probleme bei der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Versorgungseinrichtungen aus.⁶⁷

Rückbauvorhaben können dazu beitragen, ein attraktives Ortsbild (wieder)herzustellen und dessen Wirkung auf die Landschaft zu harmonisieren. Kulturhistorische Bausubstanz oder Ensembles sowie Natur- und Landschaftsreize können unter Um-

⁶⁶ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

⁶⁷ ROERICH, U., KUNZ, A. (2007): Ansiedlung junger Familien in Dörfern – Studie zur Bewertung der Nachhaltigkeit ländlicher Entwicklung in Bezug auf die Ansiedlung junger Familien in ländlich geprägten Dörfern des Freistaates Sachsen, Infodienst der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Ausgabe 02/2007

ständen besser zur Geltung kommen und durch zusätzlich entstehende Grün-, Frei- und Erholungsflächen aufgewertet werden.

Anhaltspunkte für die Bewertung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind insbesondere die Lage (z.B. Dorfzentrum, weit sichtbare Anhöhe, Nachbarschaft zu touristischen Attraktionen) sowie das Ausmaß und Gestaltung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Maßstab der beiden letztgenannten Kriterien ist die Ortsüblichkeit. Je stärker ein Objekt vom Gesamtbild und von den dorftypischen Bauweisen abweicht, desto auffälliger und häufig auch störender wirkt es.

Zur Bewertung des Einflusses eines Abrissvorhabens auf das Nachhaltigkeitsziel „Wohnqualität und kulturelles Erbe“ können daher die Indikatoren Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigung (in Abhängigkeit Objektlage, -ausmaß und -gestaltung), natur- und kulturräumliche Ausstattung, verfügbare Grün-, Frei- und Erholungsflächen, aber auch Hinweise und Beschwerden von Gästen und Einwohnern herangezogen werden.

- ***Einbindung von Brachen in die Siedlungsentwicklung:***

An Stelle von Bauflächen, die neu ausgewiesen und erschlossen werden müssten, sollen aufbereitete Brachflächen für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Durch eine stärkere Fokussierung auf die gemeindliche Innenentwicklung durch Revitalisierung und Aufbereitung von Brachen können Grundstücke bedarfsgerecht und zu „gesunden“ Preisen zur Verfügung gestellt werden. Angebot und Preisniveau sollten einerseits die Ansiedlungs- und Bleibebereitschaft fördern, andererseits die Interessen der Grundstückseigentümer (Werterhalt) wahren.

Indikatoren einer bedarfsgerechten Flächenversorgung sind die verfügbaren Flächen, eingesparte Planungs- und Erschließungskosten, Kauf-, Bau- und Investitionsanfragen bzw. konkrete Bau- oder Umnutzungsanträge sowie das örtliche Grundstückspreisniveau.

- ***Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes:***

Der Schwerpunkt dieses Ziels liegt auf der Stabilisierung der Bevölkerungs- und Erwerbstätigenentwicklung im ländlichen Raum Sachsens. Eine hinsichtlich Alterstruktur und Migrationsbewegungen stabile Bevölkerungsentwicklung ist nicht nur ein soziales Nachhaltigkeitsziel. Die steigenden Aufwendungen für soziale Transferleistungen, von denen viele den Gemeinden obliegen, oder der einsetzende Fachkräftemangel in ausgewählten Branchen sind Folgen demografischer Verwerfungen, die auch die Wirtschaft belasten.

Ländliche Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes und seiner Dörfer zielen daher darauf ab, die Ansiedlungs- und Bleibebereitschaft der Bevölkerung sowie die Neigung zur Familiengründung zu erhöhen. Die Zielerreichung kann anhand der Zu- bzw. Wegzüge, der Familiengründungen, Geburtenzahlen, Altersstruktur und Zahl der Erwerbstätigen gemessen werden.

- Handlungsfeld „Arbeit und Ressourcen – Wachstum und Innovation eine Richtung geben“⁶⁸
 - **Stabilisierung/Verbesserung des örtlichen Wirtschafts- und Investitionsklimas:** Dieses Nachhaltigkeitsziel fasst folgende zwei Handlungsziele⁶⁸ des Entwurfes zur Nachhaltigkeitsstrategie für Sachsen zusammen:
 - Stärkung regionaler, Ressourcen schonender Wirtschaftskreisläufe,
 - tragende wirtschaftliche Entwicklung mit mehr Beschäftigung.

Hierbei geht es weniger um die Abrissmaßnahmen selbst, die nur zeitweise Arbeit schaffen. Entscheidender ist, dass infolge eines Rückbauvorhabens private Investitionen ausgelöst werden, die im günstigsten Fall ortsansässigen Unternehmen zugute kommen und die gemeindliche Entwicklung voranbringen. Im Allgemeinen kann die Wirkung einer Abrissmaßnahme auf das Wirtschafts- und Investitionsklima anhand des Umfangs absehbarer Investitionen beurteilt werden. Konkret stehen folgende Indikatoren zur Verfügung: Das private und öffentliche Auftrags- bzw. Vergabevolumen (insbesondere an örtliche Auftragnehmer), Unternehmenserweiterungen sowie Neuan siedlungen (auch ohne Schaffung neuer Arbeitsplätze), Baufertigstellungen, Inbetriebnahmen, Planungen zur Erhöhung von Bettenkapazitäten (z.B. in Orten mit touristischer Orientierung), das Gewerbesteueraufkommen, aber auch der Gemeinde bekannt gewordene Hinweise oder Beschwerden aus der Bevölkerung.

- **Schaffung und langfristige Sicherung von Beschäftigungsstrukturen:** Dieses Ziel integriert soziale Nachhaltigkeitsaspekte, aber auch einen ökonomischen.⁶⁹ Soziale Nachhaltigkeitsaspekte:⁶⁹
 - Zugang zu gesellschaftlich anerkannter und als sinnvoll empfundener Tätigkeit,
 - Erhalt und Entwicklung des örtlich verfügbaren Wissens, der Erfahrungen und Fertigkeiten,
 - Sicherung von Einkommen und gerechten Einkommensverhältnissen,

⁶⁸ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

⁶⁹ Zitiert nach THIEME, M. (2000): Umweltwirkung und Nachhaltigkeit der Dorfentwicklung in Sachsen, Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 5, 5. Jahrgang

- Entwicklung gesellschaftlicher Kreativität und Motivation.
- Ökonomischer Nachhaltigkeitsaspekt:⁷⁰
- Wirtschaftliche Kreativität und Innovationsfähigkeit.

Bei Abrissvorhaben, die direkt der Sicherung bzw. Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten dienen, kann die positive Zielbeeinflussung mit der Anzahl der neuen oder gesicherten Arbeitsplätze bzw. Existenzgründungen (Gewerbebeanmeldungen, Freiberufler, Unternehmensgründungen) oder mit Planungen zur Erhöhung der Bettenkapazitäten (z.B. in Orten mit touristischer Orientierung) nachgewiesen werden. Mittelbare Beschäftigungseffekte infolge eines Rückbauvorhabens lassen sich dagegen meist nur argumentativ belegen.

- **Ressourcen schonende Material- und Stoffwirtschaft:**

Dieses eher ökologische Nachhaltigkeitsziel kann durch Abrissvorhaben unterstützt werden, wenn der (Rück)Bauschutt anteilig recycelt und verwertet werden kann. Die Wiederverwertung nicht nachwachsender Rohstoffe ist zunehmend auch aus ökonomischer Sicht geboten. Einsparpotenziale ergeben sich generell bei den Entsorgungskosten, im Einzelfall aber auch durch den Wegfall von Transporten, wenn das Recyclingmaterial vor Ort eingesetzt werden kann. Indikatoren zur Bewertung der Zielerreichung sind daher die Recyclingfähigkeit und der Verwertungsgrad des (Rück)Bauschutts sowie Kosteneinsparungen.

- Handlungsfeld „Gesundheit und Lebensqualität für die Zukunft unserer Kinder und Jugendlichen sichern“⁷¹

- **Gewährleistung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft:**

Durch Abrissvorhaben kann mehr Sicherheit für Menschen, Umwelt und für die Wirtschaft (ökonomische Komponente) geschaffen werden. Emissionsrisiken aus ungesicherten Altlasten bedrohen nicht nur Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft, Vegetation u. a.) sondern auch die Gesundheit von Anwohnern. Ungesicherte Brachen ziehen Brandstifter an, deren Brände sich auf Nachbargebäude ausweiten können. Einsturzgefährdete Gebäude bergen Unfallrisiken. Der Abriss von Brachen in Überschwemmungsgebieten und die anschließende dauerhafte Freihaltung von Bebauung unterstützen den präventiven Hochwasserschutz.

Ungesicherte Altlasten sowie die Unfall-, Einsturz-, Brand- und Überflutungsgefahr sind daher Indikatoren zur Bewertung einer Abrissmaßnahme hinsichtlich der Verbesserung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft.

⁷⁰ Zitiert nach THIEME, M. (2000): Umweltwirkung und Nachhaltigkeit der Dorfentwicklung in Sachsen, Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 5, 5. Jahrgang

⁷¹ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

Einen zusammenfassenden Überblick über die erläuterten, durch Abrissmaßnahmen beeinflussbaren Nachhaltigkeitsziele der ländlichen Entwicklung sowie über deren Indikatoren vermittelt die Tabelle 6 (siehe Seiten 31 und 32).

Tabelle 6: Durch Abrissmaßnahmen beeinflussbare Nachhaltigkeitsziele und deren Indikatoren

| Nachhaltigkeitsziele | Dimension | | | Indikatoren |
|---|-----------|-------|-------|---|
| | sozial | ökon. | ökol. | |
| Handlungsfeld „Energie effizient nutzen, Klima schützen bei hoher Versorgungssicherheit“⁷² | | | | |
| Verringerung der Treibhausgasemission, Klimaschutz | X | X | X | - eingesparte Energiekosten (Heizung, Strom) - eingesparte Kraftstoffkosten |
| Handlungsfeld „Sorgsamer Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen“⁷² | | | | |
| Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, Bodenschutz | | | X | - entsiegelte Fläche - von Versiegelung frei gehaltene Fläche |
| Erhalt bzw. Erhöhung der Biodiversität | | | X | - Tierarten - Pflanzenarten |
| Handlungsfeld „Stadt und Ländlicher Raum – Gemeinsam Zukunft gestalten, gemeinsam Chancen nutzen“⁷² | | | | |
| Bedarfsgerechte Infrastruktur | X | X | | - Auslastungsgrad - eingesparte Planungs- / Erschließungskosten - Betriebs- / Unterhaltungs- / Sicherungskosten - Beitrags- / Gebührensätze |
| Wohnqualität und kulturelles Erbe | X | X | X | - Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigung - natur- / kulturräumliche Ausstattung - Erholungs- / Grün- / Freiflächen - Hinweise / Beschwerden |
| Einbindung von Brachen in die Siedlungsentwicklung | X | X | X | - verfügbare Flächen - eingesparte Planungs- / Erschließungskosten - Kauf- / Bau- / Investitionsanfragen - Bau- / Umnutzungsanträge - Grundstückspreise (Bodenrichtwerte) |
| Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes | X | X | | - Zuzüge / Fortzüge - Familiengründungen / Geburten - Altersstruktur - Anzahl der Erwerbstätigen |

⁷² Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

Tabelle 6 (Fortsetzung): Durch Abrissmaßnahmen beeinflussbare Nachhaltigkeitsziele und deren Indikatoren

| Nachhaltigkeitsziele | Dimension | | | Indikatoren |
|---|-----------|-------|-------|--|
| | sozial | ökon. | ökol. | |
| Handlungsfeld „Arbeit und Ressourcen – Wachstum und Innovation eine Richtung geben“⁷³ | | | | |
| Stabilisierung / Verbesserung des örtlichen Wirtschafts- und Investitionsklimas | | X | | <ul style="list-style-type: none"> - privates / öffentliches Vergabevolumen - Firmenerweiterungen / -ansiedlungen - Baufertigstellungen, Inbetriebnahmen - Bettenkapazität - Gewerbesteueraufkommen - Hinweise / Beschwerden |
| Schaffung und langfristige Sicherung von Beschäftigungsstrukturen | X | X | | <ul style="list-style-type: none"> - neue / gesicherte Arbeitsplätze - Existenzgründungen - Bettenkapazität |
| Ressourcenschonende Material- und Stoffwirtschaft | | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - Recyclingfähigkeit des (Rück)Bauschutts - Verwertungsgrad des (Rück)Bauschutts - Kosteneinsparungen (z.B. Entsorgung) |
| Handlungsfeld „Gesundheit und Lebensqualität für die Zukunft unserer Kinder und Jugendlichen sichern“⁷³ | | | | |
| Gewährleistung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft | X | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - Risiken durch ungesicherte Altlasten - Unfall- / Einsturzgefahr - Brand- / Überflutungsgefahr |

5.2.2 Priorisierung der Förderwürdigkeit von Abrissvorhaben

Jedes der vorgestellten Ziele trägt zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen bei und sollte daher unterstützt werden. Weil die zur Verfügung stehenden Fördermittel für Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen der Integrierten ländlichen Entwicklung jedoch begrenzt sind, ist eine Schwerpunktsetzung unabdingbar. So sollten Abrissvorhaben, die priorisierte Nachhaltigkeitsziele positiv beeinflussen, auch dann anderen vorgezogen werden, wenn sie insgesamt weniger Ziele begünstigen.

Noch immer gehört die angespannte Beschäftigungssituation zu den Hauptproblemen im ländlichen Raum Sachsens.⁷⁴ Deshalb sollte Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen, mit denen nachweislich Erwerbsmöglichkeiten gesichert oder geschaffen werden, die höchste Förderpriorität zuerkannt

⁷³ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007

⁷⁴ Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (2006): Sozioökonomische Analyse des ländlichen Raums, der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Umwelt des Freistaates Sachsen

werden. Weitere Schwerpunkte der nachhaltigen ländlichen Entwicklung werden durch folgende vier Nachhaltigkeitsziele abgebildet:

- Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes,
- Stabilisierung bzw. Verbesserung des örtlichen Wirtschafts- und Investitionsklimas,
- Bedarfsgerechte Infrastruktur und
- Wohnqualität und kulturelles Erbe.

Abrissvorhaben, die zwei dieser Ziele wirkungsvoll unterstützen, sollten durch Zuordnung zu einer mittleren Prioritätsstufe privilegiert werden. Lassen sich mindestens drei Schwerpunktziele positiv beeinflussen, sollte das Vorhaben in die höchste Prioritätsstufe aufsteigen können. Dadurch wird die alleinige Begünstigung eines Projektes, das zur Verbesserung der Erwerbssituation beiträgt, angemessen relativiert. Alle übrigen Vorhaben werden einer nachrangigen Prioritätsebene zugeordnet. In Tabelle 7 wurden die Priorisierungskriterien schematisch zusammengefasst.

Tabelle 7: Priorisierung von Abrissvorhaben anhand aktueller Schwerpunktziele

| Förderpriorität | Zuordnungskriterium |
|-----------------|--|
| 1 (höchste) | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Schaffung / Sicherung von Beschäftigung oder mindestens ✓✓✓ aus - Sicherung / Weiterentwicklung ländlicher Raum, - Stabilisierung / Verbesserung Wirtschafts- und Investitionsklima - Bedarfsgerechte Infrastruktur - Wohnqualität und kulturelles Erbe |
| 2 (mittlere) | <ul style="list-style-type: none"> ✓✓ aus - Sicherung / Weiterentwicklung ländlicher Raum, - Stabilisierung / Verbesserung Wirtschafts- und Investitionsklima - Bedarfsgerechte Infrastruktur - Wohnqualität und kulturelles Erbe |
| 3 (nachrangig) | Prioritäten 1 und 2 nicht zuzuordnen |

Innerhalb der Prioritätsstufen sollten die Gesamtzahl an unterstützten Zielen und, falls sinnvoll und möglich, die Werte der Indikatoren zur Bestimmung einer Förderrangfolge herangezogen werden. Durch Ermessensentscheidungen sollten auch Vorhaben, die innerhalb einer Prioritätsebene weniger Ziele unterstützen, aber besonders positive Wirkungen erwarten lassen, aufgewertet werden können.

Empfehlungen:

- Nur Abrissvorhaben, deren nachhaltige Wirkungen belegt werden können, dürfen gefördert werden. Sind Fördermittel begrenzt, sollten unter Berücksichtigung aktueller Problemlagen Schwerpunkte gesetzt und Vorhaben entsprechend priorisiert werden.
- Die höchste Priorität sollte Abrissprojekten zuerkannt werden, die zur Verbesserung der Beschäftigungssituation beitragen. Abrissvorhaben, die zwei von vier weiteren Schwerpunktzielen unterstützen, sollten einer mittleren Prioritätsstufe zugeordnet werden. Lassen sich mindestens drei Schwerpunktziele positiv beeinflussen, sollte das Vorhaben in die höchste Prioritätsstufe aufsteigen können. Alle sonstigen Vorhaben sollten nachrangig gefördert werden.
- Innerhalb der Prioritätsstufen sollten die Gesamtzahl an unterstützten Nachhaltigkeitszielen, aber auch deren Indikatoren zur Bildung einer Rangfolge herangezogen werden. Ermessensentscheidungen sollten auch Vorhaben, die weniger Ziele unterstützen, aber besonders positive Wirkungen erwarten lassen, aufwerten können.

5.2.3 Priorisierungsbeispiel

Zur Veranschaulichung des vorgestellten Priorisierungsschemas werden im Folgenden typische Beispielprojekte hinsichtlich ihrer Förderwürdigkeit bewertet und priorisiert. Vor allem die Herangehensweise an die Rangfolgenbildung innerhalb einer Prioritätsebene soll anhand des Priorisierungsbeispiels verdeutlicht werden.

Beispiel 1: Geplante Flächenveräußerung nach Abriss eines ortsbildstörenden Gebäudes

Ein gemäß ILEK ortsbildstörendes Gebäude (530 m² überbaute Fläche) wird von der Gemeinde erworben. Zunächst soll das Objekt abgerissen und die Fläche bereinigt werden. Geplant ist, das Grundstück mit dem Ziel einer Wiederbebauung im Sinne des ILEK zum Verkehrswert an Privatpersonen oder Gewerbetreibende zu veräußern. Der Verkauf ist zeitlich nicht planbar.

- Fallkonstellation A:

Eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit (Altlasten, Einsturz-, Brandgefahr) geht von der Brache derzeit nicht aus. Daher ist in absehbarer Zeit mit Sicherungskosten seitens der Gemeinde nicht zu rechnen.

- Fallkonstellation B:

Im Gebäude wurden Altlasten nachgewiesen. Um die in letzter Zeit gehäuft auftretenden Brandstiftungen zu unterbinden, muss die Gemeinde demnächst Zugänge und Fenster zu mauern lassen. Beim letzten Sturm lösten sich Teile aus dem Dach und fielen auf die Gemeinestraße. Laut einem Gutachten kann ein Teil des Mauerwerks aufbereitet und als Zuschlagsstoff im Straßen- bzw. Wegebau eingesetzt werden. Die Hausbank des örtlichen Gastwirts verweigert diesem die Finanzierung weiterer Übernachtungskapazitäten und begründet dies

damit, dass das Angebot wegen der benachbarten Brache nicht angenommen und damit unrentabel wird. Der Gastwirt beschwert sich darüber beim Gemeinderat.

Tabelle 8: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorhaben 1

| Nachhaltigkeitsziele | Positive Wirkung | |
|---|------------------|--------|
| | Fall A | Fall B |
| Schaffung und langfristige Sicherung von Beschäftigungsstrukturen | | |
| Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes | | |
| Stabilisierung / Verbesserung des Wirtschafts- und Investitionsklimas | | ✓ |
| Bedarfsgerechte Infrastruktur | | |
| Wohnqualität und kulturelles Erbe | ✓ | ✓ |
| Verringerung der Treibhausgasemission, Klimaschutz | | |
| Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, Bodenschutz | ✓ | ✓ |
| Erhalt bzw. Erhöhung der Biodiversität | | |
| Einbindung von Brachen in die Siedlungsentwicklung | ✓ | ✓ |
| Ressourcenschonende Material- und Stoffwirtschaft | | ✓ |
| Gewährleistung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft | | ✓ |

Das Beispielvorhaben 1 (ortsbildstörendes Gebäude) kann in Fallkonstellation A nur der nachrangigen Prioritätsebene zugeordnet werden, weil es nur ein Schwerpunktziel unterstützt. Weil davon auszugehen ist, dass der Gastwirt nach Rückbau des Gebäudes seine Investitionen tätigen kann, wird in Fallkonstellation B ein zweites Schwerpunktziel positiv beeinflusst. Das Vorhaben kann der mittleren Prioritätsstufe zugeordnet werden.

Beispiel 2: Gewerbestandort nach Teilabriss einer ehemaligen Schweinemastanlage

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, einen Teil (1 200 m² überbaute Fläche) seiner leer stehenden, ehemaligen Schweinemastanlage (insgesamt 3 600 m² überbaute Fläche) abreißen und entsiegeln zu lassen und anschließend die verbleibende Fläche (2 400 m²) an einen Fuhrunternehmer zur gewerblichen Nutzung zu veräußern. Die Verkleinerung der Anlage ist Bedingung für das Zustandekommen des Kaufvertrages.

- Fallkonstellation A:

Der Fuhrunternehmer schließt einen Vorvertrag über den Grundstückskauf ab und kündigt kleinere, substanzerhaltende Investitionen in die verbleibenden Gebäude an. Für ihn maßgebend sind die Stellplatzkapazitäten, zusätzliche Arbeitsplätze sind nicht geplant. Die entsiegelte Teilfläche möchte der Grundstückseigentümer künftig als Weide (extensiv bewirtschaftetes Grünland) nutzen.

- Fallkonstellation B:

Der Fuhrunternehmer plant eine umfassende Sanierung des Geländes und der verbleibenden Gebäude. Künftig sollen acht Mitarbeiter in der Filiale beschäftigt werden, weil deren Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege günstiger ist als die des Stammsitzes. Weniger Stau, so erhofft sich der Unternehmer, senkt die Kraftstoffkosten. Fünf Beschäftigte sollen vom Stammsitz wechseln, drei neue Mitarbeiter werden noch gesucht. Drei von der Umsetzung betroffene Mitarbeiter planen mit ihren Familien zum Arbeitsort zu ziehen. Die entsiegelte Teilfläche will der Grundstückseigentümer zur ackerbaulichen Nutzung an den örtlichen Agrarbetrieb verpachten.

Tabelle 9: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorhaben 2

| Nachhaltigkeitsziele | Positive Wirkung | |
|---|------------------|--------|
| | Fall A | Fall B |
| Schaffung und langfristige Sicherung von Beschäftigungsstrukturen | | ✓ |
| Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes | | ✓ |
| Stabilisierung / Verbesserung des Wirtschafts- und Investitionsklimas | ✓ | ✓ |
| Bedarfsgerechte Infrastruktur | ✓ | ✓ |
| Wohnqualität und kulturelles Erbe | | ✓ |
| Verringerung der Treibhausgasemission, Klimaschutz | | ✓ |
| Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, Bodenschutz | ✓ | ✓ |
| Erhalt bzw. Erhöhung der Biodiversität | ✓ | |
| Einbindung von Brachen in die Siedlungsentwicklung | ✓ | ✓ |
| Ressourcenschonende Material- und Stoffwirtschaft | | |
| Gewährleistung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft | | |

In der Konstellation A ist das Beispielvorhaben 2 (ehemalige Schweinemastanlage) der mittleren Prioritätsebene zuzuordnen, weil zwei der vier Schwerpunktziele durch das Vorhaben unterstützt werden. Die Sicherung von fünf Arbeitsplätzen verbunden mit der Schaffung von drei neuen Jobs qualifiziert das Beispielvorhaben 2 in Fallkonstellation B für die höchste Prioritätsstufe. In diese wäre das Vorhaben selbst dann einzuordnen, wenn es keine Beschäftigungswirkung erzielen würde, weil es alle anderen Schwerpunktziele (eins mehr als erforderlich) positiv beeinflusst.

Beispiel 3: Ersatzneubau nach Abriss eines Nebengebäudes eines Dreiseitenhofs

Ein Nebengebäude (120 m² überbaute Fläche) eines Dreiseitenhofs ist so ruinös, dass eine Sanierung oder Umnutzung nicht mehr möglich ist. Die Tochter des Eigentümers möchte an der Stelle einen ortsbildgerechten Ersatzneubau (120 m² Grundfläche) für sich und ihre Familie errichten.

- Fallkonstellation A:
Vor acht Jahren entwickelte die Gemeinde in dem Ortsteil, in dem sich der Dreiseitenhof befindet, einen Wohnungsbaustandort, der noch immer freie Bauplätze aufweist. Zwar ist der Hof durchaus dorftypisch, angesichts der benachbarten Höfe und der sonstigen Bebauung aber keinesfalls ortsbildprägend. Die bisher arbeitslose Tochter hat vor vier Monaten eine Qualifikation zur Tagesmutter abgeschlossen und beabsichtigt im neu errichteten Heim neben ihren zwei eigenen weitere Kinder im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit zu betreuen. Entsprechenden Bedarf kann die junge Frau nachweisen.
- Fallkonstellation B:
Raumordnerische Ziele stehen der Genehmigungsfähigkeit eines Bebauungsplanentwurfes zur örtlichen Siedlungserweiterung entgegen. Das Nebengebäude ist prägender Teil eines baukulturellen Ensembles mehrerer Höfe, die den historischen Dorfanger umschließen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde stimmt einem Abriss unter Auflagen für einen Neubau zu. Ein mit Vorplanungen beauftragtes Ingenieurbüro bescheinigt, dass ein Teil des Abrissmaterials in dem im Niedrigenergiehausstandard geplanten Ersatzbau verwertet werden kann.

Tabelle 10: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorhaben 3

| Nachhaltigkeitsziele | Positive Wirkung | |
|---|------------------|--------|
| | Fall A | Fall B |
| Schaffung und langfristige Sicherung von Beschäftigungsstrukturen | ✓ | |
| Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes | ✓ | ✓ |
| Stabilisierung / Verbesserung des Wirtschafts- und Investitionsklimas | | |
| Bedarfsgerechte Infrastruktur | ✓ | ✓ |
| Wohnqualität und kulturelles Erbe | | ✓ |
| Verringerung der Treibhausgasemission, Klimaschutz | | ✓ |
| Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, Bodenschutz | ✓ | ✓ |
| Erhalt bzw. Erhöhung der Biodiversität | | |
| Einbindung von Brachen in die Siedlungsentwicklung | ✓ | ✓ |
| Ressourcenschonende Material- und Stoffwirtschaft | | ✓ |
| Gewährleistung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft | | |

Das Beispielvorhaben 3 in der Fallkonstellation A beeinflusst fünf Nachhaltigkeitsziele der ländlichen Entwicklung und ist angesichts der unterstützenden Wirkung auf eine Existenzgründung in die höchste Prioritätsstufe einzuordnen. Im direkten Vergleich mit der Fallkonstellation B, die ebenfalls mit höchster Priorität gefördert werden sollte (positive Beeinflussung dreier Nachhaltigkeitsschwerpunkte), ist sie nachrangig einzustufen, weil bei vergleichbaren Indikatoren insgesamt weniger Nachhaltigkeitsziele unterstützt werden.

Beispiel 4: Wohnungsbaustandort nach Abriss einer ehemaligen Milchviehanlage

Eine ehemalige, inzwischen ruinöse und ortsbildstörende Milchviehanlage (5 200 m² überbaute Fläche) am Rand eines Dorfes soll abgerissen werden. Die Gemeinde verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan und einen Bebauungsplanentwurf (12 Einzelwohneinheiten, sechs Doppelwohneinheiten, Verkehrs- und Grünflächen, Kinderspielplatz, geschätzte 4 800 m² Neuversiegelung) zur beispielhaften Siedlungserweiterung im Sinne eines ILEK. Eigentümer der Brache ist eine Immobilienfirma, die die Grundstücke zu einem wirtschaftlichen Preis an private Bauherren veräußern möchte, was ohne Abrissförderung nicht möglich ist.

- Fallkonstellation A:
Zwar wurden vereinzelte Anfragen nach Bauplätzen im Dorf gestellt. Echter Siedlungsdruck kann weder von der Immobilienfirma noch von der Gemeinde belegt werden.
- Fallkonstellation B:
Der Gemeindeverwaltung liegen zahlreiche Anfragen aus der Gemeinde und dem Umland nach Bauland vor. Teile der Erschließungsanlagen der Milchviehanlage können laut einem Gutachten genutzt werden, so dass die verbleibenden Erschließungskosten deutlich geringer ausfallen werden, als bei der Entwicklung einer vergleichbaren Fläche „auf der grünen Wiese“. Im Ort gibt es vier Handwerksbetriebe, die sowohl am Abriss als auch beim Hausbau mitwirken könnten.

Tabelle 11: Voraussichtliche Wirkungen auf Nachhaltigkeitsziele durch das Beispielvorhaben 4

| Nachhaltigkeitsziele | Positive Wirkung | |
|---|------------------|--------|
| | Fall A | Fall B |
| Schaffung und langfristige Sicherung von Beschäftigungsstrukturen | | |
| Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes | | ✓ |
| Stabilisierung / Verbesserung des Wirtschafts- und Investitionsklimas | | ✓ |
| Bedarfsgerechte Infrastruktur | | ✓ |
| Wohnqualität und kulturelles Erbe | ✓ | ✓ |
| Verringerung der Treibhausgasemission, Klimaschutz | | |
| Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, Bodenschutz | ✓ | ✓ |
| Erhalt bzw. Erhöhung der Biodiversität | | |
| Einbindung von Brachen in die Siedlungsentwicklung | ✓ | ✓ |
| Ressourcenschonende Material- und Stoffwirtschaft | | ✓ |
| Gewährleistung der Sicherheit für Menschen, Umwelt und Wirtschaft | | |

Die Förderwürdigkeit des Beispielvorhabens 4 hängt im Wesentlichen vom Siedlungsdruck und somit der Nachfrage nach Baugrundstücken ab. In Konstellation A fehlt diese, so dass keine Impulse für ländliche Entwicklungsprozesse zu erwarten sind. Angesichts der Nachhaltigkeitsziele, die in

dieser Konstellation unterstützt werden können, sollte das Vorhaben nur nachrangig gefördert werden. Bei vorhandener Baulandnachfrage, wie in Fallkonstellation B unterstellt, werden Investitionen ausgelöst, die Wirtschaft belebt, durch die Zuzüge die Bevölkerung stabilisiert und zugleich die Infrastruktur besser ausgelastet. Damit werden die vier Schwerpunktziele unterstützt, die die Privilegierung (höchste Priorität) des Vorhabens rechtfertigen.

Nach der Zuordnung zu den drei Prioritätsstufen ergibt sich für die Beispielvorhaben folgendes, in Tabelle 12 aufbereitetes Bild.

Tabelle 12: Beispielvorhaben nach Zuordnung zu Förderprioritätsstufen

| Förderpriorität | Vorhaben | Unterstützte Ziele insgesamt |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 (höchste) | Schweinemastanlage (Bsp. 2) Fall B | 8 |
| | Dreiseitenhof (Bsp. 3) Fall A | 5 |
| | Dreiseitenhof (Bsp. 3) Fall B | 7 |
| | Milchviehanlage (Bsp. 4) Fall B | 7 |
| 2 (mittlere) | störendes Gebäude (Bsp.1) Fall B | 6 |
| | Schweinemastanlage (Bsp. 2) Fall A | 5 |
| 3 (nachrangig) | störendes Gebäude (Bsp.1) Fall A | 3 |
| | Milchviehanlage (Bsp. 4) Fall A | 3 |

Die Rangfolgen innerhalb der Prioritätsebenen sollen unter Berücksichtigung der Gesamtzahl positiv beeinflussbarer Ziele sowie unter Hinzuziehung der Indikatoren ermittelt werden. In der höchsten Prioritätsstufe ergibt sich somit folgende Reihenfolge:

1. Rang: Schweinemastanlage (Bsp. 2) Fall B,
2. Rang: Milchviehanlage (Bsp. 4) Fall B,
3. Rang: Dreiseitenhof (Bsp. 3) Fall B,
4. Rang: Dreiseitenhof (Bsp. 3) Fall A.

Die Besetzung des ersten Ranges ist nicht nur wegen der Maximalzahl unterstützter Nachhaltigkeitsziele unstrittig. Für das Vorhaben spricht auch der Wert des Indikators „entsiegelte Fläche“, der mit 1 200 m² den höchsten Wert aller Vorhaben erreicht. Der vergleichende Blick auf diesen Indikator führt auch dazu, dass das Projekt „Milchviehanlage“ Fall B dem „Dreiseitenhof“ vorzuziehen ist, obwohl die gleiche Anzahl an Nachhaltigkeitszielen unterstützt wird. Für diese Entscheidung spricht auch, dass eine wesentlich größere Brache der Siedlungsentwicklung zugeführt wird, dass mehr Menschen im ländlichen Raum beheimatet werden können und dass die örtliche Wirtschaft durch die zahlreichen Investitionen belebt werden kann. Weniger positiv beeinflussbare Ziele bei gleichen Indikatoren führen dazu, dass das Vorhaben „Dreiseitenhof“ Fall A trotz der Unterstützung einer Existenzgründung den niedrigsten Rang innerhalb der Prioritätsebene belegt.

In der mittleren Prioritätsstufe sollte dem Beispielvorhaben 1 in der Fallkonstellation B der Vorrang gewährt werden, weil es ein Nachhaltigkeitsziel mehr unterstützt als das Projekt „Schweinemastanlage“ Fall A. In diese Ermessensentscheidung fließt ein, dass perspektivisch - nach Veräußerung und Wiederbebauung - mehr als sechs Ziele (zusätzlich Infrastrukturauslastung, ggf. Beschäftigung) positiv beeinflusst werden können. Nur mit Blick auf die Indikatoren könnte in dieser Prioritätsebene auch eine andere Entscheidung gefällt werden.

Die Vorhaben der nachrangigen Prioritätsstufe unterstützen exakt die gleichen drei Nachhaltigkeitsziele. Die Bildung einer Rangfolge muss daher ausschließlich auf die Werte der Indikatoren gestützt werden. Danach ist das Vorhaben „Milchviehanlage“ zu bevorzugen, weil eine wesentlich größere Brache der örtlichen Siedlungsentwicklung wieder zugeführt werden soll. Auch die Beiträge zum Bodenschutz - dauerhaft entsiegelte und von Versiegelung freigehaltene Fläche - sind bei diesem Vorhaben wesentlich höher zu bewerten.

5.3 Diskussion von Fördermöglichkeiten

Aufgrund des Europäischen Wettbewerbsrechts ist bei der Ausgestaltung von Förderprogrammen zwischen Unternehmen und sonstigen Zuwendungsempfängern (z. B. öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften, gemeinnützigen Vereinen, natürlichen Privatrechtspersonen, ...) zu unterscheiden. Laut Artikel 87 (ehemals Artikel 92) des EG-Vertrags⁷⁵ sind staatliche Beihilfen nicht mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar, weil sie durch Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen.

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen und bei Beachtung vorgegebener Leitlinien sind jedoch Ausnahmen zulässig (vgl. Artikel 87 Absätze 2 und 3). Gemäß der am 8. November 2006 von der Europäischen Kommission genehmigten deutschen Fördergebietskarte für den Zeitraum 2007 - 2013 zählt das gesamte Territorium des Freistaates Sachsen (unter Berücksichtigung statistischer Effekte im Zusammenhang mit der EU-Osterweiterung) zu den Fördergebieten im Sinne von Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a) des EG-Vertrags. Hierbei handelt es sich um Gebiete, „in denen die Lebenshaltung außergewöhnlich niedrig ist oder eine erhebliche Unterbeschäftigung herrscht“.⁷⁵

In den „Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007 - 2013“ (2006/C 54/08) vertritt die Kommission die Auffassung, dass die Voraussetzungen des Artikels 87 Absatz 3 Buchstabe a) des EG-Vertrags erfüllt sind, wenn ein Gebiet, das einer geografischen Einheit der NUTS-Ebene II⁷⁶ entspricht, ein Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnet, das 75 Prozent des

⁷⁵ Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft in der Fassung vom 2.10.1997 (Amsterdamer Fassung), zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumänien zur Europäischen Union vom 25.4.2005 (ABl. EG L 157/11)

⁷⁶ Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Schaffung einer gemeinsamen Klassifikation der Gebietseinheiten für die Statistik (NUTS) (ABl. EG L 154/1). Die NUTS-Ebene II wird in Deutschland durch die Regierungsbezirke repräsentiert.

Gemeinschaftsdurchschnitts nicht überschreitet.⁷⁷ Um Entwicklungsrückstände in diesen Gebieten aufzuholen, sind Beihilfen zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung „mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar“, ⁷⁸ wenn sie den vorgenannten Leitlinien entsprechen.

Die Förderung von Freilegungskosten für Grundstücke ist als Investitionsbeihilfe zu bewerten. Die „Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007 - 2013“ sehen für die sächsischen Verhältnisse (Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt über 60 Prozent des EU-Durchschnitts) eine **Obergrenze von 30 Prozent BSÄ**⁷⁹ (eventuell 20 Prozent BSÄ ab 2011 im Regierungsbezirk Leipzig) **für regionale Investitionsbeihilfen an große Unternehmen** vor.

Als typische Zuwendungsempfänger für eine Abrissförderung im ländlichen Raum kommen jedoch eher kleine und mittlere Unternehmen (KMU⁸⁰) in Betracht. **Für mittlere Unternehmen** gestatten die Leitlinien eine **Anhebung** der für große Unternehmen geltenden Obergrenze **um 10 Prozent BSÄ, für kleine Unternehmen** sogar **um 20 Prozent BSÄ**. Für neu gegründete Kleinunternehmen gelten Sonderregelungen. Unabhängig von der Form in der eine Abrissförderung gewährt werden soll, dürfen die aufgeführten Höchstbeihilfeintensitäten für Unternehmen nicht überschritten werden.

Denkbare Beihilfeformen für eine Abrissförderung sind Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen oder Zinszuschüsse, Bürgschaften, ggf. auch öffentliche Beteiligungen. Vorhabensträger, die eine Abrissmaßnahme selbst oder von abhängig Beschäftigten durchführen lassen können, könnten auch durch den Erlass oder die Verringerung von Steuern, Sozialversicherungs- oder sonstigen Pflichtabgaben, alternativ auch durch die Zurverfügungstellung von Gütern oder Dienstleistungen zu Vorzugspreisen begünstigt werden.

Um den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beim Einsatz öffentlicher Mittel gerecht zu werden, sollte sich die Form einer Abrissförderung vor allem an der prognostizierten Dauer und Höhe der Deckungslücke zwischen den Rückbaukosten und den Erlösen aus dem freigelegten Grundstück orientieren. Abgesehen von Fällen der Selbstnutzung hängt die Dauer der Deckungslücke im Wesentlichen von der Nachfragesituation am Grundstücksmarkt ab. Die Höhe der Deckungslücke wird darüber hinaus auch von der geplanten Nachnutzung beeinflusst. Bei Beachtung

⁷⁷ Europäische Kommission (2005): Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 (2006/C 54/08)

⁷⁸ Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft in der Fassung vom 2.10.1997 (Amsterdamer Fassung), zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumänien zur Europäischen Union vom 25.4.2005 (ABl. EG L 157/11)

⁷⁹ Bruttosubventionsäquivalent (BSÄ): Höhe einer Förderung in Prozent der geförderten Projektkosten vor Abzug direkter Steuern, wobei die Förderleistung auf Barwertbasis ermittelt wird. Dagegen drückt das Nettosubventionsäquivalent (NSÄ), die Höhe der Förderung in Prozent der geförderten Projektkosten nach Steuern, den endgültigen finanziellen Vorteil aus, den ein Unternehmen aus einer Beihilfe zieht (d.h. nach Abzug aller Steuern und Abgaben). Quelle: Investkredit Bank AG, InvestGlossar – Fachbegriffe in Kürze, <http://www.investkredit.at/at/dt/InvestGlossar.asp>, Download am 10.01.2007

⁸⁰ vgl. Empfehlung 96/280/EG der Kommission vom 3. April 1996 betreffend die Definition der kleinen und mittleren Unternehmen (ABl. EG L 107 vom 30.4.1996, S. 4)

des EU-Wettbewerbsrechts ist der rechtliche Status des Zuwendungsempfängers für die Wahl und Bemessung einer Abrissförderung eher nachrangig.

In der Studie „Konzeptionelle Überlegungen zur Revitalisierung von Industriebrachen in Südwestsachsen“⁸¹ wurden brach liegende Grundstücke in drei Grundtypen eingeteilt und Empfehlungen zum Interventionsumfang der öffentlichen Hand gegeben. Unterschieden wurde zwischen:

- Selbstläufeln:
Hohe Grundstückspreise bei geringen Aufbereitungskosten lassen eine private Projektentwicklung wahrscheinlich werden. Die Rolle der öffentlichen Hand sollte sich auf Planungs- und Verwaltungsleistungen beschränken.
- Entwicklungsflächen:
Grenzbereich zwischen Gewinnen und Verlusten. Eine Risikoteilung zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren wird empfohlen.
- Reserveflächen:
Der Marktpreis der Fläche liegt unterhalb der Aufbereitungskosten. Eine Entwicklung der Fläche erscheint defizitär, eine eigendynamische Entwicklung wird nicht erwartet. Das aktive Eingreifen der öffentlichen Hand wird als notwendig erachtet.

Bei den vorgestellten Grundtypen handelt es sich um Brachflächen, für die eine Wert erhaltende Nachnutzung angestrebt wird. Sie sollten um einen Entwicklungstyp ergänzt werden, bei dem das Nachnutzungskonzept (z. B. Renaturierung, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, o. ä.) zwangsläufig zu einer (ggf. erheblichen) Wertminderung führt, auch wenn es zeitnah umgesetzt werden kann. Auch Fälle von Rückbaumaßnahmen mit anschließender Baurechtsaufgabe, z. B. Einzelstandorte im Außenbereich oder Fälle am Ortsrand, durch die sich die Innenbereichsgrenze verschiebt, können diesem Typ zugeordnet werden.

In Tabelle 13 wurden die vorgestellten Entwicklungstypen und deren wesentlichste Merkmale, insbesondere die Dauer und Höhe der Deckungslücke zwischen den Rückbaukosten und Erlösen, zusammengefasst. Darüber hinaus wurden die in der Studie „Konzeptionelle Überlegungen zur Revitalisierung von Industriebrachen in Südwestsachsen“ gegebenen Empfehlungen zum Interventionsumfang der öffentlichen Hand durch konkrete Vorschläge für Förderformen ergänzt.

⁸¹ BECKORD, C., JURCZEK, P. (2004): Konzeptionelle Überlegungen zur Revitalisierung von Industriebrachen in Südwestsachsen, Beiträge zur Kommunal- und Regionalentwicklung, Heft 42, Chemnitz 2004

Tabelle 13: Geeignete Förderungsformen in Abhängigkeit vom Entwicklungstyp einer Brachfläche

| Entwicklungstyp | Deckungslücke zwischen Rückbaukosten (RBK) und Erlösen | | Interventionsumfang der öffentlichen Hand | geeignete Förderungsform(en) |
|--------------------|--|-------------------------|--|---|
| | Höhe | Dauer | | |
| Selbstläufer | <i>keine</i> (Erlöse > RBK) | <i>max. 10 Jahre</i> | nur Planungs- und Verwaltungsleistungen | nicht fördern |
| | <i>keine</i> (Erlöse = RBK) | <i>keine (0 Jahre)</i> | | |
| Entwicklungsfläche | <i>keine</i> (Erlöse > RBK) | <i>> 10 Jahre</i> | Risikoteilung zwischen privaten Investoren und öffentlicher Hand | Bürgschaft, öffentlich-rechtliche Beteiligung |
| | <i>keine</i> (Erlöse = RBK) | <i>max. 2 Jahre</i> | | Zinsverbilligtes Darlehen, Zinszuschuss |
| | <i>keine</i> (Erlöse = RBK) | <i>> 2 Jahre</i> | | niedriger Zuschuss |
| | <i>bis 25%</i> der RBK | <i>max. 2 Jahre</i> | | |
| Reservefläche | <i>bis 25%</i> der RBK | <i>> 2 Jahre</i> | aktives Eingreifen | mäßiger Zuschuss |
| | <i>25-50%</i> der RBK | <i>unberücksichtigt</i> | | hoher Zuschuss |
| Umnutzungsfläche | <i>> 50%</i> der RBK | <i>unberücksichtigt</i> | aktives und umfassendes Eingreifen | Maximalzuschuss |

Außer Frage steht, dass „Selbstläufer“ grundsätzlich nicht gefördert werden sollten. Für „Entwicklungsflächen“ sollten in Abhängigkeit von Höhe und Dauer der Deckungslücke zwischen Freilegungskosten und Erlösen vor allem Förderinstrumente zum Einsatz kommen, die auf rückzahlbaren Finanzierungen beruhen.

Die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen könnte statt aus dem laufenden Haushalt aus speziell eingerichteten Fonds oder aus Stiftungen erfolgen. In der Studie „Konzeptionelle Überlegungen zur Revitalisierung von Industriebrachen in Südwestsachsen“ wird dahingehend auf ein in den USA praktiziertes Modell, die sog. revolving Flächenrecyclingfonds, verwiesen. Auch auf das Stiftungsmodell wird eingegangen, das aufgrund zu erzielender Steuervorteile Privatpersonen und Unternehmen Investitionsanreize bietet.⁸²

Für die Kofinanzierung einer Abrissförderung für den ländlichen Raum eignet sich vor allem der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). Der Artikel

⁸² BECKORD, C., JURCZEK, P. (2004): Konzeptionelle Überlegungen zur Revitalisierung von Industriebrachen in Südwestsachsen, Beiträge zur Kommunal- und Regionalentwicklung, Heft 42, Chemnitz 2004

71 Absatz 5 der ELER-Verordnung⁸³ sieht ausdrücklich auch andere Beteiligungsformen als nicht rückzahlbare Direktbeihilfen (Zuschüsse) für den ELER vor. Konkretisiert werden diese Beteiligungsformen in der Verordnung mit Durchführungsbestimmungen⁸⁴ zum ELER. So beinhaltet Artikel 49 dieser Durchführungsverordnung Vorschriften zur Gewährung von Zinszuschüssen und die Artikel 50-52 regeln die Einrichtung von Wagniskapital-, Garantie- und Kreditfonds.

In der EU-Förderperiode ab 2014 sollten EU-kofinanzierte Fonds in Sachsen eingerichtet und verstärkt als Finanzierungsinstrumente für ländliche Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere zur Brachflächenentwicklung (z.B. durch Flächenrecyclingfonds), eingesetzt werden. Soweit erforderlich sollte die aktuelle Förderperiode genutzt werden, um die Voraussetzungen für die Einrichtung entsprechender Fonds zu schaffen. Nationale Fondslösungen oder Stiftungsmodelle könnten beim Vorliegen aller Voraussetzungen bereits früher etabliert werden.

Reserve- und Umnutzungsflächen sind dadurch gekennzeichnet, dass die Freilegungskosten unabhängig vom Zeithorizont nie in voller Höhe refinanziert werden können. In diesen Fällen kann nur auf Basis von Zuschüssen gefördert werden. Bei der Festlegung der Fördersätze sollte vor allem die Höhe der Deckungslücke zwischen Freilegungskosten und Erlösen (alternativ: Grundstückswert) berücksichtigt werden, weil bei Reserve- und Umnutzungsflächen von einem permanenten Refinanzierungsdefizit auszugehen ist. Zuschüsse für Unternehmen sind darüber hinaus nach den Vorgaben des EU-Wettbewerbsrechts zu bemessen.

Empfehlungen:

- Die Form und Intensität einer Abrissförderung sollte sich unabhängig vom rechtlichen Status des Vorhabensträgers an der prognostizierten Dauer und Höhe der Deckungslücke zwischen den Rückbaukosten und den Erlösen aus dem freigelegten Grundstück orientieren. Bei der Bemessung der Fördersätze für Unternehmen ist das EU-Wettbewerbsrecht zu beachten.
- In der EU-Förderperiode ab 2014 sollten EU-kofinanzierte Fonds (z.B. Flächenrecyclingfonds) in Sachsen eingerichtet und verstärkt als Finanzierungsinstrumente für ländliche Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt werden. Soweit erforderlich sollte die aktuelle Förderperiode genutzt werden, um die Voraussetzungen für die Einrichtung dieser Fonds in Sachsen zu schaffen.

⁸³ Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates vom 20. September 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

⁸⁴ Verordnung (EG) Nr. 1974/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

5.4 Verwertbarkeit vor Ablauf der Zweckbindungsfrist

Ein Instrument, um den sachgerechten und nachhaltigen Einsatz von Fördermitteln zu steuern und Mitnahmeeffekte auszuschließen, ist die Verfügung von Zweckbindungsfristen. Der Fördermittelgeber verpflichtet den Zuwendungsempfänger dazu, die geförderte Sache bzw. das geförderte Werk eine bestimmte Zeit lang zu erhalten und nur für den Zweck einzusetzen, der im Zuwendungsbescheid definiert wird.

Bei der Förderung des Abbruchs baulicher Anlagen können sich Zweckbindungsfristen im Hinblick auf die Verwertung der Grundstücke in einigen Fällen als problematisch erweisen. Betroffen sind Rückbauvorhaben ohne konkrete Nachnutzungsplanung, bei denen sich die Träger alle Optionen offen lassen wollen, aber auch Vorhaben, bei denen die Realisierung eines Nachnutzungskonzeptes zeitlich nicht planbar ist. Es gilt daher sicherzustellen, dass in diesen Fällen die Verwertung der Grundstücke durch die Beachtung einer Zweckbindungsfrist nicht blockiert wird.

Die nahe liegende Lösung, von der Festlegung einer Zweckbindungsfrist abzusehen, ist weder sinnvoll noch rechtlich zulässig. Dem steht das Zuwendungsrecht des Freistaates Sachsen entgegen. Sofern auf Finanzmittel der Europäischen Union zurückgegriffen wird, um nationale Förderprogramme finanziell besser ausstatten zu können, müssen auch die entsprechenden Vorschriften der EU als Zuwendungsgeber beachtet werden.

Die geplante Abrissförderung im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen wird durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) kofinanziert. Die entsprechende EU-Verordnung⁸⁵ schreibt in Artikel 72 für investitionsbezogene Vorhaben eine **Zweckbindungsfrist von fünf Jahren** vor.

Das sächsische Zuwendungsrecht in Form der VwV-SäHO zu § 44 SäHO verfügt, dass die Dauer der Zweckbindung im Zuwendungsbescheid zu regeln ist, gibt aber keinen konkreten Wert vor:

„4.2 **Der Zuwendungsbescheid muss** insbesondere **enthalten**: ...

4.2.3 die genaue Bezeichnung des Zuwendungszwecks; ...; werden mit Hilfe der Zuwendung Gegenstände erworben oder hergestellt gegebenenfalls **die Angabe, wie lange diese für den Zuwendungszweck gebunden sind** (vergleiche Anlage 8 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 SäHO – Hinweise G 10), ...“⁸⁶

Näher erläutert wird die Vorschrift in Anlage 8 zur VwV-SäHO zu § 44 SäHO – Hinweise G 10 zu Nummer 4.2.3 zu § 44 SäHO:

⁸⁵ VO (EG) Nr. 1698/2005 des Rates vom 20. September 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

⁸⁶ Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung (VwV-SäHO), Az.: 24-H 1007-17/42-8239 vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. 06/2005)

„Der Zuwendungszweck besteht in vielen Fällen nicht nur in der Hingabe von Geld, sondern auch darin, dass die mit Hilfe der Zuwendung beschafften Gegenstände eine bestimmte Zeit zweckentsprechend zu nutzen sind. Die Vorschrift schreibt daher vor, dass dann bei der Bewilligung auch die Dauer der zeitlichen Bindung festzulegen ist.“⁸⁷

Auch wenn darüber gestritten werden kann, ob Zuwendungen mit denen bauliche Anlagen abgerissen werden, unter die Regelung der VwV-SäHO zu § 44 SäHO fallen, ist die Festlegung einer fünfjährigen Zweckbindungsfrist aufgrund der ELER-Verordnung unumgänglich. Andererseits besteht auch keine andere rechtliche Notwendigkeit, eine längere Frist zu verfügen. Sachliche Erwägungen dagegen, insbesondere die Steuerung eines nachhaltigen Fördermitteleinsatzes, die Vermeidung von Mitnahmeeffekten und der Ausschluss von Spekulationen (abrissbedingte Wertsteigerungen) sprechen für eine längere Zweckbindungsfrist.

Um geförderten Vorhabensträgern bei Bedarf auch während der Zweckbindungsfrist eine wirtschaftliche Verwertung des freigelegten Grundstücks zu ermöglichen, sollte die Bezeichnung des Zuwendungszwecks nicht nur eine, sondern mehrere, auf die Ziele einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung abgestimmte Nachnutzungsoptionen beinhalten. Mehr Gestaltungsspielraum verbleibt den Vorhabensträgern, wenn im Bewilligungsbescheid einzelne, unerwünschte Folgenutzungen ausgeschlossen, alle sonstigen Nachnutzungsoptionen jedoch für zulässig erklärt werden.

Empfehlungen:

- Um während der Zweckbindungsfrist die Verwertung eines freigelegten Grundstücks zu ermöglichen, sollte die Bezeichnung des Zuwendungszwecks mehrere Nachnutzungsoptionen beinhalten.
- Der Gestaltungsspielraum für Vorhabensträger kann noch vergrößert werden, indem einzelne, unerwünschte Folgenutzungen ausgeschlossen, alle sonstigen Nutzungsoptionen jedoch für zulässig erklärt werden.

5.5 Umgang mit der abrissbedingten Wertsteigerung

Abgesehen von Fällen, in denen infolge des Abbruchs der aufstehenden ruinösen Bausubstanz das Baurecht verloren geht, erfahren die Grundstücke durch die geförderte Freilegung i.d.R. eine Wertsteigerung. Nach Ablauf der Zweckbindungsfrist spricht bei Beachtung des EU-Beihilferechts⁸⁸ und der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (ABl. C 209 vom 10.07.1997 S. 3) nichts dagegen,

⁸⁷ Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung (VwV-SäHO), Az.: 24-H 1007-17/42-8239 vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. 06/2005)

⁸⁸ Artikel 87-89 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft in der Fassung vom 2.10.1997 (Amsterdamer Fassung), zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumänien zur Europäischen Union vom 25.4.2005 (ABl. EG L 157/11) und der daraus resultierenden Verordnungen

dass der Träger eines geförderten Rückbauvorhabens den ihm erwachsenden Vermögensvorteil (durch die Wertsteigerung des Grundstücks) realisiert. Im Hinblick auf die Forcierung einer Ressourcen schonenden Innenentwicklung könnte die Aussicht auf die Erlangung eines Vermögensvorteils Investoren einen Anreiz bieten, sich für die Entwicklung einer Brache statt für die Inanspruchnahme eines Grundstücks „auf der grünen Wiese“ zu entscheiden.

Bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist müssen jedoch alle anfallenden Erlöse gegen die zuwendungsfähigen Kosten aufgerechnet werden, wodurch sich die Zuwendung verringert. Nur so kann gesichert werden, dass die Träger von Abrissvorhaben, die von vornherein keine Wertsteigerungen erwarten lassen, nicht schlechter gestellt werden als die Träger von Projekten, die nach dem Rückbau gut vermarktet werden können. Neben der Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sind Spekulationsgewinne und Mitnahmeeffekte auszuschließen.

Für Vorhaben, die mit Mitteln der EU-Strukturfonds kofinanziert werden, ist die Erlösanrechnung pflichtig (vgl. Regel Nr. 2 des Anhangs zur Verordnung (EG) Nr. 448/2004⁸⁹). Gemäß der als „buchmäßige Erfassung von Einnahmen“ bezeichneten Regelung ergeben sich zwei Ansätze (Mischformen sind denkbar), die Einnahmen von den zuschussfähigen Ausgaben abzuziehen:

- Variante 1:
Die zu erwartenden Einnahmen (fiktive Erlöse) werden zum Zeitpunkt der Bewilligung von den zuschussfähigen Ausgaben in Abzug gebracht. Dadurch verringert sich von vornherein die Höhe der Zuwendung, gleichzeitig entfallen i.d.R. spätere Rückforderungen.
- Variante 2:
Die tatsächlich erzielten Einnahmen werden zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung, spätestens zum Ablauf der Zweckbindungsfrist, in Abzug gebracht. Die Differenz zum bewilligten Zuschuss muss zurückgezahlt werden.

Zur Erläuterung der beiden Fördervarianten soll das in Tabelle 14 aufbereitete Fallbeispiel dienen. Folgende Annahmen wurden getroffen:

| | |
|--|-----------------------|
| Grundstücksgröße: | 6.600 m ² |
| Bodenrichtwert zum Veräußerungszeitpunkt: | 9 Euro/m ² |
| Bodenwert zum Veräußerungszeitpunkt (= Erlös): | 59.400 Euro |
| Zuwendungsfähige Kosten (Abriss, Entsiegelung, Entsorgung, ...): | 88.000 Euro |
| Fördersatz: | 60 Prozent |
| Fiktiver Erlös = tatsächlicher Erlös: | 59.400 Euro |

⁸⁹ Verordnung (EG) Nr. 448/2004 der Kommission vom 10. März 2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1685/2000 der Kommission mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EG) Nr. 1260/1999 des Rates hinsichtlich der Zuschussfähigkeit der Ausgaben für von den Strukturfonds kofinanzierten Operationen und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1145/2003

Sowohl anfallende Finanzierungszinsen als auch die Verzinsung der Rückforderung bleiben zur Vereinfachung des Beispiels unberücksichtigt.

Tabelle 14: Erläuterung von Fördervarianten unter Anrechnung von Erlösen anhand eines Beispiels

| | Variante 1: (Vorwegabzug fiktiver Erlöse) | Variante 2: (nachträglicher Abzug tatsächlicher Erlöse) |
|---|---|---|
| Auszahlung (zum Bewilligungszeitpunkt festgesetzter Zuschuss) | 60% x (88.000 € - 59.400 €) = 17.160 € | 60% x 88.000 € = 52.800 € |
| Verbleibender Finanzierungsbedarf | 88.000 € - 17.160 € = 70.840 € | 88.000 € - 52.800 € = 35.200 € |
| Rückzahlung (ggf. zzgl. Zinsen) | Keine | 52.800 € - 60% x (88.000 € - 59.400 €) = 35.640 € |
| Bilanz für den Träger | - 88.000 € (Kosten) +17.160 € (Zuschuss) <u>+59.400 € (Erlös)</u> = -11.440 € | - 88.000 € (Kosten) +52.800 € (Zuschuss) +59.400 € (Erlös) <u>- 35.640 € (Rückzahlung)</u> = -11.440 € |

Wie Tabelle 14 veranschaulicht, wirkt sich die Wahl der Anrechnungsvariante in hohem Maße auf den zusätzlichen Finanzierungsbedarf des Trägers aus. Im konstruierten Beispiel beträgt er für Variante 1 (Vorwegabzug) 80 Prozent der Projektkosten. Ein derart hoher Finanzierungsbedarf könnte finanzschwache Träger davon abhalten, ein Rückbauvorhaben überhaupt anzugehen.

Dass sich die Bilanzen beider Varianten gleichen, ist auf die optimistische Annahme zurückzuführen, dass der fiktive Erlös, der in Variante 1 in Abzug gebracht wird, zum Veräußerungszeitpunkt tatsächlich erzielt werden kann. Unterschreitet dieser Erlös den fiktiven, so verschlechtert sich die Bilanz nach Variante 1. Bei Variante 2 bewirkt eine Verringerung des Veräußerungserlöses, dass im Gegenzug der Rückzahlungsbetrag gekürzt wird und dem Vorhabensträger dadurch eine höhere Zuwendung verbleibt. Das Risiko des Trägers bleibt nach dieser Variante auf den Eigenanteil beschränkt.

Vorhaben, bei denen der zu erwartende Erlös die zuwendungsfähigen Ausgaben deckt oder überschreitet, könnten nach Variante 1 nicht gefördert werden. Bei einer Förderung nach Variante 2 dagegen, wird zunächst ein Zuschuss ausgezahlt. Auch wenn er in voller Höhe zurückgezahlt werden muss – er wirkt für den Träger wie ein Darlehen, das den verbleibenden Finanzierungsaufwand senkt. Von Nachteil ist, dass dadurch Haushaltsmittel gebunden werden, die nach ihrem Rückfluss ggf. nicht mehr in vollem Umfang neu vergeben werden können. Auch kann der geringe Verwertungsdruck, der im Hinblick auf eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Nachnutzung eher posi-

tiv zu bewerten ist, einen Vorhabensträger zu langfristigen Spekulationen verleiten. Die wesentlichsten Vor- und Nachteile der beiden Fördervarianten wurden in Tabelle 15 gegenübergestellt.

Tabelle 15: Vor- und Nachteile von Fördervarianten unter Anrechnung von Erlösen

| | Vorteile | Nachteile |
|--|--|---|
| Variante 1 (Vorwegabzug fiktiver Erlöse) | <ul style="list-style-type: none"> • finanzielle Planungssicherheit, da i.d.R. keine zukünftige (Teil)Rückzahlungsverpflichtung • weitgehender Ausschluss von Spekulationsmöglichkeiten • keine Bindung von Mitteln, die verfallen könnten | <ul style="list-style-type: none"> • Träger geht wesentlich höhere Risiken ein und muss (mehr) finanzieren • erheblicher Verwertungsdruck • Bemessung der Zuwendung aufgrund von Schätzwerten die übertroffen oder nie tatsächlich erzielt werden können |
| Variante 2 (nachträglicher Abzug tatsächlicher Erlöse) | <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierungsaufwand und Trägerrisiko beschränken sich auf den Eigenanteil • Zuwendung wirkt wie Darlehen • geringer Verwertungsdruck • exakte Zuwendungsbemessung, da reale Erlöse aufgerechnet werden | <ul style="list-style-type: none"> • bei Einnahmen ggf. verzinste (Teil)Rückzahlungsverpflichtung • Spekulationsspielraum verbleibt (Veräußerung erst nach Ablauf der Zweckbindungsfrist) • Mittel werden gebunden und können nach Rückforderung verfallen |

Die Nachteile der Variante 1 (Vorwegabzug), so wird eingeschätzt, wiegen deren Vorteile kaum auf. Insbesondere ist zu befürchten, dass die Abrissförderung nach dieser Variante aufgrund des hohen Trägerrisikos und Finanzierungsaufwandes nicht im erforderlichen Umfang angenommen wird bzw. werden kann (z.B. wenn Sekundärfinanzierungen verweigert werden). Außerdem führen die Unsicherheiten bei der Ermittlung der Fiktiverlöse zwangsläufig zur Besserstellung oder Benachteiligung der Zuwendungsempfänger.

Gewähr für eine exakte Zuwendungsbemessung bietet nur Variante 2 (nachträglicher Abzug). Auch ist zu erwarten, dass eine Förderung in dieser Form im erwarteten Umfang nachgefragt wird. Dass ggf. nicht alle zurückfließenden Mittel wieder neu gebunden werden können, sollte in Kauf genommen werden. Bei geeigneter Bemessung der Zweckbindungsfrist kann der Nachteil, dass Variante 2 einen gewissen Raum für Spekulationen belässt, minimiert werden. In Anbetracht der demografischen Entwicklung, die gerade die Immobilienmärkte im ländlichen Raum Sachsens enorm belastet, ist die Gefahr spekulativen Missbrauchs einer Abrissförderung eher theoretischer Natur.

Empfehlungen:

- Bei einer auf Zuschüssen basierenden Abrissförderung sollten anfallende Erlöse nur bis zum Ablauf einer angemessenen Zweckbindungsfrist auf die zuwendungsfähigen Kosten angerechnet werden, wodurch sich die Zuwendung mindert.
- Die Erlöse sollten erst zum Zeitpunkt ihrer Entstehung angerechnet werden.

5.6 Sicherstellung einer Nachnutzung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung

Um abzusichern, dass die Nachnutzung eines freigelegten Grundstücks, für das eine Abrissförderung gewährt wurde, entsprechend den Zielen einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung erfolgt, kann auf verschiedene Instrumente zurückgegriffen werden. Sie lassen sich folgenden drei Rechtsgebieten zuordnen:

- Zuwendungsrecht,
- Planungsrecht,
- Zivilrecht.

Die wichtigsten Sicherungsinstrumente des **Zuwendungsrechts** sind **Auflagen und / oder Nebenbestimmungen** zum Zuwendungsbescheid. So kann ein Zuwendungsempfänger z. B. dazu verpflichtet werden, bestimmte informelle und/oder formelle Planungen vorzuweisen oder nur bestimmte Nachnutzungen auszuüben bzw. unerwünschte zu unterlassen. Entscheidend ist ein im Zuwendungsbescheid enthaltener Rückzahlungsvorbehalt für den Fall, dass gegen die Auflagen bzw. Nebenbestimmungen verstoßen wird.

Die genaue Bezeichnung eines Zuwendungszwecks, die sich bei einer Abrissförderung auch auf zulässige bzw. unzulässige Grundstücksnachnutzungen erstrecken sollte, ist in Sachsen gemäß Nr. 4.2.3 VwV-SäHO zu § 44 SäHO für den Zuwendungsgeber obligatorisch.

Die Erweiterung eines Zuwendungsbescheids um Auflagen und/oder Nebenbestimmungen erfordert keinen nennenswerten Aufwand. Der Zuwendungsgeber erhält die Möglichkeit, unmittelbaren Einfluss auf die Vorhaben auszuüben und kann konkrete Einzelfallentscheidungen treffen. Zu bedenken ist, dass die Einhaltung der Auflagen einer zeitlichen Befristung (Zweckbindungsfrist) unterliegt. Nachteilig ist, dass Auflagen bzw. Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid nur gegen den Zuwendungsempfänger (Adressat des Verwaltungsaktes) selbst, nicht jedoch gegen dessen Rechtsnachfolger wirken. So verlieren sie z.B. ihre Regelungs- und Steuerungsfunktion im Falle einer Insolvenz des Zuwendungsempfängers.

Das **Planungsrecht** stellt eigentümerunabhängige, grundstücksbezogene Sicherungsinstrumente zur Verfügung. Zu unterscheiden ist zwischen dem Bauplanungsrecht, das im Wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB)⁹⁰ geregelt ist, und dem Planungsrecht nach Fachgesetzen (z. B. Bundesfernstraßengesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Allgemeines Eisenbahngesetz u. a.).

Planfeststellungsbeschlüsse bzw. Plangenehmigungen nach Fachgesetzen zeichnen sich durch Vorhabensverbindlichkeit aus. Gravierende Änderungen sind i.d.R. mit erheblichem Aufwand verbunden und nachträgliche Ausnahmen oder Befreiungen ausgeschlossen. Von Nachteil ist, dass

⁹⁰ Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der jeweils geltenden Fassung

Planungen nach Fachgesetzen einen hohen fachlichen und verwaltungstechnischen Aufwand erfordern und Planfeststellungsbeschlüsse bzw. Plangenehmigungen nach relativ kurzer Zeit⁹¹ außer Kraft treten. Um zu sichern, dass eine Grundstücksnachnutzung im Sinne einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung erfolgt, sind Planungen nach Fachgesetzen nur geeignet, wenn die Nachnutzung ein sehr konkretes bauliches Vorhaben im Sinne eines Fachgesetzes vorsieht.

Allgemeine und zeitlich unbeschränkt geltende Nutzungsvorgaben können mit Hilfe der gemeindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Zu den wesentlichsten Instrumenten, die das Bauplanungsrecht vorsieht, zählen:

- der **Flächennutzungsplan**,
- qualifizierte, vorhabensbezogene oder einfache **Bebauungspläne**,
- Bebauungspläne in Verbindung mit **Städtebaulichen Geboten** (Bau-, Pflanz-, Rückbau- und Entsiegelungsgebote),
- **Innenbereichs-, Abrundungs- und Entwicklungssatzungen**,
- **Außenbereichssatzungen**,
- **Erhaltungssatzungen**.

Bebauungspläne und die aufgezählten Satzungen sind formelle Planungen, die zum allgemein verbindlichen Ortsrecht gehören. Sie gelten zeitlich unbefristet, grundstücksbezogen und eigentümerunabhängig. Ausnahmen können jedoch zugelassen, unter bestimmten Voraussetzungen auch Befreiungen erteilt werden. Je nach Art erfordern formelle Planungen mäßigen bis hohen fachlichen und verwaltungstechnischen Aufwand bei der Erarbeitung. Von Nachteil ist, dass sehr spezielle, vom Bauplanungsrecht nicht erfasste Nutzungen kaum berücksichtigt werden können. Wenn Bebauungspläne bzw. bauplanungsrechtliche Satzungen konsequent umgesetzt werden, bieten sie ein hohes, wenn auch kein hundertprozentiges Maß an Sicherheit, dass in ihren Geltungsbereichen nur die festgesetzten Grundstücksnutzungen ausgeübt werden.

Im Optimalfall können kommunale Bauleitplanungen durch öffentlich-rechtliche Festlegungen nach Fachgesetzen gestützt werden. Dazu zählen z. B. Überschwemmungsgebiete, Denkmal-, Grabungs-, Bodenplanungs-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Kultur-, Natur- und Baudenkmäler. Wenn eine Nachnutzung im Sinne eines oder mehrerer Fachgesetze geplant ist und die öffentlich-rechtliche Festlegung bereits getroffen wurde oder die Voraussetzungen für eine solche Festlegung gegeben sind, bieten sich Festlegungen nach Fachgesetzen als effektives Sicherungsinstrument für Nachnutzungen im Sinne einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung an. Dieses Instrument beschränkt sich jedoch auf einzelne, sehr konkrete Nachnutzungen, z.B. auf den dauerhaften Ausschluss einer baulichen Nutzung nach dem Abriss ruinöser Gebäude in einem Überschwemmungsgebiet.

⁹¹ z.B. 5 Jahre nach Bundesfernstraßengesetz, 10 Jahre nach Sächsischem Straßengesetz (in den derzeit geltenden Fassungen)

Das klassische **zivilrechtliche** Instrument, um Nutzungen an Grundstücken zu beschränken, sind Dienstbarkeiten. Praktisch anwendbar sind **beschränkte persönliche Dienstbarkeiten** zugunsten des Zuwendungsgebers (vgl. § 1090 BGB⁹²). Sie ermöglichen bei vertretbarem Aufwand auch sehr konkrete Nutzungen zu untersagen oder einzuschränken. Die Bestellung einer Grunddienstbarkeit wird i.d.R. nicht möglich sein, da sie nur in einer Belastung bestehen darf, die für die Benutzung des herrschenden Grundstücks, das im Eigentum des Zuwendungsgebers stehen müsste, Vorteil bietet.⁹³

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten haften solange am belasteten Grundstück und wirken daher gegen die Rechtsnachfolger des Zuwendungsempfängers, bis der Rechtsinhaber (Zuwendungsgeber) die Löschung bewilligt. Die Ausnahme davon ist zugleich der wesentlichste Nachteil dieses Sicherungsinstrumentes. Dienstbarkeiten können im Zuge von Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen (vgl. §§ 52 und 91 ZVG⁹⁴). Das Risiko steigt, je nachrangiger die Dienstbarkeit im Grundbuch ist. Auch ein erstrangiges Recht bietet keine hundertprozentige Ausfallsicherheit, da den Inhabern von Rechten an dem Grundstück näher bestimmte Gläubiger vorgehen (vgl. § 10 ZVG). Abgesehen von dem Ausfallrisiko spricht gegen die Bestellung von Dienstbarkeiten auch, dass sie nicht unwesentlich in das besonders geschützte Eigentum eingreifen.

Wie dargestellt wurde, weisen alle diskutierten Instrumente neben ihren Vorzügen mehr oder weniger gravierende Nachteile auf. Ein bereits hohes Maß an Sicherheit, dass die Nachnutzung eines Grundstücks, für das eine Abrissförderung gewährt wurde, im Sinne einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung erfolgt, gewährleisten Instrumente des Planungsrechts. Informelle Planungen sollten daher als Zuwendungsvoraussetzung in formelle überführt werden. In günstigen Fällen können diese durch öffentlich-rechtliche Festlegungen zusätzlich gestützt werden. Das maximale Sicherheitsniveau kann nur durch die aufwändige Kombination von Instrumenten erreicht werden.

⁹² Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3416) in der jeweils geltenden Fassung

⁹³ vgl. § 1019 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

⁹⁴ Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24. März 1897 (RGBl. 1897 S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) in der jeweils geltenden Fassung

Empfehlungen:

- Um abzusichern, dass die Nachnutzung eines Grundstücks, für das eine Abrissförderung gewährt wurde, im Sinne einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung erfolgt, sollten Instrumente des öffentlichen Planungsrechts, insbesondere die kommunale Bauleitplanung, eingesetzt werden.
- Falls es erforderlich ist, bestimmte Folgenutzungen mit höherer Sicherheit festzulegen oder auszuschließen, sollten die Vorgaben formeller Planungen mit Auflagen und/oder Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid verknüpft werden. Von einer Kombination mit Dienstbarkeiten zugunsten des Zuwendungsgebers wird abgeraten.

6 Voraussichtlich benötigter Mittelbedarf

Um Aussagen zum voraussichtlich benötigten Mittelbedarf ableiten zu können, wurde zunächst recherchiert, ob in Sachsen Daten über die Anzahl und Verteilung von Brachen verfügbar sind. Objekte, die sich für Entsiegelungsmaßnahmen eignen, werden u. a. in einem Kompensationsflächenkataster geführt, das im Umweltfachbereich des Regierungspräsidiums Dresden (Außenstellen Bautzen und Radebeul) eingerichtet wurde.⁹⁵ Entsprechende Daten liegen jedoch keinesfalls vollständig und auch nur für den Zuständigkeitsbereich vor.⁹⁶

Auf Anfrage⁹⁷ beim Referat Raumordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) wurde mitgeteilt, dass das Regierungspräsidium Chemnitz in seinem Zuständigkeitsbereich Brachen zum Aufbau eines entsprechenden Katasters erfasst hat. Flächendeckende Informationen für ganz Sachsen sind nach Kenntnisstand des Referates Raumordnung derzeit nicht verfügbar, wären jedoch für die Belange der Raumordnung von großem Interesse.

Das Referat 42 (Bodenschutz, Geologie) des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) bestätigte auf Nachfrage⁹⁸ die vom Raumordnungsreferat des SMI übermittelten Erkenntnisse. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG) im Rahmen eines Pilotprojektes⁹⁹ in drei Städten des Regierungsbezirkes Chemnitz innerörtliche Entwicklungspotenziale erfasst hat, darunter auch Flächen mit nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähigen baulichen Anlagen.

⁹⁵ Telefonat mit Frau Wrzesinsky (SMUL, Referat 63) vom 16.03.2007

⁹⁶ Telefonat mit Herrn Zarth (RP Dresden, AS Bautzen, Referat 6.2.5) vom 16.03.2007

⁹⁷ Telefonat mit Frau Hegewald (SMI, Referat 44) vom 21.09.2006

⁹⁸ Telefonat mit Herrn Dr. Seiffert (SMUL, Referat 42) vom 14.03.2007

⁹⁹ Forschungs- und Entwicklungsvorhaben „Flächenmanagement und Bodenentsiegelung in Ober-, Mittel- und Unterebenen des Freistaates Sachsen“ des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2004-2006)

Die Ende 2000 im Regierungspräsidium (RP) Chemnitz gegründete Projektgruppe „Brachenentwicklung“ erfasste bisher 2.051¹⁰⁰ Brachflächen in ihrem Zuständigkeitsbereich. Auf Grundlage dieser Daten, deren Verifizierung durch Rückkopplung mit den Gemeinden derzeit erfolgt,¹⁰¹ **prognostizierte das RP Chemnitz für die 510 Dörfer bis 2 000 Einwohner im ländlichen Raum des Regierungsbezirkes Chemnitz einen Mittelbedarf für Abrissvorhaben in Höhe von ca. 80 Millionen Euro.**¹⁰²

In die Prognose wurden nur die Brachen einbezogen, die entsprechend der bei der Erfassung erfolgten Bewertung keiner wirtschaftlichen Nachnutzung durch Sanierung oder Umnutzung mehr zugeführt werden können.¹⁰³ Der Ermittlung des Finanzbedarfs wurden Erfahrungswerte aus der Städtebauförderung und dem Vollzug der FR-Regio zugrunde gelegt. So konnten durchschnittliche Rückbaukosten für sechs Objektgruppen gebildet werden:

| | |
|-------------------------------|---------------|
| - Fabriken: | 500 000 Euro, |
| - Scheunen und Einzelgebäude: | 20 000 Euro, |
| - Ställe: | 80 000 Euro, |
| - Tankstellen: | 50 000 Euro, |
| - Mühlen: | 150 000 Euro, |
| - Gasthöfe: | 85 000 Euro. |

Eigene Recherchen zu Abrisskosten fügen sich in den vom RP Chemnitz aufgestellten Werterahmen ein. So weist ein von der Gemeinde Striegistal (Landkreis Mittweida) in Auftrag gegebenes Gutachten¹⁰⁴ für den Abriss eines Gasthofes im Ortsteil Mobendorf (Grundfläche ca. 500 m²) Kosten in Höhe von 91 362 Euro auf. Ein weiteres Gutachten¹⁰⁵ beziffert die Rückbaukosten einer Hühnerstallanlage im Ortsteil Kaltofen (Grundfläche ca. 3 000 m²) mit 117 902 Euro.

In der Studie zur „Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum“¹⁰⁶ der Thüringer Landgesellschaft mbH werden Kosten für den Totalrückbau einer 2,8 Hektar umfassenden ehemaligen LPG-Anlage (fünf Ställe, zwei Silos, Rampe für Viehverladung, drei Güllegruben, Futter- und Heizhaus, Werkstatt mit Garagen sowie 5 900 m² betonierete Fläche) genannt. Die Kalkulation eines Abrissunternehmens belief sich auf 232 500 Euro. Das Alternativangebot eines öffentlich-rechtlichen Trägers für Beschäftigungsmaßnahmen des 2. Arbeitsmarktes (ABM/BSI) betrug

¹⁰⁰ Regierungspräsidium Chemnitz: Website „Gewerbe- und Industrieflächen / Brachen“, http://www.rpc.sachsen.de/inhaltsseite_gewerbe_und_industrieflaechen.htm

¹⁰¹ Telefonat mit Herrn Schäfer (Regierungspräsidium Chemnitz) vom 17.10.2006

¹⁰² E-Mail von Herrn Michler (SML, Referat 44) vom 09.10.2006

¹⁰³ Telefonat mit Herrn Zimmer (RP Chemnitz) vom 30.01.2007

¹⁰⁴ SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH im Auftrag der Gemeinde Striegistal (2006): Gutachten – Abrissobjekt Gasthof Ortsteil Mobendorf

¹⁰⁵ SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH im Auftrag der Gemeinde Striegistal (2006): Gutachten – Abrissobjekt Hühnerstallanlage Ortsteil Kaltofen

¹⁰⁶ Thüringer Landgesellschaft mbH (2005): Studie zur Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum dargestellt am Beispiel der ehemaligen LPG-Anlage in Großmehlra, Abschlussbericht, Oktober 2005

270 000 Euro, stellte sich aber unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten, die beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bestehen, günstiger dar.

Tabelle 16: Ausgewählte Kennzahlen der drei sächsischen Regierungsbezirke

| Regierungsbezirk | Fläche in km ² (31.12.05) ¹⁰⁷ | Einwohner (30.06.06) ¹⁰⁷ | Einwohner je km ² ¹⁰⁷ | Städte und Gemeinden (01.01.07) ¹⁰⁷ | Dörfer (bis zu 2.000 Einwohner) ¹⁰⁸ |
|------------------|--|--|--|--|--|
| Chemnitz | 6.097 | 1,529 Mio. | 251 | 203 | 858 |
| Dresden | 7.931 | 1,660 Mio. | 209 | 207 | 1.423 |
| Leipzig | 4.388 | 1,073 Mio. | 245 | 95 | 848 |

Die in Tabelle 16 zusammengestellten Kennzahlen der drei sächsischen Regierungsbezirke sollen verdeutlichen, dass eine **Hochrechnung** des für den Regierungsbezirk Chemnitz prognostizierten Mittelbedarfs auf den gesamten Freistaat **nur mit eingeschränkter Genauigkeit** möglich ist.

Neben den teilweise erheblich differierenden Flächen-, Einwohner- und Siedlungsdaten ist zusätzlich folgender Aspekt zu beachten: 1989 entfielen ca. 40 Prozent der industriellen Bruttoproduktion der drei sächsischen Bezirke (ohne Altkreise Hoyerswerda und Weißwasser, dafür mit den Altkreisen Altenburg und Schmölln) auf den damaligen Bezirk Karl-Marx-Stadt.¹⁰⁹ Infolge des höheren Industrialisierungsgrades weist der heutige Regierungsbezirk Chemnitz einen höheren Anteil an kostenintensiven Industriebranchen (Objektgruppe „Fabrik“) auf, als die Regierungsbezirke Dresden und Leipzig.

Weil der Regierungsbezirk Dresden mehr Einwohner, eine deutlich größere Fläche sowie fast doppelt so viele Siedlungseinheiten (Dörfern) mit bis zu 2 000 Einwohnern aufweist, bleibt eine direkte Vergleichbarkeit mit dem Regierungsbezirk Chemnitz weitgehend gegeben. Die deutlich geringere Fläche und Einwohnerzahl des Regierungsbezirkes Leipzig (ca. 70 Prozent der Werte des Regierungsbezirks Chemnitz) rechtfertigt dagegen trotz nahezu gleicher Anzahl an Dörfern bis zu 2 000 Einwohnern einen Abschlag von mindestens 30 Prozent. **Der voraussichtlich benötigte Mittelbedarf für den Abriss** ortsbildstörender, nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähiger Bausubstanz im ländlichen Raum Sachsens **wird daher auf etwa 200 Millionen Euro geschätzt.**

Dieser Wert allein ermöglicht keinen Rückschluss auf den benötigten Fördermittelbedarf. Dieser kann nur ermittelt werden, wenn repräsentative Daten über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Branchen (eigene Projektträgerschaft oder Veräußerungsbereitschaft zu realistischen

¹⁰⁷ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Bevölkerung, Fläche und Einwohnerdichte sowie Verwaltungsgliederung des Freistaates Sachsen ab 1. Januar 2007, <http://www.statistik.sachsen.de>, Download am 30.01.2007

¹⁰⁸ Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (2004): Bewertung der Verkehrsinfrastruktur in kleinen Dörfern

¹⁰⁹ HECKER, T. (2000): Zur Veränderung der Industrielandschaft im Erzgebirge und seinem Vorland, aus „Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen seit 1990

Konditionen) in die Prognose einbezogen werden können. Weiterhin müssten konkrete Vorgaben zur Förderfähigkeit sowie zur Art und Höhe der Zuwendung auf eine repräsentative Stichprobe (Daten aus allen Regierungsbezirken) angewendet werden, um plausible Aussagen über den Anteil förderfähiger Rückbauprojekte sowie über einen durchschnittlichen Zuwendungsbetrag zu erhalten.

Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Daten wurden die Untersuchungen zur Ableitung eines plausiblen Wertes für den Fördermittelbedarf nicht weiter vertieft. Es wird empfohlen, zunächst eine geeignete Datenbasis zu schaffen. Dazu sollte die im Regierungsbezirk Chemnitz durchgeführte Brachflächenerfassung unter Federführung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) auf die Regierungsbezirke Dresden und Leipzig ausgeweitet werden. Erste Gespräche¹¹⁰ dazu wurden bereits geführt. Jährliche Abfragen der Gemeinden sollten sicherstellen, dass das Kataster stets einen aktuellen Stand aufweist.

Hinsichtlich des Inhaltes, Umfangs und der künftigen Laufendhaltung des Brachflächenkatasters kann sich an den Erfahrungen des Regierungspräsidiums Chemnitz sowie an der Thüringer Brachflächenerfassung orientiert werden. Auf jeden Fall sollten die Brachen im Zuge der Erfassung hinsichtlich geeigneter Nachnutzungen bewertet werden. Weiterhin sollten Informationen über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei Revitalisierungs- oder Abrissvorhaben erhoben werden. Die Daten eines landesweiten Brachflächenkatasters würden nicht nur verlässliche Förderbedarfsabschätzungen ermöglichen und die Zuverlässigkeit von Gesamtkostenprognosen verbessern, sie würden auch dazu beitragen, staatliche, regionale und örtliche Planungsprozesse zu optimieren.

Empfehlung:

- Im Freistaat Sachsen sollte unter Federführung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Optimierung staatlicher, regionaler und örtlicher Planungen zeitnah ein flächendeckendes Brachflächenkataster eingerichtet und anschließend fortgeführt werden. Hinsichtlich des Inhaltes, Umfangs und der Laufendhaltung sollte sich an den Erfahrungen des Regierungspräsidiums Chemnitz sowie des Freistaates Thüringen orientiert werden.

7 Bewertung des Fördermodells für Abriss im Rahmen der ILE

7.1 Entwurf zur Abrissförderung im Rahmen der ILE im Freistaat Sachsen

Im Kontext der EU-Strukturfondsförderperiode 2007 - 2013 wurden die Förderprogramme zur ländlichen Entwicklung in Sachsen überarbeitet und zusammengeführt. Die im Anhang zusammengestellten Fördermöglichkeiten für Abriss- und Entsiegelungsvorhaben (nach den Richtlinien zur Förderung der ländlichen Entwicklung, zur Förderung von Maßnahmen zur ökologischen Landschafts-

¹¹⁰ Telefonat mit Herrn Dr. Krämer (SMI, Referat 44) vom 02.03.2007

gestaltung sowie zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes und der Dörfer) fanden Eingang in den Entwurf der Richtlinie zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen¹¹¹, der seit Mitte Dezember 2006 im Internet verfügbar ist.

Vereinfacht dargestellt lassen sich die konzipierten Fördermöglichkeiten für Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen wie folgt zusammenfassen:

Allgemeine Regelungen:

- Räumlicher Geltungsbereich
 - Dörfer (Ortsteile, ausnahmsweise Ortslagen als Teile von Ortsteilen) im „ländlichen Raum“ oder in „verdichteten Bereichen im ländlichen Raum“ gemäß Landesentwicklungsplan 2003 mit bis zu 2 000 Einwohnern, nicht städtisch geprägt,
 - näher bestimmte Ausnahmen (u. a. auch für Beschäftigung schaffende Maßnahmen sowie keine räumliche Bindung für Träger land- und forstwirtschaftlicher Unternehmen).

- Zuwendungsempfänger
 - Gebietskörperschaften (Gemeinden, Gemeindeverbände, kommunale Zusammenschlüsse, Zweckverbände; nicht jedoch Landkreise, Freistaat Sachsen, Bund),
 - Nichtgewerbliche Zusammenschlüsse (z.B. Wasser- und Bodenverbände, Teilnehmergemeinschaften und deren Zusammenschlüsse, Religionsgemeinschaften, Vereine, Stiftungen, Träger von Unternehmen ohne Gewinnerzielungsabsicht),
 - Natürliche Personen (auch Gemeinschaften zur gesamten Hand, einzelne Beteiligte in Verfahren nach LwAnpG oder des freiwilligen Landtausches nach FlurbG; Grundsatz: Im Zusammenhang mit der geförderten Maßnahme darf kein Unternehmen betrieben, geführt oder geleitet werden.),
 - Unternehmen (natürliche oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, jedoch nur Kleinst-, kleine und mittlere Unternehmen).

- Art der Zuwendung
 - Projektförderung in Form einer Anteilsfinanzierung als Zuschuss

- Sonstiges
 - Berücksichtigung der demografischen Entwicklung,
 - vorrangige Förderung in ILE- und LEADER-Gebieten,
 - Leistungen nach dem Arbeitsförderungsrecht (SGB III) dürfen nicht als bare oder unbare Eigenleistungen des Zuwendungsempfängers angerechnet werden.

¹¹¹ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Integrierte Ländlichen Entwicklung – ILE/2007), Entwurfsstand vom 12.12.2006

Besondere Regelungen:

Verbesserung der Agrarstruktur

- Gegenstand der Förderung
Entsiegelungen einschließlich der für die Nachnutzung erforderlichen Boden verbessernden Maßnahmen (als landschaftspflegerische Maßnahmen in Verfahren nach dem FlurbG, sofern sie zur Erreichung des Verfahrenszwecks erforderlich sind)
- Zuwendungsempfänger
Teilnehmergemeinschaften und deren Zusammenschlüsse sowie näher bestimmte Einzelbeteiligte
- Räumlicher Geltungsbereich
abweichend, richtet sich nach § 1 FlurbG
- Zweckbindungsfrist
endet mit Abschluss des Verfahrens, jedoch frühestens 12 Jahre ab Fertigstellung
- Umfang und Höhe der Zuwendungen
 - 65 bis maximal 75 Prozent Zuschuss in Verfahren nach FlurbG (55 Prozent bei Weinbergflurbereinigungen)
 - Erhöhung um 10 Prozent (maximal jedoch auf 80 Prozent) in Verfahren mit besonderer ökologischer Zielsetzung oder hoher Bedeutung für die Erhaltung der Kulturlandschaft
 - Für Verfahren, die nach dem 01.01.2007 angeordnet werden, erhöhen sich die Fördersätze um 5 Prozent bei Umsetzung eines ILEK sowie um 10 Prozent bei Umsetzung einer LEADER-Strategie.
 - Für Verfahren nach dem FlurbG, die bis zum 31.12.2006 angeordnet wurden, gelten die bisherigen Fördersätze (80 bis maximal 90 Prozent) weiter.
- Sonstiges
Innerhalb der Ortslagen können Maßnahmen nur dann gefördert werden, wenn sich mindestens 75 Prozent der Maßnahme bezüglich des baulichen und kostenseitigen Umfangs auf den Außenbereich nach § 35 BauGB erstreckt.

Siedlungsökologische Maßnahmen

- Gegenstand der Förderung
Abbruch von baulichen Anlagen, Flächenentsiegelung und Rückbau überdimensionierter, finanziell nicht tragfähiger öffentlicher Infrastruktur in Ortslagen, soweit dies zur Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie zur ökonomischen Entwicklung dient
- Zuwendungsempfänger
Gebietskörperschaften, nichtgewerbliche Zusammenschlüsse, natürliche Personen, Träger von Unternehmen
- Zweckbindungsfrist
10 Jahre ab Fertigstellung der Maßnahme

- Umfang und Höhe der Zuwendungen
 - Gebietskörperschaften: 60 Prozent Zuschuss, max. 80 000 Euro
 - Nichtgewerbliche Zusammenschlüsse: 60 Prozent Zuschuss, max. 80 000 Euro
 - Natürliche Personen: 40 Prozent Zuschuss, max. 80 000 Euro
 - Träger von Unternehmen: 40 Prozent Zuschuss, max. 80 000 Euro
 - Für alle Zuwendungsempfänger erhöhen sich die Fördersätze um 5 Prozent bei Umsetzung eines ILEK sowie um 10 Prozent bei Umsetzung einer LEADER-Strategie.
- Sonstiges
 - Zuwendungsfähig sind Maßnahmen, für die die Wirtschaftlichkeit oder ein herausgehobenes öffentliches Interesse an der Durchführung belegt wird.
 - Flächen können nach Entsiegelung durch kommunale Antragsteller entweder selbst genutzt, veräußert oder für den Fall, dass ein Verkauf mittelfristig nicht möglich ist, verpachtet werden. Voraussetzung ist eine Folgenutzung, die den Zielen im Sinne dieser Richtlinie entspricht.
 - Wird eine Fläche innerhalb der Zweckbindungsfrist veräußert oder verpachtet, ist der Zuschuss in Höhe der Erlöse zurückzuzahlen. Die Erlöse aus Pacht errechnen sich aus der Summe der Pachtzahlungen vom Beginn der Verpachtung bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist.

7.2 Bewertung des Entwurfes

Der seit Mitte Dezember 2006 vorliegende Entwurf einer Richtlinie zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen beinhaltet zwei Angebote zur Förderung von Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen im ländlichen Raum.

1. Verbesserung der Agrarstruktur

Im Rahmen dieses Förderangebotes können Entsiegelungen als landschaftspflegerische Maßnahmen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) bezuschusst werden, wenn sie zur Erreichung des Verfahrenszwecks erforderlich sind. Ländliche Neuordnungsverfahren nach dem FlurbG erfassen derzeit etwa 8,5 Prozent¹¹² der Fläche des Freistaates Sachsen. Gefördert wird ein spezieller, im Zusammenhang mit den Verfahren stehender Zuwendungsempfängerkreis (Teilnehmergemeinschaften und deren Zusammenschlüssen sowie näher bestimmte Einzelbeteiligte).

Die relativ hohen Zuschüsse (bis 75 Prozent, in ILE-Regionen bis 80 Prozent, in LEADER-Gebieten bis 85 Prozent) ermöglichen auch die Realisierung von Vorhaben mit erheblichen Deckungslücken

¹¹² Eigene Berechnung mit Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (Bevölkerung, Fläche und Einwohnerdichte sowie Verwaltungsgliederung des Freistaates Sachsen ab 1. Januar 2007, <http://www.statistik.sachsen.de>) und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (Sächsischer Agrarbericht 2004)

zwischen Abrisskosten und Erlösen (Umnutzungsflächen). Der Fokus dieses Förderangebotes wurde auf Entsiegelungsmaßnahmen im bauplanerischen Außenbereich gerichtet.

2. Siedlungsökologische Maßnahmen

In den Ortslagen (im bauplanerischen Innenbereich) können im Rahmen siedlungsökologischer Maßnahmen der Abbruch baulicher Anlagen, Flächenentsiegelungen sowie der Rückbau überdimensionierter, finanziell nicht tragfähiger Infrastruktur gefördert werden, soweit diese Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie zur ökonomischen Entwicklung beitragen. Die Wirtschaftlichkeit oder ein herausgehobenes öffentliches Interesse an der Durchführung der Maßnahme ist zu belegen. Dies kann anhand der in Kapitel 5.2 zusammengestellten Indikatoren erfolgen, die von den Antragstellern mit aktuellen Daten hinterlegt werden müssten.

Hinsichtlich des Geltungsbereiches und der Zuwendungsempfänger richtet sich das Förderangebot an alle wichtigen Akteure der ländlichen Gebiete Sachsens (kommunale und private Antragsteller). Aufgrund begrenzt zur Verfügung stehender Fördermittel erfolgte jedoch eine Prioritätensetzung zugunsten kommunaler Gebietskörperschaften und privater Akteure (natürliche Personen und Unternehmen), die eine längerfristige Eigennutzung der freigelegten Grundstücke anstreben.

Besonders herauszustellen ist, dass mit dem geplanten Förderansatz Rückbauvorhaben und Entsiegelungen als eigenständige ländliche Entwicklungsmaßnahmen anerkannt werden. Das Förderangebot wurde von zuwendungsfähigen Folgemaßnahmen entkoppelt. Die Kriterien, die zur Beurteilung der Förderfähigkeit herangezogen werden (Erhaltung/Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur, ökonomische Entwicklung, Berücksichtigung der demographischen Entwicklung), repräsentieren die wesentlichsten Nachhaltigkeitsziele der ländlichen Entwicklung, die mit Abrissmaßnahmen unterstützt werden können. Zur Priorisierung von Vorhaben können sie mit weiteren, in Kapitel 5.2 vorgestellten Zielen ergänzt werden.

Ein sehr positives Detail des Richtlinienentwurfs ist die Öffnungsklausel, die kommunalen Antragstellern eine wirtschaftliche Verwertung der freigelegten Flächen während der Zweckbindungsfrist ermöglicht. Mit einer Dauer von 10 Jahren wurde diese Frist so bemessen, dass Spekulationen weitgehend vorgebeugt wird. Die Anrechnung der Erlöse auf die zuwendungsfähigen Kosten soll erst zum Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Entstehung erfolgen. Diese Regelung entspricht der Anrechnungsvariante, die in Kapitel 5.5 empfohlen wurde. Der Prioritätensetzung folgend wurde die Öffnungsklausel auf kommunale Antragsteller beschränkt.

Der Richtlinienentwurf sieht Zuschüsse bis maximal 80 000 Euro als Zuwendungsform vor. Mit dem Basisfördersatz von 60 Prozent für Gebietskörperschaften und nichtgewerbliche Zusammenschlüsse können somit Projekte bis zu ca. 133 300 Euro, in LEADER-Gebieten (um 10 Prozent erhöhter Fördersatz) bis zu 114 300 Euro finanziert werden. Dies bewegt sich im Rahmen der in Kapitel 6

vorgestellten durchschnittlichen Rückbaukosten typischer Objektgruppen. Durch den geringeren Fördersatz für Träger von Unternehmen und natürliche Personen (Basisförderung 40 Prozent, ILE-Regionen 45 Prozent, LEADER-Gebiete 50 Prozent) können noch kostenintensivere Vorhaben gefördert werden (in der Basisförderung bis zu 200 000 Euro).

Nach der Dorfentwicklungsrichtlinie¹¹³ (RL 53/2000) wurden im Zeitraum von 2000 bis 2006 116 Bewilligungen¹¹⁴ zur Förderung von Abbruchvorhaben im Zusammenhang mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen erteilt. 62 Bewilligungen¹¹⁴ (53 Prozent) entfielen auf kommunale Antragsteller, für die ein Fördersatz in Höhe von 75 Prozent sowie eine Förderobergrenze von 80 000 Euro galt. Für Private betrug der Fördersatz 40 Prozent bei einer Maximalfördersumme von 40 000 Euro (Unternehmen: 50 Prozent, maximal 50 000 Euro, ausschließlich für Abrissmaßnahmen zur Erhaltung oder Schaffung von Beschäftigungs- und Einkommensmöglichkeiten). Trotz der geringeren Fördersätze und Förderobergrenzen wurde das Angebot von privaten Antragstellern (etwa im Umfang kommunaler Antragsteller) nachgefragt.

Bei Abrissvorhaben zur Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungsstruktur und der ländlichen Bausubstanz, von denen insgesamt 80 Projekte¹¹⁴ (69 Prozent aller Vorhaben) bewilligt wurden, überwiegen sogar die privaten Antragsteller (nur Privatpersonen, keine Unternehmen) mit 43 Bewilligungen¹¹⁴ (54 Prozent dieser Vorhaben).

Die vorgestellten Zahlen weisen auf die Angemessenheit der Förderkonditionen des Richtlinienentwurfs zur Integrierten Ländlichen Entwicklung in Sachsen hin. Weil jedoch Erfahrungen mit den novellierten Zuwendungsvoraussetzungen (Entkopplung von zuwendungsfähigen Folgemaßnahmen) fehlen und die Fördersätze für kommunale Gebietskörperschaften und für nichtgewerbliche Zusammenschlüsse (z.B. Verbände, gemeinnützige Vereine, ...) gesenkt wurden, sollte Programm begleitend überprüft werden, ob und inwieweit Anpassungsbedarf hinsichtlich der Fördersätze, Förderobergrenzen sowie der Prioritätensetzung bei den Zuwendungsempfängern besteht.

Werden die zur Verfügung stehenden Fördermittel bereits nach kurzer Programmlaufzeit durch Anträge gebunden, sollten die Fördersätze und die Obergrenzen verringert werden, um mehr Antragsteller partizipieren zu lassen. Ein schleppender Antragseingang deutet hingegen auf zu niedrige Fördersätze bzw. Förderobergrenzen hin. In diesem Fall könnte mit Anhebungen der Konditionen und/oder der Anrechenbarkeit von Leistungen nach dem Arbeitsförderungsrecht (SGB III) als Eigenleistungen reagiert werden. In Übereinstimmung mit den festgelegten Förderprioritäten sollte auch das Verhältnis kommunaler zu privaten Antragstellern in den Mittelpunkt der Programmbegleitung gerückt werden, um bei Fehlentwicklungen nachjustieren zu können.

¹¹³ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes und der Dörfer im Freistaat Sachsen vom 20. Dezember 2000, zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13. Oktober 2004 (SächsABl. S. 1253) mit Wirkung vom 10. Dezember 2004

¹¹⁴ Quelle: AGRI-Förderdatenbank, Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, Fachbereich 2, 2007

8 Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der jeweils geltenden Fassung
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2005): Dorf-erneuerungsrichtlinien (DorfR) zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms vom 29. April 2005 (Az.: E 5-7516-4000)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2006): Ländliche Entwicklung in Bayern, Aktionsprogramm Dorf vital – Innenentwicklung in der Dorfentwicklung, Materialienheft 40/2006, <http://www.dorfvital.bayern.de>
- BECKORD, C., JURCZEK, P. (2004): Konzeptionelle Überlegungen zur Revitalisierung von Industriebrachen in Südwestsachsen, Beiträge zur Kommunal- und Regionalentwicklung, Heft 42, Chemnitz 2004
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2005): Anpassungsstrategien für ländliche / periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern, Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft 38
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2005): Modellvorhaben der Raumordnung (MORO), <http://www.bbr.bund.de>
- BÜRGERLICHES GESETZBUCH (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3416) in der jeweils geltenden Fassung
- EUROPÄISCHE KOMMISSION (1996): Empfehlung 96/280/EG der Kommission vom 3. April 1996 betreffend die Definition der kleinen und mittleren Unternehmen (ABl. EG L 107 vom 30.4.1996, S. 4)
- EUROPÄISCHE KOMMISSION (2005): Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 (2006/C 54/08)
- FACHHOCHSCHULE NORDHAUSEN (2005/06): Bewertung des Flächenpotentials aus der „Landesweiten Brachflächenerfassung in Thüringen“
- FACHHOCHSCHULE NORDHAUSEN im Auftrag des Landratsamtes Nordhausen (2004): Kommunaler Leitfaden für ein intelligentes Brachflächenmanagement
- GESETZ über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. September 1969 (BGBl. I 1969 S. 1573), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Mai 2002 (BGBl. I S. 1527) in der jeweils geltenden Fassung
- GESETZ über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24. März 1897 (RGBl. 1897 S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) in der jeweils geltenden Fassung
- HECKER, T. (2000): Zur Veränderung der Industrielandschaft im Erzgebirge und seinem Vorland, aus „Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen seit 1990

- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Programm und Richtlinien zur Förderung der ländlichen Entwicklung in Hessen
- INFORMATIONSMATERIAL DER STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2006): Eintritte und Bestand Teilnehmer Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen
- INVESTKREDIT BANK AG (2007): InvestGlossar – Fachbegriffe in Kürze, <http://www.investkredit.at/at/dt/InvestGlossar.asp>
- KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KfW): Darlehensprogramme für Wohnimmobilien – Wohnraum Modernisieren, <http://www.kfw-foerderbank.de>
- LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT THÜRINGEN MBH (2005): Evaluation der Brachflächenerfassung im Freistaat Thüringen, Präsentation
- LANDTAG von Baden-Württemberg (2003): Plenarprotokoll 13/44
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND FISCHEREI Mecklenburg-Vorpommern (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Az.: VI 340-0878.2
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM Baden-Württemberg: <http://www.melap-bw.de>
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM Baden-Württemberg (2002): Richtlinie vom 1. Januar 2002 (Az.: 66-8435.00) zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ des Landes Brandenburg (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Gz.: 25 D 40008/06
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT des Landes Sachsen-Anhalt (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Az.: 52.51-61332/1
- MINISTERIUM FÜR UMWELT des Saarlands (2006): http://www.saarland.de/ministerium_umwelt.htm
- RICHTLINIE des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Förderung der Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten sowie von Modellvorhaben der Raumordnung (FR-Regio) vom 8. Januar 2002 (SächsABI S. 115; 31. Januar) geändert durch Richtlinie vom 23. November 2003 (SächsABI. S. 1190) mit Wirkung vom 1. Januar 2004
- RICHTLINIE des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung (FR-Regio) vom 21. Dezember 2006 (SächsABI. 3/2007 S. 58)
- RICHTLINIE des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes und der Dörfer im Freistaat Sachsen vom 20. Dezember 2000, zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13. Oktober 2004 (SächsABI. S. 1253) mit Wirkung vom 10. Dezember 2004
- RICHTLINIE des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Integrierte Ländlichen Entwicklung – ILE/2007), Entwurfsstand vom 12.12.2006

- REGIERUNGSPRÄSIDIUM CHEMNITZ (2006): Website „Gewerbe- und Industrieflächen / Branchen“, http://www.rpc.sachsen.de/inhaltsseite_gewerbe_und_industrieflaechen.htm
- ROERICH, U., KUNZ, A. (2007): Ansiedlung junger Familien in Dörfern – Studie zur Bewertung der Nachhaltigkeit ländlicher Entwicklung in Bezug auf die Ansiedlung junger Familien in ländlich geprägten Dörfern des Freistaates Sachsen, Infodienst der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Ausgabe 02/2007
- SÄCHSISCHES ABFALLWIRTSCHAFTS- UND BODENSCHUTZGESETZ (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (GVBl. S. 261), neugefasst durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. August 2003 (GVBl. S. 330; 340) in der jeweils geltenden Fassung
- SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (2004): Bewertung der Verkehrsinfrastruktur in kleinen Dörfern
- SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (2006): Sozioökonomische Analyse des ländlichen Raums, der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Umwelt des Freistaates Sachsen
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2001): Erlass über zuwendungsfähige Ausgaben für den Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Freilegungen von Grundstücken und Regelungen zum Anteil der Gemeinden sowie zu Einnahmen vom 23.08.2001, Az.: 54-2520.20/7
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2007): Sachsen hat Zukunft – Nachhaltigkeitsstrategie für den Freistaat Sachsen, Entwurfsstand vom 08.03.2007
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2005): Sächsischer Agrarbericht 2004
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT, Landesamt für Umwelt und Geologie, ARGE AFC Sachsen (2003): Projekthandbuch zur Altlastenfreistellung, Stand März 2003
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ARBEIT (2006): Operationelles Programm des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2007 bis 2013, zur Genehmigung bei der Europäischen Kommission eingereichte Fassung vom 11.01.2007, http://www.smwa.sachsen.de/set/431/op_efre_sachsen_2007_2013.pdf, Download am 09.03.2007
- SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH im Auftrag der Gemeinde Striegistal (2006): Gutachten – Abrissobjekt Gasthof Ortsteil Mobendorf
- SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH im Auftrag der Gemeinde Striegistal (2006): Gutachten – Abrissobjekt Hühnerstallanlage Ortsteil Kaltfofen
- SOZIALGESETZBUCH (SGB) Drittes Buch (III) – Arbeitsförderung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 1997, BGBl. I S. 594) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 14. August 2006, BGBl. I S. 1897 in der jeweils geltenden Fassung

- SOZIALGESETZBUCH (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2954) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, BGBl. I S. 1706 in der jeweils geltenden Fassung
- STATISTISCHES LANDESAMT des Freistaates Sachsen (2007): Bevölkerung, Fläche und Einwohnerdichte sowie Verwaltungsgliederung des Freistaates Sachsen ab 1. Januar 2007, <http://www.statistik.sachsen.de>
- THIEME, M. (2000): Umweltwirkung und Nachhaltigkeit der Dorfentwicklung in Sachsen, Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 5, 5. Jahrgang
- THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2004): Ausgewählte Umweltwirkungen von Baugebieten, altindustriellen Flächen und stillgelegten Landwirtschaftsbetrieben im peripheren ländlichen Raum Nordthüringens, Schriftenreihe
- THÜRINGER LANDGESELLSCHAFT MBH (2005): Studie zur Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum dargestellt am Beispiel der ehemaligen LPG-Anlage in Großmehlra, Abschlussbericht, Oktober 2005
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2006): Entwurf Richtlinie Förderung Revitalisierung
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Flächenhaushaltspolitik – ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung in Thüringen, Konzeption
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2006): Stellungnahme zur Anfrage der LfL vom 06.07.2006 (Az.: 06-34-8460.33/1), Az.: 53-3220
- UMWELTRAHMENGESETZ vom 29. Juni 1990 (GBl. DDR I Nr. 42 S. 649), zuletzt geändert durch § 63 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 1992 (SächsGVBl. S. 571, 587) in der Fassung des Artikels 12 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (Hemmnisbeseitigungsgesetz)
- VERORDNUNG (EG) Nr. 1059/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Schaffung einer gemeinsamen Klassifikation der Gebietseinheiten für die Statistik (NUTS) (ABl. EG L 154/1). Die NUTS-Ebene II wird in Deutschland durch die Regierungsbezirke repräsentiert.
- VERORDNUNG (EG) Nr. 1698/2005 des Rates vom 20. September 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
- VERORDNUNG (EG) Nr. 1974/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

- VERORDNUNG (EG) Nr. 448/2004 der Kommission vom 10. März 2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1685/2000 der Kommission mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EG) Nr. 1260/1999 des Rates hinsichtlich der Zuschussfähigkeit der Ausgaben für von den Strukturfonds kofinanzierten Operationen und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1145/2003
- VERTRAG zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft in der Fassung vom 2.10.1997 (Amsterdamer Fassung), zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumänien zur Europäischen Union vom 25.4.2005 (ABl. EG L 157/11)
- VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung (VwV-SäHO), Az.: 24-H 1007-17/42-8239 vom 27. Juni 2005 (SächsABI. SDr. 06/2005)
- VERWALTUNGSVORSCHRIFT des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Strategien und Maßnahmen der städtischen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen im Freistaat Sachsen (VwV-Stadtentwicklung) vom 19. Februar 2001 (SächsABI S. 320; 22. März)
- WINKEL, R. (2000): Planung im Wandel – Schrumpfung, Bestandsentwicklung, veränderte Anforderungen, Eröffnungsvortrag auf der Gründungsveranstaltung des Raumwissenschaftlichen Kompetenzzentrums am 11. Juli 2000, <http://stadtregion.arch.tu-dresden.de/regionalplanung/referat.html>

9 Anhang

9.1 Abrissförderung im Rahmen der Stadtentwicklung (Stand 12/2006)

VwV-Stadtentwicklung

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und **Förderung von Strategien und Maßnahmen der städtischen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen** im Freistaat Sachsen vom 19. Februar 2001 (Sächs ABI S. 320; 22. März)

Zuwendungsfähig sind:

- Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung und der städtebaulichen Entwicklung von bestehenden Brachflächen (ehemals verkehrstechnisch, industriell, gewerblich oder militärisch genutzte Flächen), wenn sie einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechen und nicht im Rahmen der GA „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gefördert werden.
- u. a. folgende Maßnahmen:
 - o Altlastenbehandlung (wenn keine Altlastenfreistellung oder Förderung nach „RL zur Förderung von Maßnahmen der Altlastenbehandlung im Freistaat Sachsen“ möglich; HINWEIS: Diese RL ist seit 01.01.2005 außer Kraft.)
 - o Beseitigung von Abfallablagerungen (soweit kein Verursacher zur Beseitigung herangezogen werden kann)
 - o Abriss, Beräumung (und Gebäudesicherung oder -sanierung)
 - o Planung, Herstellung, Erhaltung und Rückbau von Erschließungsanlagen
 - o Renaturierung
 - o Vermarktung der Flächen für künftige Nutzungen
- Förderung in begründeten Fällen auch dann, wenn zwar keine unmittelbare Nachnutzung bevorsteht oder gegeben ist, diese sich jedoch als erfolgversprechende Entwicklungs- und Vorratsfläche in die gemeindliche Entwicklung einfügt und zur Angebotserweiterung beiträgt.
- HINWEISE:
 - o Maßnahmen müssen im Rahmen von regionalen oder kommunalen Entwicklungskonzepten abgestimmt oder anderweitig aus übergeordneten Planungen abgeleitet sein
 - o Grundstückserwerb darf 10 % der zuwendungsfähigen Kosten nicht übersteigen

Zuwendungsempfänger:

- Gemeinden (VG, VV)
- Zuwendung und Eigenanteil auch für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter (e.V., ZV, Landkreise, privatrechtliche Gesellschaften, Private)

Zuwendung:

- Zuschuss 75 %
- Eigenanteil kann ausnahmsweise durch andere öffentliche Mittel ersetzt werden

Zweckbindung:

- laut Zuwendungsbescheid

Zuständigkeit:

- Regierungspräsidien

Geltungsdauer:

- 31. Dezember 2007 (laut SächsVwVorG i.V.m. VwV des SMI über die geltenden VwV des SMI vom 14. Dezember 2005)

VwV-StBauE

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und **Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung** im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) vom 29. November 2002 (SächsABI SDr. 2003 S. S 2; 29. Januar) iK 29. November 2003 geändert durch VwV vom 21. Juli 2005 (SächsABI. S. 750) mit Wirkung vom 19. August 2005

Zuwendungsfähig sind:

- Freilegung von Grundstücken als Ordnungsmaßnahme gemäß § 147 BauGB in förmlichen Sanierungsgebieten (**B III 1. c**) dazu zählen Ausgaben für Rückbau, Teilrückbau und Abräumarbeiten, auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenausgaben
- Freilegung von Grundstücken als Ordnungsmaßnahme gemäß § 169 I Nr. 4 i.V.m. § 146 III, § 147 BauGB in städtebaulichen Entwicklungsgebieten (**C III 1. c**)
- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (**D II 1.**), u. a.
 - o Rückbaumaßnahmen (nach § 147 BauGB)
 - o Quartiersentkernung und -neugestaltung
- ausnahmsweise die Freilegung eines Baugrundstückes im Denkmalschutz (**D III 1. d**)
- Ordnungsmaßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete, u. a. Abbrüche von baulichen Anlagen und Freilegung von Grundstücken nach Abstimmung mit der Bewilligungsstelle (**E II 1. f**)
- Freilegung von Grundstücken als Ordnungsmaßnahme in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (**F III**)

- Ordnungsmaßnahmen zur Aufwertung von Stadtteilen in Stadtumbaugebieten (Voraussetzung: genehmigtes Integriertes Stadtentwicklungskonzept), u. a.
 - o Stilllegung der Erschließung als Voraussetzung für die Anpassung der städtischen Infrastruktur (**G1 I 1. a**)
 - o Freilegung von Grundstücken soweit die erforderlichen Baumaßnahmen Gebäude und bauliche Anlagen betreffen, die nicht nach **G2** förderfähig sind (**G1 I 1. d**)
 - o der gemeindliche Grunderwerb, wenn dieser erforderlich ist, um Rückbaumaßnahmen durchsetzen zu können (**G1 I 1. g**)
- Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude/Wohngebäudeteile (einschließlich Gewerbeflächen in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden) (**G2 I 1. a**)
- HINWEISE:
 - o Fördervoraussetzung ist die Aufnahme in ein Programm zur Städtebaulichen Erneuerung
 - o gleichzeitige Förderung über Programme der Dorfentwicklung und Städtebaulichen Erneuerung ist nicht möglich
 - o Voraussetzungen für die Aufnahme einer Gemeinde in ein Programm zur Städtebaulichen Erneuerung sind: überwiegend städtische Siedlungsstruktur, in der Regel eine zentralörtliche Funktion, bei dörflicher Siedlungsstruktur mehr als 2 000 Einwohner

Zuwendungsempfänger:

- Gemeinden (VG, VV)
- Zuwendung und Eigenanteil auch für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter

Zuwendung:

- Freilegung von Grundstücken in Sanierungsgebieten (**B III 1. c**): Zuschuss 100 %
- Freilegung von Grundstücken in städtebaulichen Entwicklungsgebieten (**C III 1. c**): Zuschuss 100 %
- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (**D II 1.**): Zuschuss 100 %
- Freilegung eines Baugrundstückes im Denkmalschutz (**D III 1. d**) gemäß § 164a III, § 177 IV und V BauGB (Gesamtertragsverfahren); alle Kosten, die der Eigentümer wirtschaftlich nicht selbst tragen kann
- Freilegung von Grundstücken zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (**E II 1. f**): Zuschuss 100 %
- Freilegung von Grundstücken im Zusammenhang mit Maßnahmen für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf (**F III**): Zuschuss 100 %
- Ordnungsmaßnahmen zur Aufwertung von Stadtteilen in Stadtumbaugebieten (**G1 I 1. a-g**): Zuschuss 100 %
- Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile (**G2 I 1. a**): 70 Euro je m² rückgebauter Wohnfläche

Zweckbindung:

- 10 Jahre für erworbene Gegenstände (lt. NBest-Städtebau)

Zuständigkeit:

- Sächsische Aufbaubank

Geltungsdauer:

- 31. Dezember 2007 (laut SächsVwVorG i.V.m. VwV des SMI über die geltenden VwV des SMI vom 14. Dezember 2005)

9.2 Abrissförderung im Rahmen der Ländlichen Entwicklung (Stand 12/2006)

RL 25/2005

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur **Förderung der ländlichen Entwicklung** RL-Nr.: 25/2005 vom 15. Juni 2005 (SächsABI. S. 632; 14. Juli)

Zuwendungsfähig sind:

- Aufwendungen nach § 105 FlurbG (Ausführungskosten, investive Maßnahmen einschließlich deren Vorbereitung und Begleitung) für die Neuordnung ländlichen Grundbesitzes und die Gestaltung des ländlichen Raums zur Verbesserung der Agrarstruktur in Verfahren nach FlurbG und LwAnpG einschließlich Maßnahmen zur Sicherung eines nachhaltig leistungsfähigen Naturhaushalts **(2.3)**

Zuwendungsempfänger:

- Teilnehmergemeinschaften, deren Zusammenschlüsse, Wasser- und Bodenverbände u. ä. Rechtspersonen
- einzelne Beteiligte, Tauschpartner sowie andere am Tausch Beteiligte beim freiwilligen Landtausch

Zuwendung:

- Zuschuss nach Abzug der Leistungen Dritter: 80 ... 90 % der förderfähigen Kosten in Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Vergleichszahl (LVZ)
- bei Maßnahmen der Dorfentwicklung max. 75 % der förderfähigen Kosten, bei Umsetzung eines ILEK max. 80 % (Regelung entsprechend RL-Nr.: 53/2000)

Zweckbindung:

- bis zum Verfahrensabschluss (Schlussfeststellung)

Zuständigkeit:

- Staatliche Ämter für Ländliche Entwicklung

Geltungsdauer:

- bis 31. Dezember 2006

RL 55/00

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft für die **Förderung von Maßnahmen zur ökologischen Landschaftsgestaltung** im Freistaat Sachsen RL-Nr.: 55/00 vom 20. Dezember 2000 (SächsABl. S. 1212) mit Wirkung vom 3. Dezember 2004

Zuwendungsfähig sind:

- Abbruch von baulichen Anlagen, soweit dies zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in Verbindung mit zuwendungsfähigen Maßnahmen notwendig ist **(2.8)**

Zuwendungsempfänger:

- Juristische Personen des öffentlichen Rechts (außer Bund, Land und Kreisen) und gemeinnützige Einrichtungen unabhängig von der Rechtsform (z.B. Teilnehmergeinschaften und ihre Verbände, Wasser- und Boden-, Landschaftspflegeverbände)

Zuwendung:

- Zuschuss: max. 80% der förderfähigen Kosten, höchstens 80.000 Euro

Zweckbindung:

- 12 Jahre

Zuständigkeit:

- Staatliche Ämter für Ländliche Entwicklung

Geltungsdauer:

- bis 31. Dezember 2006

RL 53/2000

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft für die **Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes und der Dörfer** im Freistaat Sachsen vom 20. Dezember 2000, zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13. Oktober 2004 (SächsABl. S. 1253) mit Wirkung vom 10. Dezember 2004

Zuwendungsfähig sind:

- Abbruch von baulichen Anlagen, soweit dies zum Ausbau der ländlichen Infrastruktur in Verbindung mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen notwendig ist. **(2.1.12)**

- Abbruch von baulichen Anlagen, soweit dies zur Erhaltung oder Schaffung von Beschäftigungs- und Einkommensmöglichkeiten in Verbindung mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen notwendig ist. **(2.2.2)**
- Abbruch von baulichen Anlagen, soweit dies zur Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regionaltypischen Siedlungsstruktur und der ländlichen Bausubstanz in Verbindung mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen notwendig ist. **(2.3.6)**

Zuwendungsempfänger:

- Gemeinden (Gemeinden, Gemeindeverbände, Kommunale Zusammenschlüsse, Zweckverbände)
- Vereine und Verbände (Gemeinnützige Einrichtungen unabhängig von der Rechtsform, Teilnehmergeinschaften und ihre Verbände, Wasser- und Bodenverbände)
- Natürliche Personen des Privatrechts (einschließlich nichtunternehmerische BGB-Gesellschaften und Gemeinschaften zur gesamten Hand (Erbengemeinschaften))
- Unternehmen (natürliche und juristische Privatrechtspersonen, die unternehmerische Risiken tragen)

Zuwendung:

- Gemeinden: Zuschuss: 75%, max. 80.000 Euro **(2.1.12, 2.2.2, 2.3.6)**
- Vereine und Verbände: Zuschuss: 80%, max. 80.000 Euro **(2.1.12, 2.2.2, 2.3.6)**
- Natürliche Personen: Zuschuss: 40%, max. 40.000 Euro **(2.2.2, 2.3.6)**
- Unternehmen: Zuschuss: 50%, max. 50.000 Euro **(2.2.2)**

Zweckbindung:

- 12 Jahre

Zuständigkeit:

- Staatliche Ämter für Ländliche Entwicklung

Geltungsdauer

- bis 31. Dezember 2008 (durch Verwaltungsvorschrift des SMUL verlängert wurden)

9.3 Abrissförderung im Rahmen der Regionalentwicklung (Stand 12/2006)

FR-Regio

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die ***Förderung der Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten sowie von Modellvorhaben der Raumordnung*** (FR-Regio) vom 8. Januar 2002 (SächsABI S. 115; 31. Januar) geändert durch Richtlinie vom 23. November 2003 (SächsABI. S. 1190) mit Wirkung vom 1. Januar 2004

Zuwendungsfähig sind:

- Maßnahmen der Erstellung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten **(3.1)**
- Vorhaben der Revitalisierung von Brachflächen in Randbereichen von Städten, in nichtstädtischen Siedlungen und Außenbereichen, die nicht über die VwV-Stadtentwicklung gefördert werden und durch ein Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept für eine konkrete Nachnutzung bestimmt und priorisiert wurden **(3.5)**

Zuwendungsempfänger:

- Landkreise und kreisfreie Städte
- Gemeinden, Gemeindeverbände
- kommunale Zweck- und Verwaltungsverbände

Zuwendung:

- Zuschuss: max. 60% der förderfähigen Kosten
- Zuschuss: max. 90% der förderfähigen Kosten in begründeten Fällen, insbesondere in Gebieten mit besonderen Entwicklungsaufgaben

Zweckbindung:

- k. A.

Zuständigkeit:

- Regierungspräsidium Chemnitz

Geltungsdauer:

- bis 31. Dezember 2006

9.4 Abrissförderung im Rahmen der Wirtschaftsförderung (Stand 12/2006)

GA-Infra

Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit zur **Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur** im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA-Infra) vom 11. Dezember 2000 (SächsABl. 2001 S. 37; 11. Januar)

Zuwendungsfähig sind:

- Unmittelbar projektbezogene landespflegerische Maßnahmen pauschal bis 10 % der förderfähigen Kosten (Ausnahmen bis 15 %)
- u. a. Kosten der Baureifmachung (zum Beispiel Geländegestaltung, Abbruch von Gebäuden, Altlastensanierung) bei förderfähigen Maßnahmen nach **2.1 bis 2.4**:
 - o Erschließung/Wiederherrichtung von brachliegendem Industrie- und Gewerbegelande, Geländeerschließung für Tourismus;

als Einzelmaßnahmen: Errichtung/Ausbau von Verkehrsverbindungen, Energie- und Wasserversorgungsleitungen, Abwasserreinigungs- und Müllbeseitigungsanlagen
(2.1)

- Errichtung/grundhafte Sanierung/Modernisierung/Erweiterung von öffentlichen Basis-einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Steigerung der touristischen Nachfrage und Entwicklung von Tourismusbetrieben **(2.2)**
- Errichtung/Ausbau von Einrichtungen der überbetrieblichen Berufsausbildung, Fortbildung und Umschulung **(2.3)**
- Errichtung/Ausbau von Gewerbezentren, Technologie- und Gründerzentren **(2.4)**
- Beseitigung von Altlasten soweit erforderlich und wirtschaftlich vertretbar; Beseitigung von Altanlagen bei Wiederherrichtung von Brachen nach **2.1**
- HINWEISE:
 - nicht förderfähig sind Grunderwerbskosten (Ausnahme 2.4) und Abrisskosten auf Flächen, die nicht im Eigentum des Maßnahmeträgers stehen
 - Bedarf der zu erwartenden Belegung mit förderfähigem Gewerbe i. S. d. GA ist nachzuweisen (bei reaktivierten Altstandorten 50 % des Gebietes, vollständiger Nachweis darf bei Altstandorten auch ex post erfolgen)
 - Regionale Förderprioritäten sind zu beachten

Zuwendungsempfänger:

- Vorzugsweise Gemeinden, Landkreise und Gemeindeverbände (Verwaltungs- und Zweckverbände)
- Natürliche und juristische Personen, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, unter bestimmten Umständen auch Unternehmen öffentlich-rechtlicher Eigentümer

Zuwendung:

- Zuschuss: max. 50 % der förderfähigen Kosten
- Zuschuss: max. 80 % der förderfähigen Kosten beim Vorliegen besonderer Struktureffekte, wie sie sich insbesondere aus regionalen oder städtebaulichen Entwicklungskonzepten ergeben, die regionalen Förderprioritäten sind zu beachten

Zweckbindung:

- Eigentum am geförderten Infrastrukturprojekt kann nicht auf natürliche oder juristische Personen mit Gewinnerzielungsabsicht übertragen werden

Zuständigkeit:

- Regierungspräsidien

Geltungsdauer:

- keine Beschränkung

9.5 Abrissförderung im Rahmen der Beschäftigungsförderung des Bundes (Stand 12/2006)

Arbeitsgelegenheiten (AGH)

§ 16 Abs. 3 Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2954) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, BGBl. I S. 1706 in der jeweils geltenden Fassung

Zuwendungsfähig sind:

- in der Entgeltvariante (§ 16 Abs. 3 Satz 1 SGB II): sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen
 - o Arbeiten müssen nicht zwingend im öffentlichen Interesse¹¹⁵ liegen und/oder zusätzlich¹¹⁶ sein (erweiterte Einsatzgebiete, auch Mischformen sind möglich)
 - o Wettbewerbsverzerrungen und sonstige Nachteile für die private Wirtschaft sind zu vermeiden
- bei AGH mit Mehraufwandsentschädigung (§ 16 Abs. 3 Satz 2 SGB II): alle Arbeiten, die im öffentlichen Interesse¹¹⁵ liegen und die zusätzlich¹¹⁶ sind

Zuwendungsempfänger:

- Maßnahmeträger (geeignete natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die förderungsfähige Maßnahmen selbst durchführen oder durch Dritte durchführen lassen)
- Berechtigte nach § 7 SGB II (erwerbstätige Hilfebedürftige zwischen 15 und 64 Jahren, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben)

Zuwendung:

- AGH in der Entgeltvariante (§ 16 Abs. 3 Satz 1 SGB II):
 - o Maßnahmeträger: Förderumfang ist gesetzlich nicht vorgegeben; kann aus monatlicher Fallpauschale bestehen, die alle Aufwendungen des Trägers umfasst; Förderhöhe sollte Minderleistung des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen berücksichtigen, zugleich im Einklang mit Aufwendungen für vergleichbare Einstellungshilfen stehen; hinsichtlich der Förderdauer sind "Fehlanreize" (Erwerb eines neuen Anspruchs auf Arbeitslosengeld / Verschiebepflicht) zu vermeiden¹¹⁷
 - o Berechtigte: Arbeitsentgelt aus sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung

¹¹⁵ Arbeiten liegen im öffentlichen Interesse, wenn das Arbeitsergebnis unmittelbar der Allgemeinheit im Geltungsbereich des SGB II dient, darunter auch gemeinnützige Arbeiten (u. a. in den Bereichen Umwelt- und Gewässerschutz, Landschafts- und Denkmalschutz). Nicht im öffentlichen Interesse liegen Arbeiten, deren Ergebnis überwiegend erwerbswirtschaftlichen Interessen oder den Interessen eines begrenzten Personenkreises oder den Interessen Einzelner dient.

¹¹⁶ Arbeiten sind zusätzlich, wenn sie ohne Förderung nicht, nicht in diesem Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt würden.

¹¹⁷ Bundesagentur für Arbeit (2005): SGB II – Arbeitshilfen AGH, Stand 02.09.2005

- AGH mit Mehraufwandsentschädigung (§ 16 Abs. 3 Satz 2 SGB II):
 - o Maßnahmeträger: monatliche Kostenpauschale je besetztem Teilnahmeplatz (einzel-fallspezifisch je nach Konzept)
 - o Berechtigte: Arbeitslosengeld II zuzüglich einer angemessenen Mehraufwandsent-schädigung (mindestens 1 Euro je tatsächlich geleistete Stunde)

Zuständigkeit:

- Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitsgemeinschaft (ARGE) zwischen Ar-beitsagentur und Landkreis / kreisfreier Stadt oder Kommunale Träger gemäß § 6a SGB II (Optionsmodell) oder Arbeitsagentur wenn keine ARGE errichtet wurde)

Geltungsdauer:

- keine Befristung

Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM)

§§ 260 – 271 Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch (III) – Arbeitsförderung – (Artikel 1 des Geset-zes vom 24. März 1997, BGBl. I S. 594) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 14. August 2006, BGBl. I S. 1897 in der jeweils geltenden Fassung

Zuwendungsfähig sind:

- Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse¹¹⁸ liegen, die zusätzlich¹¹⁹ sind und keine Beein-trächtigungen der Wirtschaft erwarten lassen

Zuwendungsempfänger:

- Maßnahmeträger (geeignete natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaf-ten, die förderungsfähige Maßnahmen selbst durchführen oder durch Dritte durchführen las-sen)
- förderungsbedürftige Arbeitnehmer i. S. § 263 SGB III

Zuwendung:

- pauschalierte Zuschüsse zum Arbeitsentgelt der durch die Maßnahme geförderten Arbeitneh-mer an den Maßnahmeträger
- bei Tätigkeiten für die i. d. R. erforderlich ist
 - o keine Ausbildung 900 Euro monatlich
 - o eine Ausbildung in einem Ausbildungsberuf 1 100 Euro monatlich

¹¹⁸ Arbeiten liegen im öffentlichen Interesse, wenn das Ergebnis der Maßnahme der Allgemeinheit (d. h. einem unbegrenzten Personenkreis) unmittelbar oder mittelbar dient. Arbeiten, deren Ergebnis überwiegend er-werbswirtschaftlichen Interessen oder den Interessen eines begrenzten Personenkreises oder den Interes-sen Einzelner dient, liegen nicht im öffentlichen Interesse.

¹¹⁹ Arbeiten sind zusätzlich, wenn sie ohne Förderung nicht, nicht in diesem Umfang oder erst zu einem späte-ren Zeitpunkt durchgeführt würden.

- eine Aufstiegsfortbildung 1 200 Euro monatlich
- eine Hochschul- oder Fachhochschulausbildung 1 300 Euro monatlich
- kann um 10 % erhöht werden, höchstens bis zur Höhe des monatlichen Arbeitslosengeldes
- verstärkte Förderung (§ 266 SGB III):
 - zusätzlicher Zuschuss von max. 300 Euro je Arbeitnehmer und Monat für weitere Kosten, die mit der Beschäftigung im Zusammenhang stehen

Zuständigkeit:

- örtliche Agentur für Arbeit

Geltungsdauer:

- keine Befristung

Beschäftigung schaffende Infrastrukturförderung (BSI)

§§ 260 – 271 Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch (III) – Arbeitsförderung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 1997, BGBl. I S. 594) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 14. August 2006, BGBl. I S. 1897 in der jeweils geltenden Fassung

Zuwendungsfähig sind:

- Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung der Umwelt, sowie alle Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur (u. a. Wiederherrichtung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen, Sanierung von Stadtteilen oder Dorfkernen)¹²⁰

Zuwendungsempfänger:

- öffentlich-rechtliche Träger (Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts) wenn,
 - die Arbeiten an ein Wirtschaftsunternehmen vergeben werden
 - die Fördermittel zusätzlich zu den sonst vorgesehenen Eigenmitteln des Trägers eingesetzt werden
 - von der Agentur für Arbeit zugewiesene Arbeitslose in dem ausführenden Wirtschaftsunternehmen beschäftigt werden

Zuwendung:

- Zuschuss: max. 25 % der voraussichtlichen Gesamtkosten des Infrastrukturprojektes (muss in angemessenem Verhältnis zur Zahl der zugewiesenen Arbeitnehmer stehen)

Zuständigkeit:

- örtliche Agentur für Arbeit

Geltungsdauer:

- bis 31. Dezember 2007

¹²⁰ Bundesagentur für Arbeit (2004): Merkblatt zum „Job-AQTIV-Gesetz: Beschäftigung schaffende Infrastrukturförderung (BSI) – Hinweise für Maßnahmeträger, Nürnberg, Stand Juni 2004

Impressum

- Herausgeber:** Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
August-Böckstiegel-Straße 1, 01326 Dresden
Internet: www.landwirtschaft.sachsen.de/lfl/publikationen
- Autor:** Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
Fachbereich Agrarökonomie, Ländlicher Raum
Wolfram Worm
Söbrigener Str. 3a
01326 Dresden
Telefon: 0351/2612-460
Telefax: 0351/2612-450
E-Mail: wolfram.worm@smul.sachsen.de
- Redaktion:** siehe Autor
- Endredaktion:** Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
Anne-Christin Matthies-Umhau, Ramona Scheinert, Matthias Löwig
Telefon: 0351/2612-345
Telefax: 0351/2612-151
E-Mail: anne-christin.matthies.umhau@smul.sachsen.de
- ISSN:** 1861-5988
- Redaktionsschluss:** August 2007

Für alle angegebenen E-Mail-Adressen gilt:

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.