

Verteiler:
SMI, Stadtforen Chemnitz, Freiberg,
Görlitz u. Leipzig, Haus & Grund
Sachsen, Forum für Baukultur

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig

stadtforumleipzig@web.de

Tel.: 0341 / 30 65 160

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staats Ministeriums des Innern Über die
Förderung der Städtebaulichen Erneuerung Im Freistaat Sachsen
(Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung - **VwV StBauE**)
vom 21.07.2008

Gespräch im SMI am 3. Nov. 2008, 16:30 Uhr

PROTOKOLL
(Zusammenfassung)

Teilnehmer für SMI die Herren Dr. Buttolo (Staatsminister), Roocks (Abt. 5 Stadtentwicklung etc. Abteilungsleiter), Lütke-meier (Referat 55 Wohnungswirtschaft, Stadtumbau; Referatsleiter), Bonnke (Referat 54 Städtebau/EU-Förderung).

Teilnehmer für Stadtforen etc.: die Herren Kozlik (Stadtforum Freiberg), Pfitzner (Stadtforum Görlitz), Dr. Storz (Forum für Baukultur, Dresden), Dr. Ungethüm (Haus & Grund Sachsen), Günther (Stadtforum Leipzig), Kozerke (Stadtforum Chemnitz)

Zielstellung

Gemeinsame Zielsetzung ist, dass die VwV möglichst effektiv zu einer Stärkung der Altstädte führt und dass Denkmale nach Möglichkeit erhalten und entwickelt werden.

Diese Überlegung steht vor dem Hintergrund der Formulierung der Stadtforen, im Stadtumbau die unvermeidliche Schrumpfung qualitativ zu steuern, damit aus dem Problem Chancen erwachsen können und durch eine kluge Steuerung Sachsens Städte strukturelle Missstände beseitigen und ihre Qualitäten verbessern können.

Vorfrage der Stadtforen:

Teilt das SMI die Auffassung, dass beim Stadtumbau ein Rückbau von außen nach innen anzustreben ist? Falls ja; wie findet sich dieser Grundsatz in der VwV?

SMI: Städte müssen das selber planen, müssen dabei Infrastrukturkosten der Zukunft berücksichtigen. Ansonsten ist dieser Grundsatz indirekt enthalten in der Formulierung der Einleitung „Stärkung Innenstädte, Ortsteilzentren“. enthalten sowie in den Punkten 8.4. und 8.6. Genannter Grundsatz soll überdies in die künftige Vorgabe des Freistaats für die Erstellung der SEKO der Kommunen einfließen.

Einleitung Vorschlag, diese sollte um eindeutige Aussagen zur bezweckten Strategie ergänzt werden, insbesondere um Folgendes:

- Leitbild der Städtebauförderung im Sinne der vorliegenden Verwaltungsvorschrift ist die Verwirklichung der Ziele der „Charta von Leipzig“.
- Die Städtebauförderung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren sowie der historischen Stadterweiterungen mit ihren reichen Denkmalbeständen. Hier liegt der Schwerpunkt im Bestandserhalt und der Wiedernutzung leerstehender Gebäude.
- Rückbaumaßnahmen und Nachnutzungen dürfen nicht zur Beschädigung des Stadtbildes führen. Ziel ist eine möglichst flächenhafte Reduzierung von Beständen an den Stadträndern. Besondere Berücksichtigung finden die Möglichkeiten eines begleitenden Rückbaus der technischen und sozialen Infrastruktur.
- Maßnahmen der Städtebauförderung sollen die Belange der Wohnungswirtschaft mit betrachten, orientieren sich aber vorrangig an den genannten städtebaulichen Zielsetzungen.

SMI: Einleitung und Zielstellung der VwV darf aus Rücksicht auf die kommunale Selbstverwaltung nicht überfrachtet werden. Insbesondere zur Leipzig-Charta ist man der Auffassung, dass diese eine politische Erklärung ist. In einer VwV sollte kein Verweis auf eine solche politische Erklärung enthalten sein.

Nachtrag: Leider wurde der Punkt, Nennung der „historischen Stadterweiterungen mit ihren reichen Denkmalbeständen“ neben den Innenstädten und Ortsteilzentren nicht weiter diskutiert. Diese Klarstellung wäre jedoch aus Sicht der Stadtforen dringend erforderlich.

- 4.1.1** Aufgenommen werden sollte die grundsätzliche Möglichkeit der Förderung von Investitionen in Einzeldenkmale außerhalb eines ausgewiesenen Fördergebiets, wenn diesen eine stadtteilbezogen besonders hohe Bedeutung zukommt sowie generell von Einzelgebäuden und Bauensembles, wenn diesen eine städtebaulich besonders hohe Bedeutung zukommt (Beispiele: Eckgebäude an wichtigen Plätzen und Straßenkreuzungen, Zielpunkte wichtiger Sichtachsen).

SMI: Bund gibt Städtebauförderung nur innerhalb der Fördergebiete. Für Denkmale außerhalb dieser Gebiete wird es aber ein Landesförderprogramm für Denkmalpflege geben (ausschließlich für solche Gebäude; 2009: 10 Mio €, 2010: 5 Mio € geplant)

- 4.4.9** „nicht zuwendungsfähig sind (...) Kosten archäologische Untersuchungen“. Sollte nicht so grundsätzlich ausgeschlossen sein.

SMI: ginge grundsätzlich, wollen aber Mittel sparen für andere Programmteile.

- 5.2c/i** Im Programm Sicherung und im Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung, sollte unter bestimmten Voraussetzungen der Förderhöchstsatz 100 Prozent betragen.

SMI: 100 % sind bei Förderungen immer absoluter Ausnahmefall. Kommune muss Eigeninteresse haben und Eigenanteil leisten genauso wie der Eigentümer.

Stadtforen: Es gibt aber Kommunen, die keine Mittel haben sowie wertvolle Denkmale, die praktisch herrenlos sind bzw. inkompetenten/unwilligen Eigentümern gehören. Die Rettung dieser Gebäude steht aber im öffentlichen Interesse (Kulturerbe, Stadtbild, Standortfaktor, etc.).

SMI: Anregung zur Kenntnis genommen.

- 5.2f** *50 % für Rückbau technische Infrastruktur.* Warum hier nicht 90 %? Notwendige Investitionen unterbleiben regelmäßig, da Kommunen nicht in der Lage sind, ihren Eigenanteil zu erbringen. Hier müssen im Hinblick auf die wachsenden Lasten deutliche Anreize geschaffen werden - nicht zuletzt im Hinblick auf ein Schrumpfen von außen nach innen.

SMI: Wir haben nicht das Volumen. Weiter muss betont werden, dass Sachsen das einzig Land ist, welches hier überhaupt fördert. Weiter gibt es Stimmen, die hier die Förderrelevanz bestreiten (IÖR). Wir untersuchen die tatsächliche Größenordnung. Ausbau haben im Übrigen andere gefördert, die sollten nun auch Rückbau fördern. Überdies gibt es eigentlich ein wirtschaftliches Interesse des Versorgers - dieser hat eigenes Rückbauinteresse.

- 5.2.1** *„Sicherung nach Nummer 12 ist der Eigenanteil vom Eigentümer zu erbringen“.* Eigenmittlersatz muss möglich sein. Die Sicherung scheitert oftmals gerade am Fehlen eines Eigentümers bzw. dessen Unerreichbarkeit oder Unwilligkeit (siehe 5.2c/i)

SMI: Unsere Sicherung ist komplexer gedacht, nicht nur reine Notsicherung mit Plane, sondern Dach etc. im Sinne eines ersten Bausteins zur Sanierung. Absolute Notförderung nur aus Landesförderprogramm für Denkmale (hierzu als Ausnahme auch im Fördergebiet). Kommunen sollen nicht aus der Pflicht.

Stadtforen: Dann Sicherung künftig differenzieren nach Notsicherung ohne Eigenanteil und Sicherung im Sinne der vorliegenden VwV mit Eigenanteil.

SMI: Anregung zur Kenntnis genommen.

- 5.2.2** [nach Abs. c)] *zwingender Mindestanteil 10 % der Gemeinde.* Ausnahmen müssen auch hiervon möglich sein, wenn sonst erhebliche städtebauliche Beeinträchtigung droht. Haben Kommunen (welche in welcher Höhe?) hierfür Geld in den Haushalt eingestellt?

SMI: Gemeinde muss sich für ihre Bestände interessieren, diese Minimalbeteiligung muss sein.

- 8.1** Die Möglichkeit der Förderfähigkeit des Erwerbs von Gebäuden sollte von Gemeinden auf Private ausgedehnt werden. Voraussetzung sollten eine Investitionsverpflichtung und die anschließende Eigennutzung sein. Für beide Voraussetzungen sollten zeitliche Rahmen festgelegt werden.

Ziel muss die Wiedernutzung von leerstehenden Häusern sein. Wohnen im Bestand muss Vorrang vor Neubau auf der grünen Wiese haben. Hierbei sollte der Erwerb leerstehender Häuser gerade für junge Familien, gefördert werden. Die Gemeinden sollten, um einen Anreiz zu schaffen, so weit gehen können, unbewohnte Gebäude mit Grundstück zu verschenken. Die finanziellen Belastungen aus den anschließenden Investitionen sind hoch genug und dienen zugleich der Stärkung der Bauwirtschaft und damit auch dem Fiskus.

SMI: widerspräche Grundansatz, Aktivität der Gemeinde einfordern. Für Private ist Bestandserwerb über Wohnraumförderungsprogramm für Selbstnutzer. Hier geht es jedoch um öffentliche Aufgabe. aus Städtebaurecht.

- 8.4** *Umzugsförderung in Gebäude vor 1949 in Fördergebiet 1.500 €.* Umzugsförderung allerdings nicht aus Rückbauhaus. Gibt es Erhebungen, wieviele Gebäude in Frage kämen? Ist die Regelung überhaupt realistisch für die Praxis?

SMI: sonst Doppelförderung. in Abbruchförderung Umzugsförderung enthalten. Praxistauglichkeit muss abgewartet werden.

- 8.5.2** „keine Mietwohnungen dafür“, aber Eigentumswohnungen möglich, dies falscher Anreiz: geförderter Abbruch Baudenkmal als Baufeldfreimachung für Neubau Gebäude mit Eigentumswohnungen. So erfolgt gerade kein geplanter Rückbau. Negativbeispiele vorhanden, dass Denkmale durch Eigentumswohnungen ersetzt.

SMI: Idee war, dass 5-Geschosser ersetzt wird für Eigentümerhaus (Einfamilienhaus).

Stadtforen: Vorschlag, statt Miethaus generell Wohnungsbau untersagen.

SMI: Vorschlag zur Kenntnis genommen.

- 8.5.5** „öffentliche Ausschreibung“ nicht praxisuntauglich, besser 3 Angebote einholen

SMI: hier sollte Leichtfertigkeit vorgebeugt werden. Wir überdenken den Vorschlag.

- 9.1** Bezüglich der bevorzugten Förderung von baulichen Maßnahmen im Sinne der Energieeinsparverordnung sollte ausdrücklich klar gestellt werden, dass dies im Einklang mit dem Ziel der Stärkung der Innenstädte und historischen Stadterweiterungen erfolgen soll. Energetische Sanierung wird noch immer häufig als Argument für Investitionen in die angeblich dafür besonders geeigneten Plattenbaugebiete herangezogen. Mittlerweile gibt es jedoch zahlreiche Beispiele effizienter energetischer Sanierungen im Altbaubestand.

SMI: Denkmal und Solar schließt sich nicht aus. Klarstellung ergibt sich aber schon aus der Einleitung.

- 9.2.1.3** Begriffe zu schwammig; Denkmalschutz ist Eigenwert! Wirtschaftlichkeit ist relativ (Betrachtungshorizont - Blick fürs Ganze; zeitliche Fragen). Wie wird Wirtschaftlichkeit einheitlich berechnet, was sind Berechnungsgrundlagen der SAB?

SMI: Ziel ist Vermeiden, dass an der falschen Platte saniert wird. Im Übrigen besteht neuerdings das Problem, dass nun direkt Förderung des Bundes möglich, an Kommune und Land vorbei.

- 9.2.3.1** *Eigenleistungen Bauherr zu 8 € anerkannt.* Ist gut, aber wer weiß das?

SMI: wird kommen

- 10.1.1** Regelung: VV Städtebauförderung 2008, Artikel 10 Abs. 3
„Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden ist nicht förderfähig. Nicht förderfähig ist der Rückbau von denkmalgeschützten Gebäuden.“

ist nicht enthalten in VwV. VV ist aber eine Regelung zwischen den Ländern und dem Bund. Die ist nicht unbedingt wirksam für Dritte und im Übrigen auch nur Fachleuten bekannt.

Daher die Frage: Ist die uneingeschränkte Förderung des Abbruchs von Baudenkmalen in Sachsen weiterhin möglich? Sie muss aber grundsätzlich unzulässig sein.

Bei der Förderung des Rückbaus von Wohngebäuden sollte ausdrücklich erwähnt werden, dass eine Förderung des Rückbaus von Baudenkmalen generell nicht erfolgt. Die Förderung des Abbruchs von einzelnen Gebäuden in geschlossener Blockrandbebauung sollte zumindest grundsätzlich nicht förderfähig sein. Der Abbruch von Gebäuden bis zum Baujahr 1949 sollte nur gefördert werden, wenn auf Grundlage einer Abwägungsentscheidung nicht städtebaulichen Erfordernisse gegenüber den Gründen für den Abbruch überwiegen.

SMI: Die VV gilt uneingeschränkt bei der Anwendung der VwV (auch mit Öffnungsklausel - Ausnahmezulassungen nach Zustimmung des Bundes im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen). SMI wollte nur keine Formulierungen des Bundes wiederholen. Geförderte Rückbau erfolgt im Übrigen sowieso nur auf Grundlage einer qualifizierten kommunalen Planung, die von Förderbank rechtlich geprüft werden muss. Bei dieser Prüfung wird auch die VV mit zu Grunde gelegt.

Stadtforen: Diese unmittelbare Geltung der VV ist im Lande weitgehend unbekannt. Hier bedürfte es einer Klarstellung für Kommunen und Private.

SMI: Wollen ggf. auf Förderseite im Internet klarstellenden Link zur VV setzen neben VwV.

10.1.4 Ausgleichszahlungen für Rückbaunachbarn nicht möglich. Wäre Stellschraube für flächigen Abbruch von außen nach innen. Ausgleichsförderung würde Abbruch im Ensemble erschweren, würde nur in begründeten Fällen geschehen.

SMI: Ist enthalten; Herr Lütke-meier will den Weg nachreichen. Weitere Aussage: Punkt 8.5.3 hilft hier bei Stadtsanierung, geht aber nicht bei Stadtumbau.

11.2.1 [siehe nachfolgenden Punkt]

11.2.1.2 10 % Deckel gab es früher nicht, muss wegfallen.

Förderung nichtinvestiver Maßnahmen muß Schwerpunkt werden. Hier gehört alles her, was Qualität bringt. [Eigentümer sind in Sachsen im Durchschnitt über 60 Jahre alt.]

Neben der unmittelbaren Förderung von Investitionen muss die nichtinvestiver Maßnahmen deutlich ausgeweitet und zu einem Schwerpunkt der Förderung werden. Orientierung bietet der Ansatz von Sozialer Stadt. Gefördert werden sollten Quartiers- und Stadtteilmanagement, städtebauliche Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

Die Einbindung der Bürger und privater Akteure in die Stadtentwicklung ist unabdingbar. Nachhaltiger Erfolg städtebaulicher Maßnahmen beruht auf deren öffentlicher Akzeptanz und der Generierung zielentsprechender privater Investitionen sowie Nutzung durch den Bürger. Gerade in der Stadt Leipzig werden hierzu erfolgreich verschiedene, modellhafte Ansätze praktiziert, die akut gefährdet wären, würde die Förderung so drastisch eingeschränkt, wie es der Referentenentwurf vorsieht.

Fehlentwicklungen in der Vergangenheit beruhten in der Regel auf mangelhaften bzw. fehlenden Konzepten. Fördermittel müssen daher verstärkt zur Auslobung städtebaulicher Ideenwettbewerbe zur Verfügung stehen; insbesondere für vom Abriss bedrohte Bereiche oder Einzelgebäude im Altbaubereich zur Prüfung von Machbarkeitsstudien bei primärem Erhalt der betroffenen Gebäude.

SMI: Grundsätzlich wird diese Auffassung geteilt. Grund der Regelung ist jedoch, die Kosten der Sanierungsträger zu drosseln, die in Sachsen sehr viel verdienen und vergleichsweise deutlich mehr, als in anderen Bundesländern. Weiter ist zu beachten:

Förderung dient grundsätzlich Investitionen, Beratung kann daher schon aus der Förderlogik heraus nicht Schwerpunkt sein.

Stadtforen: Vorschlag zu differenzieren zwischen Sanierungsträgern und anderen.

SMI: Hinweis zur Kenntnis genommen.

12.2.2 „Investitionen innerhalb von fünf Jahren“ nicht praxisuntauglich! wer das hat, würde auf dem freien Markt einen Kredit erhalten! (siehe auch 5.2c/i).

Stadtforen: siehe oben (5.2.1): Sicherung differenzieren.

SMI: Vorschlag zur Kenntnis genommen

12.2.3 zu schwammig (siehe 9.2.1.3)

SMI: alte Regelung war Restnutzungsdauer von 30 Jahren und Altbau nur max. 70 % über Neubau; das hier bewusst nicht formuliert, dadurch sogar mehr Freiraum geschaffen.

12.3.1 *zwingend zwei Drittel vom Eigentümer.* Denkmalschutz ist aber öffentliche Aufgabe! Bei Sicherungsmaßnahmen privater Gebäude sollte grundsätzlich eine Förderhöchstgrenze von 100 Prozent gelten, insbesondere dann wenn eine Erbringung des Eigenanteils nachweislich nicht möglich ist, das Gebäude ein Kulturdenkmal ist oder eine besondere städtebauliche Bedeutung hat. In anderen Fällen sollte zumindest Drittmittlersatz für die über den Kostenerstattungsbetrag hinausgehenden Kosten ausdrücklich zugelassen werden.

Durch die zwingende Erbringung eines Eigenanteils bei der Gebäudesicherung ist diese in der Regel nicht mehr durchführbar. Die Ursache des Verfalls von stadtbildprägenden Gebäuden und Baudenkmalen besteht hauptsächlich darin, dass Eigentümer wirtschaftlich nicht in der Lage sind, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen und zum anderen in schwierigen bzw. ungeklärten Eigentumsverhältnissen (Erbengemeinschaften, Insolvenzen, unbekannter Eigentümer, Eigentümer mit unbekanntem Aufenthaltsort, etc.).

Stadtforen: siehe oben (5.2.1): Sicherung differenzieren.

SMI: Vorschlag zur Kenntnis genommen

12.3.4 Hemmnis.

SMI: keine Bundesregelung, ist eigene sächsische Regelung. Hier wieder gedacht für Sicherung im Sinne dieser Vorschrift.

Stadtforen: siehe oben (5.2.1): Sicherung differenzieren.

SMI: Vorschlag zur Kenntnis genommen

14.2.1 zu begrüßen, jedoch: Generelle Fördervoraussetzung sollte das Vorhandensein von (qualifizierten!!!) SEKO oder INSEK sein, die ein qualifiziertes, flächenmäßig dargestelltes städtebauliches Entwicklungskonzept enthalten. Basierend auf den Prognosen des Statistischen Landesamtes bis 2020 und darüber hinaus sollten diese zwingend in mehreren Dekadensprüngen die angestrebten Flächennutzungen darstellen. Es sollten Stadtbildkonzepte erarbeitet werden, die erkennen lassen, welche Bestände erhalten, abgebrochen, verdichtet oder erweitert werden sollen.

Förderung nach der vorliegenden Verwaltungsvorschrift darf nur erfolgen, wenn die Maßnahme mit diesen Planungen in Einklang steht.

SMI: SEKO dient planerischen Selbstfindung der Kommunen. Gedanke ist enthalten in Ausschreibung zur VwV und Punkt 2.2.

Inhaltliche SEKO-Vorschläge zur Kenntnis genommen. Wird abgewogen werden mit kommunaler Selbstverwaltung.

- 16.2** SAB. Förderung muß von qualifizierter Stelle vergeben werden (Städteplaner, Architekten und Denkmalpfleger). Wirtschaftlichkeit ist ein Aspekt, nicht der Einzige. Warum nicht Landesdirektion oder Private nach Ausschreibung?

SMI: Alle Förderung soll zentralisiert werden. Einzelmaßnahmen machen daneben sowieso Kommunen. SAB entwirft Landesliste mit allen Mitteln für alle Kommunen, welche SMI genehmigen muss - dies keine reine Formalie. SMI-Referate gehen dazu verstärkt ins Land, um sich zu informieren. Grundsatzfragen werden 14-tägig mit SAB besprochen. Im Übrigen: SAB-Kritik wird gehört und an Verbesserungen wird gearbeitet.

Nicht enthalten

- 1.) Es muss ermöglicht werden, die Förderung einzelner Maßnahmen über mehrere Jahre hinweg zu erstrecken (Mittelabruf innerhalb eines mehrjährigen Zeitraums - Mehrjahresbudgets). Stadtentwicklung und Stadtumbau sind langfristige Prozesse und keine einmaligen Maßnahmen. Dies muss sich in der Fördermittelvergabe widerspiegeln.

SMI: Arbeit nur in Jahresscheiben geplant. Einige Kommunen bunkern, schieben von Jahr zu Jahr (Fälle von 1993 vorhanden). Geplant ist aber künftig: von gescheiterten Projekten soll Geld zu anderen verschiebbar werden.

- 2.) Mittel müssen ausdrücklich zur Beräumung und Aufwertung (Begrünung) von Blockinnenbereichen zur Verfügung stehen. Städtebauliche Zielsetzung muss die Erhaltung geschlossener Blockrandbebauung in den Altbauquartieren sein. Durch eine Aufwertung und Begrünung der vom Umgebungslärm unbelasteten Innenbereiche wird die Attraktivität dieser Wohnstandorte nachhaltig erhöht. Dies gilt besonders im Einzugsbereich vielbefahrener Ausfallstraßen.

SMI: ist enthalten in Wohnumfeldaufwertung, 9.1

- 3.) Wie können Planungskosten geltend gemacht werden? Insbesondere auch zur Vorbereitung eines Förderantrags? Stichwort: Quartiersanierung

SMI: Es soll eine Regelung gefunden werden für die Phasen 1 bis 3

Folgetreffen

Vorschlag des SMI: nächste Gesprächsrunde im Januar 2009. Dabei besteht auch die Möglichkeit über die „Leipziger Denkmalstiftung“ zu sprechen. Terminfestlegung und Einladung erfolgen durch das SMI

Protokollführer: Günther (Stadtforum Leipzig)