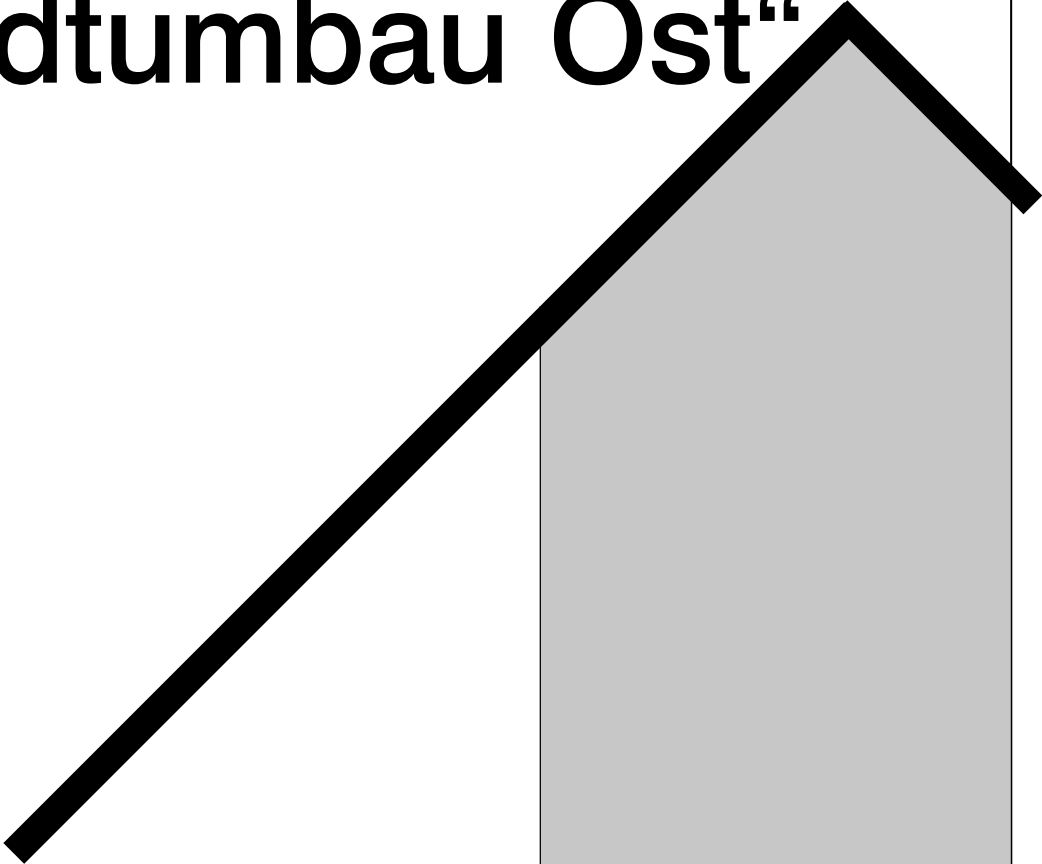


Programm „Stadtumbau Ost“

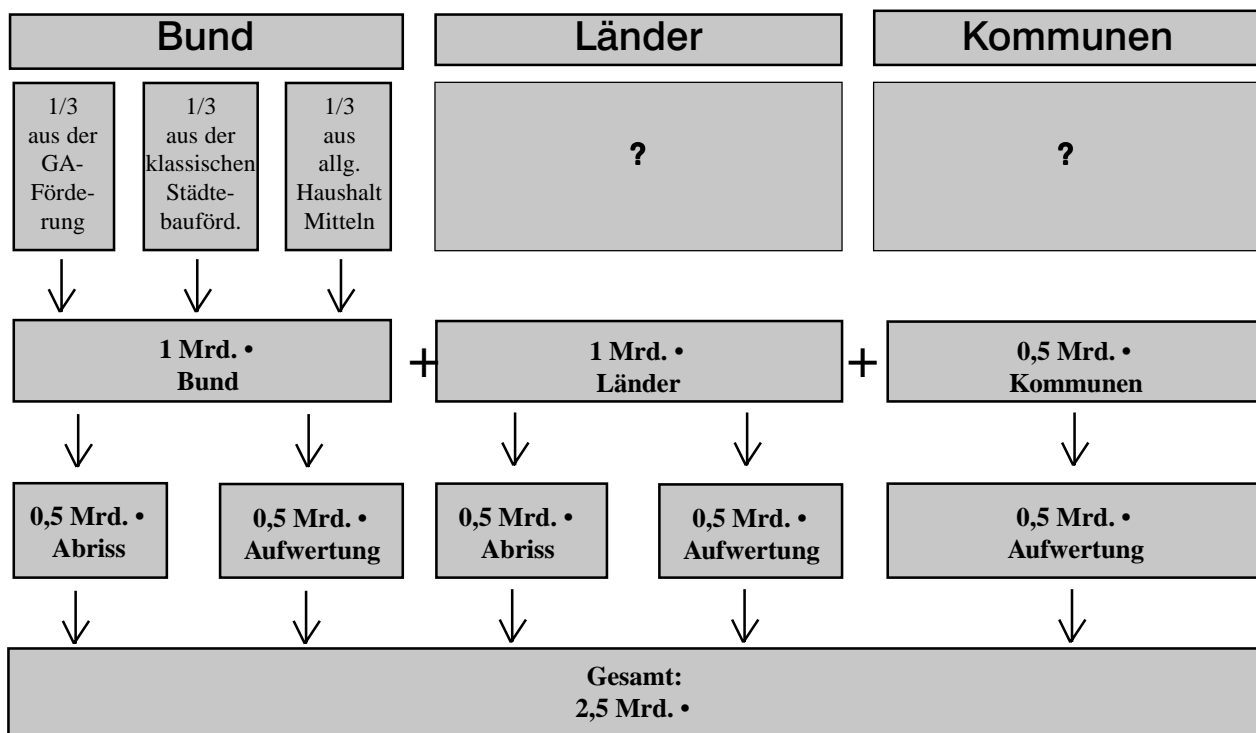


Erläuterung zum
Programm „Stadtumbau
Ost“ anhand der Bund-
Länder-Vereinbarung
„VV–Städtebauförderung
2002“ und einzelner
Länderrichtlinien
(Stand 18.3.2002)

Herausgeber:
PDS-Fraktion
im Deutschen
Bundestag,
PDS-Fraktion im
Sächsischen Landtag

Stadtbauprogramm Ost

I. Struktur und Finanzierung

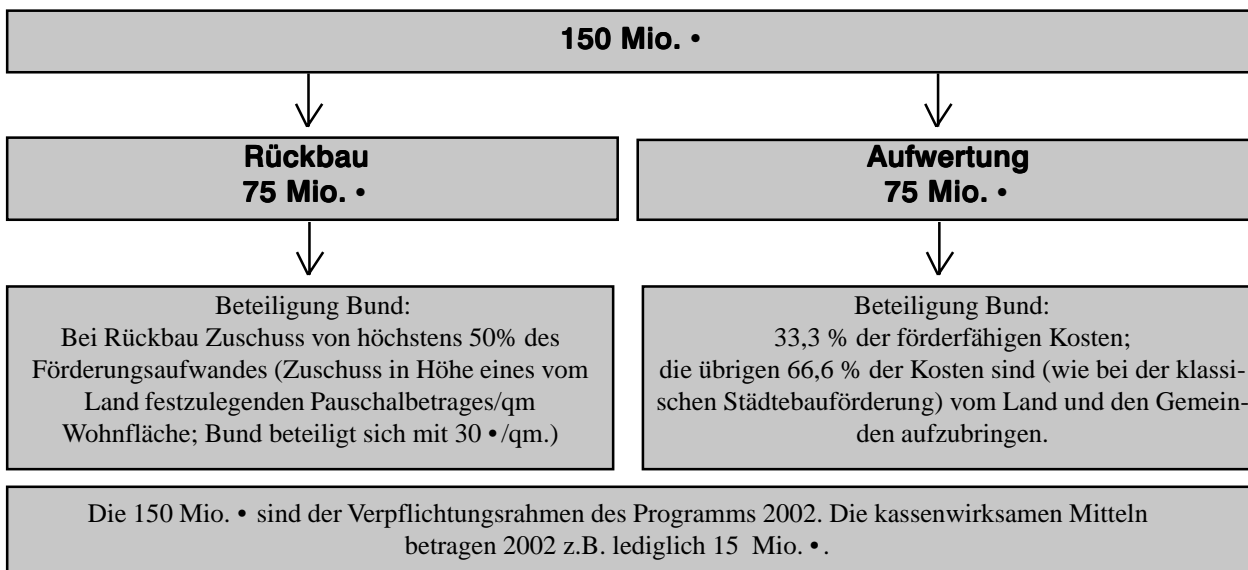


Diese Gesamtsumme (Bund, Länder, Kommunen) in Höhe von insgesamt 2,5 Mrd. • ist kein verfügbares Bargeld, sondern der **Verpflichtungsrahmen** für einen Zeitraum von 2002 bis 2009. Das heißt, dass die 2,5 Mrd. • nicht sofort und bar abrufbar zur Verfügung stehen, sondern dass sie schrittweise, Jahr für Jahr, in jeweils neu aufgelegten Programmen (die wiederum ein Verpflichtungsrahmen sind) umgesetzt werden.

Jahr	Bund	Länder	Gesamt
2002	150 Mio. •	150 Mio. •	300 Mio. •
2003	150 Mio. •	150 Mio. •	300 Mio. •
2004	150 Mio. •	150 Mio. •	300 Mio. •
2005	150 Mio. •	150 Mio. •	300 Mio. •
2006	100 Mio. •	100 Mio. •	200 Mio. •
2007	100 Mio. •	100 Mio. •	200 Mio. •
2008	100 Mio. •	100 Mio. •	200 Mio. •
2009	100 Mio. •	100 Mio. •	200 Mio. •

Für 2002 ist durch die Bundesregierung das erste der Programme mit einem Verpflichtungsrahmen von 150 Mio. • aufgelegt worden. Ihm folgt dann 2003 das nächste Programm, u.s.w. bis zum Jahr 2009. Die jährlichen Programmvolumina sind **nicht** mit den jährlichen Barmitteln identisch. Vom Gesamtrahmen des Programms 2002 ist zunächst nur ein (geringer) Teil abrufbar, die Masse des Geldes dieses Programms wird erst in den Folgejahren in Anteilen ausgezahlt. Im Jahr 2003 stehen dann bar zur Verfügung: Erstens ein weiterer (der zweite) Mittelanteil aus dem 2002er Programm **plus** der erste Teil des 2003er Programms. Auf diese Weise setzen sich Vergabe und Aufteilung der Gelder fort. Die Barmittel summieren sich somit Jahr für Jahr: aus den Anteilen der Programme der Vorjahre **plus** dem ersten Teil des Programms des jeweils aktuellen Jahres. Der Geldfluss steigt also langsam über die Jahre an. Die Bar-Geld-Kurve müsste aber genau umgekehrt verlaufen. Jetzt werden rasch ausreichend (Bar)mittel gebraucht, um den Wohnungsmarkt auszugleichen und um zu vermeiden, dass sich die jetzige Leerstandswelle mit der nächsten, die um 2010 bis 2015 wegen der bevölkerungsschrumpfung erwartet wird, „summiert“.

II. Zuschussprogramm 2002 (Bund; Verpflichtungsrahmen; •)



III. Darlehensprogramm:

Mittel für die Zinsverbilligung der Kredite kommen 2002 aus dem KfW-Modernisierungsprogramm II und ab 2003 aus den Mitteln für das Zuschussprogramm (!). Wenn aber die Zinsverbilligung ab 2003 aus dem Zuschussprogramm genommen wird, dezimiert das zwangsläufig den finanziellen Gesamtumfang des Zuschussprogramms. Das ist aus zwei Gründen problematisch. Erstens sind die Wohnungsunternehmen auf Zuschüsse, nicht Kredite, angewiesen. Zweitens ist die öffentlich getroffene Aussage der Bundesregierung über den finanziellen Umfang des Zuschussprogramms in Wirklichkeit falsch.

IV. Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren:

- für Investitionen an Wohnungen über 70 qm, die nach 31.12.01 erworben wurden und nach Investition selbst genutzt werden
- für Gebäude in Sanierungs-, Erhaltungs- oder Kerngebieten; entweder vor dem 1.1.1949 gebaut oder nach dem 31.12.1948 und vor dem 1.1.1960 gebaut und denkmalgeschützt
- Übereinstimmung mit Stadtentwicklungskonzept
- Zuschuss = jährlich 2,5% der berücksichtigten Investitionskosten über 8 Jahre
- Berücksichtigungsfähige Investitionskosten:
 - bei Erwerbskosten 50.000 EUR und mehr: gesamte Investitionskosten
 - bei Erwerbskosten weniger als 50.000 EUR: Gesamtkosten minus 50.000 EUR
- Zuschuss = 1500 EUR/qm über jeden qm, um den die Wohnfläche 70 qm überschreitet; maximal 75.000 EUR

Beteiligung Bund: 50% am Förderaufwand: Bund finanziert das Wohneigentumsprogramm aus der Abschaffung der Investitionszulage für Selbstnutzer.

V. Investitionszulage für Modernisierung von Mietwohnungen

- Gilt für Gebäude in Sanierungs-, Erhaltungs- oder Kerngebieten; entweder vor dem 1.1.1949 gebaut oder nach dem 31.12.1948 und vor dem 1.1.1960 gebaut und denkmalgeschützt
- Förderung: - maximal 1200 EUR/qm - Selbstbehalt = 560 EUR/qm - Zulage = 22%

Bund finanziert innerstädtische Investitionszulage über den flächendeckend erhöhten Selbstbehalt von 50 EUR/qm, der künftig für die Investitionszulage an allen anderen Gebäuden und außerhalb des definierten innerstädtischen Bereichs gilt.

Was daraus geworden ist

Expertenkommission

Stadtbauprogramm

- Abrissprogramm:

- Umfang 1,5 Mrd. •
- Abriss-Zuschuss 70 •/qm
- Programm auch für private Eigentümer

- Umkehr der Eigenheimzulage

- **Erhöhung Investitionszulage für Modernisierung von Mietwohnungen auf 1.250 •/qm bei Selbstbehalt von 5.000 •**

- Erneuerungsabschreibungen für Erwerber nutzbar machen

- Degressive AfA für Neubau von Mietwohnungen abschaffen

- Vertragsnachverhandlungen mit TLG-Genossenschaften; Ziel: Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der Kaufpreisminderung

- Erlass Grundwerbsteuer für Erwerbsvorgänge

- Stadtsanierungsprogramme von Bund und Ländern unvermindert fortführen

- Grundsteuer zum Instrument der Mobilisierung von Märkten machen

- **Abriss-, Aufwertungsprogramm i.V. mit Kreditprogramm:**

- Abrissprogramm Umfang 1 Mrd. • (Bund und Länder)
- Abriss-Zuschuss 60 •/qm (Bund und Länder)
- Programm problematisch für private Eigentümer

- **nicht realisiert; statt dessen Wohneigentumsprogramm**

- **Investitionszulage bei begünstigten Beständen in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten:**

- 1.200 •/ qm, Fördersatz 22%, Selbstbehalt 50 • /qm

- **Investitionszulage bei nicht begünstigten Beständen und außerhalb Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten:**

- 600 •/qm, Fördersatz 15%, Selbstbehalt 50 •/qm
- mit Selbstbehalt von 50 •/qm wird die erhöhte Investitionszulage bei begünstigten Beständen finanziert

- **nicht realisiert; statt dessen Abschaffung der Investitionszulage für Selbstnutzer**

- Abschaffung Investitionszulage für Selbstnutzer dient der Finanzierung des Wohneigentumsprogramms

- **nicht realisiert**

- **nicht realisiert**

- **nicht realisiert**

- **nicht realisiert**

- Kürzung Städteaufförderung Ost (Bund) um 50 Mio. • zur Finanzierung Abriss-/Aufwertungsprogramm

- **nicht realisiert**

Erläuterung zum Programm „Stadtumbau Ost“ anhand der Bund-Ländervereinbarung VV – Städtebauförderung 2002 und einzelner Länderrichtlinien

Gliederung:

A	Bund – Ländervereinbarung, VV - Städtebauförderung 2002	S. 6
I.	Einsatzbereich der Fördermittel für Aufwertung und Rückbau	S. 6
II.	Stadtentwicklungskonzepte und räumliche Abgrenzung der Fördergebiete als Fördervoraussetzung	S. 7
III.	Vergabe der Aufwertungs- und Rückbaumittel des Bundes	S. 9
IV.	Eckwerte für die Förderrichtlinien der Länder	S. 10
V.	Exkurs: Ausgleichsbeiträge der Grundstückseigentümer an die Gemeinden	S. 10
VI.	Finanzhilfen des Bundes zur Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren	S. 11
VII.	Bundesmittel für Wettbewerb der Stadtentwicklungskonzepte	S. 12
VIII.	Weitere städtebauliche Finanzhilfen bei Wohnungsleerstand	S. 12
B	Die Durchführung des Programms „Stadtumbau Ost“ in den neuen Ländern	S. 13
I.	Die Rückbaurichtlinien im Programm Stadtumbau-Ost	S. 13
II.	Die Aufwertungsrichtlinien im Programm Stadtumbau-Ost	S. 16
III.	Die Stadtumbau-Ost Wohnungseigentumsrichtlinien	S. 22

Erläuterung zum Programm „Stadtumbau Ost“ anhand der Bund-Ländervereinbarung VV – Städtebauförderung 2002 und einzelner Länderrichtlinien

(Stand 18.03.2002)

A Die Bund-Ländervereinbarung, VV-Städtebauförderung 2002

Bund und den Länder haben sich am 13.11.2001 über eine Verwaltungsvereinbarung (VV – Städtebauförderung 2002) über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen geeinigt. Die Vereinbarung ist von den Ländern noch zu unterzeichnen.

An den Richtlinien, mit denen die VV – Städtebauförderung 2002 in den Ländern umgesetzt werden soll, wird in den Ministerien der Länder gearbeitet. Nach der Bund-Länder-Vereinbarung wird die Städtebauförderung in den neuen Ländern ergänzt um das neue Programm „Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“.

Das Programm umfasst:

1. den Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen,
2. die Aufwertung von Stadtquartieren,
3. die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren,
4. den Wettbewerb zur Aufstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte.

Die Finanzhilfen des Bundes betragen nach der Verwaltungsvereinbarung für die Förderung des Stadtumbaus 178,953 Millionen Euro zuzüglich 15,85 Millionen Euro zur Durchführung des Wettbewerbs. Von diesen Finanzhilfen sind 153,388 Mio. Euro bestimmt für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen des Rückbaues und der Aufwertung in Gemeinden der neuen Länder sowie in den Stadtteilen Ostberlins, die von den Wohnungsleerständen besonders hart betroffen sind.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des Stadtumbaus

1. im Bereich Rückbau:

mit höchstens 50 % des Förderaufwandes. Dieser Anteil gilt nicht für den Einzelfall sondern für den Gesamtbetrag aller im Land bewilligten Rückbau-Zuschüsse (vgl. Protokollnotiz Nr. 14 zur VV-Städtebauförderung 2002). Die Länder beteiligen sich in mindestens derselben Höhe wie der Bund, so dass die Gemeinden keinen Eigenanteil leisten. Komplementärmittel der Länder zum Programmteil Stadtumbau Ost, Bereich Rückbau, kommen nicht in Betracht als Mittel, die die Länder gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 2 Satz 4 Alt-schuldenhilfereordnung einsetzen.

2. im Bereich Aufwertung:

mit 33 1/3 % der förderfähigen Kosten für die Aufwertung.

3. im Bereich Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren:

mit 50 % der Förderungsaufwandes.

I. Einsatzbereich der Fördermittel für Aufwertung und Rückbau

Die Mittel können eingesetzt werden für:

1) den Rückbau

leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile (zu den Wohngebäuden gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend zum Wohnen

genutzten Gebäuden. In Berlin dürfen nach der Protokollnotiz Nr. 6 zur VV-Städtebauförderung 2002 die Mittel für den Rückbau auch für den Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen eingesetzt werden).

Aber: Leistungen an den Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen, sind nicht förderfähig. Nicht zulässig ist die Doppelförderung des Rückbaues von Wohnungen aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost

(Rückbau-Pauschale) und aus einem anderen Programm (einschließlich einer Förderung des Rückbaus auf der Grundlage des § 6 a Alt-schuldenhilfereordnung).

2) die Aufwertung von Stadtquartieren

Die Mittel des Programmbereiches Aufwertungsmaßnahmen des „Stadtumbaus Ost“ können auch eingesetzt werden für innerstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen, innenstadt- oder

stadteilverträgliches Gewerbe (vgl. Protokollnotiz Nr. 2 zur VV – Städtebauförderung 2002.)

Zur Aufwertung können gefördert werden:

a) die Erarbeitung bzw. Fortschreibung von Stadtentwicklungskonzepten

für die gesamte Gemeinde (in Berlin: für Stadtteile) unter Beteiligung der Wohnungseigentümer, wenn die Gemeinde nicht im Rahmen des Wettbewerbs Mittel dafür erhält (Nach der Protokollnotiz Nr. 7 zur VV – Städtebauförderung 2002 hat sich die Gemeinde ernsthaft zu bemühen, die von den beabsichtigten Stadtumbaumaßnahmen betroffenen Wohnungseigentümer in die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes einzubeziehen. Das gilt auch für die privaten Eigentümer einzelner Wohngebäude).

b) die Anpassung der städtischen Infrastruktur,

c) die Wiedernutzung der freigelegten Flächen; Verbesserung des Wohnumfeldes

d) die Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes

Dazu gehört insbesondere die Erhal-

tung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,

e) die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten

f) sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtbau erforderlich sind

Ordnungsmaßnahmen sind die in § 147 BauGB geregelten Aufgaben der Gemeinde. Hierzu gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Ersatzanlagen, die sanierungsbedingt auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen können,
- sonstige notwendige Maßnahmen, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Baumaßnahmen beurteilen sich hier nach § 148 BauGB. Das sind neben der Modernisierung und Instandsetzung, die Neubebauung, die Ersatzbebauung und die Verlagerung oder Änderung von Betrieben. Bei städte-

baulichen Sanierungsmaßnahmen sind die Baumaßnahmen den Eigentümern zu überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt jedoch für die Errichtung und Änderung der Gemeindebedarfs und Folgeeinrichtungen zu sorgen.

Nur mit der Zustimmung des Landes dürfen für die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder für den Neubau von Gebäuden die Finanzhilfen eingesetzt werden, (vgl. Protokollnotiz Nr. 4 zur VV – Städtebauförderung 2002.)

Die Bundesmittel zur Aufwertung dürfen nicht eingesetzt werden für:

a) Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen,

b) Aufwendungen für den Rückbau unmittelbar (Abrisskosten),

c) Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstückes zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die Begrünung.

II. Stadtentwicklungskonzepte und räumliche Abgrenzung der Fördergebiete als Fördervoraussetzung

1. Räumliche Abgrenzung als Fördervoraussetzung

Die VV – Städtebauförderung 2002 bestimmt, dass das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen ist. Für die räumliche Abgrenzung kommen insbesondere in Betracht:

- Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB
 - Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB
 - auf Grund des Stadtentwicklungskonzept abgegrenzte Fördergebiete.
- Sanierungsgebiete* werden von den

Gemeinden im Wege der Sanierungsatzung zur Behebung städtebaulicher Missstände festgelegt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder den Anforderungen an die Sicherheit der Menschen nicht entspricht (vgl. § 136 Abs. 3 BauGB). Eine andere Form des städtebaulichen Missstandes ist die sogenannte *Funktionsschwäche*. Diese liegt dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist. Die Aufgaben des Gebietes beurteilen sich nach seiner Lage und Funktion. So liegt beispielsweise eine klare Funktionsschwäche vor, wenn ein reines Wohngebiet von hohen Leerständen und Bevölkerungsabwan-

derung betroffen ist, welche auch die Läden und die Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Aufgabe zwingen bzw. zur Schließung von Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und kirchliche Zwecke führen.

Erhaltungsgebiete werden von den Gemeinden im Wege der Erhaltungsatzung festgelegt. Die Erhaltungsatzung bezeichnet das Gebiet und legt fest, dass darin der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind. Die Erhaltungsatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund dessen städtebaulicher Gestalt bzw. der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Gebietskulisse oder der Durchführung städtebaulicher Umstrukturierung.

2. Stadtentwicklungskonzepte als Fördervoraussetzung

Förderfähig sind die Gesamtmaßnahmen nur auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten. Sollte noch kein Konzept vorliegen, ist nach der Protokollnotiz Nr. 5 zur VV-Städtebauförderung 2002 in Ausnahmefällen ein Vorhaben vor der Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzepts förderfähig, wenn anzunehmen ist, dass es den künftigen Festlegungen des Stadtentwicklungskonzepts entspricht, wie bspw. der Abriss eines Hochhauses in einer Plattensiedlung.

a) Der Begriff des Stadtentwicklungskonzepts

Der Begriff des Stadtentwicklungskonzepts ist zwar in aller Munde, aber es gibt für ihn keine ausdrückliche gesetzliche Regelung. Bei der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten werden unterschiedliche und z.T. auch ganz gegensätzliche Interessen berührt. Um Rechte und Pflichten besser zu erkennen, wie bspw. bei Beteiligung von Grundstückseigentümern und Nachbargemeinden, sollte man sich über den Rechtsbegriff des Stadtentwicklungskonzepts Klarheit verschaffen.

Stadtentwicklungskonzepte entfalten zumindest mittelbare Rechtswirkungen. Sie sind sie bspw. beim Stadtbau Ost eine der Fördervoraussetzungen. Wie der Name schon sagt, beeinflussen Stadtentwicklungskonzepte die Flächennutzungs- und Bebauungspläne und haben so Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Grundstücken.

Nach § 1 Absatz 5 Ziffer 10 BauGB sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Das von der Gemeinde beschlossene Stadtentwicklungskonzept ist eine solche in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigende Planung der Gemeinde. Rechtlich sind Stadtentwicklungskonzepte sogenannte informelle städtebauliche Entwicklungsplanungen. Stadtent-

wicklungskonzepte haben nicht die bodenrechtliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktionen, wie sie der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) vorbehalten sind. Aber sie konkretisieren in der städtebaulichen Praxis u.a. allgemeine oder übergreifende gemeindliche Entwicklungsvorstellungen. Sie bereiten die gemeindliche Willensbildung vor oder integrieren städtebauliche Belange mit sozialen, wirtschaftlichen, stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Vorstellungen. Auf diese Weise dienen Stadtentwicklungskonzepte der Vorbereitung oder der Verwirklichung der Bauleitplanung. Eine ausdrückliche Gesetzesregelung dieser informellen städtebaulichen Entwicklungsplanungen hielt der Gesetzgeber nicht (mehr) für erforderlich, auch deshalb, weil eine speziellere Gesetzesvorschrift in der Praxis die Flexibilität der informellen Planung der Gemeinden in Frage gestellt hätte (vgl. Krautzberger im Kommentar zum BauGB, § 1 Randnummern: 21 und 77). Hinsichtlich der Rechte und Pflichten, Beteiligung und Einflussnahme finden für Stadtentwicklungskonzepte die für die Bauleitplanung geltenden Vorschriften nicht direkt Anwendung. Die Beteiligten können sich somit nicht direkt auf bei der Bauleitplanung einzuhaltende Vorschriften berufen. Nach Sinn und Zweck dieser Vorschriften kann sich aber aus ähnlichem Regelungsbedürfnis und vergleichbarer Interessenlage eine entsprechende Anwendung der Vorschriften ergeben. Das ist bspw. bei der Beteiligung von Bürgern der Fall (vgl. unter c).

b) Die Förderanforderungen an die Stadtentwicklungskonzepte

Die VV-Städtebauförderung 2002 stellt klar, dass die Stadtentwicklungskonzepte für die gesamte Gemeinde (in Berlin: den gesamten Stadtteil) aufzustellen sind. Nachstehend werden nun die Vorgaben umrissen, den die Stadtentwicklungskonzepte außerdem genügen müssen.

Von den Bauministerien der Länder wurden bzw. entsprechende Leitfäden erarbeitet. Die Erfüllung der dort

aufgestellten Anforderungen ist Voraussetzung für die Förderung. Auf etwaige Besonderheiten der Ländervorgaben kann hier nicht eingegangen werden. Die grundsätzlich in allen Bundesländern geltenden Anforderungen sind aus den Vorgaben für den Bundeswettbewerb zur Förderung der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten ersichtlich. Für die zugelassenen Teilnehmer (263 Kommunen und 10 Berliner Stadtgebiete) hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen auf der Homepage www.bmvbw.de die Anforderungen veröffentlicht. Danach sind bis zum 14. Juni 2002 Stadtentwicklungskonzepte mit folgenden Bestandteilen im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung abzugeben:

(1) Das Gesamtkonzept

Das Stadtentwicklungskonzept soll für einen Planungshorizont von etwa acht Jahren folgende Inhalte haben:

- Prognosen zur Einwohner und Haushaltentwicklung
- Prognosen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie Finanzausstattung der Gemeinde
- differenzierte Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes, des Wohnungseinstandes und des Eigenheimbaus
- differenzierte Erfassung und Prognose zu den Beständen in technischer/sozialer Infrastruktur und Gewerbe
- Untersuchung der Baulandentwicklung in Kommune und Umland;
- Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern
- Darstellung weiterer im Einzelfall für die Entwicklung der Kommune wichtige Bedingungen und Faktoren
- Darlegungen zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und Umsetzung des Konzepts
- Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen

- Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten
- Vorbereitung einer indikatoren-gestützten Erfolgskontrolle auf gesamtstädtischer Ebene.

(1) Die Stadtteilkonzepte

In Stadtteilkonzepten erfolgt die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte nach folgenden Inhalten:

- Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilträumlicher Planungen, Konzepte und Projekte
- Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepte für Gebiete unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Maßnahmen beim Rückbau von Wohnungen und zur Aufwertung der Gebiete
- Darlegungen zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und Umsetzung des Konzepts
- Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt.

c) Beteiligung von Eigentümern und Umlandgemeinden

Die Beteiligung der Wohnungseigentümer am Stadtentwicklungskonzept konkretisiert die Protokollnotiz Nr. 7 zur VV-Städtebauförderung 2002 : „Die Gemeinde hat sich ernsthaft zu bemühen, die von der beabsichtigten Stadtumbaumaßnahmen betroffenen Wohnungseigentümer in die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzept einzubeziehen. Das gilt auch für die privaten Eigentümer einzelner Wohngebäude.“

Stadtentwicklungskonzepte sind, soweit sachlich geboten, mit den Umlandgemeinden abzustimmen. Diese Voraussetzung entspricht im Ansatz § 2 Absatz 2 BauGB. Danach sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Bei dem Abstimmungsgebot für Bauleitpläne

kann die Missachtung zur Nichtigkeit der unabgestimmten Planung führen (vgl. Battis im Kommentar zum BauGB, §2 Randnummer:7). Das ist aber nicht direkt auf die Abstimmung von Stadtentwicklungskonzepten benachbarter Gemeinden übertragbar, denn Stadtentwicklungskonzepte stellen, wie oben dargelegt, gerade *keine* förmliche Bauleitplanung dar. Es muss auch nicht befürchtet werden, dass etwa Städte in Bezug auf ihre Stadtentwicklungskonzepte durch kleine Umlandgemeinden unter Druck setzbar sind. Zwar ist an einigen Standorten zu beobachten, dass kleine Gemeinden im städtischen Umland überdimensionierte Gewerbe- und Einkaufsgebiete ausgewiesen und damit Handel und Gewerbe im Stadtgebiet erhebliche Nachteile bereitet haben. Abstimmen der Planung mit den benachbarten Gemeinden bedeutet aber nicht Einvernehmen, sondern nur das Erfassen und die Würdigung der Belange der Nachbargemeinde und ggf. das Zurückstellen dieser Belange. In der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Studie „Stadtumbau in den neuen Ländern“ vom November 2001 wird hierzu folgendes ausgeführt: „Die Umlandgemeinden von größeren Städten profitieren in der Regel aber von der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten und sehen sich zudem teilweise mit Begehrlichkeiten zu ihrer Eingemeindung seitens der Städte konfrontiert. Es sollten zur Versachlichung der Debatte Szenarien entwickelt werden, um die Konsequenz der Bevölkerungsentwicklung auf verschiedenen Entwicklungspfaden zu beleuchten und auch negative Folgewirkungen verstärkter Ungleichgewichte für die Umlandgemeinden selbst zu verdeutlichen. Im Rahmen eines konsensualen Aushandlungsprozesses sollten Ausgleichsmaßnahmen verhandelt werden, um negative Folgen für beide Seiten zu begrenzen“. Um die Beteiligung von Eigentümern und Umlandgemeinden bei der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten zu fördern haben

Bund und Länder für besonders abgestimmte Konzepte eine vorrangige Förderung vorgesehen, vgl. die folgende Darstellung unter III. Ziffer 2.

III. Vergabe der Aufwertungs- und Rückbaumittel des Bundes

1. Häufige Aufteilung der Abriss- und Aufwertungsmittel des Bundes auf Landesebene

Nach der VV-Städtebauförderung 2002 stellen die Länder sicher, dass von den Bundesmitteln zur Förderung des Stadtumbaus die Hälfte der 153,388 Mio. Euro für den Rückbau eingesetzt wird. In der Protokollnotiz Nr. 9 zur VV-Städtebauförderung 2002 wird klargestellt, dass die hälftige Aufteilung der Finanzhilfen auf die beiden Bereiche Rückbau und Aufwertung nicht in jeder Gemeinde eingehalten werden muss. Es genügt die Beachtung auf Landesebene.

2. Vorrangiger Fördermitteleinsatz

Bei der Verteilung der Fördermittel sollenvorrangig Gemeinden berücksichtigt werden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Die Gemeinde hat ein mit den Wohnungseigentümern abgestimmtes integriertes Stadtentwicklungskonzept, namentlich zur Wohnbedarfsentwicklung, erstellt und sich zu dessen zügiger Umsetzung verpflichtet.
- In der Gemeinde haben sich Wohnungseigentümer im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts auf ein Rückbaukonzept geeinigt und sind bereit, sich mit eigenen Mitteln an den Rückbaukosten zu beteiligen,
- Die Gemeinde hat – soweit sachlich geboten – mit den Umlandgemeinden ein abgestimmtes Baulandentwicklungs- und Rückbaukonzept erarbeitet.

IV. Eckwerte in den Förderrichtlinien der Länder

Die Einzelheiten für den Vollzug der Förderung sollen die Länder in ihren Förderrichtlinien unter Beachtung folgender Eckwerte regeln:

a) Aufwertung von Stadtquartieren:

Gewährt wird ein Zuschuss zu den unrentierlichen Kosten.

b) Rückbau:

- Leistungen an den Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen, sind nicht förderfähig; d.h. die Fördermittel dienen der Entlastung der durch Rückbau entstehenden Kosten.

- Gewährt wird ein Zuschuss in Höhe eines vom Land festzulegenden Pauschalbetrages je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche, an dessen Finanzierung sich der Bund mit 30 Euro je Quadratmeter beteiligt. Der Anteil des Bundes von 30 Euro je Quadratmeter ist im Durchschnitt einzuhalten. Im Einzelfall kann der Anteil des Bundes darüber oder darunter liegen (vgl. Protokollnotiz Nr. 10 zur VV–Städtebauförderung).

- Nicht zulässig ist die Doppelförderung des Rückbaues von Wohnungen aus Mitteln des Programms Stadumbau Ost (Rückbau-Pauschale) und aus einem anderen Programm (einschließlich einer Förderung des Rückbaus auf der Grundlage des § 6 a Alt-schuldenhilfe-Gesetz).

- Zusätzlich zu den Zuschüssen können Wohnungseigentümer zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragen (vgl. Protokollnotiz Nr. 11 zur VV–Städtebauförderung).

- Die Förderung des Rückbaues mit Zuschüssen setzt den Verzicht des Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen der Aufwertung von Stadtquartieren voraus.

Dieser Verzicht hat folgenden Hintergrund: Wird im Bauplanungsrecht die

zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach §§ 39 ff BauGB eine Entschädigung verlangen. Denkbar ist bspw. dass in Umsetzung eines Stadtentwicklungskonzepts ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für ein Grundstück eine gänzlich andere Nutzung vorsieht. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der betroffene Eigentümer hat zunächst für die derzeitige Nutzung des Grundstücks noch Bestandsschutz. Sobald er aber das Haus abgerissen hat, ist sein Bestandsschutz für die Wohnbebauung infrage gestellt. Er hätte den o.g. Entschädigungsanspruch. Da aber Leistungen an den Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen, nicht förderfähig sind und der Rückbau ja gerade in Vollzug des Stadtentwicklungskonzepts erfolgte, ist für den Erhalt der Förderleistungen ein Verzicht des Eigentümers auf die Entschädigung erforderlich.

V. Exkurs: Ausgleichsbeiträge der Grundstückseigentümer an die Gemeinden

Bei dem Einsatzverbot von Aufwertungsmitteln weist die Protokollnotiz Nr. 8 zur VV–Städtebauförderung 2002 darauf hin, dass bei der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen gegenüber den Grundstückseigentümern die Anrechnungs- und Erstattungsregelungen zu beachten sind. Wenn möglich sollten mit den Grundstückseigentümern Ablösevereinbarungen nach § 154 Abs.3 BauGB geschlossen werden.

Der Hinweis hat den Hintergrund, dass die Möglichkeit besteht, zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet eingetretene sanierungs-/entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen durch Zahlung von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen

(§154 Abs.1 Satz 1 und § 169 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB) . Dabei kann z. B. bei einer Funktionsschwächenanierung ein Grundstück in ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auch dann einbezogen werden, wenn auf ihm selbst keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen (vgl. Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung vom 16.01.1996 Az.: 4 B 69.95.). Ein solcher umfangreicher planerischer Entscheidungsspielraum steht der Gemeinde auch im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu (vgl. Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 02.11.2000 Az.: 4 BN 51.00.)

Der Ausgleichsbetrag ist trotz Wertrückganges möglich. „Wenn sich der Bodenwert im Sanierungsgebiet nur verringert, ohne auf Null zu fallen, die Sanierungsmaßnahmen jedoch zu einer Dämpfung des Wertrückganges führen, ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen möglich, obwohl sich die Eigentümer finanziell im Abschwung befinden...“, so Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, im Leipziger Forum „Deutsches Stadterneuerungsrecht“.

Keine Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeiträgen besteht im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB. Dort hat die Gemeinde von den Anwendungen der Regelungen über die Ausgleichsbeträge abgesehen, weil diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich waren und die Sanierung ohne diese Rechtsvorschriften nicht erschwert wurde. Angesichts der Haushaltsituation der Gemeinden ist aber zu vermuten, dass das vereinfachte Sanierungsverfahren ohne Ausgleichszahlungen nur sehr eingeschränkt Anwendung finden wird.

Die Protokollnotiz Nr. 9 zur VV–Städtebauförderung 2002 weist nun darauf hin, dass bei der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen gegenüber den Grundstückseigentümern die Anrechnungs- und Erstattungsregelungen zu beachten sind. Danach sind auf den Ausgleichsbetrag, den der Grundstückseigentümer zu entrichten

hat, zu dessen Gunsten diejenigen Bodenwerterhöhungen anzurechnen, die er durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Wenn der Eigentümer selbst Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat, sind zu seinen Gunsten die entstandenen Kosten anzurechnen (§ 155 Abs. 4 BauGB). Soweit die vom Eigentümer aufgewandten Kosten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen über den Ausgleichsbetrag hinausgehen, sind ihm diese zu erstatten, wenn die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde (§ 155 Abs. 6 BauGB). Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Absatz 3 BauGB als öffentlich-rechtliche Verträge sollten nach der

Protokollnotiz Nr. 9 zur VV-Städtebauförderung 2002 möglichst erwogen und abgeschlossen werden. Die Vorteile aus der Freiwilligkeit der Zahlung und des früheren Liquiditätszuflusses liegen auf der Hand. Da bei dem Vertragsabschluß die wertsteigernden Sanierungsmaßnahmen noch nicht durchgeführt worden sind und ihre Durchführung auch keineswegs absolut sicher ist, wird für das hierin liegende Wagnis ein Abschlag vorgenommen (sog. Pionierabschlag, vgl. Löhr in Kommentar zum BauGB, 7. Auflage 1999, § 154 Rdnr. 16). Denkbar ist allerdings umgekehrt auch ein sogenannter Sicherheitsabschlag auf dem die Gemeinde besteht, um die Unsicherheit über die künftige Wertentwicklung auszugleichen.

Aus der Protokollnotiz Nr. 8 zur VV-Städtebauförderung 2002 ist entsprechend den Regelungen der §§ 154 Abs. 1 Satz 1 und 169 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB zu schließen, dass auch bei den Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Zuge des Programms „Stadtbau Ost“ Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern erhoben werden können. Aus dem Zusammenhang der Protokollnotiz Nr. 8 mit dem Verbot: „keine Aufwertungsmittel für Freimachung, Rückbau, Herrichtung“ lässt sich aber auch herleiten, dass die Gemeinden die Aufwendungen der Eigentümer zur Freimachung, Rückbau, Herrichtung bei der Festsetzung der Ausgleichsbeträgen berücksichtigen sollen.

VI. Finanzhilfen des Bundes zur Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

Von den Bundes-Finanzhilfen sind 25,565 Mio. Euro für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren bestimmt. Der Bund trägt 50 % des Förderaufwandes.

Voraussetzungen und Fördermodalitäten

Die geförderten Investitionen müssen auf der Grundlage städtebaulicher Konzepte erfolgen. In Ausnahmefällen ist ein Vorhaben vor Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzepts förderfähig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festlegungen dieses Konzepts entspricht. Förderfähig sind Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen (Investitionen) des Eigentümers für eine Wohnung, die er nach dem 31.12.2001 erworben hat und die er nach Abschluss der Baumaßnahmen zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Die Förderung kann ein Erwerber auch für eine nach diesem Zeitpunkt erworbene Wohnung erhalten, wenn der Veräußerer (insbesondere ein Bauträ-

ger) die Investition durchgeführt, die Wohnung aber nicht genutzt hat.

Das Gebäude muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- es liegt in einem Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), einem Erhaltungsgebiet (§ 172) oder einem Kerngebiet (§ 7 Baunutzungsverordnung)
- es ist vor 1949 gebaut worden oder
- es ist in den Jahren 1949 bis 1959 gebaut worden und steht ganz oder teilweise unter Denkmalschutz
- die geförderte Wohnung hat eine Wohnfläche von mehr als 70 m².

Die Gesamtkosten der Wohnung (Erwerbskosten für Wohnung und dazugehörigen Grund und Boden sowie die Investitionskosten) müssen 50.000 Euro übersteigen. Bei Erwerbskosten von 50.000 Euro und mehr sind die gesamten Investitionskosten berücksichtigungsfähig. Bei Erwerbskosten für Wohnung und dazugehörigen Grund und Boden von weniger als 50.000 Euro ergeben sich die berücksichtigungsfähigen Investitionskosten durch Abzug von 50.000 Euro von den Gesamtkosten.

Von den so bestimmten berücksichtigungsfähigen Investitionskosten werden soweit der Eigentümer für sie nicht Abzugsbeträge nach § 10 f des Einkommenssteuergesetzes oder eine

Investitionszulage nach § 4 des Investitionszulagegesetzes 1999 in Anspruch genommen hat, für die Förderung berücksichtigt:

- 1500 Euro für jeden m², um den die Wohnfläche der Wohnung 70 m² überschreitet
- höchstens aber 75.000 Euro.

Die Investitionskosten sind nachzuweisen. Wenn eine andere Stelle als die Gemeinde als Bewilligungsstelle zuständig ist, hat der Antragsteller eine Bescheinigung der Gemeinde darüber vorzulegen, dass die Investition an einem Gebäude vorgenommen wurden, das hinsichtlich Lage, Baujahr oder Denkmalschutz die Fördervoraussetzungen erfüllt.

Die Förderung wird als Zuschuss zu den berücksichtigten Investitionskosten in acht gleichen Jahresraten ausgezahlt, jedoch nicht länger als der Erwerber die Wohnung als Eigentümer selbst nutzt. Der Zuschuss beträgt jährlich 2,5 v.H. der berücksichtigten Investitionskosten.

Der Zuschuss wird für eine Wohnung nur einmal gewährt.

Das Einkommen des Erwerbers darf nicht die Grenzen überschreiten, die das Eigenheimzulagegesetz für die Eigenheimzulage vorsieht. Die zuständigen Bewilligungsstellen bestimmen die Länder.

VII. Bundesmittel für den Wettbewerb der Stadtentwicklungskonzepte

Der Bund setzt 15, 850 Mio. Euro für einen Wettbewerb ein, an dem die Gemeinden der neuen Länder und Stadtteile im Ostteil Berlins teilnehmen können. Die teilnehmenden Gemeinden erhalten einen Zuschuss zur Finanzierung der Kosten für die Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts für den Stadtumbau.

Für die zugelassenen Teilnehmer (263 Kommunen und 10 Berliner Stadtgebiete) hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen auf der Homepage www.bmvbw.de die Anforderungen veröffentlicht, die an Stadtentwicklungskonzepte gestellt werden. Bis zum 14. 6. 2002 können die Stadtentwicklungskonzepte mit den vorgeschriebenen Bestandteilen im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung abgegeben werden.

Ab dem 13. März 2002 finden Workshops statt. Sie sollen allen am Wettbewerb beteiligten Kommunen die Möglichkeit eröffnen, Erfahrungen auszutauschen und schwierige Aspekte der Arbeit an Stadtentwicklungskonzepten zu erörtern.

Die erste Workshopreihe widmet sich folgenden Themenschwerpunkten:

- Leitbilder für die kommunale Entwicklung im Rahmen des Stadtumbaus
- Stadtgestaltung/Arbeitshilfe „Leitlinie Baukultur“
- Stadtumbaustrategien für Altbauquartiere und
- Stadtumbaustrategien für Neubauquartiere.

Die Themen der zweiten Workshopreihe konzentrieren sich auf:

- Erfordernisse und Finanzierung der Infrastruktur-Anpassung im Zuge des Stadtumbaus und
- Stadtregionale Handlungsmöglichkeiten unter besonderer Berücksichtigung der Baulandausweisung.

Ein Expertengremium, das sich aus Vertretern des Bundes, der Länder und weiteren sachverständigen Mitgliedern zusammensetzt, wird die vorgelegten Konzepte bewerten und besonders geeignete Konzepte auszeichnen. Auswertung und Bewertung sollen das breite Spektrum der Wettbewerbsbeiträge und die heterogene Struktur der teilnehmenden Kommunen gleichermaßen berücksichtigen. Die ersten Überlegungen der Jury hierzu werden in der zweiten Workshop-Reihe ab dem 16. April 2002 vorgestellt. Das Preisgericht tritt Ende August zusammen. Den Zuschuss und die Preisgelder erhalten die am Wettbewerb teilnehmenden Gemeinden unmittelbar vom Bund. Die Auszeichnungen sind mit Preisen von 10.000 bis 50.000 Euro verbunden.

Nachdem die erste Starterkonferenz am 23. Januar in Magdeburg stattfand ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

23. Januar 2002: Starterkonferenz für die 39 Teilnehmer-Kommunen aus Sachsen-Anhalt in Magdeburg

29. Januar 2002: Starterkonferenz für die 104 Teilnehmer-Kommunen aus Sachsen in Dresden

30. Januar 2002: Starterkonferenz für die 41 Teilnehmer-Kommunen aus Thüringen in Erfurt

18. Februar 2002: Starterkonferenz für die 40 Teilnehmer-Kommunen aus Brandenburg in Potsdam

19. Februar 2002: Starterkonferenz für die 40 Teilnehmer-Kommunen aus Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

25. Februar 2002: Pressegespräch in Berlin mit Übergabe der Zuwendungsbescheide für die 10 Stadtgebiete

13. März 2002: 1. Workshopreihe: Eröffnungsveranstaltung in Dessau

19. März 2002: 1. Workshopreihe: Veranstaltung in Riesa

21. März 2002: 1. Workshopreihe: Veranstaltung in Neustrelitz

16. April 2002: 2. Workshopreihe: Eröffnungsveranstaltung in Stendal

18. April 2002: 2. Workshopreihe: Veranstaltung in Jena

25. April 2002: 2. Workshopreihe: Veranstaltung in Cottbus

14. Juni 2002: Abgabe der Wettbewerbsbeiträge

31. Juli 2002: Abgabe der ergänzten Wettbewerbsbeiträge

Ende August 2002: 3-tägige Preisgerichts-Sitzung

September 2002: Preisverleihung und Abschlussveranstaltung

Ansprechpartner für den Wettbewerb: BBR - Gesamtkoordination des Wettbewerbs

Dr. Karin Veith

Tel.: 018 88 / 401 2297

E-Mail: karin.veith@bbr.bund.de

Anja Röding

Tel.: 018 88 / 401 2237

E-Mail: anja.roeding@bbr.bund.de

S.T.E.R.N. mbH - Wettbewerbsagentur

Erhart Pfothenhauer

Tel.: 030 / 44 36 36 20

E-Mail: pfotenhauer@stern-berlin.de

VIII. Weitere städtebauliche Finanzhilfen bei Wohnungsleerstand

Zusätzlich zu den Mitteln für das Programm „Stadtumbau Ost“ können auch die Mittel zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und zur Förderung von „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ zur Lösung der städtebaulichen Probleme des Wohnungsleerstandes eingesetzt werden.

Als Beispiel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nennt die Protokollnotiz Nr. 3 zur VV-Städtebauförderung 2002 hier den teilweisen oder vollständigen Rückbau von Gebäuden. Voraussetzung für die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist, dass der Leerstand den städtebaulichen Missstand einer Funktionschwäche im Sinne von § 136 BauGB darstellt.

Eine Funktionsschwäche liegt dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist. Die Aufgaben des Gebietes beurteilen sich nach seiner Lage und Funktion. So liegt beispielsweise eine klare Funktionsschwäche vor, wenn ein reines Wohngebiet von hohen Leerständen und Bevölkerungsabwanderung betroffen ist, welche auch die Läden und die Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Aufgabe zwingen bzw. zur Schließung von Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und kirchliche Zwecke führen.

Bei der Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Fördergegenstand

die Gesamtmaßnahme, d.h. die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme wird als Einheit gefördert. Hierzu zählen beispielsweise

- die Vorbereitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- deren Durchführung und
- die Leistungen von Sanierungsträgern, Entwicklungsträgern und anderen Beauftragten.

Nach der Protokollnotiz Nr. 3 zur VV-Städtebauförderung 2002 können die Mittel insbesondere eingesetzt werden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, soweit diese zur Vorbereitung (gemäß § 141 BauGB) des notwendigen Stadtumbaus im geförderten Gebiet

aufgestellt werden. Die Stadtentwicklungskonzepte sollen Untersuchungen für den Verflechtungsbereich der städtebaulichen Funktionsschwäche (im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB) über die künftige Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage einbeziehen.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete sowie von Maßnahmen zur Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf mit einem Drittel der förderungsfähigen Kosten

B Die Durchführung des Programms „Stadtumbau Ost“ in den neuen Ländern

Die tatsächliche Durchführung des Programms „Stadtumbau Ost“ richtet sich vor allem nach den Verwaltungsvorschriften, die auf der Länderebene zumeist gegenwärtig noch ausgearbeitet werden. Als rechtsverbindliche Verwaltungsvorschriften zum Stadtumbau Ost liegen lediglich die am 22.02.2002 in Kraft getretenen Richtlinien des Landes Sachsen-Anhalt vor. Somit lassen sich konkreten Aussagen über den Vollzug des

Programms „Stadtumbau Ost“ in den einzelnen Ländern (mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt) nicht machen. Andererseits besteht hinsichtlich der Fördermöglichkeiten ein überaus großes Informationsbedürfnis in den Kommunen und in der Wohnungswirtschaft, sowohl bei den Privatvermietern, als auch bei den kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen. Deshalb wurde hier anhand der bekannten Richtlinien und Entwürfe der Versuch unternommen, die sich abzeichnenden Förderkonditionen auf der Länderebene auszuloten.

Für diese Erläuterung lagen vor:

1. Der Entwurf einer Verwaltungsvor-

schrift des Freistaates Sachsen über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung (VwV-StBauE - Entwurf) sowie

2. Die Richtlinien des Landes Sachsen-Anhalt und zwar

- die Stadtumbau-Ost Wohnungsrückbau-Richtlinien,
- die Stadtumbau-Ost Wohnungsaufwertungs-Richtlinien
- die Stadtumbau-Ost Wohnungseigentumsrichtlinien
- die Eigentums-Richtlinien.

Hieraus lassen sich für den praktischen Programmvollzug die nachfolgend dargestellten Eckpunkte und Leitlinien ableiten.

I. Die Wohnungsrückbaurichtlinien im Programm Stadtumbau-Ost

1. Haushaltsvorbehalt, Rechtsgrundlagen, Zweck

Auf die Rückbauförderung besteht auch in den Ländern kein Rechtsanspruch für die Antragsteller. Die Regierungspräsidien entscheiden als Bewilligungsstellen auf Grund pflichtgemäßen Ermessens im Rah-

men der verfügbaren Haushaltsmittel. Einschlägige Vorschriften für die Bewilligung sind das BauGB, die VV-Städtebauförderung 2002, die Zuwendungsrichtlinien und Haushaltsordnungen der Länder mit ihren Verwaltungsvorschriften. Die Förderung wird gewährt für den Rückbau dauerhaft leerstehender nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile. Von leerstehenden und dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden kann nach den Landesrichtlinien aus Sachsen-Anhalt dann ausgegangen werden, wenn auf Grund der wohnungswirtschaftlichen

Verhältnisse kein öffentliches oder privates Interesse an der weiteren Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken besteht, da die Wohnungsnachfrage in der Gemeinde vollständig abgedeckt ist.

2. Art und Höhe der Förderung

Gefördert wird als Projektförderung mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen im Wege der Festbetragsfinanzierung. Die Förderung beträgt in Sachsen-Anhalt 60 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche. In Sachsen sieht der Entwurf der Verwaltungsvor-

schrift einen Pauschalbetrag von 70 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche vor. Für damit nicht abgedeckte Kosten besteht nach dem Beschluss der Bundesregierung vom 15.8.2001 zum Programm Stadtbau-Ost darüber hinaus die Möglichkeit, zinsverbilligte Darlehen der KfW in Anspruch zu nehmen. Hierfür wurde ab 2002 das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II geöffnet. Zur Absicherung der Ausfallrisiken aus der Darlehensvergabe wird der Kreditwirtschaft eine teilweise Haftungsfreistellung durch Einrichtung eines Risikofonds zzgl. Übernahme des verbleibenden Ausfallrisikos durch Bund und Länder gewährt.

3. Bemessungsgrundlagen

Bemessungsgrundlage der Förderung ist die Summe der zurückgebauten Wohnfläche gemäß §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Danach gelten bspw. die Grundflächen von Zubehörräumen wie Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume nicht als Wohnraum. Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter weniger als zwei Meter und von Wintergärten sind als Wohnfläche nur zur Hälfte anzurechnen. Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen. Zu den Wohnflächen zählen entgegen § 42 Absatz 4 Ziffer 4 II. BV aber zurückgebaute Gewerbeflächen, wenn die Wohngebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wurden. Die Zuordnung richtet sich nach der objektiven Beschaffenheit der Räume zum Wohn- oder zum gewerblichen Zweck. Absehbar ist, dass die Wohnfläche als Bemessungsgrundlage bei den historisch bedingten Bauweisen aus der Zeit vor dem industriellen Wohnungsbau stärkere Auswirkungen hat, weil dort höhere Anteile an Zubehörraum und Gewerbeflächen vorliegen.

4. Geförderte Ausgaben

Gefördert wird der Rückbau als Maßnahme. Dazu zählen die

Abrissausgaben:

1. die Plan und Vorbereitungskosten sowie die notwendigen Baunebenkosten, vgl. zum Begriff der Baunebenkosten § 5 Absatz 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Anlage 1 zu § 5 Absatz 5 II. BV
2. der Rückbau bzw. die Demontage des Bauwerkes einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen
3. der Abtransport des Rückbaumaterials einschließlich der Enddeponie
4. die Sicherungsmaßnahmen an abgetrennten Ver- und Entsorgungsleitungen
5. das Verfüllen der Fundamentgrube.
6. Gefördert werden außerdem:

Leerzugsausgaben, d.h. Ausgaben im Zusammenhang mit dem Leerzug des Wohngebäudes wie z.B.:

- Planungskosten
- Herrichtungskosten für Ersatzwohnraum
- Ersatzleistungen für Mietereigenleistungen (Einbauten)
- Umzugskosten
- Wiederaufbereitungsausgaben, z.B. Herrichtung des Wohnumfeldes, Begrünung, Nachnutzung
- sonstige Ausgaben wie z.B. Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen, Gebühren, sonstige Entgelte für Stilllegungen (Fernwärme, Strom).

5. Berechnung der Ausgaben

Bei der Kostenberechnung für die Baukosten und die Baunebenkosten sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung und zwar §§ 7 Absatz 1 und 8 Absatz 1 und 2 der II. BV entsprechend anzuwenden. Gemeint sind damit die Grundsätze ordentlicher Geschäftsführung und die Anwendung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieurleistungen, Teil I bis III und VII bis XII. Der Wert der eigenen Arbeitsleistung ist nicht Teil der zuwendungsfähigen Ausgaben und wird somit nicht gefördert, da § 9 der II. BV nicht für anwendbar erklärt wurde.

6. Förderausschlüsse

Nicht förderfähig sind Leistungen an den Zuwendungsnehmer, die den Wert rückgebauter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile ausgleichen sollen. Ebenfalls nicht förderfähig sind planungsrechtliche Entschädigungsansprüche vgl. Seite 9 letzter Absatz. Dementsprechend wird nur gefördert, wenn der Letztempfänger auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche bei der Aufwertung des Stadtquartiers verzichtet.

Die Förderung ist ausgeschlossen für Vorhaben, die bereits begonnen wurden bzw. vor Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides begonnen werden. Das ergibt sich aus den jeweiligen Haushaltsordnungen der Länder. Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages.

7. Zuwendungsvoraussetzung

Gefördert wird nur in den auf Grund der Stadtentwicklungskonzepte von der Gemeinde beschlossenen räumlich abgegrenzten Fördergebieten. Im Ausnahmefall ist ein Vorhaben vor der Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes förderfähig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht.

8. Verfahrensgang

Die Bewilligungsstellen sind in Sachsen und in Sachsen-Anhalt die Regierungspräsidien. Die Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden. Die Gemeinden sind zugleich Erstempfänger zur Weitergabe der Mittel an die natürlichen und juristischen Personen der Letztempfänger (i.d.R. die Eigentümer der abgerissenen oder rückgebauten Wohnhäuser). Rückbauvorhaben werden entsprechend der jeweiligen Haushaltordnung des Landes mit ihren Verwaltungsvorschriften nur gefördert, wenn die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung besteht. Der Letztempfänger muss demnach die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen.

Die Gemeinden beantragen die Zuwendung bei dem zuständigen Regierungspräsidium als Erstempfänger zur Weiterleitung an die Letztempfänger. Die Letztempfänger stellen ihre Anträge bei der zuständigen Gemeinde. Für die von der Gemeinde selbst durchgeführten Rückbaumaßnahmen beantragt die Gemeinde die Zuschüsse als Letztempfänger.

Dem Antrag sind beizufügen:

- die vollständige Entwurfszeichnung sowie der Auszug aus der Flurkarte und dem Lageplan,
- Eigentumsnachweise mit genauer Beschreibung der Baumaßnahme und Ausführungsart,
- bauaufsichtliche und sonstige erforderliche Genehmigungen – eventuell soweit bereits vorhanden,
- Kostenberechnungen, Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie Kostenvoranschläge,
- Angaben des vorgesehenen Vergabeverfahrens,
- Bauzeitplan,
- Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen,
- Verzichtserklärung auf planungsrechtliche Entscheidungsansprüche,
- Erklärung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

9. Auswahlentscheidung der Gemeinde

Die Gemeinde trifft die Auswahlentscheidung über die zu fördernden Rückbaumaßnahmen der Letztempfänger auf der Grundlage des von ihr beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes. Das Stadtentwicklungskonzept muss für die gesamte Gemeinde aufgestellt sein. Die Entscheidung über den Antrag des Letztempfängers hat die Gemeinde schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Maßgebend für die Entscheidung durch die Gemeinde ist die Reihenfolge der eingegangenen Förderanträge, wenn sich nicht die Vorrangigkeit der beantragten Rückbaumaßnahme aus der städtebaulichen Entscheidung des Stadtentwicklungs-

konzeptes ergibt, weil der Rückbau in einem Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität liegt.

10. Maßnahme-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan

Entsprechend § 149 BauGB muss die Gesamtfinanzierung der von der Gemeinde beantragten Rückbaumaßnahmen bei der Bewilligung sichergestellt sein. Die Gemeinde hat eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen (vgl. § 149 Absatz 2 BauGB). In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Entsprechend dem Durchführungszeitraum der Einzelmaßnahmen ist hinsichtlich der Kalender- und Haushaltsjahre ein Zeitplan erforderlich.

11. Auszahlung, Rückbauanzeige und Mittelübertragung

Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt erst nachdem der Bewilligungsbescheid gegenüber der Gemeinde und bei Weitergabe auch gegenüber dem Letztempfänger bestandskräftig geworden ist. Außerdem setzt die Auszahlung die Vorlage der Vergabeunterlagen voraus. Wenn die Zuwendung voraussichtlich innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen des Verwendungszwecks benötigt wird, dann kann der Zuschuss entsprechend den Verwaltungsvorschriften der Haushaltsordnung des Landes auf Abforderung der Gemeinde in einer Summe an diese gezahlt werden. Das gilt auch für die Weiterleitung des Zuschusses durch die Gemeinde an den Letztempfänger.

Den erfolgten Rückbaubeginn bzw. den Rückbau hat der Letztempfänger der Gemeinde als Erstempfänger innerhalb von zwei Monaten anzuzeigen. Diese Anzeige hat die Gemeinde der Bewilligungsstelle unverzüglich mitzuteilen. Erfolgt die Anzeige des Rückbaubeginns bzw. des Rückbaus

nicht fristgerecht kann die gewährte Zuwendung gegenüber dem Letztempfänger allein deshalb schon widerrufen werden.

Wenn das Wohngebäude veräußert wird, bedarf es zur Übertragung der Rückbaufördermittel auf den Immobilienerwerber der Zustimmung der Gemeinde oder der Bewilligungsstelle. Die Übertragung wird wie bei einer Neubeantragung geprüft.

12. Doppelförderungsverbot

Es besteht ein Doppelförderungsverbot dahingehend, dass eine Förderung des Rückbaus aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost und anderer Programme einschließlich der Förderung des Rückbaus auf der Grundlage der Härtefallregelung des § 6a AHG nicht erlaubt ist. Ausgenommen hiervon ist die gleichzeitige Gewährung zinsverbilligter Darlehen der KfW.

13. Fristen

Vorgeschrieben sind Fristen innerhalb der seit Bestandskraft des Bewilligungsbescheides mit dem Rückbau zu beginnen und der Rückbau abzuschließen ist. Die Letztempfänger der Förderung sind verpflichtet innerhalb kurzer Fristen nach Abschluss des Rückbaus einen Verwendungsnachweis gegenüber der Gemeinde als Erstempfänger zu führen. Dies soll durch Vorlage der Schlussrechnung und der Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Die Gemeinde wiederum hat als Erstempfänger und als Letztempfänger den Verwendungsnachweis gegenüber der Bewilligungsstelle zu führen.

14. Aufteilung der Rückbau und Aufwertungsmittel in den Ländern

Auf der Landesebene ist zur Verwirklichung eines ausgewogenen Stadtumbaus zu gewährleisten, dass die Rückbau und Aufwertungsmittel bezogen auf das Land - nicht aber unbedingt in der Gemeinde - hälftig aufgeteilt sind (vgl. hierzu die Vorgaben der VV - Städtebauförderung 2002, oben dargelegt auf Seite 8 unter III. Ziffer 1).

II. Die Aufwertungsrichtlinien im Programm Stadtumbau-Ost

1. Zweck, Rechtsgrundlagen, Haushaltsvorbehalt

1.1. Die neuen Länder gewähren nach § 46 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und den Landesrichtlinien Zuwendungen:

- für die Modernisierung und Instandsetzung von vermietetem oder vermietbarem Wohnraum in industriell oder konventionell gefertigten Wohngebäuden
- für die Beseitigung von Schäden in leerstehenden, unbewohnbaren konventionell gefertigten Wohngebäuden
- für Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken zum Zwecke der Vermietung
- sowie Zuwendungen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Wege der vereinbarten Förderung gemäß § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung.

1.2. Maßgebend sind zusätzlich die Verwaltungsvorschriften zur jeweiligen Landeshaushaltsordnung sowie die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts.

1.3. Für diese Richtlinien sind die Wohnungsbauauförderbestimmungen des jeweiligen Landes, die Technischen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau im Land sowie der Runderlass zur Organisation und Abwicklung der Wohnungsbauförderung im Land maßgebend, soweit die Richtlinien keine abweichenden Bestimmungen treffen.

1.4. Ein Rechtsanspruch der Antragsteller auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle (das sind in Sachsen die

Regierungspräsidien und in Sachsen-Anhalt das Landesförderinstitut) entscheiden auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden die nachfolgenden Wohnungsbaumaßnahmen (Aufzählung aus der Richtlinie von Sachsen-Anhalt):

2.1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswertes, z. B.:

- Zuschnitt der Wohnung (Verbessern der Grundrissfunktion, Verbessern des Raumzuschnittes, Entfernen oder Einbauen von Trennwänden, Herstellen oder Schließen von Türöffnungen, Zusammenlegen kleinerer Wohnungen, Teilen größerer Wohnungen,
- Herstellen zeitgemäßer Sanitäräume, Herstellen von Balkonen und Loggien
- Belichtung und Belüftung Errichten neuer Fensteröffnungen, Vergrößern vorhandener Fenster, Einbau von Lüftungseinrichtungen für Bäder und Küchen, Abbruch von Nebengebäuden auf dem Grundstück, die Belichtung und Belüftung stören,
- Schallschutz (Beseitigen von Schallbrücken, Dämmen von Wänden, Türen, Böden und Decken, Einbau von Schallschutzfenstern und -türen)
- Energie und Wasser (Herstellen oder Verbessern der Hausanschlüsse, Anschluss des Gebäudes an eine Fernwärmeversorgung, Einbau von stärker dimensionierten Steigleitungen, Schaffen zusätzlicher Anschlüsse, etwa für Wasch- und Spülmaschine)
- Sanitäre Anlagen (Erstmaliger Einbau, Erneuern aufgrund von Maßnahmen der nachhaltigen Einsparung von Energie und Wasser)
- Heizung und Küche (Einbau einer Sammelheizung anstelle einer Einzelofenheizung, Ausstatten bisher unbeheizter Räume mit Heizkörpern, Herstellen von Anschlüssen für Gas- oder Elektroherd in der Küche)

- Funktionsabläufe (Nutzungsänderung von Räumen, Ein- oder Anbau eines Personenaufzugs)
- Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt (Einbau einbruchsicherer Haus- und Wohnungstüren, Einbau von Sicherheitsschlössern in Eingangstüren, Sichern von Fenstern und Fenstertüren, Einbau von Rollläden oder Fensterläden bei Erdgeschosswohnungen)

Maßnahmen der Einsparung von Heizenergie und Wasser, z.B.:

- Verbesserung der Wärmedämmung (Einbau isolierverglaster Fenster, Anbringen von Wärmedämmmaterial an Außenwänden, Dächern, Decken und Heizungsrohren)
- Verringerung des Energieverlustes und -verbrauchs (Anpassen der Wasservolumenströme und der Heizkörperflächen an den Wärmebedarfsberechnung, Begrenzen von Stillstandsverlusten, Anschluss der bestehenden Sammelheizung an die Fernwärmeversorgung bei Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung [Müllverbrennung und Abwärmenutzung], Einbau von Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, Wärmepumpen und Solaranlagen, Energienutzung durch nachwachsende Rohstoffe, Einbau von wassersparenden Armaturen und Spülkästen sowie Wasseruhren).

Modernisierungsbedingte Instandsetzung, z.B.:

- Maßnahmen zur Instandsetzung und Behebung baulicher Mängel, die durch Modernisierungsmaßnahmen zwangsläufig verursacht werden.
- Maßnahme der Instandsetzung (Beheben von Mängeln infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkung Dritter am Gebäude sowie seiner Anlagen und Einrichtungen).

2.2. Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird.

2.3. Maßnahmen zur Verbesserung der allg. Wohnverhältnisse, z.B.:

Im Gebäude: Neugestaltung der Eingänge, Flure und Treppenhäuser, Schaffen von Gemeinschaftsräumen, Concierge, Barrierefreiheit

Im Wohnumfeld: Umgestaltung und Erweiterung nichtöffentlicher Grünflächen und Kinderspielplätze, Schaffen von Auto- und Fahrradstellplätzen, Bereitstellen zeitgemäßer Abfallentsorgungseinrichtungen

2.4. Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken.

2.5 Fördergebiete

Gefördert wird nur in den auf Grund der Stadtentwicklungskonzepte durch Beschluss der Gemeinde räumlich abgegrenzten Fördergebieten. Im Ausnahmefall ist ein Vorhaben vor der Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes förderfähig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht.

Neue Mietwohnungen, die im Zusammenhang mit den vorstehenden baulichen Maßnahmen durch Ausbau und Erweiterung des Förderobjektes entstehen, sind nicht förderfähig soweit sich dies nicht durch den jeweiligen Fördergegenstand ergibt. Die Kombination von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird, ist unzulässig.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind die Bauherren im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 WoFG, die das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1. Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen

4.1.1. Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit

Vorhaben werden entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2. und 3. WoFG nur geför-

dert, wenn die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht und die Bauherren die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen.

4.1.2. Ausschluss bei vorzeitigem Maßnahmebeginn von Vorhaben

Für Vorhaben, die bereits begonnen worden sind, ist nach den Haushaltsordnungen der Länder eine Förderung ausgeschlossen. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich auch der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

4.1.3. Grundstück, Erbbaurecht

Vorhaben werden gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 und Satz 2 WoFG nur gefördert, wenn die Zuwendungnehmer Eigentümer oder Erbbauberechtigte – nicht Bruchteilsgemeinschaften – eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch Gewährung der Fördermittel gesichert wird. Das Erbaurecht muss für die Dauer von mindestens 66 Jahre bestellt sein. Sofern der Eigentumsnachweis durch Vorlage des Grundbuchauszuges nicht erbracht werden kann, ist als vorläufige Glaubhaftmachung die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrages, des bestandskräftigen Vermögenszuordnungsbescheides oder der Eintragung der Auflassungsvormerkung ausreichend.

4.1.4. Barrierefreiheit

Die Förderobjekte müssen über einen barrierefreien Zugang verfügen. Die Wohnungen sollten barrierefrei erstellt werden.

4.1.5. Vermietungsprognose

Bei Maßnahmen mit mehr als 10 Wohneinheiten ist bei Antragstellung eine Vermietungsprognose zur langfristigen Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen vorzulegen. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

4.1.6. Mieterschutz

In den zu fördernden Wohnungen darf den Mietern nicht unter den erleichterten Bedingungen nach § 573 a BGB gekündigt werden können. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

4.1.7. Zuwendungsfähige Wohnflächen

Die zuwendungsfähige Wohnfläche beträgt:

bis 50 m² - mindestens ein Wohnraum
bis 70 m² - mindestens 2 Wohnräume
bis 80 m² - mindestens 3 Wohnräume
bis 90 m² - mindestens 4 Wohnräume
zusätzlich bis 10 m² - mindestens einen Wohnraum mehr

Die zuwendungsfähige Wohnfläche erhöht sich um bis zu 15 m² Wohnfläche je behindertengerechter Wohnung. Eine Überschreitung der zuwendungsfähigen Wohnfläche um bis zu 20 % ist zulässig, aber nicht zuwendungsfähig. Darüber hinausgehende Wohnflächen führen zum Förderausschluss. Wohnungen unter 30 m² Wohnfläche sind nicht förderfähig. Ausgenommen sind Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

4.1.8. Wiederholungsverbot

Je Gebäude und Programm wird nur einmalig eine Zuwendung gewährt, auch wenn die Förderhöchstgrenze nicht ausgeschöpft wurde.

4.2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

4.2.1. Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

wie Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswertes und der Einsparung von Heizenergie und Wasser, modernisierungsbedingte Instandsetzung und Maßnahmen der Instandsetzungen gelten folgende besondere Zuwendungsvoraussetzungen:

Die Zuwendung wird nur gewährt, wenn der Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen mit zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 75 EUR je m² Wohnfläche verbunden ist. Ohne Mindestinvestitionsvolumen

werden Vorhaben gefördert, in denen die Zuwendung als Sanierungsbeitrag des Landes nach § 6 a Altschuldenerhilfe-Gesetz (AHG) angerechnet wird sowie bei Vorhaben, die im Zuge der Durchführung von Rückbaumaßnahmen notwendig sind. In Sachsen-Anhalt finden hierzu die Technischen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau des Landes Sachsen-Anhalt keine Anwendung.

4.2.2. Zuwendungsvoraussetzungen für Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird

Dafür gelten folgende besondere Zuwendungsvoraussetzungen:

4.2.2.1. Wohngebäude

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in leerstehenden, unbewohnbaren, konventionell errichteten Wohngebäuden.

4.2.2.2. Unbewohnbarer Leerstand

Unbewohnbarer Leerstand liegt vor, wenn das gesamte Wohngebäude auf Grund seines Bauzustandes oder seiner baulichen Anlage und Ausstattung nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar ist. Es können auch Maßnahmen gefördert werden, wenn nicht für das gesamte Wohngebäude Leerstand vorliegt, sämtliche Wohnungen aber das Bewohnen wegen ihres schlechten baulichen Zustandes als unzumutbar erscheinen lassen.

4.2.2.3. Wohnflächen

Vorhaben werden nur in solchen Förderobjekten gefördert, in denen die gesamte Fläche in die bauliche Maßnahme einbezogen wird und mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Flächen gemäß §§ 42 bis 44 Zweiten Berechnungsverordnung (II BV) Wohnzwecken dienen soll. Nach den Vorschriften der II: BV gelten beispielsweise nicht als Wohnraum die Grundflächen von Zubehörräumen wie Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume. Grundflächen von Räumen

und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter weniger als zwei Meter und von Wintergärten sind als Wohnfläche nur zur Hälfte anzurechnen. Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

4.2.2.4. Mindestinvestitionsvolumen

In Sachsen-Anhalt wird die Zuwendung nur gewährt, wenn der Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen mit zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 450 Euro je m² Wohnfläche verbunden ist. Ohne Mindestinvestitionsvolumen werden Vorhaben gefördert, in denen die Zuwendung als Sanierungsbeitrag des Landes nach § 6 a AHG angerechnet wird.

4.2.2.5. Alten- und/oder behindertengerechte Wohnungen

Ab fünf Wohnungen soll in Sachsen-Anhalt mindestens eine und ab zehn Wohnungen und mehr je angefangene zehn Wohnungen jeweils eine weitere altengerechte Wohnung, wahlweise eine Wohnung für behinderte Menschen, erstellt werden. Wohnungen sind alten- bzw. behindertengerecht, wenn sie nach Art, Lage, Größe und Ausstattung für die Unterbringung älterer (ab dem vollendeten 60. Lebensjahr) bzw. behinderte Personen (Grad der Behinderung mindestens 50) geeignet und bestimmt sind, insbesondere, indem der barrierefreie Zugang zu ihnen gewährleistet ist und sie den Technischen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau im Land Sachsen-Anhalt entsprechen.

4.2.3. Zuwendungsvoraussetzungen für Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

Bei Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse wird die Zuwendung nur gewährt, wenn der Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen mit zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 500 EUR je Wohnung verbunden ist und die geförderten Wohngebäude mehr als 3 vermietete oder vermietbare Wohnungen im Bestand umfassen. Ohne Mindestinvestitionsvolumen werden Vorhaben gefördert, in denen

die Zuwendung als Sanierungsbeitrag des Landes nach § 6 a AHG angerechnet wird. Gefördert werden nur Vorhaben im nicht öffentlichen Raum. In Sachsen-Anhalt finden hierzu die Technischen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau des Landes keine Anwendung.

4.2.4. Zuwendungsvoraussetzungen für Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken

4.2.4.1. Gebäude

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in Gebäuden unter Verwendung innovativer Bauplanungen, Bautechniken und umweltfreundlicher Baumaterialien zum Zwecke der Vermietung als Wohnraum.

4.2.4.2. Innovative Bauplanungen, Bautechniken und umweltfreundliche Baumaterialien

Inwieweit das zu fördernde Vorhaben den Anforderungen an innovative Bauplanung und Verwendung innovativer Bautechnik gerecht wird, ist grundsätzlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen. Von einer innovativen Bauplanung wird in der Regel dann auszugehen sein, wenn die Planung des Förderobjektes in besonderem Maße Aspekte einer umwelt-, energie- und ressourcenschonenden Bauweise berücksichtigt. Die Verwendung innovativer Bautechniken ergibt sich insbesondere durch den Einsatz von

- Solaranlagen,
- Anlage zur Wärmerückgewinnung,
- Anlagen zur Regenwassernutzung,
- Wärmepumpenanlagen
- umweltfreundlicher Baumaterialien.

Die Anwendung umweltfreundlicher Baumaterialien ist gewährleistet, wenn dadurch Energie und andere Ressourcen eingespart werden. Schwerpunkt liegt hier auf der Verwendung nachwachsender, in höchstem Maße umweltverträglicher sowie vorhandener recycelter Rohstoffe.

4.2.4.3. Wohnflächen

Vorhaben werden nur in solchen Förderobjekten gefördert, in denen die gesamte Fläche in die bauliche

Maßnahme einbezogen wird und mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Flächen gemäß §§ 42 bis 44 Zweiten Berechnungsverordnung (II BV) Wohnzwecken dienen soll. Nach den Vorschriften der II: BV gelten beispielsweise nicht als Wohnraum die Grundflächen von Zuhörerräumen wie Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume. Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter weniger als zwei Meter und von Wintergärten sind als Wohnfläche nur zur Hälfte anzurechnen. Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

4.2.4.4. Mindestinvestitionsvolumen

Die Zuwendung wird in Sachsen – Anhalt nur gewährt, wenn der Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen mit zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von mindestens 450 EUR je m² Wohnfläche verbunden ist.

5. Art, Höhe und Auszahlung der Zuwendungen

5.1. Art der Zuwendung

Gefördert wird im Wege der Anteilfinanzierung als Projektförderung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses zu den Bau- und Baunebenkosten sowie eines Aufwendungs Zuschusses.

5.2. Höhe der Zuwendung

Zuwendungsfähige Ausgaben sind nur die durch:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird,
- Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- und Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken unmittelbar entstandenen Bau- und Baunebenkosten. Grundlage für die Kostenberechnung sind §§ 5, 7 und 8

der II. BV. Der Wert der eigenen Arbeitsleistung i. S. v. § 9 II. BV ist nicht Teil der zuwendungsfähigen Ausgaben.

5.2.1. Zuwendungshöhe für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

5.2.1.1. Zuwendungshöhe bei konventionell errichteten Gebäuden

Zuwendungsfähig sind in Sachsen-Anhalt Ausgaben bis zu einer Höhe von 1.200 Euro je m² Wohnfläche, bei Erwerb eines unsanierten Gebäudes nach dem 31. Dezember 2001 bis zu einer Höhe von 1.400 Euro je m² Wohnfläche.

Die Zuwendung beträgt bei Gebäuden mit Wohnungen

- bis 70 m² durchschnittliche zuwendungsfähige Wohnungsgröße: 30 %
- größer als 70 bis 80 m² durchschnittliche zuwendungsfähige Wohnungsgröße: 35 %
- größer als 80 bis 90 m² durchschnittliche zuwendungsfähige Wohnungsgröße: 40 %
- größer als 90 bis 100 m² durchschnittliche zuwendungsfähige Wohnungsgröße: 45 %
- und größer als 100 m² durchschnittlich: 50 %

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Wohnungsgröße werden je Gebäude die Wohnflächen aller Wohnungen addiert und durch die Anzahl der Wohnungen geteilt. Nach Fertigstellung des Vorhabens wird je Wohnung größer als 70 m² Wohnfläche zusätzlich monatlich ein Aufwendungs Zuschuss in Höhe von 1 Euro/m² Wohnfläche für die Dauer von vier Jahren und im Anschluss daran in Höhe von 0,50 Euro je m² Wohnfläche für die Dauer von 3 Jahren gewährt.

5.2.1.2. Zuwendungshöhe bei industriell errichteten Gebäuden

Zuwendungsfähig sind in Sachsen-Anhalt Ausgaben bis zu einer Höhe von 600 Euro je m² Wohnfläche, bei Erwerb eines unsanierten Gebäudes nach dem 31. Dezember 2001 bis zu einer Höhe von 700 Euro je m² Wohnfläche und bei Wohnungszu-

sammenlegung in Verbindung mit einer Wohnungsverringerung von 30 % im Gebäude – ausgenommen Rückbaumaßnahmen – bis zu einer Höhe von 900 Euro je m² Wohnfläche. Die Förderung beträgt 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Bei Fertigstellung des Vorhabens wird je Wohnung größer als 70 m² Wohnfläche zusätzlich monatlich ein Aufwendungs Zuschuss in Höhe von 1 Euro je m² Wohnfläche für die Dauer von vier Jahren und im Anschluss daran in Höhe von 0,50 Euro je m² Wohnfläche für die Dauer von drei Jahren gewährt.

5.2.2. Zuwendungshöhe für Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird

Dafür gelten folgende Zuwendungshöhen:

Die Höhe der Förderung errechnet sich in Sachsen Anhalt wie bei der Zuwendung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für konventionell errichtete Gebäude entsprechend der Wohnfläche.

5.2.3. Zuwendungshöhe für Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

In Sachsen Anhalt beträgt die Zuwendung 15 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Zuwendungsfähig sind dort Ausgaben bis zu einer Höhe von 1.200 Euro je m² Wohnfläche, bei Erwerb eines unsanierten Gebäudes nach dem 31. Dezember 2001 bis zu einer Höhe von 1.400 Euro je m² Wohnfläche.

Wohnumfeldverbesserungen, die gemeinsam von mindestens zwei benachbarten Vermietern durchgeführt werden, erhalten einen weiteren Zuschuss von 5 %.

Gleiches gilt, wenn die Zuwendungsempfänger eine intensive Mieterbeteiligung des zu fördernden Wohnblockes bzw. Wohnquartiers nachweisen. Eine intensive Mieterbeteiligung liegt vor, wenn das Wohnumfeldkonzept dem Mieter bekannt gemacht

wurde und er die Möglichkeit hatte, Änderungswünsche einzubringen. Den Mietern musste also Gelegenheit gegeben werden, von den Planungen so Kenntnis zu nehmen, dass sie sich dazu im Einzelnen äußern können. Das setzt eine vorherige, rechtzeitige Ankündigung voraus. Die Gelegenheit zur Kenntnisnahme kann z. B. dadurch geschehen, dass die Planunterlagen vor Ort zu den gewöhnlichen Geschäftszeiten ausliegen und eingesehen werden können. Es würde sich anbieten, dabei auch eine Besucherliste auszulegen, in der die Mieter sich eintragen und auch ihre Anregungen etc. eintragen können. Auch die Veröffentlichung in einer Mieterzeitung wäre ein möglicher Weg. Die Auslegungszeit bzw. Zeit für Äußerungen der Mieter sollte mindestens zwei Wochen betragen.

5.2.4. Zuwendungshöhe für Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken

Zuwendungsfähig sind in Sachsen-Anhalt Ausgaben für nachgewiesene Mehraufwendungen bis zur Höhe der jeweiligen Kostenobergrenze. Die Höhe des Baukostenzuschusses wird jeweils im Rahmen der Einzelfallentscheidung durch die Bewilligungsstelle festgesetzt. Der Baukostenzuschuss kann bis zu 50 % der Ausgaben betragen.

5.3. Auszahlung

Die Auszahlung der Zuwendung setzt die Bestandskraft des Bewilligungsbescheides und die Vorlage der Vergabeunterlagen voraus. Nach erfolgtem Baubeginn bzw. erfolgter Fertigstellung des Vorhabens ist dieses der Bewilligungsstelle innerhalb von 2 Monaten anzuzeigen. Erfolgt dies nicht fristgerecht, kann die gewährte Zuwendung allein aus diesem Grunde widerrufen werden.

5.3.1. Zuschuss

Der Zuschuss wird nach Baufortschritt und unter Vorbehalt der Einhaltung der Bestimmungen des Bewilligungsbescheides bzw. der Fördervereinbarung wie folgt ausbezahlt:

1. Rate 30 % nach Vorlage der Baubeginnsanzeige

2. Rate 30 % nach Vorlage der Fertigstellungsanzeige

Restrate nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.

5.3.2. Aufwendungszuschuss

Die Auszahlung des Aufwendungszuschusses erfolgt in vier und drei gleichen Jahresraten entsprechend den Ausführungen unter den Ziffern 5.2.1.1. und 5.2.1.2. letzter Absatz. Die erste Rate des Zuschusses wird nach Anzeige der Fertigstellung des Vorhabens ausgezahlt. Die Auszahlung der folgenden sechs Raten erfolgt jeweils zum 1. Mai eines jeden darauffolgenden Jahres.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- für Maßnahmen der Modernisierung- und Instandsetzung,
- Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird
- und Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken

6.1.1. Allgemeine Belegungsbindung

In Sachsen – Anhalt ist der Zuwendungszweck ist nur gewährt, wenn sich die Zuwendungsempfänger verpflichten, die geförderten Mietwohnungen nur Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 20 % überschreiten.

Die Belegungsbindung beginnt mit dem Abschluss der Fördervereinbarung und dauert ab Bezugsfertigkeit bzw. ab Vorhabensabschluss 15 Jahre. Die Vermieter dürfen Wohnungssuchenden die Wohnung nur überlassen, wenn diese ihnen vorher eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung zum Bezug der geförderten Wohnung übergeben. Dies gilt nicht für Mieter, denen die Wohnung bereits vor der Antragstellung überlassen wurde. Nach Antragstellung sind die Zuwendungsempfänger zur Wahrung der Förderfähigkeit des

Vorhabens gehalten, die Belegungs- und Mietpreisbindung sowie die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen einzuhalten. Die Bewilligungsstelle weist die Antragsteller hierauf hin.

6.1.2. Alten- und/oder behindertengerechte Wohnungen

Über die allgemeinen Belegungsbindung hinaus dürfen alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen nur an Haushalte überlassen werden, denen mindestens eine in Person angehört, die das 60. Lebensjahr vollendet hat oder älter ist oder die behindert ist mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50%. Der Grad der Behinderung ist durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises nachzuweisen.

6.1.3. Absehen von der Begründung von Belegungsbindungen

Bei der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Bewilligungsstelle auf Antrag bei max. 2/3 der geförderten Wohnungen von der Begründung von Belegungsrechten unter den Voraussetzungen des § 44 Nr. 2 WoFG absehen. Das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ist im Vorantragsverfahren (vgl. Ziffer 7.2.2.) von der Gemeinde zu bestätigen, und der Bewilligungsstelle mitzuteilen. Geförderte Wohnungen sind in jedem Fall für den Zeitraum von 10 Jahren zu Wohnzwecken zu nutzen.

6.2. Mietpreisbindung

- für Maßnahmen der Modernisierung- und Instandsetzung,
 - Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird
 - und Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken
- Für den Zeitraum von vier Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt des Abschlusses der geförderten baulichen Maßnahmen, darf in Sachsen – Anhalt die Nettokaltmiete bei geförderten Wohnungen mit bis zu 70 m² Wohnfläche höchstens 4 Euro je m² Wohnfläche, bei geförderten Wohnun-

gen größer 70 m² Wohnfläche höchstens 3,50 Euro je m² Wohnfläche monatlich betragen. Danach sind innerhalb des weiteren Bindungszeitraumes von 11 Jahren Mieterhöhungen nach §§ 558 ff BGB (Vergleichsmieterhöhungen und Modernisierungsumlagen) zulässig. Der Vermieter verpflichtet sich, während der Dauer der Mietpreis- und/oder Belegungsbindung keine Mieterhöhungsvereinbarung nach §§ 557 Abs. 1, 557 a (Staffelmiete) sowie 557 b BGB (Indexmiete) abzuschließen.

6.3. Persönliche Dienstbarkeit

- für Maßnahmen der Modernisierung- und Instandsetzung,
- Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die das Wohngebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird
- und Maßnahmen innovativer Bauplanungen und Bautechniken

Die Zuwendungsempfänger haben in Sachsen - Anhalt bei mehr als fünf belegungsgebundenen Mietwohnungen in einem Objekt zur Sicherung der Bindungen an dem geförderten Objekt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Der Dienstbarkeit dürfen ausschließlich Rechte, die der Finanzierung des Erwerbs oder der objektbezogenen Finanzierung der Modernisierung / Instandsetzung dienen oder dienen, im Rang vorgehen, erforderlichenfalls nach Vorrangeinräumung.

6.4. Verstoß gegen die Belegungs- oder Mietpreisbindung

Die Bewilligungsstelle kann die Zuwendung ganz oder teilweise widerrufen und zurückfordern, wenn eine unzulässige Miete erhoben oder die Belegungsbindung nicht eingehalten wird. Der Erstattungsanspruch ist nach § 49 a Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Sachsen-Anhalt zu verzinsen.

6.5. Übertragung der Wohnungsbaufördermittel im Veräußerungsfall

Im Falle der Veräußerung bedarf die Übernahme der Wohnungsbauförder-

mittel durch den Rechtsnachfolger der Zustimmung der Bewilligungsstelle. Der Anspruch auf noch nicht ausgezahlte Fördermittel kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auf die Erwerber übertragen werden. Die Übertragung wird entsprechend einer Neubeantragung geprüft.

6.6. Kumulierung

Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln (z.B. durch verbilligte Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) und der Investitionszulage ist möglich, sofern die Gesamtförderung als Summe der Fördermittel und der Investitionszulage 85 % der förderfähigen Ausgaben für das Fördervorhaben nicht übersteigt. Mittel der Städtebauförderung, des Denkmalschutzes und ggf. der Dorferneuerung können nur für den Betrag eingesetzt werden, der die jeweiligen höchstmöglichen zuwendungsfähigen Ausgaben übersteigt ("städtebauliche Spitzenfinanzierung"). Eine Kumulierung mit Mitteln aus dem Programmbereich Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung von Wohngebäuden und der Verbesserung des Wohnumfeldes in Sachsen-Anhalt „Modernisierungs-Richtlinien“, vom 22. Februar 2002 ist nicht möglich (vorhabensbezogenes Kumulationsverbot).

7. Verfahrensgang

7.1 Landkreise und kreisfreie Städte

Die Landkreise und kreisfreien Städte sind die antragsannehmenden und – vorprüfenden Stellen. Vollständige Anträge auf Gewährung der Zuwendung sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsformulars zu stellen.

7.2. Vorantragsverfahren

Vor Antragstellung haben die Zuwendungsempfänger unter Verwendung des vorgeschriebenen Vorantragsformulars eine Entscheidung der Gemeinde einzuholen, ob das Vorhaben nach den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes förderfähig ist. Die zur Prüfung notwendigen Antragsunterlagen sind mit zu übersenden. Die Gemein-

de hat dem Antragsteller die Entscheidung schriftlich und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung mitzuteilen. Hierbei ist dem Antragsteller mitzuteilen, ob das Vorhaben in einem durch Stadtentwicklungskonzept abgegrenzten Fördergebiet mit vorrangiger Priorität“ liegt oder sich im Vergleich zu anderen Vorhaben nach einem einheitlichen städtebaulichen Bewertungssystem eine vom „Windhundprinzip“ abweichende Bewilligungsreihenfolge ergibt.

Den Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt als antragsannehmenden und – vorprüfenden Stelle ist die Entscheidung nachrichtlich mitzuteilen.

7.3. Bewilligungsverfahren

In Sachsen Anhalt ist die Bewilligungsstelle und subventionsverwaltende Stelle das Landesförderinstitut. In Sachsen sind es die Regierungspräsidien. Für die Bescheidung über die Anträge ist die Reihenfolge des Einganges des vollständigen Antrages bei der Bewilligungsstelle maßgebend, soweit sich aus der städtebaulichen Entscheidung der Gemeinde keine andere Behandlung der Anträge ergibt. Vorhaben, bei denen die Zuwendung als Sanierungsbeitrag des Landes nach § 6 a AHG angerechnet wird, werden vorrangig gefördert. Bewilligungen erfolgen unter dem Vorbehalt der Änderung für den Fall, dass sich aus dem Verwendungsnachweis geringere Ausgaben als im Antrag aufgeführt ergeben. Nachbewilligungen sind ausgeschlossen.

7.4. Zeitraum für die Durchführung und Abrechnung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben muss in Sachsen Anhalt nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides innerhalb von 3 Monaten begonnen worden sein. Geförderte Maßnahmen müssen innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides abgeschlossen sein. Erfolgt der Vorhabensbeginn/Abschluss des Vorhabens nicht zu dem vorgesehenen Zeitpunkt, kann die Bewilligung allein aus diesem Grund widerrufen werden. Der Zuwendungsempfänger

ist verpflichtet, innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Vorhabens den Verwendungsnachweis durch Vorlage der Schlussrechnung gegenüber der Bewilligungsstelle zu führen. Die Schlussrechnung muss alle für die Vorhaben entstandenen Einnahmen und Ausgaben in übersichtlicher Form enthalten; sie muss erkennen lassen, ob und ggf. in welcher Höhe sich die Gesamtausga-

ben gegenüber den der Bewilligung zugrunde gelegten Ansätzen verringert oder erhöht haben. Der Schlussrechnung sind sämtliche Belege (Rechnungen, Zahlungsnachweise) im Original beizufügen.

7.5. Bearbeitungsentgelt, Verwaltungskosten

Das einmalige Bearbeitungsentgelt für die Zuschüsse beträgt in Sachsen-

Anhalt 1% des bewilligten Gesamtzuschüsse. Es ist bei Auszahlung der 1. Jahresrate fällig und wird bei deren Auszahlung einbehalten. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt für jede ausgezahlte Jahresrate 0,5 % des Gesamtzuschusses und wird bei Auszahlung der Raten einbehalten.

III. Die Stadtumbau-Ost Wohnungseigentumsrichtlinien

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage, Haushaltvorbehalt

1.1. Die neuen Länder gewähren nach § 46 Abs. 2 dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und den Länderrichtlinien Zuwendungen für die Schaffung von Wohneigentum in innerstädtischen Altbauquartieren im Wege der vereinbarten Förderung gemäß § 88 d des II. Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung.

1.2. Maßgebend ist zusätzlich die Haushaltsordnung des jeweiligen Landes und die Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung

1.3. Für die Aufwertungsrichtlinien sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes die Technischen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau im jeweiligen Land sowie der Erlass zur Organisation und Abwicklung der Wohnungsbauförderung im Land maßgebend, soweit diese Richtlinien keine abweichenden Bestimmungen treffen.

1.4. Ein Rechtsanspruch der Antragsteller auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstände der Förderung sind:

2.1. der Ersterwerb einer modernisierten/instandgesetzten Wohnung

zur Selbstnutzung oder der Ersterwerb einer Wohnung zur Selbstnutzung, wenn damit die Modernisierung und Instandsetzung verbunden ist,

2.2. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Ziffer 2.1. stehen und im besonderen Maße den Anforderungen von innovativer Bauplanung und -technik entsprechen.

3. Zuwendungsempfänger

3.1. Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen.

3.2. Das Gesamteinkommen der Zuwendungsempfänger einschließlich der Haushaltsangehörigen darf die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 20 % überschreiten. Unabhängig von den zuletzt genannten Zuwendungsvoraussetzungen wird eine ergänzende Förderung zur Eigenheimzulage gewährt, soweit das Einkommen des Erwerbers die Einkunftsgrenzen des § 5 EigZulG nicht übersteigt

3.3. Soweit ausschließlich eine Förderung als ergänzende Förderung zur Eigenheimzulage gewährt wird, gelten die für die Gewährung der Eigenheimzulage maßgeblichen Einkommensgrenzen nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG).

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1. Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen

4.1.1. Nachweis Eigentumserwerb

Zuwendungen können nur bewilligt werden, wenn die Antragsteller nachweisen, dass an der zu fördernden Wohnung der Erwerb des Eigentums oder eines Erbaurechtes für die Dauer von mindestens 66 Jahren gesichert ist.

4.1.2. Ausschluss bei vorzeitigem Maßnahmebeginn von Vorhaben

Für Vorhaben, die bereits begonnen worden sind, ist gemäß der Haushaltsordnung des jeweiligen Landes eine Förderung ausgeschlossen. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich auch der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

4.1.3. Barrierefreiheit

Die Förderobjekte müssen über einen barrierefreien Zugang verfügen. Die zu fördernden Wohnungen sollten barrierefrei erstellt werden. In begründeten Fällen kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen.

4.1.4. Eigenleistungen

Zuwendungen werden nur bewilligt, wenn Eigenleistungen einschließlich Eigenkapital von mindestens 15 % der Gesamtkosten erbracht werden. Die Bewilligungsstelle kann bei Nachweis der Tragbarkeit der Belastung eine geringere Eigenleistung zulassen; dabei sollte die Eigenleistungsquote mindestens 10 % betragen.

4.2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

4.2.1. Förderfähige Gebietskulisse

4.2.1.1. Gebietskulisse bei der Grundförderung

- Ersterwerb einer modernisierten/instandgesetzten Wohnung zur Selbstnutzung oder

- Ersterwerb einer Selbstnutzer-Wohnung, wenn damit Modernisierung und Instandsetzung verbunden ist - und bei Zusatzförderung für Kinder und behinderte Haushaltsangehörige bzw. Zusatzförderung für innovative Maßnahmen.

Eine Grundförderung für den Ersterwerb und eine Zusatzförderung für Kinder und behinderte Haushaltsangehörige bzw. eine Zusatzförderung für innovative Maßnahmen kann nur gewährt werden, wenn die zu fördernde Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, welches sich in einem nach dem Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde festgelegten umzustrukturierenden Stadtteil/Stadtquartier mit vorrangiger Priorität, befindet.

4.2.1.2. Gebietskulisse bei der ergänzenden Förderung zur Eigenheimzulage

Eine ergänzenden Förderung zur Eigenheimzulage nach Ziffer wird in den Fällen gewährt, in denen die zu fördernde Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, welches sich in einem Sanierungsgebiet gem. § 142 des Baugesetzbuches (BauGB), einem Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB oder einem Kerngebiet entsprechend § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) befindet.

4.2.2. Wohngebäude

Eine Förderung ist nach den VV–Städtebauförderung 2002 und den Landesrichtlinien nur möglich, wenn das betreffende Gebäude vor dem Jahr 1949 gebaut wurde oder in den Jahren 1949 bis 1959 gebaut wurde und zusätzlich unter Denkmalschutz steht.

4.2.3. Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept

Eine Förderung wird nur dann gewährt, wenn die Instandsetzung/Modernisierung des Gebäudes, in welchem die zu fördernde Wohnung gelegen ist, dem städtebaulichen Konzept zum Stadtumbau (Stadtentwicklungskonzept) der jeweiligen Gemeinde entspricht.

4.2.4. Erwerbs- und Investitionskosten

Eine Förderung ist nach den VV–Städtebauförderung 2002 und den Landesrichtlinien ist nur möglich, wenn die Erwerbs- und Investitionskosten für die Wohnung (Wohnung und dazugehöriger Grund und Boden) 50.000 Euro übersteigen.

4.2.5. Wohnflächen

Förderfähig sind nach den VV–Städtebauförderung 2002 und den Landesrichtlinien Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m². Besitzt die zu fördernde Wohnung eine Wohnfläche von mehr als 120 m², so führt dies nicht zum Förderausschluss. Allerdings bleibt die 120 m² überschreitende Wohnfläche bei der Bemessung der Höhe der Förderung unberücksichtigt.

4.2.6. Förderung innovativer Bauplanung und Bautechnik in Sachsen-Anhalt

Inwieweit das zu fördernde Vorhaben den Anforderungen an innovativer Bauplanung und der Verwendung innovativer Bautechnik gerecht wird, ist grundsätzlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen. Von einer innovativen Bauplanung wird in der Regel dann auszugehen sein, wenn die Planung des Förderobjektes in besonderem Maße Aspekte einer umwelt-, energie- und ressourcenschonenden Bauweise berücksichtigt. Die Verwendung innovativer Bautechniken ergibt sich insbesondere durch den Einsatz von

- Solaranlagen,
- Anlagen zur Wärmerückgewinnung,
- Anlagen zur Regenwassernutzung,
- Wärmepumpenanlagen,
- umweltfreundlichen Baumaterialien.

Die Anwendung umweltfreundlicher Baumaterialien ist gewährleistet, wenn dadurch Energie und andere Ressourcen eingespart werden. Schwerpunkt liegt hier auf der Verwendung nachwachsender, in höchstem Maße umweltverträglicher sowie vorhandener recycelter Rohstoffe.

5. Art, Höhe und Auszahlung der Zuwendungen

5.1. Art der Zuwendungen

Gefördert wird im Wege der Anteilsfinanzierung als Projektförderung durch Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen

5.2. Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähige Ausgaben sind die

Erwerbs- und Investitionskosten für die zu fördernde Wohnung. Zuwendungsfähige Investitionskosten sind die unmittelbar entstehenden Baukosten für:

- Maßnahmen des Ersterwerbs einer modernisierten/instandgesetzten Wohnung zur Selbstnutzung oder
- Maßnahmen des Ersterwerb einer Wohnung zur Selbstnutzung, wenn damit die Modernisierung und Instandsetzung verbunden ist.

Bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den letztgenannten Ersterwerbsmaßnahmen stehen und im besonderen Maße den Anforderungen innovativer Bauplanung und -technik entsprechen sind zuwendungsfähige Investitionskosten die unmittelbar entstehenden Baukosten und auch die aus der Bauplanung entstehenden Kosten, soweit sie die Anforderungen an innovative Bauplanung und Bautechnik erfüllen (vgl. Ziffer 4.2.6.). Grundlage für die Kostenberechnung sind die §§ 5, 6 und 7 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) in der zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Fassung. Die §§ 5, 6 und 7 der II. BV regeln unter anderem die Kosten des Baugrundstücks die Baukosten und die Baunebenkosten. Zu beachten ist außerdem die Aufstellung der Gesamtkosten in Anlage 1 zu § 5 Absatz 5 der II. BV. Der Wert der eigenen Arbeitsleistung im Sinne von § 9 II. BV ist nicht Teil der zuwendungsfähigen Investitionskosten. Die zuwendungsfähigen Ausgaben betragen bis zu 1.500 Euro je m² Wohnfläche.

5.3. Höhe der Zuwendung

5.3.1. Grundförderung

Es wird eine Grundförderung in Höhe von 20 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gewährt für :

- Maßnahmen des Ersterwerbs einer modernisierten/instandgesetzten Wohnung zur Selbstnutzung oder
- Maßnahmen des Ersterwerb einer Wohnung zur Selbstnutzung, wenn damit die Modernisierung und Instandsetzung verbunden ist.

5.3.2. Zusatzförderung

5.3.2.1. Zusatzförderung für Kinder und behinderte Haushaltssangehörige

Für jedes im Haushalt lebende Kind bzw. für jeden im Haushalt lebenden behinderten Angehörigen wird in Sachsen-Anhalt eine Zusatzförderung in Höhe von 5 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gewährt.

Die Summe von Grund- und Zusatzförderung darf 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben nicht übersteigen.

Für die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder ist § 32 des Einkommensteuergesetzes (Einkommensteuergesetz 1997) maßgebend.

Behindert im Sinne dieser Richtlinien sind Personen, deren Grad der Behinderung mindestens 50 beträgt. Der Grad der Behinderung ist bei der Antragstellung durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises nachzuweisen.

5.3.2.2. Zusatzförderung für innovative Maßnahmen

Für innovative Maßnahmen im Sinne der Ziffer 2.2. können in Sachsen-Anhalt darüber hinaus nachgewiesene Mehraufwendungen mit bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben bezuschusst werden.

5.3.3. Ergänzende Förderung zur Eigenheimzulage

Unabhängig von den unter Ziffer 3.2. genannten Einkommensgrenze wird eine ergänzende Förderung zur Eigenheimzulage gewährt, soweit das Einkommen des Erwerbers die Grenzen des § 5 EigZulG nicht übersteigt

Bei Erwerbskosten von 50.000 Euro und mehr sind die gesamten Investitionskosten berücksichtigungsfähig.

Bei Erwerbskosten von weniger als 50.000 Euro ergeben sich die berücksichtigungsfähigen Investitionskosten durch Abzug von 50.000 Euro von den Gesamtkosten. Von den so bestimmten berücksichtigungsfähigen Investitionskosten werden für die Förderung berücksichtigt:

1.500 Euro für jeden m², um den die Wohnfläche der Wohnung, für die die Förderung beantragt wird, 70 m²

überschreitet, höchstens aber 75.000 Euro.

Die Investitionskosten sind nachzuweisen. Der Zuschuss beträgt jährlich 2,5 % der berücksichtigten Investitionskosten.

Die ergänzende Förderung zur Eigenheimzulage wird zusätzlich gewährt, wenn das Gesamteinkommen der Zuwendungsempfänger einschließlich der Haushaltssangehörigen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 20 % überschreitet.

5.4. Auszahlung

Die Zuschüsse für die Grundförderung und die Zusatzförderung werden in Sachsen-Anhalt nach Baufortschritt vorbehaltlich der Bestandskraft des Bewilligungsbescheides wie folgt ausgezahlt:

1. Rate 30 % nach Vorlage der Baubeginnanzeige
2. Rate 30 % nach Vorlage der Fertigstellungsanzeige

Restrate nach Vorlage der Schlussbescheinigung durch die Landkreise und kreisfreien Städte und Prüfung des Verwendungsnachweises

Beim Erwerb einer modernisierten Wohnung werden nach Erwerbsvorgang die 1. und 2. Rate zusammen ausgezahlt, nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises die 3. Rate.

Die ergänzende Förderung zur Eigenheimzulage wird als Zuschuss zu den berücksichtigten Investitionskosten in acht gleichen Jahresraten ausgezahlt, jedoch nicht länger als der Erwerber die Wohnung selbst nutzt. Eine Auszahlung erfolgt erstmals in dem Jahr der Anschaffung der Wohnung folgenden Jahr.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1. Sicherung der Selbstnutzung

Die Zuwendungsempfänger, denen eine Grundförderung und die Zusatzförderung gewährt wurde, sind verpflichtet, die geförderte Wohnung mindestens 15 Jahre selbst zu nutzen. Sie haben der zuständigen Stelle auf

Verlangen Auskunft zu geben, Einsicht in die Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten. Die vorzeitige Aufgabe der Selbstnutzung führt grundsätzlich ganz oder teilweise zum Widerruf der Zuwendung.

6.2. Zinsbindungszeitraum für Kapitalmarktdarlehen

Für Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung des Bauvorhabens sollen die Zuwendungsempfänger eine Bindung des Zinssatzes für die Dauer von mindestens 10 Jahren vereinbaren. Sie sollen auch vereinbaren, dass die Annuität nach Ablauf der Zinsbindung von der Restschuld berechnet wird, wenn sie es beantragen.

6.3. Kumulierung

Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln (z.B. durch verbilligte Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist möglich, sofern die Gesamtförderung als Summe der Fördermittel 85 % der förderfähigen Ausgaben für das Fördervorhaben nicht übersteigt. In Sachsen-Anhalt ist eine Kumulierung mit Fördermitteln nach den „Eigentums-Richtlinien“ nicht möglich (vorhabensbezogenes Kumulationsverbot).

7. Verfahrensgang

7.1. Antragsverfahren

Die Landkreise und kreisfreien Städte sind die antragsannehmenden und – vorprüfenden Stellen. Vollständige Anträge auf Gewährung einer Zuwendung sind unter Verwendung des im jeweiligen Land vorgeschriebenen Antragsformulars zu stellen.

7.2.2. Vorantragsverfahren

In Sachsen-Anhalt haben die Zuwendungsnehmer vor der Antragstellung unter Verwendung des vorgeschriebenen Vorantragsformulars eine Entscheidung der Gemeinde einzuholen, ob das Vorhaben in den als förderfähig definierten Gebietskulissen förderfähig ist und die Instandsetzung/Modernisierung des Gebäudes, in welchem die zu fördernde Wohnung gelegen ist, dem städtebaulichen Konzept zum Stadtumbau (Stadtentwicklungskonzept) der

jeweiligen Gemeinde entspricht. Die zur Prüfung notwendigen Antragsunterlagen sind mit zu übersenden. Entspricht das Fördervorhaben nicht den nach den Landesrichtlinien förderfähigen Gebietskulissen oder nicht dem städtebaulichen Konzept zum Stadtumbau, hat die Gemeinde dem Antragsteller diese Entscheidung unmittelbar schriftlich mit dem Hinweis auf die Behandlung seines Förderantrages und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung mitzuteilen. Die antragsannahmende Stelle ist über diese Entscheidung nachrichtlich zu informieren.

7.3. Bewilligungsverfahren

In Sachsen-Anhalt ist die Bewilligungsstelle und die subventionsverwaltende Stelle das Landesförderinstitut. Für die Bescheidung der Anträge ist die Reihenfolge des Einganges des vollständigen Antrages bei

der Bewilligungsstelle maßgebend.

7.4. Zeitraum für Durchführung und Abrechnung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben muss in Sachsen-Anhalt nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides innerhalb von 3 Monaten begonnen werden. Das Vorhaben muss spätestens 12 Monate nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides abgeschlossen sein. Erfolgt der Vorhabensbeginn/Abschluss des Vorhabens nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten, kann die Bewilligung allein aus diesem Grund widerrufen werden.

Die Zuwendungsempfänger sind in Sachsen-Anhalt verpflichtet, innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Vorhabens den Verwendungsnachweis durch Vorlage einer Schlussrechnung gegenüber den Landkreisen und kreisfreien Städten zu führen. Auf Antrag kann bei Vorliegen eines wich-

tigen Grundes die Bewilligungsstelle abweichende Bestimmungen zu den zeitlichen Begrenzungen treffen. Die Schlussrechnung muss alle für das Vorhaben entstandenen Einnahmen und Ausgaben in übersichtlicher Form enthalten, sämtliche Belege (Rechnungen, Zahlungsnachweise) sind im Original beizufügen.

7.5. Bearbeitungsentgelt, Verwaltungskosten

Das einmalige Bearbeitungsentgelt für den Zuschuss beträgt in Sachsen-Anhalt 1,5 % der bewilligten Zuwendung. Es wird mit der Auszahlung der ersten Rate fällig und einbehalten. Zudem ist in Sachsen-Anhalt ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag für den Gesamtzuschuss der ergänzenden Förderung zur Eigenheimzulage in Höhe von 0,5 % zu zahlen. Er ist von der Auszahlung der ersten Zuschussrate an zu entrichten.

Folgende Hinweise auszugsweise von der homepage www.stadtumbau.com, copyright Jürgen Goldschmidt 2002:

Kernelemente des Stadtumbaus

1. Altschuldenentlastung und betriebswirtschaftliche Sanierung von Wohnungsunternehmen

Grundlage: § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG), Altschuldenhilfeverordnung (AHGV)

2. Rückbau von dauerhaft leerstehenden Wohnungen

Grundlage: Art. 2 und 3 VV-Städtebauförderung 2002 (Entwurf), KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II

3. Aufwertung von Stadtquartiere und Wohnungsbestände

Grundlage: Art. 2 VV-Städtebauförderung 2002 (Entwurf), andere Städtebau-Förderprogramme, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme für Wohnraum der Länder, Stadterneuerungsprogramme der Länder, KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II

4. Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

Grundlage: Art. 2 und 4 VV-Städtebauförderung 2002 (Entwurf), § 3a Investitionszulagegesetz 1999

Besonderheiten eines Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzeptes

1. Stadtumbau als neue Verantwortung und Chance

2. Stadtumbau als gesamtstädtisches Konzept unter Einbeziehung des vorhandenen Wohnungsbestandes

3. Stadtumbau: der geordnete Rückbau der Städte ist planerisches Neuland

4. Stadtumbau als Kooperation zwischen Städten und Wohnungsunternehmen

5. Stadtumbau als Verknüpfung von städtebaulichen Zielen und wohnungswirtschaftlichen Aufgaben auf Grund von Marktprognosen und Bevölkerungsprognosen

6. Stadtumbau als neue Qualität der Stadtplanung: unternehmensbezogene (verhandelte) Stadtplanung

7. Stadtumbau als Eingriff in die Marktwirtschaft: Wiederherstellung eines nachhaltigen Wohnungsmarktes

8. Beim Stadtumbau sind divergierende Spannungsfelder zu beachten:

- Stadt/Wohnungsunternehmen (nicht wie bisher Grundstückseigentümer)

- AHG-Unternehmen untereinander

- AHG-Unternehmen/sonstige Wohnungseigentümer sowie Stadt/Umland

9. Beim Stadtumbau erfolgt Stadtplanung unter engen zeitlichen Vorgaben und wirtschaftlichen Randbedingungen
10. Stadtumbau ist ein komplizierter Abstimmungs- und Steuerungsprozess und eine interdisziplinäre Aufgabe.
11. Stadtumbau erfolgt in einer Planungsphase sowie mehreren Vorbereitungs- und Durchführungsphasen
12. Beim Stadtumbau sind vorhandene rechtliche Grundlagen nur teilweise ausreichend

Ziele des Stadtumbaus

1. Stadtumbau ist Planung der Schrumpfung, Verhinderung der Unbeplanbarkeit der Städte
2. Stadtumbau ist Umgestaltung ganzer Gebiete in hoher städtebaulicher Qualität und anspruchsvoller Architektur
3. Stadtumbau ist Abwendung von Insolvenzen und betriebswirtschaftliche Sanierung von Wohnungsunternehmen
4. Stadtumbau ist geordneter Rückbau von Stadtteilen und Verhindern der perforierten Stadt
5. Stadtumbau ist Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an den Bedarf
6. Stadtumbau ist Verhinderung von Verslumung und Segregation
7. Stadtumbau ist Sicherung der Urbanität
8. Stadtumbau ist Modernisierung und Umgestaltung von Wohnraum zur Sicherung zukunftsfähiger Wohnungsbestände
9. Stadtumbau ist Konzept der langfristigen Entwicklung, an dem Bewohner, Städte, Unternehmen und Gläubiger partizipieren
10. Stadtumbau ist Wiederherstellung eines nachhaltigen Wohnungsmarktes
11. Stadtumbau ist Verhinderung der Unwirtschaftlichkeit der Städte

Aufgabenverteilung beim Stadtentwicklungskonzept

1. Stadt

- Federführung bei der Erarbeitung und Umsetzung des SEK; Ausweisung von Sanierungsgebieten (§§ 140 ff. BauGB)
- Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- Bodenordnung/Grunderwerb
- Umsetzung von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Gesamtfinanzierungsverantwortung (§ 149; § 164a BauGB)
- Kostenerstattung gegenüber den Bedarfsträgern (§ 150 BauGB)
- Fortschreibung des Sozialplanes (§ 140 in Verbindung mit § 180 BauGB)
- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 182 BauGB)

2. Wohnungsunternehmen

- Erarbeitung Sanierungskonzept (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 AHGV)
- Mitfinanzierungspflicht (Bereitstellung Mittel im Wirtschaftsplan; Beantragung Fördermittel, bei denen Gemeinde nicht Zuwendungsempfänger ist)
- Durchführung von Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)
- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung/Ersatzbebauung
- ggf. Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Duldung von Ordnungsmaßnahmen bzw. eigenständige Durchführung nach städteb. Vertrag (§§ 146/ 147 BauGB)
- Kündigung von Mietverträgen (BGB)

3. Bedarfsträger/Träger von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)
- Duldung von Ordnungsmaßnahmen bzw. eigenständige Durchführung nach städteb. Vertrag (§§ 146/147 BauGB)
- Änderung von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen (§ 150 BauGB)
- Mitfinanzierungspflicht

Wichtig: Die Zuständigkeiten und Kostenregelungen können sich ändern bezüglich der Anwendung bzw. Nichtanwendung des besonderen Städtebaurechts.

Aufgaben der Gemeinde nach BauGB

1. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr.1)
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2)
3. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 5 Nr. 10)

Aufgaben der Gemeinde nach WoFG

1. Pflicht zum Zusammenwirken von Bund, Ländern und Gemeinden bei sozialer Wohnraumförderung (§ 3 Abs. 1)
2. Erarbeitung von Konzepten zur sozialen Wohnraumversorgung (§ 3 Abs. 3)
3. das Recht der Gemeinden, mit eigenen Mitteln Förderungen durchzuführen (§ 3 Abs. 4)
4. Bereitstellung von Bauland (§ 4 Abs. 1)
5. kosten- und flächensparendes Bauen (§ 4 Abs. 2)
6. Beratung von Bauwilligen (§ 4 Abs. 3)
7. Abschluss von Kooperationsverträgen bezüglich der Wohnungswirtschaft (§§ 14 und 15)

Städtebaurechtliche Grundlagen nach dem Baugesetzbuch

Für den Städtebaulichen Vertrag

- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) §§ 54 ff. (öffentlich-rechtlicher Vertrag)
- Baugesetzbuch (BauGB) § 11 (Städtebaulicher Vertrag)
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) §§ 14, 15 (Wohnungswirtschaftlicher Kooperationsvertrag)
- Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) § 1 Abs. 2 Nr. 3 (Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte)

Für das Stadtumbaukonzept

- Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Städtebaurecht:

- § 1 Abs. 5 Nr. 10 (informelle Planung)
- § 5 (Flächennutzungsplan)
- § 8 (Bebauungsplan)
- § 14 (Veränderungssperre)

- Besonderes Städtebaurecht:

- §§ 136 ff. (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)
- §§ 165 ff. (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)
- §§ 172 ff. (Erhaltungssatzung)
- § 179 (Rückbau- und Entsiegelungsgebot)
- §§ 180 f. (Sozialplan und Härteausgleich)
- §§ 182 ff. (Miet- und Pachtverhältnisse)

- Altschuldenhilfegesetz (AHG)

- § 6a (Härtefallregelung)

- Altschuldenhilfeverordnung (AHGV)

- § 1 Abs. 2 Nr. 3 (Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte)

Stadtumbaukonzept: Städtebaulicher Teil

Gesamtstädtische Untersuchungen

- Festlegung des Planungshorizontes
- Analyse bisheriger gesamtstädtischer Planung und Konzepte (Flächennutzungsplan, Rahmenpläne, andere Konzepte)
- Erarbeitung von Prognosen zur Stadtentwicklung (Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einwohner, Finanzen usw.)
- Baulandbedarfsanalyse, Umplanung vorhandener Bebauungspläne
- Definition gesamtstädtischer Entwicklungsziele, Anpassung bestehender gesamtstädtischer Pläne
- Festlegung von Gebieten mit Handlungsbedarf

Quartierbezogene bzw. stadtteilbezogene Untersuchungen

- Analyse bisherige Planungen und Konzepte dieser Gebiete

- Analyse der Wohnungsbestände in diesen Gebieten sowie Ermittlung der städtebaulichen Defizite
- Analyse der infrastrukturellen Einrichtungen, die für die Gebiete mit Handlungsbedarf zur Verfügung stehen
- Definition von Entwicklungszielen für diese Gebiete in städtebaulicher, funktioneller und gestalterischer Hinsicht
- Auswahl der Objekte für Abriss, Teilabriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung
- Städtebauliche und architektonische Gestaltungsvorschläge
- Darstellung der erwarteten beabsichtigten Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt

Untersuchungen zum Einsatz städtebaurechtlicher Instrumente

- Klärung des städtebaulichen Verfahrens (Blockkonzept, Bebauungsplan, Besonderes Städtebaurecht usw.)
- Städtebauliche Vorbereitungs- und Durchführungsverträge mit den Betroffenen (Wohnungsunternehmen)
- Maßnahme- und Durchführungskonzepte
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kosten Stadt, Kosten Wohnungsunternehmen, Städtebauförderung ...)

Förderprogramme für den Stadtumbau

1. Altschuldenhilfeverordnung

Ziel: Entlastung der Wohnungsunternehmen von den Altschulden auf abgerissene Wohnungen

Antragsberechtigigt: AHG-Wohnungsunternehmen

Fördermittelempfänger: AHG-Wohnungsunternehmen

2. Programm Stadtumbau Ost

2.1 Teilprogramm Rückbau

Ziel: Abrissförderung von mindestens 60,00 Euro/m²

Antragsberechtigigt: Gemeinden

Fördermittelempfänger: Wohnungseigentümer

2.2 Teilprogramm Aufwertung von Stadtquartieren

Ziel: Anpassung der städtischen Infrastruktur, Wohnumfeldverbesserung, Aufwertung, Ordnungsmaßnahmen

Antragsberechtigigt: Gemeinden

Fördermittelempfänger: Gemeinden, (Wohnungs-) eigentümer

2.3 Wettbewerb Stadtentwicklungskonzepte

Ziel: Erarbeitung von integrierten SEK

Antragsberechtigigt: Gemeinden

Fördermittelempfänger: Gemeinden

3. Darlehn für den Rückbau

Ziel: zusätzliche Darlehn mit höchstens 125,00 Euro/m² rückgebauter Wohnfläche

Antragsberechtigigt: Wohnungseigentümer

Fördermittelempfänger: Wohnungseigentümer

4. Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

Ziel: Förderung selbstgenutzten Wohneigentums nach Einkommensgrenzen des Eigenheimzulagegesetzes

Antragsberechtigigt: Eigentümer von Gebäuden und Wohnungen

Fördermittelempfänger: Eigentümer von Gebäuden und Wohnungen

5. Investitionszulage für Modernisierung von Mietwohnungen

Ziel: Revitalisierung der Innenstädte durch erhöhte Investitionszulage

Antragsberechtigigt: Wohnungseigentümer

Fördermittelempfänger: Wohnungseigentümer

6. Weitere Förderprogramme

- Städtebauliche Sanierungs-/ Entwicklungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes
- Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf
- URBAN / ZiS
- Wohnraumförderungsgesetz/Wohnraummodernisierungsprogramme/KfW-Förderprogramme

Möglichkeiten zur Festlegung von Fördergebieten

1. Rahmenplan (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB): einfache Fälle, bei wenigen Grundstückseigentümern und verhandelten städtebaulichen Vertrag
2. Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB): Gebiete mit mehreren Grundstückseigentümern, offenen Problemen zwischen Gemeinde und Wohnungsunternehmen, Wohnungsunternehmen untereinander
3. Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren (§ 142 Abs. 1 BauGB): Voraussetzungen wie unter 2.; weiterhin Notwendigkeit des Eingriffs in den Bodenverkehr und Erwartung von signifikanten sanierungsbedingten Werterhöhungen
4. Entwicklungsgebiete (§§ 165 ff. BauGB): aufgrund hohen Eingriffs in Privateigentum untergeordnete Bedeutung; gegebenenfalls bei Neuentwicklungsgebiete
5. Erhaltungssatzung (§§ 172 ff. BauGB): i.d.R. bedeutungslos, da weder Erhaltung Eigenart Gebiet, noch Milleuschutz

Einteilung der Gebiete nach Maßnahmekriterien

Erhaltungsgebiete

In Erhaltungsgebieten wird die überwiegende Bausubstanz erhalten bleiben. Das städtebauliche Bild wird im Wesentlichen nicht verändert. Es kommt zu einzelnen Abriss- und Entkernungsmaßnahmen. Die Modernisierung und Instandsetzung ist fortzuführen.

Umstruktuerungsgebiete

In Umstrukturierungsgebieten kommt es zu größeren Abbruchmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen an den verbleibenden Gebäuden. Der Charakter des Gebietes (auch im Sinne der BauNVO) wird nicht oder nur teilweise geändert. Teilabriss und Umnutzungen von vorhandener Substanz werden durchgeführt. Einzelne Neubaumaßnahmen sind nicht ausgeschlossen, ebenso wie kleinere Bodenordnungsmaßnahmen bzw. die Umverlegung von Verkehrswegen.

Neuentwicklungsgebiete

In Neuentwicklungsgebieten wird umfassender Abbruch durchgeführt. Eine geringe Anzahl von Wohngebäuden bleiben bestehen, die freigewordenen Flächen werden für eine Neubebauung (Eigenheimsiedlung, Gewerbe, Handel) vorbereitet. Bodenordnungsmaßnahmen und Neuerschließungen sind notwendig.

Abrissgebiete

Bei Abrissgebieten werden gesamte Quartiere rückgebaut einschließlich der vorhandenen Infrastruktur (nach Notwendigkeit). Diese Gebiete sind mittelfristig nicht für eine Neubebauung vorgesehen. Es können größere Baulücken sein, aber infolge des Eingriffs können diese Gebiete nach § 35 BauGB eingeordnet werden.

Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzept: wohnungswirtschaftlicher Teil

2.1 Wohnungsmarktanalyse

2.1.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2000

- Bevölkerungsentwicklung (Natürliche Bevölkerungsentwicklung; Räumliche Bevölkerungsentwicklung)
- Bevölkerungsstruktur
- Haushaltentwicklung (Anzahl der Haushalte; Haushaltsgröße)
- Räumliche Verteilung der Bevölkerung

2.1.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes

- Entwicklung des Wohnungsbestandes (Mietwohnungsbestand; Eigentumswohnungen, Eigenheime)
- Strukturmerkmale des Wohnungsbestandes (Baualter der Wohnungen; Wohnungsgrößen; Wohnungsausstattung; Eigentumsverhältnisse)
- Wohnungsleerstand (Umfang; Räumliche Verteilung; Strukturmerkmale; Ursachen; Eigentümer)
- Entwicklung von Mieten und Preisen

2.2 Wohnungsbedarfsprognose bis 2015

- Bevölkerungsprognose
- Haushaltsprognose
- Entwicklung des Wohnungsbedarfes
- Abgleich von Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
- Künftige Mietpreisentwicklungen
- Konkurrenzbedingungen der Großwohnungsunternehmen

Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzept: betriebswirtschaftlicher Teil

1 Unternehmensbezogene Wohnungsbestandsanalyse

- 1.1 Wohneinheiten und Wohnfläche
- 1.2 Lage der Wohnungen
- 1.3 baulicher Zustand
- 1.4 Mieterklientel
- 1.5 Leerstandsentwicklung
- 1.6 Entwicklung der Einnahmen-/Ausgabensituation

2 Einnahmen

- 2.1 Ausgaben ohne Kapitaldienst
- 2.2 Kapitaldienst
- 2.3 Verschuldungsgrenze, Insolvenzzeitpunkt
- 2.4 Betriebswirtschaftliche Umsetzungsszenarien
- 2.5 Zeitliche Einordnung der Rückbaumaßnahmen
- 2.6 Kosten der Rückbaumaßnahmen
- 2.7 Kosten Entlastungsfaktoren
- 2.8 Maßnahmen bezüglich des Kapitaldienstes
- 2.9 Steuerliche Möglichkeiten, Invest-zulage, Förderung
- 2.10 Lastenausgleichsmodelle

3 Betriebswirtschaftliche Empfehlungen

- 3.1 Empfehlungen zur Konsolidierung der Unternehmen
- 3.2 Empfehlungen für die Antragstellung nach der AHGV
- 3.3 Empfehlungen bezüglich der Gläubigerbanken
- 3.4 Bilanztechnische Konsequenzen
- 3.5 Aussagen zur Marktfähigkeit der Unternehmen nach Umsetzung des Konzeptes

Voraussetzungen für zusätzliche Entlastungen von Altverbindlichkeiten (AHGV)

- nur für Wohnungsunternehmen, die Altschuldnerhilfe nach § 4 und 7 AHG erhalten haben
- nach Maßgabe verfügbarer Haushaltsmittel (bezogen auf Bund und Länder)
- wenn der Leerstand einschließlich der seit 01.01.1998 abgerissenen Wohnfläche bei Antragstellung mindestens 15 % der eigenen Wohnfläche umfasst
- wenn der Antragsteller in seiner wirtschaftlichen Existenz infolge finanzieller Belastungen durch nicht vermietete Wohnfläche gefährdet ist
- wenn ein tragfähiges Sanierungskonzept vorliegt, bei dem städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden, sich das Land beteiligt und ein Verzicht auf Vorfälligkeitsentschädigung durch das Kreditinstitut erfolgt
- wenn ein Wirtschaftsprüfer die Leerstandsquote, die Existenzgefährdung und das Sanierungskonzept bestätigt
- wenn das Kreditinstitut rechtsverbindlich sein Einverständnis mit der Tilgung erklärt
- Antragstellung bis 31.12.2003 einschließlich einer Antragsweiterung
- Erfüllung der Verpflichtungen nach § 5 AHG bzw. Betätigung des Nichtvertretens der Nichterfüllung
- nur Berücksichtigung der nach dem 01.01.2000 abgerissenen Flächen
- Durchführung des Abrisses bis 31.12.2010

Finanzielle Beteiligung der Länder am Sanierungskonzept (§ 6a AHG)

1. Rechtliche Grundlagen

- § 6a AHG letzter Satz
- § 1 Abs. 2 Nr. 3 AHGV
- § 2 Satz 4 AHGV
- Empfehlungen Lenkungsausschuss vom 13.9.2001
- Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2002 (Entwurf)

2. Bestätigung durch das Land

Brandenburg:

In Brandenburg erfolgt die Bestätigung durch das MSWV, Abteilung III (Wohnungsbau und Wohnungswesen, Ref. 30) entsprechend der Anlage 1 des KfW-Vordruckes. Diese erfolgt vorbehaltlich der verfügbaren Haushaltsmittel. Eine Konkretisierung der Mittel zum Zeitpunkt der Antragstellung ist nicht vorgesehen. Die Gemeinden haben mit einem gesonderten Vordruck die „Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte“ zu bestätigen. Ein separates Vordruckpaket mit Merkblatt steht zur Verfügung. Die Berichterstattung der Wohnungsunternehmen zur Inanspruchnahme der Mittel an das Land sowie ein Sofortmeldesystem für (Teil)-Widerrufe von Fördermitteln wird vorgeschrieben

Sachsen:

Die Bestätigung erfolgt durch das Staatsministerium des Inneren, Abt. V. Ein Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde hat vorzuliegen.

Thüringen:

Bestätigung durch das Thüringer Innenministerium, Abt. V. Ein Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde hat vorzuliegen.

Sachsen-Anhalt:

Bestätigung durch Landesförderinstitut. Ein Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde hat vorzuliegen.

Mecklenburg-Vorpommern:

Bestätigung durch Ministerium für Arbeit und Bau. Ein Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde hat vorzuliegen.

Berlin:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV

3. Finanzieller Beitrag

- Das Land muss sich mindestens in der Höhe der Entlastung durch den Bund (Altschulden) beteiligen.
- Die Beteiligung erfolgt durch Fördermittel, die dem Wohnungsunternehmen direkt zufließen müssen (gegebenenfalls über die Gemeinde).
- Beteiligungsmöglichkeiten des Landes sind:
 - Mod.-/Inst.-Darlehn des Landes (Anrechnung in voller Höhe)
 - Zinsverbilligte Darlehn des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms II (Anrechnung von 7 % des Darlehensvolumens)
 - Zuschüsse aus der Städtebauförderung für Aufwertungsmaßnahmen aus dem Stadtumbauprogramm Ost bzw. aus anderen Bund-Länder-Programmen der Stadterneuerung (Anrechnung der Zuschüsse in voller Höhe)
- Nicht anerkannt werden Mittel aus dem Stadtumbauprogramm Ost, Teilprogramm Rückbau
- Die Anrechnung erfolgt für Mittel, die seit dem 1.1.2000 bewilligt wurden.
- Angerechnet werden Mittel, innerhalb und außerhalb der Gebietskulissen Stadtumbau Ost
- In Sachsen und Thüringen: Mittel aus den Länder-Rückbauprogrammen (nur für zusätzliche Maßnahmen)

4. Nachweis bei der Auszahlung der KfW-Mittel (Altschuldenentlastung)

Die Auszahlung der KfW-Mittel erfolgt sukzessive nach Fortschritt des Abrisses direkt an die Bank(en). An dieser Stelle ist unter anderem die Bestätigung des Landes über die tatsächliche Höhe der Landesbeteiligung (grundsätzlich mindestens in Höhe des Abrufbetrages) vorzulegen. Es reichen die vorliegenden Bewilligungsbescheide gegenüber dem Land als Nachweis.

5. Fristen

Nachzuweisen sind Fördermittel, die seit dem 1.1.2000 bewilligt wurden. Die Frist zum Ende des Abrisses läuft mit dem 31.12.2010 aus. Die letzte Auszahlung der KfW-Mittel erfolgt voraussichtlich bis zum 30.06.2011. Die Investitionen auf Grund der vorgeschriebenen Landesbeteiligung können noch danach erfolgen.

Beteiligung der Banken

Banken und Altschuldenhilfeverordnung

1. Verzicht auf Vorfälligkeitsentschädigung nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 AHGV durch die Bank

- Ermittlung der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung
- Anstatt der Vorfälligkeitsentschädigung kann ein vergleichbarer Beitrag der Banken gewährleistet werden durch Forderungserlass, Forderungsstundung, Verzicht auf einen Risikozuschlag bei Umschuldung, Verzicht auf eine Erhöhung des Zinssatzes bei Wertberichtigungen

2. Einverständnis mit der Tilgung nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 AHGV

- Vertragsanpassung bzw. neue vertragliche Regelungen, die die Sondertilgungsmöglichkeiten beinhalten
- Umbesicherung bei Abrissobjekten
- Einigung bei mehreren Banken

Banken und Stadtumbau

- Generelle Umschuldung
- Generelle Neu- bzw. Umbesicherung
- Klärung der Haftung der Kommunen (bei kommunalen Gesellschaften)
- Mögliche Bilanzüberschuldung
- Mögliche Wertberichtigung
- Lastenausgleich zwischen den Wohnungsunternehmen
- Gegebenenfalls Entschuldung beim Abriss von Objekten mit Modernisierungskrediten
- Aufnahme von KfW-Krediten für Rückbau und Umschuldung

Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzept: Bautechnischer Teil

- Erarbeitung von kostengünstigen Abrisstechnologien
- Erarbeitung von kostengünstigen Teilabriss- und Umbautechnologien
- Kostenüberblicke in Bezug auf Modernisierung, Rückbau und Abriss der einzelnen Bautypen
- Träger der Abrissmaßnahmen
- Voraussetzung für die Abrissmaßnahmen (Mieterumzüge, Baustelleneinrichtungen, Wohnumfeld usw.)
- Zeit- und Kostenrahmen
- Ermittlung der Folgekosten, insbesondere der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen und der technischen Infrastrukturmaßnahmen (Umverlegung von Leitungen, Verkehrswegen usw.)
- Baustellentechnologie
- Wiederverwendungsmöglichkeiten von Plattenbauelementen

Aufgaben für den Ingenieurbau beim Stadtumbau

Planung und Realisierung

Rückbau von Wohngebietsstraßen, Garagenkomplexen, Parkplätzen, Müllplätzen, Leitungen und Anlagen

Prüfung im Bereich der Stadttechnik

1. Prüfung der Funktionsfähigkeit der verbleibenden Netze: Abwasser (Ablagerungen, Geruchsprobleme, Anaerobe Umsetzungsprozesse, Korrosion von Rohrmaterial, Überdimensionierung von Kläranlagen), Wasserversorgung: Gefahr die Wiederverkeimung), Fernwärmeversorgung: steigende Wärmeverluste, Verringerung Wirkungsgrade und Wirtschaftlichkeit, Überkapazitäten bei den Erzeugungsanlagen
2. Prüfung der Nachnutzung von Sammelschächten oder Fernwärmenetzen
3. Prüfung der Nutzungsfähigkeit von technischen Anlagen (z. B. BHKW)

Kostenanalysen

1. Folgekosten durch Leerstand
2. Folgekosten durch Rückbau
3. Folgekosten durch Abriss
4. Entwicklung von Gebühren und Preisen

Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzept: Öffentlichkeits- und Sozialplantteil

1. Öffentlichkeitsteil

Beschlüsse in den zuständigen politischen Gremien

Bildung einer Arbeitsgruppe zwischen den Betroffenen einschließlich vertraglicher Bindung

langfristige Einbindung von Mietern und Verbänden

Einsatz eines Moderators (bei Bedarf)

Durchführung von Bürgerinformationsveranstaltungen; Erarbeitung einer Informationsbroschüre

2. Sozialplantteil

Einrichtung einer Beratungsstelle (gegebenenfalls als Schieds- und Härtefallstelle)

Erarbeitung eines Sozialplanes

Härteausgleichsregelungen

Miet- und Pachtverträge (Mietrechtsfragen und Kündigungsprobleme)