

**Verwaltungsvorschrift  
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern  
Landesprogramm zur Förderung von Rückbaumaßnahmen im  
Mietwohnungsbestand  
(Landesrückbauprogramm – VwV-LP/R)**

Vom 16. April 2002

**Inhaltsübersicht**

- I. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**
- II. Gegenstand der Förderung**
- III. Zuwendungsempfänger**
- IV. Zuwendungsvoraussetzungen**
- V. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung**
- VI. Sonstige Zuwendungsbestimmungen**
- VII. Verfahren**
- VIII. Übergangsvorschriften**
- IX. In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten**
- I. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**
  1. Der Freistaat Sachsen unterstützt mit Landesmitteln im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach § 44 der Haushaltsordnung des Freistaates Sachsen (Sächsische Haushaltsordnung – SäHO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153) Baumaßnahmen mit dem Ziel der Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen und der Sicherung und Herstellung der Funktionsfähigkeit der lokalen Wohnungsmärkte durch den Ausgleich von Angebot und Nachfrage. Auf der Grundlage von „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ sollen Stadtteile stabilisiert werden, die durch physischen Verfall und soziale Erosion bedroht sind. Das Förderprogramm soll Vermieter in die Lage versetzen, dauerhaft am Wohnungsmarkt nicht mehr benötigten Mietwohnraum zurückzubauen.
  2. Zuwendungen werden unter den Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauförderbestimmungen – WFB 2000) vom 30. November 1999 (SächsABl. S. 1073), zuletzt geändert am 16. April 2002 (SächsABl. Sdr. S. S487), in der jeweils zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Fassung gewährt, soweit diese Vorschrift nichts anderes bestimmt.
- II. Gegenstand der Förderung**
  1. Gefördert wird der Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden oder -gebäudeteilen im Rahmen eines Sanierungskonzeptes nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) vom 15. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1734). Zu Wohngebäuden gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden.
  2. Nicht förderfähig sind planungsrechtliche Entschädigungsansprüche und Leistungen an Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen.
- III. Zuwendungsempfänger**

Empfänger der Zuwendung ist der Eigentümer.
- IV. Zuwendungsvoraussetzungen**
  1. Voraussetzungen für eine Bewilligung sind:
    - a) dass die Baumaßnahme im Einklang mit dem abgestimmten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (Anhang 1) steht.
    - b) die Zustimmung der Gemeinde zur Förderung der Baumaßnahme. Die Gemeinde erklärt ihre Zustimmung, wenn die Baumaßnahme mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept nach Buchstabe a übereinstimmt.
    - c) ein Unternehmenskonzept des Vermieters, das neben den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahme die Entwicklungsziele des Unternehmens darstellt. Das Konzept muss unter Berücksichtigung der finanziellen Ausgangssituation, des örtlichen und regionalen Wohnungsleerstandes, des langfristig zu erwartenden Wohnungsangebots und der Nachfragesituation, der realistisch eingeschätzten Mieteinnahmen und der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme schlüssig sein. Das Unternehmenskonzept muss die beabsichtigten Rückbau- und Investitionsmaßnahmen enthalten. Die Nachnutzung des Grundstückes ist in das Konzept einzubeziehen. Dies gilt entsprechend für Antragsteller die natürliche Personen sind.
    - d) die vorherige Zustimmung des Bürgerschaftsgebers, wenn dem Unternehmen Bürgschaften des Freistaates nach den Richtlinien des Freistaates Sachsen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Amtsblatt des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen Nr. 1/1994) gewährt worden sind. Hat der Verfügungsberechtigte über den Wohnraum einen Kredit in Anspruch genommen, ist auch der Nachweis über die Abstimmung mit dem Kreditgeber hinsichtlich der angestrebten Maßnahmen vorzulegen.
    - e) ein im Verhältnis zur Baumaßnahme angemessenes Maßnahmenkonzept für die Gestaltung des Grundstückes. Die Bewilligungsstelle soll die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes durch eine angemessen zu befristende Auflage in der Bewilligung sichern.
  2. Wenn das nach Nummer 1 Buchst. a geforderte Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde nicht vorliegt, ist das Teilkonzept „Wohnen“ (Anhang 2) der Bewilligung zugrunde zu legen.
  3. Baumaßnahmen, die im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen beantragt werden, einer ganzheitlichen,

nachhaltigen Aufwertung von Wohnquartieren dienen und in der Stadtentwicklungsplanung der Gemeinde Priorität haben, genießen auch Priorität bei der Bewilligung von Fördermitteln nach dieser Verwaltungsvorschrift.

4. Gesetzliche Voraussetzungen für eine Bewilligung sind:
  - a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben eine Baugenehmigung nach § 62 Sächsische Bauordnung ( **SächsBO**) vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86, 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716, 724) in der jeweils geltenden Fassung,
  - b) bei Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 142 **Baugesetzbuch** ( **BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung eine entsprechende Genehmigung (§ 145 BauGB),
  - c) bei Kulturdenkmälern nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz ( **SächsDSchG**) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) in der jeweils geltenden Fassung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung (§ 12 **SächsDSchG**).

#### V. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

1. Der Zuwendungsempfänger erhält einen nichtrückzahlbaren Zuschuss des Freistaates Sachsen in Höhe von 70 EUR/m<sup>2</sup> rückgebauter Wohnfläche als Pauschalbetrag.
2. Mit der Pauschale nach Nummer 1 sind die folgenden Leistungen abgegolten:
  - a) Abbruch und Demontage des Bauwerkes einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen
  - b) Abtransport des Abbruchmaterials einschließlich der Enddeponie
  - c) Sicherungsmaßnahmen an abgetrennten Ver- und Entsorgungsleitungen
  - d) Herrichtung und Gestaltung der Abrissfläche
  - e) notwendige Baunebenkosten
  - f) Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen.

#### VI. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Mit den geförderten Baumaßnahmen darf erst nach erfolgter Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Ausnahmen für einen vorzeitigen Baubeginn können von der Bewilligungsstelle in begründeten Einzelfällen genehmigt werden.
2. Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Baukosten auf der Grundlage einer Ausschreibung gemäß den „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ (**ANBest-P**) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt worden sind.
3. Es ist möglich, die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben der Einzelmaßnahme, bei Anwendung der Kostentrennung auf der Basis einer Abschnittsbildung, auf zuwendungsfähige Ausgaben anderer Förderprogramme aufzuteilen, soweit in diesen Programmen nichts anderes bestimmt ist. Eine Doppelförderung einzelner Bereiche oder Ausgaben ist in jedem Fall auszuschließen.

#### VII. Verfahren

1. Für das Verfahren gelten die Regelungen in Nummer 7 der **WFB** soweit im Folgenden nichts anderes geregelt ist.
2. Antragstelle ist das Regierungspräsidium.
3. Der Antrag ist über die Gemeinde an das Regierungspräsidium zu stellen. Vor Einreichung des Antrages beim Regierungspräsidium ist die Zustimmung der Gemeinde nach IV. 1. Buchst. b vom Antragsteller einzuholen und dem Antrag beizufügen.
4. Die Gemeinde stellt dem Regierungspräsidium ein Exemplar des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes oder das Teilkonzept „Wohnen“ zur Prüfung des Antrages zur Verfügung.
5. Das Regierungspräsidium prüft die Förderfähigkeit der Vorhaben nach II. 1. und 2., die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach IV. 1. Buchst. a, b und e, IV. 2. und 3., erfasst die Förderanträge, führt eine Prioritätenliste, erarbeitet einen Fördervorschlag und leitet diesen zusammen mit den vollständigen Anträgen an die Bewilligungsstelle weiter.
6. Bewilligungsstelle ist die SAB GmbH.
7. Die SAB GmbH prüft die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach IV. 1. Buchst. c und d.
8. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Baufortschritt:
  - 15 % mit Beginn der Durchführung der Abrissmaßnahme und Vorlage der Bautenstandsbestätigung des Bauleiters bei der Bewilligungsstelle,
  - 45 % nach Gebäudeabriss und Vorlage der Bautenstandsbestätigung des Bauleiters bei der Bewilligungsstelle,
  - 40 % nach Abschluss der Maßnahme und Vorlage der Unterlagen zur Prüfung des Verwendungsnachweises bei der Bewilligungsstelle.

#### VIII. Übergangsvorschriften

Rückbau-Anträge, die nach der **VwV-Stadtumbaumaßnahmen** vom 6. April 2001 (SächsABl. S. 562) bis zum In-Kraft-Treten dieser Verwaltungsvorschrift gestellt worden sind und über die bislang noch nicht entschieden worden ist, sind nach dieser Verwaltungsvorschrift zu entscheiden. Für diese Anträge gilt jedoch nicht, dass die Rückbaumaßnahmen im Rahmen eines Sanierungskonzeptes nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 Altschuldenerverordnung (AHGV) vom 15. Dezember 2000 durchgeführt werden sollen.

#### IX. In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die **VwV-Stadtumbaumaßnahmen** vom 6. April 2001 (SächsABl. S. 562) außer Kraft.

Dresden, den 16. April 2002

**Der Staatsminister des Innern**  
**Klaus Hardraht**

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Für die Erfüllung der Zuwendungsvoraussetzungen nach IV. 1. a ist es erforderlich, dass für die Gemeinde, in der die Maßnahme durchgeführt werden soll, ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ vorliegt, das:

- a) sich aus den Teil-Entwicklungskonzepten aller für die Stadtentwicklung bedeutenden Fachbereiche, zum Beispiel:
  - Wohnen, Bevölkerungsentwicklung
  - Wirtschaft, Arbeitsmarkt
  - Verkehr,
  - Kultur,
  - Denkmalpflege,
  - Bildung,
  - Finanzen
 zusammensetzt,
- b) unter gesamtstädtischer Betrachtung die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Fachbereichen darstellt,
- c) durch die Analyse und Bewertung von Entwicklungsdefiziten und Entwicklungspotenzialen in den einzelnen Fachbereichen, Ziele, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien darstellt, begründet und diese unter Berücksichtigung einer geordneten, zukunftsfähigen Gesamtstadtentwicklung und regionaler Entwicklungen zum Konsens führt,
- d) mit dem Teilkonzept „Wohnen“ in Übereinstimmung steht. Dieses Teilkonzept „Wohnen“ muss die Mindestanforderungen nach – Anhang 2 – enthalten.

Auf der Basis des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ sind für die nächsten drei Kalenderjahre objektkonkrete Aussagen, für die darauffolgenden zehn Jahre quartiers- beziehungsweise straßenzugweise Aussagen zu den geplanten Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen unter Angabe der Zahl der Wohneinheiten und der Quadratmeterzahlen sowie dem entsprechenden Finanzierungsbedarf zu treffen.

**Teilkonzept „Wohnen“**

Das Teilkonzept „Wohnen“ ist der Bewilligung zugrunde zu legen, wenn das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde nicht vorliegt (vergleiche IV. 2.).

Das Teilkonzept „Wohnen“ muss in Übereinstimmung mit den Zielen der gesamtstädtischen und regionalen Entwicklung, insbesondere durch die Gegenüberstellung von Angebots- und Bedarfsdaten des Wohnungsmarktes dessen derzeitige und künftige Situation darstellen und folgende Mindestangaben enthalten:

**1. Bevölkerungsentwicklung**

- a) Bevölkerungsstand (Basis: Sächsische Gemeindestatistik)  
Differenzierung nach Bevölkerung zum Stichtag (31. Dezember des Vorjahres) insgesamt, Bevölkerung zum Stichtag nach Altersgruppen (absolut und prozentual):

15	Jahre
15 bis 65	Jahre
65	Jahre

- b) Bevölkerungsprognose Basis: („Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2015“ als Sonderheft 4/2000 des STALA).  
Differenziert nach den Zeithorizonten:

– kurzfristig	(2000 bis 2005)
– mittelfristig	(2006 bis 2010)
– langfristig	(2011 bis 2015)

sind Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen zum Stand 1997 unter Beachtung des aktuellen Gebietsstandes (absolut und prozentual) und zur Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen differenziert nach den Altersgruppen

15	Jahre
15 bis 65	Jahre
65	Jahre zu erbringen.

**2. Wohnungsbestandsentwicklung**

- a) Wohnungsbestand (Basis: Sächsische Gemeindestatistik) differenziert nach:
  - Wohnungen zum Stichtag (31. Dezember des Vorjahres) insgesamt,
  - Wohnungsgrößenstruktur (Anteil an 1-, 2-, 3-, 4- und mehr Räume/WE),
  - Wohngebäudestruktur (Anteil an EFH, ZFH, MFH und deren Baualter),
  - Eigentumsquote,
  - Vermieterstruktur (Anteil an kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Privatvermietern),
  - Leerstandsanteil insgesamt und Verteilung im Stadtgebiet.

b) Wohnungsbestandsprognose differenziert nach den Zeithorizonten:

- kurzfristig (2000 bis 2005)
- mittelfristig (2006 bis 2010)
- langfristig (2011 bis 2015)

Auf der Basis des Teilkonzeptes „Wohnen“ sind für die nächsten vier Jahre objektkonkrete Aussagen zu den geplanten Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen und dem entsprechenden Finanzierungsbedarf zu treffen.