

Förderung von Ersatzneubauten

Gründe, Erfahrungen, zukünftiger Umgang

4. Handlungsfeldveranstaltung

„Wohnen“ am 10.02.2022

Susanne Dannenberg, Regionalmanagerin

Übersicht

1. Definition
2. Statistik
3. Gründe
4. Erfahrungen
5. Zukünftiger Umgang – LEADER 2023-2027

1. Definition

- „Ersatzneubau im Sinne der LES ist der Ersatz des gesamten Gebäudes oder zumindest eines großen Teils der Bausubstanz, wenn der Erhalt wirtschaftlich bzw. bauphysikalisch nicht sinnvoll ist. Als Ersatz gilt die Errichtung in annähernd gleicher Kubatur und in einem dem Charakter des Ensembles entsprechendem Erscheinungsbild. Ersatzneubau in anderer Kubatur ist nur dann im Sinne der LES zulässig, wenn der neue Zuschnitt dem Charakter des sonstigen Ensembles besser gerecht wird und/oder eine Bauleitplanung eine entsprechende Änderung vorsieht. Ersatzneubauten im Sinne der LES können auch auf Flächen erfolgen, auf denen ein Abriss länger zurückliegt, sofern diese nicht im Außenbereich liegen und der Ersatzneubau nicht einer Bauleitplanung widerspricht.“

(mittels Bestätigung durch Bauvorlageberechtigten)

- 10% Förderabzug; 10% Bonus für Barriereabbau gem. Definition nicht möglich
- Einhaltung aller vorhabenspezifischer Kohärenzkriterien, insbesondere:
 - Das Vorhaben bezieht sich auf Gebäude, welche(s) vor 1990 errichtet wurde.
 - Das Vorhaben erhält den typischen Charakter des Ensembles.
 - Vorliegen einer Fachplanung mit der Einhaltung aktueller, technischer Standards, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Orientierung am „Beiblatt zur Ländlichen Baukultur zur Richtlinie LEADER Dresdner Heidebogen“ (Gültigkeit für Sanierung von Altbestand und Ersatzneubauten)
 - regionaltypische Anmutung, Dächer, Fassaden, Fenster, Tore
- Grds. niedrigere Bepunktung der Vorhaben durch Nichterfüllung des Mehrwertkriterium „Barriereabbau“

Impressionen – vorher / nachher



Ersatzneubau eines Fachwerkhauses im Denkmalensemble zu Wohnzwecken in Niederau OT Großdobritz
Investitionsvolumen: 240.335,14 Euro Förderung: 85.000,00 Euro



Ersatzneubau eines Zweiseithofes zu Wohnzwecken in Radeburg OT Berbisdorf
Investitionsvolumen: 536.345,80 Euro Förderung: 90.000,00 Euro



Ersatzneubau eines Hauses zu Wohnzwecken in Ebersbach OT Reinersdorf
Investitionsvolumen: 276.783,98 Euro
Förderung: 90.000,00 Euro



Ersatzneubau einer Scheune zu Wohnzwecken in Kamenz OT Liebenau
Investitionsvolumen: 412.884,93 Euro Förderung: 100.000,00 Euro

2. Statistik

LEADER-Gesamtbudget 2014-2022	28.221.220,00 Euro
Vorhaben im DDHB 2014-2022	358
Vorhaben zur Um- und Wiedernutzung minder- oder leerstehender Gebäude	155
Ersatzneubauten zur Um- und Wiedernutzung minder- oder leerstehender Gebäude - allgemein	31 (knapp 9% aller Vorhaben und 21 % der Um- und Wiedernutzungen) davon 22 endfestgesetzt, 6 bewilligt und 3 Vorhaben erfasst
Ersatzneubauten zur Um- und Wiedernutzung minder- oder leerstehender Gebäude – zu Wohnzwecken	25 (knapp 7% aller Vorhaben und 16 % der Um- und Wiedernutzungen)

3. Gründe

- Regionalanalyse für die LES 2014-2022:
 - hohe Attraktivität der Region für Wohnbauwillige, vornehmlich im südlichen Teil der Region.
 - hoher Sanierungsbedarf an vergleichsweise 'überalterten' Gebäuden
 - Trend zu Wohnungsneubauten vs. Erhalt ländlicher, historischer und regionaltypischer Bausubstanz
 - Zunahme der 1-2 Familienhäuser oder Mehrgenerationenwohnen
 - Förderung des Bodenschutzes und Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen mittels nachhaltiger Siedlungsentwicklung - Innenverdichtung und Vorzug den Neubaumaßnahmen im Außenbereich oder am Siedlungsrand
 - Chance zur Innenverdichtung und Sanierung ruinöser (auch größerer) Gebäude mittels Ersatzneubau

4. Erfahrungen

- Innenverdichtung längst aufgegebener Gebäude mit Ortsbildprägung
- positive Rückmeldungen in Zwischen- und Abschlussevaluierung 2019 und 2021
- unproblematische Beantragung und Vorhabendurchführung
- Abstimmungen zur Bauweise bis zur Vorhabeneinreichung beim Regionalmanagement

5. Zukünftiger Umgang – LEADER 2023-2027

- Arbeitsgruppentreffen zum Thema „Wohnen“ am 02.03.2022
- Tendenzen nach ersten Rückmeldungen:
 - Weiterführung als untergeordnetes Instrument der „Um- und Wiedernutzung“ von Altbestand in den Ortslagen (außer Randlage)
 - Beibehaltung des niedrigeren Fördersatzes ggü. Sanierung
 - Überarbeitung der Förderhöhen und Zuschüsse aufgrund des Leerlaufens der Obergrenzen durch allgemein stark gestiegene Baukosten (Ersatzneubauten fallen nicht unter SEK.)