



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur öffentlichen Förderung der Modernisierung, Instandsetzung, Wiederaufbau und baulichen Ergänzung des Gebäudeensembles Innere Weberstraße 37/39 hier: 2. Bauabschnitt

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	21.01.2016	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	28.01.2016	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB, Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV StBauE) vom 20. August 2009
Bereits gefasste Beschlüsse	TVA-Beschluss 96/2015
Aufzuhebende Beschlüsse	Keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	Zuweisungen private Baumaßnahmen
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	51101.435700; 51101.314105

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	2016	2017/2018
Aufwendungen	750.000,00 €	250.000,00 €	500.000,00 €
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	600.000,00 €	200.000,00 €	400.000,00 €

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Mit dem Beschluss 096/2015 sowie der abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarung für das Gebäude Innere Weberstraße 37 (IW 37) startete in diesem Jahr ein seit Jahren in der Planung befindliches, jedoch aufgrund verschiedener äußerer und interner Einflüsse bisher zögerliches Bauvorhaben mit dem 1. Bauabschnitt (1. BA) – der Sanierung des Barockgebäudes IW 37 mit baulicher Ergänzung. Städtebaulich und insbesondere denkmalpflegerisch als Gesamtensemble gesehen, wurde an den Beschluss sowie an die Vereinbarung die Bedingung geknüpft, dem Vorhaben IW 37 zeitnah den 2. Bauabschnitt, den Wiederaufbau des Eckgebäudes Innere Weberstraße 39 (IW 39) mit baulicher Ergänzung anzuschließen.

Auszug aus 096/2015

Die aktualisierten Gesamtkosten des 1. BA (IW 37) belaufen sich gemäß Kostenberechnung nach DIN 276 auf 854.590,00 EUR. Die Gesamtkosten für den 2. BA (IW 39) betragen gemäß Kostenschätzung nach DIN 276 1.900.000,00 €. Mit der Aufnahme in das neue Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie der Bereitstellung der Mittel in diesem Programm werden gemäß Kostenerstattungsbetragsberechnung die unrentierlichen Kosten zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Objekte gefördert.

Auszug aus Modernisierungsvereinbarung [§ 6 (1)]

Die Ausreichung der Mittel der 1. Auszahlung bedingt den Nachweis der fortführenden Planung (Genehmigungsplanung) am Nachbargebäude Innere Weberstraße 39.

Diese Bedingung wird aufgestellt, da das zeitliche wie inhaltliche Zusammenwirken der benachbarten Sanierungsmaßnahmen - wie im § 1 beschrieben - für die städtebauliche Situation am Fuße der Inneren Weberstraße zwingend erforderlich ist. Die baulich miteinander verknüpften Vorhaben bedingen einander, da sie die Wiederherstellung des ehemaligen Gesamtensembles (vor Einsturz und Teilrückbau IW 37+IW 39) garantieren.

Ein kurzer Rückblick soll zeigen, wie intensiv und ausdauernd sich um den Erhalt der Gebäude IW 37, insbesondere IW 39 bemüht wurde:

- 2007 → Beginn erster Planungsschritte und den Bemühungen um eine Förderung
- 2008-2011 → Erarbeitung mehrerer Konzepte, Bemühungen um ein Sicherstellen der Gesamtfinanzierung seitens des Bauherrn/Eigentümers
- 2012 → Beschlussfassung zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudeensembles
- 2012 → Erfolgreiche Teilnahme am Forschungsprogramm „Sondervermögen Energie- und Klimafonds“ mit der IW 39 als Modellvorhaben „Gebäudebestand

(Energieeffizienz,

Denkmalschutz)“, Zuwendungsbescheid vom 11.12.2012 sicherte

zusätzliche Fördermittel

für spezielle energetische Maßnahmen am Gebäude ab

- 2013 → Kurz vor Start der Bauaktivitäten kam es im Juni 2013 aufgrund langanhaltender schlechter Witterungseinflüsse zum Einsturz der beiden hinteren Ge-

bäudeteile sowie zum

einsturzbedingten, fast vollständigen Rückbau des Gebäudes IW 39

Der Einsturz sowie die statisch notwendigen Rückbauten bedeuteten einen großen Rückschritt für den Eigentümer und Bauherrn. Der Grundlage für den Erhalt der bis dato bewilligten bzw. in Aussicht gestellten Fördermittel beraubt, kam es zeitweise zum Stillstand der Planung, da das gesamte Vorhaben finanziell sowie jeglicher Hinsicht in Frage gestellt war.

Dem Eigentümer, der Stadt Zittau sowie der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH war jedoch bewusst, dass dieser städtebaulich katastrophale Zustand an diesem stark frequentierten Standort am Tor zur Innenstadt nicht dauerhaft bestehen bleiben kann. Deshalb wurde sich intensiv um eine Lösung bemüht. Vor-Ort-Begehungen, Gespräche und Überzeugungsarbeit in Zusammenarbeit mit verschiedenen Behörden und Institutionen haben alle Beteiligten voran gebracht, so dass die Planung wieder aufgenommen und die Finanzierung (Fördermittel und Eigenkapital) erneut in die Wege geleitet wurde.

In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde ist nun für den Wiederaufbau der IW 39 mit baulicher Ergänzung ein sehr gutes Nutzungskonzept erarbeitet. Frau Prof. Dr. Rosemarie Pohlack, die Landeskonservatorin, setzte sich in höherer Ebene stark für das Vorhaben ein.

Die aktuellen Gesamtkosten des 2. Bauabschnittes (IW 39) belaufen sich gemäß Kostenberechnung nach DIN 276 auf 1.662.820,00 EUR. In Ergänzung zum 1. BA erfolgt nun eine Förderung der unrentierlichen Kosten des 2. BA zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Teilobjektes IW 39 mit max. 750.000,00 €.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt in Ergänzung zum Beschluss 096/2015 die öffentliche Förderung des Teilvorhabens Modernisierung und Instandsetzung mit baulicher Ergänzung des Wohngebäudes Innere Weberstraße 39 (2. BA) im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP 2014-2020). Gefördert werden entsprechend der Kostenerstattungsbeitragsberechnung die unrentierlichen Kosten zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Teilobjektes mit max. 45% der Gesamtbaukosten bzw. in maximaler Höhe von EUR 750.000,00.