



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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

### Beschluss zur Positionierung der Stadt Zittau zum Programm „Nationale Projekte des Städtebaus 2017„

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.09.2017	Vorberatung				
Technischer und Vergabeausschuss	21.09.2017	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	28.09.2017	Entscheidung				

<b>Gesetzliche Grundlage:</b>	SächsGemO
<b>Bereits gefasste Beschlüsse</b>	023/2016, 182/2016
<b>Aufzuhebende Beschlüsse</b>	keine

#### Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	(siehe Begründung)		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet  
 Zenker  
 Oberbürgermeister

## **Begründung:**

Am 31.03.2016 entschied der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau, dass die Stadt sich am Projektauftrag „Nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit beteiligt (Beschluss 023/2016). Die Intention dieser Beteiligung war, „eine überzeugende Dokumentation zur weiteren Verfahrensweise mit dem Objekt Mandaukaserne vorlegen zu können (siehe Begründung)“. Weiterhin heißt es dort: „Die Stadt Zittau beabsichtigt die Erarbeitung des Dokuments in Kooperation mit dem durch das Landesamt für Denkmalpflege in die Thematik einbezogenen Büro Petschow + Thiel (ebenda).“

Die Teilnahme am Projektauftrag fand zunächst keine Berücksichtigung im Auswahlverfahren, jedoch wurde der Stadt vom zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung signalisiert, dass die grundsätzliche Projektidee förderfähig ist, diese weiterentwickelt werden müsste und die Stadt sich am 2. Projektauftrag erneut beteiligen sollte. Diese Empfehlung hat die Verwaltung aufgenommen, gemeinsam mit dem Büro Petschow + Thiel umgesetzt und sich mit Billigung des Stadtrates am 30.11.2016 (Beschluss 182/2016) am 2. Projektauftrag erfolgreich mit einer Projektskizze (folgend „Projektskizze I“ genannt) beteiligt. Am 03.03.2017 gab die zuständige Bundesbauministerin Hendricks bekannt, dass sich die Zittauer Projektidee im Projektauftrag durchsetzen konnte und stellte gleichzeitig eine Bundesförderung in Höhe von circa 4 Millionen Euro für das Projekt in Aussicht.

Parallel zu dem eben beschriebenen Bewerbungsprozess änderten sich die Besitzverhältnisse des Objektes Mandaukaserne. Diesen Vorgang hat der Stadtrat mit Blick auf verschiedene Dimensionen (z.B. Vorkaufsrecht der Stadt) mit den Beschlüssen 199/2016, 211/2016 und 001/2017 begleitet, ohne in den Prozess aktiv einzugreifen. Zu einer Kooperation zwischen dem Eigentümer des Objekts und dem Büro Petschow + Thiel kam es nicht, jedoch gab der Eigentümer der Stadt sein „Konzept zur Revitalisierung der Mandaukaserne“ (folgend „Projektskizze II“ genannt) zur Kenntnis, das nunmehr als Grundlage für die Teilnahme am Projekt „Nationale Projekte des Städtebaus“ dienen soll. Darüber hinaus hatte der Eigentümer am 31.09.2017 die Gelegenheit, sein Konzept dem Zittauer Stadtrat sowie der Öffentlichkeit vorzustellen.

Mit Blick auf die Förderbedingungen ist zu beachten, dass die einschlägigen Erfahrungen mit Förderprogrammen zeigen, dass die Fördermittel nur dann in der Realisierungsphase ausgezahlt werden, wenn die eingereichte Projektskizze (in diesem Fall der erfolgreichen „Projektskizze I“) mit dem späteren Projekt in substantiellen Teilen deckungsgleich ist. Ist diese Deckung nicht gegeben, steht zu befürchten, dass die Fördermittel nicht ausgezahlt werden. In der „Projektskizze I“ wird eine multivalente Mehrzweckhalle avisiert, die als eine innovative Nutzung des Gebäudes im Rahmen des Projektes gewertet worden war. Demgegenüber ist in der „Projektskizze II“ lediglich die Rede von einer Sporthalle im Hintergelass des Objekts. Es ist aus fachlicher Sicht fraglich, ob diese Veränderung im Rahmen der „Projektskizze II“ noch den innovativen Charakter der „Projektskizze I“ Rechnung tragen kann und ob mit dieser Abweichung die Förderbedingungen des Projekts überhaupt hinreichend erfüllt werden können.

Aus stadtentwicklerischer Sicht sollte die Nutzung des Objekts Mandaukaserne zwei Kriterien genügen: Erstens ist eine Bundefunktion des Objektes zwischen der Innenstadt und der Außenstadt zu beachten und zweitens muss sichergestellt werden, dass die Mandaukaserne keinen „stadtentwicklerischen Druck“ auf die Innenstadt ausübt. Die „Projektskizze I“ hatte diese Kriterien befriedigend berücksichtigt. Die „Projektskizze II“ erfüllt diese Kriterien nicht zureichend, da bspw. die angedachte Schaffung von Wohnraum im Objekt Mandaukaserne den „stadtentwicklerischen Druck“ auf die Innenstadt notwendigerweise erhöhen würde. Entsprechend sind die Ideen der „Projektskizze II“ aus Sicht der Stadtentwicklungsgesellschaft Zittau nicht vollumfänglich zu befürworten.

Aus haushälterischer Sicht wäre das Projekt Mandaukaserne eine starke finanzielle Belastung – unabhängig von dem dahinterstehenden Konzept. Für das derzeit avisierte Förderprogramm hätte die Stadt Eigenanteile in Höhe von 1/3 zu leisten, circa 2 Millionen Euro. Mit Blick auf die angespannte Haushaltslage, ist eine Reduzierung der kommunalen Eigenanteile durch einen möglichen Investor sowie unbeteiligte Dritte eine zwingende Voraussetzung für die Projektrealisierung. Diese Möglichkeit räumt das Förderprogramm explizit ein und wurde durch das Projektbüro Petschow + Thiel der Stadt in Aussicht gestellt, ist jedoch nach Gesprächen mit dem Besitzer des Objektes sowie der „Projektskizze II“ nicht erkennbar.

Bis Ende des Jahres ist die Große Kreisstadt Zittau dazu aufgefordert, sich zu dem Stand des Projektes zu positionieren und die konzeptuellen Untersetzungen beizubringen. Hierfür ist eine Beschlusslage des Stadtrates unabdingbar.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt beauftragt den Oberbürgermeister, alle notwendigen Schritte zur Fortführung der Teilnahme der Stadt Zittau mit dem Objekt Mandaukaserne am Projekt „Nationale Projekte des Städtebaus“ vorzunehmen.