



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 und Instandsetzung des Gebäudeensembles Albertstraße 16/18

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	18.10.2018	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	25.10.2018	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB; Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung - RL StBauE) vom 14. August 2018
Bereits gefasste Beschlüsse	keine
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	Einnahmen 51101.314105 Ausgaben 51101.431700
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Teilhaushalt 04 Teilhaushalt Finanzen Einnahmen aus Städtebaufördermitteln für die Modernisierung- und Instandsetzung oder die Sicherung von privaten Baumaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	2019-2021
Aufwendungen	1.125.000 €	0 €	1.125.000 €
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	1.125.000 €	0 €	1.125.000 €

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Albertstraße 16/18

Das Gebäudeensemble Albertstraße 16/18 stellt einen großen städtebaulichen Missstand im Historischen Stadtkern dar. Ausgehend von der Situation, dass die beiden Gebäude Bestandteil des geplanten innerstädtischen Fachmarktzentruns (FMZ) waren, hatte der Eigentümer bis zu dem Zeitpunkt der Aufgabe des FMZ fest mit dem anvisierten Verkauf seiner Immobilien gerechnet. Die schon zum damaligen Zeitpunkt stark geschädigten Gebäude hatten daher keine Sicherungs-/Bautätigkeit erfahren.

Die Albertstraße 16, erbaut in der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts, ist ein Wohnhaus in geschlossener Bebauung. Mit seinem schönen barocken Portal ist es städtebaulich, hausgeschichtlich und baugeschichtlich von Bedeutung. Dieses Gebäude befindet sich heute - verglichen mit dem Nachbargebäude Albertstraße 18 - in einem etwas besseren Bauzustand. Das Haus Nr. 18 wurde zwischen dem 18. und 19. Jahrhundert errichtet, ebenfalls als Wohnhaus in geschlossener Bebauung. Die Albertstraße 18 ist ein schlichter klassizistischer Bau und städtebaulich von Bedeutung.

Der jahrzehntelange Leerstand und die passive Wartestellung aufgrund der erwarteten Entwicklungstendenzen trugen - wie oben beschrieben - im Wesentlichen zu dem stark geschädigten Bauzustand des Gebäudeensembles bei, welcher bei dem Haus Nr. 18 bereits eine Teilrückbau bedingte. Da inzwischen auch die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch herabfallende Teile (Putz, Dachziegel) gegeben war, mussten Gehwegbereiche, teilweise auch die Straßenfläche bauaufsichtlich abgesperrt werden. Der Eigentümer, im Einvernehmen sowie ständigem Kontakt mit der Bauaufsicht, befindet sich schon seit langem im Handlungszwang. Sich dieser Situation bewusst, wurden in Gesprächen mit der Stadt Zittau und der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft bereits seit mehreren Jahren Lösungsansätze entwickelt. Auch gab es Vorabstimmungen mit der Denkmalsbehörde. Der Eigentümer steht mit seiner mittlerweile ruinösen und gleichzeitig denkmalgeschützten Bausubstanz vor der Aufgabe, jetzt aktiv zu werden, denn städtebaulich sind diese Gebäude im Stadtkern unbedingt zu erhalten und auch seitens der Denkmalpflege stellt der Abriss keine Option dar. Um beide Gebäude zu bewahren, zu sichern und instandzusetzen, bedarf es einer sehr großen Investition, die der Eigentümer allein nicht finanzieren kann. An der Gesamtfinanzierung scheiterte deshalb bisher auch der Beginn dieser komplexen Maßnahme.

Mit der Möglichkeit des Einsatzes der Einnahmen aus den Verkaufserlösen der städtischen Sanierungsmaßnahme Baderstraße 2-8 (SUO-Erhaltungssatzungsgebiet, Sanierung von Altbauten ohne kom. Eigenanteil) eröffnete sich eine neue Möglichkeit der Finanzierungshilfe. Unter dieser Voraussetzung sowie in Abstimmung mit dem Sächsischen Staatsministerium des Inneren sowie mit der Sächsischen Aufbaubank besteht die Möglichkeit, die Gesamtmaßnahme Albertstraße 16/18 als gesamtheitliche Modernisierung und Instandsetzung im erweiterten Stadtumbaugebiet „Aufwertung Innenstadt“ zu realisieren.

Die Gesamtkosten für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudeensembles Albertstraße 16/18 belaufen sich gemäß Kostenschätzung des Planers auf 2.250.000 €. Die Kostenerstattungsbetragsberechnung mit den Baukosten sowie den angegebenen Nutzflächen ergab eine Unrentierlichkeit in Höhe von 1.580.000 €, das entspricht etwa 70% der Gesamtausgaben.

Die Stadt Zittau möchte das Bauvorhaben mit Mitteln des Bund-Länder-Programmes Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung im Fördergebiet Aufwertung Innenstadt finanziell unterstützen. Gemäß Kostenerstattungsbetragsberechnung vom 20.09.2018 werden die unrentierlichen Kosten zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gesamtobjektes mit maximal 1.250.000,00 € Gefördert (entspricht 50% der Gesamtbaukosten).



Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudeensembles Albertstraße 16/18 in der Höhe der unrentierlichen Kosten nach Kostenerstattungsbetragsberechnung zum Zeitpunkt der Fertigstellung, jedoch maximal in einer Höhe von 1.250.000,00 €. Dies entspricht 50% der Gesamtbaukosten.