



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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur Anpassung des Förderbetrages für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Baderstraße 19 (Uhreninsel)

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	20.06.2019	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	27.06.2019	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB, Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE) vom 14. August 2018
Bereits gefasste Beschlüsse	Stadtrats-Beschluss 154/2018
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	51101.314105 Einnahmen 51101.431700 Ausgaben
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Bezeichnung Ausgabenkonto: Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an private Unternehmen Erläuterungen: Ausgaben in den Städtebauprogrammen für Modernisierung und Instandsetzung oder die Sicherung von privaten Maßnahmen EFRE: Citymanager, BHKW

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre 2020-22
Aufwendungen	1.150.000 €	95.000 €	780.500 € (2017: 24.500 €)
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	766.666,67 €	63.333,33 €	520.333,33 €

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Die vom Eigentümer und Bauherrn vorgelegte Kostenschätzung vom 09.04.2018 basierte auf einer Vor-Ort-Besichtigung des Gebäudes im Zustand 1. Quartal 2018. Zu diesem Zeitpunkt war das Erdgeschoss in gewerblicher Nutzung (Uhren-/Schmuckgeschäft), die darüber befindlichen Geschosse standen leer. Der Eigentümer und der von ihm beauftragter Ingenieur nahmen den Bauzustand nach in Augenscheinnahme auf - im Erdgeschoss nur teilweise aufgrund der eingeschränkten Platzsituation, in den ehemaligen Wohngeschossen vollständig, jedoch ohne Bauteile zu öffnen bzw. einen genauen Einblick in die statische Konstruktion zu erhalten. Die Ausgaben wurden in Kostengruppen nach DIN 276 gegliedert, basieren jedoch auf Grundlage eines Kostensatzes je m² Fläche. In Summe ergab dies Gesamtkosten in Höhe von 1.284.475 € (Netto). Davon betragen die förderfähige Kosten 1.190.500 € (Netto) und waren Berechnungsgrundlage für die Kostenerstattungsbeitragsberechnung (KEB). Die Schätzung der Gesamtkosten sowie die daraus folgende Ermittlung des Kostenerstattungsbeitrages bildeten die Voraussetzung, um eine Gesamtfinanzierung der Maßnahme bei einem Kreditinstitut zu erlangen.

Im weiteren Verlauf entschied sich der Eigentümer zur Beauftragung eines ansässigen Planungsbüros, welches mit dem Gebäude schon Erfahrungen gesammelt hatte. Das Büro steht für Zuverlässigkeit und verfügt über viele Referenzen im Sanierungsgeschehen im historischen Stadtkern.

Wie bereits im Beschluss 154/2018 erläutert, gab es von Beginn des Planungsprozesses an einen intensiven Abstimmungsprozess mit der Denkmalpflege wie auch verschiedenen Kreditinstituten und der Stadt Zittau zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung. Beide Aspekte sind gelungen. Mit Modernisierungsvereinbarung vom 12.09.2018 zwischen der Stadt Zittau und dem Eigentümer begann die Maßnahme verbindlich (Vorzeitiger Maßnahmebeginn vom 2. Juli 2018).

Aufgrund der bestehenden angespannten Lage in der Bauwirtschaft entschied sich der Eigentümer zur Vergabe an einen Generalunternehmer nach Durchführung eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens. Um ein genaues Leistungsverzeichnis zu erstellen, war es notwendig, den tatsächlichen Zustand des Gebäudes genau und detailliert zu erfassen. Zusätzliche Planungsbeteiligte wurden hinzugezogen, z.B. Tragwerksplaner und Haustechnikplaner. Des Weiteren halfen Gutachten zur Beurteilung der Bauteile, wie z.B. Zustand Holzbalkenköpfe oder Auflagersituation.

Am Ausschreibungsverfahren beteiligten sich zwei Bieter. Die Angebote überschreiten die geschätzten Kosten von April 2018 erheblich. Mit 1,93 Mio € bzw. 2,14 Mio € Kosten steht der Eigentümer nun vor der Herausforderung, die Gesamtfinanzierung neu aufzustellen. Eine alleinige Aufstockung des zusätzlichen Finanzbedarfs seitens des Kreditinstitutes sowie die Erhöhung des eingesetzten Eigenkapitals ist nicht darstellbar. Deshalb beantragt der Bauherr und Eigentümer nach ausführlichem Gespräch und Offenlegung aller Dokumente bzw. Argumente eine Erhöhung des Förderbeitrages aus dem Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung. Die bisherige Fördersumme in Höhe von 900.000 € entsprach gemäß KEB eines Kostenerstattungsbeitrages in Höhe von 63,53 %.

Aufgrund der städtebaulichen Priorität des Gebäudes sowie der besonderen baulichen Situation des Bauwerkes (Altbau mit Anbau, allseitige Fassaden mit großen Fensteröffnungen im EG, verschiedene Terrassen und differenzierte Dachlandschaft), welche mit anderen Sanierungen in der Innenstadt nicht vergleichbar ist, empfiehlt die Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft eine Erhöhung der Fördersumme auf 1.150.000 €. Die Erhöhung entspricht einem Betrag in Höhe von 250.000 €.

Die Erhöhung des Kostenerstattungsbeitrages ist durch bewilligte und erwartete (beantragte) Programmmittel gedeckt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Anpassung des Förderbetrages für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Baderstraße 19 in Form der Erhöhung der bisherigen Summe um 250.000 €.