



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 Gebäudes Breite Straße 2

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	22.09.2022	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	29.09.2022	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB; Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (FRL Städtebauliche Erneuerung – FRL StBauE) vom 7. März 2022
Bereits gefasste Beschlüsse	SR-Beschluss 205/2020 vom 10.12.2020 SR-Beschluss 415/2021 vom 16.12.2021
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	Einnahmen 51101.314130 Ausgaben 51101.421130
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	private Ordnungs-, Bau- und Sicherungsmaßnahmen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	1.500.000 €	40.000 €	1.460.000 €
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	1.000.000 €	26.667 €	973.333 €

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Das denkmalgeschützte Gebäude Breite Straße 2 war vormals ein im 18. Jh. erbautes Wohnhaus mit Ladeneinbau. In ehemals geschlossener Bebauung ist das Haus in Ecklage schon immer ein stadtbildprägendes Bauwerk in der historischen Innenstadt Zittaus. Gemäß Denkmalliste ist die Breite Straße 2 baugeschichtlich, städtebaulich, ortsbildprägend und künstlerisch von Bedeutung. Das Gebäude ist als einfacher Barockbau mit Krüppelwalmdach und seitlichem Risalit mit straßenbildprägendem Giebel vielen Zittauer Bürgern als ehemaliges „Vollbrecht'sches Haus“ ein Begriff.

Bis 1989 vollständig in gewerblicher und Wohnnutzung, stand das Haus einige Jahre nach der politischen Wende leer und war seit diesem Zeitpunkt ungenutzt. Die sich direkt anschließende Blockrandbebauung auf der Baderstraße wurde aufgrund des schlechten Bauzustandes rückgebaut. Das heute eher freistehend wirkende Haus war aufgrund seiner markanten Form und den auffälligen Schaufenstern in den 1990er Jahren mehrmals Kulisse für verschiedene Filmdrehs. In den Jahren 2006 und 2007 wurde das mittlerweile auffällige Gebäude durch die Stadt Zittau gesichert. Mit der städtebaulichen Ordnungsmaßnahme „Wohnumfeldgestaltung / Ruhender Verkehr Breite Straße“ in den Jahren 2013 bis 2015 erhielten die Freiflächen, welche das Gebäude umringen (Grün und Stellplatzflächen) eine neue Qualität.

Für die Breite Straße 2 gab es in den vergangenen Jahren schon mehrere intensive und umfangreiche Ansätze zur Entwicklung des Hauses, dessen Grundrisse und Raumaufteilungen für jedwede Planung eine Herausforderung darstellen. Vielen Besuchern ist das Haus durch die regelmäßige Teilnahme am Tag des offenen Denkmals bekannt. Keine der bisherigen Ideen und Konzepte, welche auch durch Presse und zurückliegende Gremiensitzungen bekannt sind, konnte umgesetzt werden.

Umso mehr war die Stadt Zittau in den letzten 4 Jahren stetig mit Verkaufsbemühungen beschäftigt. Nach einer erneuten Ausschreibung im Jahr 2020 gab es nach vielen Jahren „Dornröschenschlaf“ ein größeres Kaufinteresse aus verschiedenen Richtungen. Mit Stadtratsbeschluss vom 10.12.2020 erhielt die Firma büroplan, Inhaberin Frau Ultsch mit überzeugendem Nutzungskonzeptes den Zuschlag. Im Jahr 2021 mit der Pandemiesituation konfrontiert, begann der Planungsprozess zur beabsichtigten Nutzung langsam und vorsichtig. Auch im Jahr 2022 sind die Voraussetzungen für ein größeres Baugeschehen nicht die Besten. Sich dieser Situation bewusst, möchte die Eigentümerin dennoch das Bauvorhaben beginnen und die vollumfängliche Sanierungsmaßnahme durchführen. Mit der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft, mit Trägern öffentlicher Belange, vor allem mit der Denkmalbehörde wurden vorbereitende Gespräche geführt. Diese sowie umfangreiche Vorleistungen ermöglichten dem beauftragten Planer eine Kostenschätzung nach DIN 276 zu erstellen. Die Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 3.236.900 € bilden in der Kostenerstattungsbetragsberechnung abzüglich des vormaligen Sicherungsbetrages eine Unrentierlichkeit in Höhe von ca. 61% ab. Eine Sanierung des Hauses und die damit einhergehende Wiedernutzung des städtebaulich wichtigen Gebäudes am Fuße der Baderstraße, welche für das Quartier an diesem Standort sehr wünschenswert ist, kann die Eigentümerin nur mit finanzieller Unterstützung aus Förderzuschüssen realisieren.

Die Fördersumme in Höhe von 1.500.000 € (entspricht 46% Kostenerstattungsbetrag) ist Bestandteil des Gesamtförderrahmens im Programm „Stadtumbau / Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die dafür erforderlichen Programmmittel in den Jahresscheiben 2022 bis 2028 noch nicht komplett verfügbar sind. Das heißt, dass teilweise bewilligte Gelder vorhanden, zum Teil jedoch beantragte Zuschüsse noch nicht beschieden sind. Der Stadtratsbeschluss ist deshalb vorbehaltlich der positiven Bescheidung für das o. g. Programm, welche im Jahr 2022 und in den Folgejahren zu erwarten ist, zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Breite Straße 2 in Höhe der unrentierlichen Kosten nach Kosten-erstattungsbetragsberechnung zum Zeitpunkt der Fertigstellung, jedoch maximal in einer Höhe von 1.500.000,00 € unter Vorbehalt der positiven Bescheidung im Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und den damit vollständig bewilligten Programmmitteln, die für die Bereitstellung der kompletten Fördersumme erforderlich sind.