



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 Böhmisches Straße 19

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	13.10.2022	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	03.11.2022	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	TVA-Beschluss 180/2010 vom 14.10.2010
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 2024-26
Aufwendungen	500.000,00 €	0,00 €	500.000,00 €
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	333.333,33 €	0,00 €	333.333,33 €

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Das bereits im 16. Jh. erbaute, später überformte Wohnhaus in geschlossener Bebauung Böhmisches StraÙe 19 ist eines der letzten erhaltenen giebelständigen Häuser in der Zittauer Innenstadt. Die bauliche Struktur des städtebaulich und baugeschichtlich bedeutenden Hauses ist zwar in einem schlechten Zustand, jedoch unverbaut und zu großen Teilen im Original erhalten (Fußböden, Decken und Wände). Im Innenraum „spürt“ man förmlich das eigentliche Alter sowie den Charakter des besonderen Gebäudes.

Aufgrund des sehr schlechten Bauzustandes wurde das einsturzgefährdete Bauwerk im Jahr 2011 im privaten Eigentum mit Förderung gesichert. Nach der erfolgten Sicherung plante der Eigentümer ursprünglich, das Haus zur Eigennutzung auszubauen. Er beabsichtigte, seinen Wohn- und Arbeitssitz aus dem Ausland nach Zittau zu verlegen. Aus persönlichen Gründen kam diese Entscheidung nicht zum Tragen. Danach entschied sich der Eigentümer, die Immobilie mit Sanierungsverpflichtung zu veräußern. Er bat die Stadt Zittau sowie die Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft (ZSG) um Mitwirken bei der Suche nach passenden Investoren. Seitens der ZSG wurden diese Bemühungen unterstützt und gefördert. Es fanden mehrere Gebäudebegehungen und Beratungen hinsichtlich Städtebauförderungsmöglichkeiten mit potentiellen Investoren statt. Die Suche nach einem neuen solventen Eigentümer umfasste einen Zeitraum von 10 Jahren. Aufgrund der Lage des Gebäudes, der schwierigen Raumstruktur und der hohen Investitionskosten in Bezug auf die Nutzfläche war es bis zum Jahr 2021 trotz aller Anläufe nicht möglich, für das Gebäude einen neuen Eigentümer zu finden. Dieser Zustand war sehr unbefriedigend, da sich die Stadt Zittau gemeinsam mit dem Alteigentümer aufgrund der geförderten Sicherungsmaßnahme in einer Sanierungsverpflichtung befand, deren Frist bereits seit längerem abgelaufen ist. Mehrere Rückfragen der Sächsischen Aufbaubank diesbezüglich wurden bisher mit entsprechenden Erklärungen beantwortet, eine Rückforderung der Sicherungsmittel ist noch nicht eingegangen.

Im Jahr 2021 anbahnend, ist im 2. Quartal 2022 der Eigentumsübergang an eine junge Zittauer Familie vollzogen. Die Familie beabsichtigt, das Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus auszubauen und beantragte bei der Stadt Zittau die Prüfung auf Fördermöglichkeiten aus der Städtebauförderung. Gemäß Kostenschätzung vom 05.08.2022 liegen die Baukosten (ohne Ausbau Dachgeschoss) bei 874.000 € (brutto). Anhand einer Kostenerstattungsbetragsberechnung wurde rein rechnerisch eine anteilige Förderung in Höhe von knapp 70 % ermittelt.

Aufgrund der derzeitig überschaubaren Programmausstattung sowie aufgrund der Tatsache, dass das Förderprogramm WEP keinen großen Spielraum bzgl. der Erweiterung des Gesamtförderrahmens bietet, kann dem Eigentümer nicht der volle Kostenerstattungsbetrag angeboten werden. Die Modernisierung und Instandsetzung der Böhmisches StraÙe 19 zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gesamtobjektes wird, vorbehaltlich der Bereitstellung der dafür erforderlichen Finanzmittel im Programm, demnach mit maximal 500.000,00 € (entspricht 57% Kostenerstattung) im Gebiet „Aufwertung Innenstadt“ gefördert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Böhmisches Straße 19 (ohne Ausbau Dachgeschoss) in der Höhe der unrentierlichen Kosten nach Kostenerstattungsbetragsberechnung zum Zeitpunkt der Fertigstellung, jedoch maximal in einer Höhe von 500.000,00 € unter Vorbehalt der positiven Bescheidung beantragter Programmmittel, die für die Bereitstellung der kompletten Fördersumme erforderlich sind .