



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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur Genehmigung des Antrages des Eigentümers der Gebäude Hochwaldstraße 19/21 in Vorbereitung auf eine Sicherungsmaßnahme

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.09.2023	Vorberatung				
Technischer und Vergabeausschuss	21.09.2023	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	28.09.2023	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	SächsGemO; 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	
Aufzuhebende Beschlüsse	

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	Verschiedene Produktkonten, s. Begründung		
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto			
Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	ca. 434.000 €		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Die Grundlage für die Erstellung der vorliegenden Beschlussvorlage war das an den Oberbürgermeister der Stadt Zittau adressierte Schreiben von Herrn Benjamin Pfefferkorn, welches am 14. Juli 2023 im Büro des Oberbürgermeisters eingegangen ist. Eine Kopie dieses Schreibens wird der Beschlussvorlage als Anhang beigefügt.

Im März dieses Jahres erwarb Herr Pfefferkorn die zwei Immobilien Hochwaldstraße 19 und Hochwaldstraße 21. Die sich an der Kreuzung Hochwaldstraße und Külzufer befindenden Gebäude wurden 1903 im Jugendstil erbaut. Seit vielen Jahren stehen diese Häuser leer, es wurden ebenfalls keine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Aus diesen Gründen befinden sich beide Häuser in einem völlig desolaten Zustand und erfordern sofortiges Handeln, um die verbliebene Bausubstanz zu erhalten und um eine spätere Modernisierung und Nutzung der Gebäude zu gewährleisten.

Aufgrund der Vorortbegehung am 30. Januar 2023 wurde für das Gebäude an der Hochwaldstraße 21 eine statische Beurteilung durch das Planungs- und Statikbüro Bergmann erstellt (die Beurteilung wurde der Beschlussvorlage als Anhang beigefügt). Die Sicherungskonzept zeigt mehrere Punkte auf, welche auf den prekären Zustand des Hauses hinweisen:

- das undichte Dach des Hauses, wodurch die Feuchtigkeit uneingeschränkt ins Innere des Gebäudes eindringt;
- dass dadurch entstandene ernste Risiko des Hauschwammbefalls;
- die bereits eingestürzten Deckenbereiche an der Hochwaldstraße und hohes Risiko, dass weitere Deckenbereiche einstürzen werden;
- die akute Gefahr für den öffentlichen Bereich.

Da die oben genannten Grundstücke im Fördergebiet „Aufwertung Innenstadt“ des Bund-Länder-Programms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (WEP)“ liegen, können in diesem Fall entsprechende Fördermittel in den Programmteilen Sicherung und Aufwertung beantragt werden. Zunächst ist eine Sicherung der beiden Gebäude angedacht. Dafür ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Zittau und dem Eigentümer erforderlich, da die Stadt Zuwendungsempfänger der Fördermittel ist und diese einem privaten Maßnahmeträger weiterleitet. Unterstützt und begleitet wird Herr Pfefferkorn hierbei durch die Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft (ZSG). Die Vereinbarung richtet sich nach der Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen. Ein entsprechender Entwurf der Sicherungsvereinbarung für die Grundstücke Hochwaldstraße 19 und 21 wurde der Beschlussvorlage als Anhang beigefügt.

Einige Paragraphen dieser Vereinbarung sind Gegenstand des Schreibens vom 12. Juli 2023. Diese werden seitens des Eigentümers als Hemmnis gesehen, was die Unterzeichnung der Vereinbarung verhindert. Nachfolgend werden die Punkte und die damit verbundenen Bitten von Herrn Pfefferkorn erläutert:

1. §4.2 und §4.3 der Vereinbarung: Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Zittau zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung noch nicht vollumfänglich über die erforderlichen Finanzmittel des „WEP, Programmteil Sicherung“ verfügt, beteiligt sich die Stadt zur 100% an den zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 152.000 € für das Gebäude Hochwaldstraße 19 und 255.000 € für das Gebäude Hochwaldstraße 21 (die Berechnung der Förderungen erfolgt anhand der FRL Städtebauliche Erneuerung, Punkt 7.5.5.1 und beträgt 200€ je m² Netto Raumfläche). Dies erfolgt jedoch unter Vorbehalt der Genehmigung der notwendigen Finanzausstattung. Sollte diese nicht oder nur teilweise bewilligt werden, erfolgt eine entsprechende Anpassung der Vereinbarung und des Zuschusses.
 - *Herr Pfefferkorn bittet um eine feste Förderzusage in vollem Umfang durch die Stadt Zittau, unbeachtet der Mittelbereitstellung durch die Sächsische Aufbaubank. Diese Förderung wäre im Falle der Nichtbewilligung bzw. Teilbewilligung der Fördermittel aus dem städtischen Haushalt zu zahlen.*

2. §8.2 der Vereinbarung: Eine der weiteren durch die Richtlinie bestimmten Bedingungen für die Fördermittelbewilligung ist die sog. Modernisierungsverpflichtung (s. FRL Städtebauliche Erneuerung, Punkt 7.5.1 und Entwurf der Vereinbarung §8.2). Der Eigentümer verpflichtet sich binnen fünf Jahren nach dem Vertragsabschluss eine Modernisierung unter Anrechnung der Fördermittel für die Sicherung durchzuführen. Andernfalls müssen die bewilligten Mittel zurückgezahlt werden.
 - *Herr Pfefferkorn bittet um Entbindung von der Modernisierungsverpflichtung und deren Übernahme durch die Stadt Zittau. Dies bedeutet, dass die Stadt Zittau zur Rückzahlung der Förderung verpflichtet wird, falls die Modernisierung nicht binnen der vertraglich geregelten Frist erfolgen sollte.*
3. Des Weiteren bittet Herr Pfefferkorn um die Übernahme der Kosten der dinglichen Sicherung durch die Stadt Zittau (siehe § 15.2 der Sich.vereinbarung), die Übernahme der Sondernutzungsgebühren für die Maßnahmen aus der verkehrsrechtlichen Anordnung, Unterstützung bei dem Ankauf des Nachbargrundstückes Flurstück 937i sowie weiterführende organisatorische Hilfe und Begleitung des Projektes seitens der Stadtverwaltung Zittau und der ZSG.

Seine Bitten begründet Herr Pfefferkorn in den nachfolgenden Argumenten:

1. Geringer Fördersatz von 200 € je m² Netto Raumfläche. Nach der derzeitigen Einschätzung des Eigentümers können dadurch die Kosten für die Sicherung der Außenwände und der Dächer abgedeckt werden (entspricht nur Teilsicherung des gesamten Ensembles, das Sicherungskonzept fordert auch den Einbau von aussteifenden Stahlbetontaschendecken). Diese Mittel müssten zurückgezahlt werden, falls –der Eigentümer– der Modernisierungspflicht nicht nachkommen sollte. Die 5-Jahres-Frist für die vollumfängliche Modernisierung ist aus heutiger Sicht nicht ansatzweise einzuhalten. Zurzeit rechnet Herr Pfefferkorn mit Modernisierungskosten in Höhe von 2.000 bis 3.000 € je m², was ein hohes Maß an Risiko für die Rentabilität der Investition mit sich bringt. Dieses Risiko möchte Herr Pfefferkorn nicht eingehen. Auch ist die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung einer kompletten Modernisierungsmaßnahme für Herrn Pfefferkorn nicht möglich. Mit der Übernahme der Modernisierungspflicht durch die Stadt Zittau wird dem Eigentümer genügend Zeit gewährt, um einen entsprechenden Investor für die zukünftige Modernisierung und Instandsetzung zu finden.

2. Die geplante Sicherungsmaßnahme wird zusätzlich dadurch erschwert, dass Architekten- und Ingenieurleistungen, welche für solche Projekte zwingend notwendig sind, nicht förderfähig sind und demnach vom Bauherrn selbst getragen werden müssen.

Aufgrund der hohen Fördersummen, sowie der weitgehenden Verpflichtungen, welche die Stadt Zittau eingehen bzw. übernehmen soll, wird die genannte Sache dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Als besonders dringend wird die Entbindung von der Modernisierungspflicht betont – diese ist die Voraussetzung für die Unterzeichnung der Sicherungsvereinbarung seitens des Eigentümers. Die bewilligten Fördermittel im Programmteil Sicherung müssen zwingend bis Oktober 2023 abgerufen werden, andernfalls sind sie an die Sächsische Aufbaubank zurück zu geben. Eine erneute Zuweisung der objektbezogenen Mittel ist unwahrscheinlich.

Die Zuschüsse und die zusätzlichen Kosten, welche ggf. durch die Stadt Zittau übernommen werden müssen, setzen sich wie folgt zusammen:

Zuschuss/Kosten	Höhe in Euro	Anmerkung
Zuschuss in Höhe von 100% der zuwendungsfähigen Kosten für das Gebäude Hochwaldstraße 19	152.000,00 €	Der Zuschuss samt Zinsen muss durch die Stadt Zittau an die Sächsische Aufbaubank im Falle der Nichterfüllung der Modernisierungspflicht zurückgezahlt werden.

Zinsen von dem o.g. Betrag	ca. 5% pro Jahr ca. 7.600,00€	Diese Angabe ist eine Schätzung und basiert auf den bisherigen Zinssätzen, welche durch die Stadt Zittau in ähnlichen Fällen zu zahlen waren.
Zuschuss in Höhe von 100% der zuwendungsfähigen Kosten für das Gebäude Hochwaldstraße 21	255.000,00 €	Der Zuschuss samt Zinsen muss durch die Stadt Zittau an die Sächsische Aufbaubank im Falle der Nichterfüllung der Modernisierungspflicht zurückgezahlt werden.
Zinsen von dem o.g. Betrag	ca. 5% pro Jahr ca. 12.750,00€	Diese Angabe ist eine Schätzung und basiert auf den bisherigen Zinssätzen, welche durch die Stadt Zittau in ähnlichen Fällen zu zahlen waren.
Kosten der dinglichen Sicherung	ca. 3.000,00 – 4.000,00 €	Diese Summe setzt sich aus den Notarkosten und aus den Kosten der Eintragung in das Grundbuch. Diese Kosten werden durch die Stadt Zittau übernommen, können jedoch nicht eindeutig eingeschätzt werden.
Sondernutzungsgebühren	2.730,00 €	Diese Kosten werden durch die Stadt Zittau übernommen und belaufen sich erst einmal auf den Zeitraum 25.02. – 31.12.2023.

Die Stadtverwaltung Zittau gemeinsam mit der ZSG begrüßen den Erwerb der Immobilien durch Herrn Pfefferkorn und sind ihm für seine Bemühungen zum Erhalt der sehr wertvollen historischen Bausubstanz der Stadt Zittau sehr dankbar. Sowohl diese, als auch seine zukünftigen Initiativen werden seitens der Stadtverwaltung und der ZSG weiterhin unterstützt.

Der Zustand der Häuser Hochwaldstraße 19 und 21 stellt bedauerlicherweise keine Ausnahme im Zittauer Stadtbild dar. Viele städtebaulich wichtige, stadtbildprägende und historisch wertvolle Gebäude sind dringend zu sichern und ggf. zu sanieren.

Die meisten dieser Immobilien befinden sich in privatem Eigentum. Es ist vordergründig nicht Aufgabe der Stadt, von den Eigentümern Verantwortlichkeiten zu übernehmen. Die Hilfestellung bei den beiden Hochwaldstraßengebäuden ist aufgrund des hohen Denkmalwertes sowie aufgrund der Lage der Objekte im Bildungsquartier der Stadt Zittau grundsätzlich zu befürworten, jedoch ist zu bedenken, dass diese erste beispielhafte Handlungsweise der Stadt Zittau die Tür für ähnlich gelagerte Problemfälle öffnet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau befürwortet den Antrag von Herrn Pfefferkorn vom 12.07.2023 in allen Punkten und beschließt folgende Sachverhalte:

1. Entbindung von der 5-Jahres-Frist zur Modernisierung der Gebäude Hochwaldstraße 19
2. Entbindung von der 5-Jahres-Frist zur Modernisierung der Gebäude Hochwaldstraße 21
3. Zusicherung der vollen Fördersumme in Höhe von 152.000 € für Nr. 19 unabhängig von der Fördermittelbereitstellung
4. Zusicherung der vollen Fördersumme in Höhe von 255.000 € für Nr. 21 unabhängig von der Fördermittelbereitstellung
5. Übernahme der Kosten für die dingliche Sicherung im Grundbuch
6. Übernahme der Sondernutzungsgebühren
7. Unterstützung beim Ankauf des Nachbargrundstückes 937i
8. Weiterführende Unterstützung des Gesamtvorhabens durch die Stadtverwaltung Zittau und die Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.