

Leitlinie der Großen Kreisstadt Zschopau

Förderung von Gebäudesanierungen im *privaten Eigentum* im Fördergebiet „**Historischer Stadtkern**“ der Großen Kreisstadt Zschopau mit Mitteln des Bundes-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Grundlagen

- Fördergebietskonzept „Historischer Stadtkern“ gemäß Stadtratsbeschluss vom 09.07.2014
- RL StBauE vom 14.08.2018 mit einschlägigen Nebenbestimmungen

Grundsätze

Eine wesentliche Säule der Gebietsförderung im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Förderung der Sanierung von Gebäuden im privaten Eigentum.

Auszug aus VV 2018

Artikel 3

Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes

- (1) Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes werden eingesetzt für Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.

Die Mittel können insbesondere eingesetzt werden für

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern bzw. Eigentümerinnen sowie Investoren bzw. Investorinnen über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; das Quartiersmanagement, die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“) und Aufwendungen für den Wissenstransfer.

In Ausnahmefällen ist auch die bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles förderungsfähig.

Auf der Grundlage einer Bewertung im Fördergebietskonzept wurden drei Kategorien von Gebäuden mit Handlungsbedarf festgelegt.

- 1.) Städtebauliche Schlüsselobjekte in stadtbildprägender Lage mit überdurchschnittlichem Sanierungsbedarf bei sehr schlechtem Bauzustand = Priorität 1
- 2.) Gebäude in der geschlossenen Bebauung, bei denen erheblicher Sanierungsbedarf besteht und / oder zustandsbedingter Leerstand = Priorität 2
- 3.) Gebäude innerhalb des Gebietes, für die noch ein Restmodernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf besteht = Priorität 3.

Grundlage für die Einordnung der Objekte bzw. dann der Antragstellung ist *das Fördergebietskonzept in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 09.07.2014, fortgeschrieben mit dem Fortsetzungsantrag 2019 auf der Grundlage der Beratung im Sanierungsbeirat am 23.10.2018*. Hierin sind die Objekte der Priorität 1 und 2 definiert.

Die Liste ist nicht abschließend. Im Bedarfsfall ist über Streichungen oder Ergänzungen zu entscheiden (= Fortschreibung Maßnahmeplan zum Fördergebietskonzept / Jahresanträge). Die Notwendigkeit von Änderungen wird dem Sanierungsbeirat zur weiteren Entscheidung vorgetragen. **Aktualisierte Liste siehe Anlage**

Anträge zur Förderung werden entgegengenommen und geprüft ab einer Bausumme von mind. 5 T€. Bei geringeren Summen ist nicht von einer nachhaltigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme auszugehen.

Antragsbewertung

Zielstellung ist die nachhaltige Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz im Fördergebiet und damit die Erhaltung von Stadtstruktur und Stadtbild.

Dies soll einhergehen mit der Schaffung moderner Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im historischen Stadtkern, dem Abbau von Wohnungs- und Gewerbeleerstand und der Sicherung einer attraktiven Funktionsmischung.

Dabei ist ein transparenter Zugang für alle Eigentümer im Fördergebiet zu Mitteln der Städtebauförderung und die Gleichbehandlung sicherzustellen.

Die eingehenden Anträge privater Eigentümer sind entsprechend der o.g. Priorität und des Beitrages zur o.g. Zielstellung zu bewerten.

Nach der RL StBauE ist bei der Antragsbewertung zu prüfen, inwieweit pflichtwidrig unterlassene, aber dem Eigentümer zumutbare, Instandsetzung durch Abzüge vom Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 10% zu ahnden ist. Zur Sicherung der Gleichbehandlung aller Antragsteller ist die Prüfung als Teil des Fördervorschlages im Sanierungsbeirat darzulegen.

Bei Antragstellungen für Teilmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels stehen, soll auch abweichend von der Priorität des Objektes eine Förderung im Rahmen der RL StBauE möglich sein.

Fördersätze

Die Förderung erfolgt entsprechend RL StBauE vom 14.08.2018, Abschnitt B Ziffer 7.1 und 7.2 sowie 7.6

Die Stadt fördert demnach die Erneuerung private Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages (§ 177 Abs. 4 und 5 BauGB) auf der Grundlage eines Weiterleitungsvertrages.

Bei umfassenden Sanierungen von, i.d.R. leerstehenden, Objekten wird dies eine Förderung auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (Gesamtertragsverfahren) sein (Ziffer 7.2.4.1).

Bei Teilmaßnahmen an der äußeren Hülle kann eine pauschale Förderung Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Ziffer 7.2.4.2 eine Förderung als Pauschale in Höhe von 25% der zuwendungsfähigen Ausgaben vereinbart werden. Diese pauschale Förderung kann nur einmal am Objekt gewährt werden.

Eigene Arbeitsleistungen des Bauherrn sollen abweichend von den Möglichkeiten lt. RL StBauE vom 14.08.2018 im Rahmen der zuwendungsfähigen Ausgaben nicht berücksichtigt werden.

Im Interesse der Sicherung der Bausubstanz vor Totalverlust und zur Wahrung der Möglichkeit einer späteren Instandsetzung und Modernisierung kann bei den leerstehenden Objekten, vorrangig bei Priorität 1, eine Förderung von vorgezogenen Sicherungsmaßnahmen nach RL StBauE vom 14.08.2018, Abschnitt B, Ziffer 7.6 gewährt werden.

Lückenschließungen sollen im Einzelfall nach Ziffer 7.1.3 der RL gefördert werden.

Antragsbearbeitung / Entscheidung

Der Eigentümer hat den Antrag vollständig bei der Stadt vorzulegen.

- Kostenermittlung (Schätzung oder Berechnung) / alternativ für jedes Gewerk/Leistung drei Angebote bei Teilmaßnahmen nach Ziffer 7.2.4.2
- Beschreibung des Objektes und der geplanten Maßnahmen
- Angaben zu Wohn- und Gewerbeflächen sowie zu Mieten
- Angaben und Bestätigungen zur Finanzierung
- Eigentumsnachweise
- behördliche Genehmigungen

Ein Muster für eine Antragstellung ist beigelegt.

Stadt/Sanierungsträger prüfen den Antrag und bereiten auf Grundlage der RL StBauE vom 14.08.2018 und der kommunalen Leitlinie einen entsprechenden Fördervorschlag vor. Dabei sind neben z.B.

- Umfang der Maßnahme
- Lage und Priorität im Fördergebiet
- Erhaltener Vorförderung des Objektes

auch die neuen Kriterien der RL vom 14.08.2018 z.B. hinsichtlich

- Nachhaltiger Gebrauchswerterhöhung
- EnEV-Einhaltung
- Lage im Überschwemmungsgebiet
- Verankerung im Fördergebietskonzept
- Pflichtwidrig unterlassener Instandsetzung

zu prüfen und zu bewerten.

Der Sanierungsbeirat berät über alle Antragstellungen und schlägt seine Entscheidung den zuständigen städtischen Gremien zur Beschlussfassung vor. Der Entscheidungsprozess ist transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Maßnahmeliste mit Prioritäten

Stand: Beratung Sanierungsbeirat am 23.10.2018

Priorität 1

Gartenstraße 6
An der Kirche 3
Schillerplatz 2
Chemnitzer Straße 47
Johannisstraße 11
Ludwig-Würkert-Straße 5

Priorität 2

An der Kirche 4
Borngraben 1
Brühl 5
Brühl 17
Chemnitzer Gasse 1
Chemnitzer Gasse 3
Gartenstraße 10
Gerbergasse 1
Johannisstraße 5
Johannisstraße 49
Körnerstraße 8
Lange Straße 1
Lange Straße 21
Lange Straße 29
Lange Straße 28
Lange Straße 31
Lange Straße 33
Lange Straße 36
Lange Straße 40
Lange Straße 44
Ludwig-Würkert-Straße 16
Marienstraße 2
Nordstraße 6
Pfarrgässchen 8
Thumer Straße 10

Potenzielle Standorte für Lückenschließungen

Marienstraße 3
Ludwig-Würkert-Straße 4
Mauergasse (Richtung Lange Straße links)