Leitlinie der Großen Kreisstadt Zschopau

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

Grundlagen

- Fördergebietskonzept „Historischer Stadtkern" gemäß Stadtratsbeschluss vom 09.07.2014
- SDP-Neuantrag 2014
- Zuwendungsbescheid der SAB vom 12.11.2014 in der Fassung Änderungsbescheid vom 11.12.2014
- SDP-Fortsetzungsantrag 2015
- VwV StBauE vom 20.08.2009 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 (VV Städtebauförderung 2014).

Auszug aus VV

Artikel 3

Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes

...

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, ...

Auf der Grundlage einer ersten Bewertung 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*. Hierin sind die Objekte der Priorität 1 und 2 definiert.

Priorität 1
Gartenstraße 6
An der Kirche 3
Schillerplatz 2
Chemnitzer Straße 47

Stand: 23.06.2015

Priorität 2
Lange Straße 1
Lange Straße 21
Lange Straße 31
Lange Straße 33
Lange Straße 36
Lange Straße 40
Lange Straße 44
Marienstraße 2
Marienstraße 17
Gartenstraße 10
Gerbergasse 1
Borngraben 1
Johannisstraße 5
Johannisstraße 11
Johannisstraße 49
Johannisstraße 63
Thumer Straße 8
Ludwig-Würkert-Straße 5
Ludwig-Würkert-Straße 16
Körnerstraße 8
Nordstraße 6
Brühl 6
Brühl 7
Brühl 21
Pfarrgässchen 8
An der Kirche 4

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.

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.

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

Bei Antragstellungen für Teilmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels stehen (z.B. Baumaßnahmen bei Einrichtung oder

Erneuerung von Ladengeschäften) soll auch abweichend von der Priorität des Objektes eine vorrangige Förderung möglich sein.

Fördersätze

Die Förderung erfolgt entsprechend VwV StBauE vom 20.08.2009, Abschnitt B Ziffer 9.2 Die Stadt fördert demnach die Erneuerung private Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages (§ 177 Abs. 4 und 5 BauGB).

Bei umfassenden Sanierungen leerstehender Objekte wird dies im Regelfall eine Förderung auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (Gesamtertragsverfahren) sein.

Bei Teilmaßnahmen an der äußeren Hülle kann eine pauschale Förderung Instandsetzungsmaßnahmen nach Ziffer 9.2.3.1 (letzter Satz) i. V. m. Ziffer 9.2.3.3 vereinbart werden, sofern eine Unrentierlichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Eigene Arbeitsleistungen des Bauherrn sollen abweichend von den Möglichkeiten lt. VwV 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 VwV StBauE vom 20.08.2009, Abschnitt B, Ziffer 12 gewährt werden.

Antragsbearbeitung / Entscheidung

Der Eigentümer hat den Antrag vollständig bei der Stadt vorzulegen.

- Kostenermittlung (Schätzung oder Berechnung) / alternativ für jedes Gewerk/Leistung drei Angebote
- 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 beigefügt.

Stadt/Sanierungsträger prüft den Antrag und bereitet auf Grundlage der VwV und der kommunalen Leitlinie einen entsprechenden Fördervorschlag vor.

Der Sanierungsbeirat berät über alle Antragstellung.

Der Sanierungsbeirat entscheidet über die Förderung bei Zuschussbeträgen bis 25 T€ im Rahmen der im entsprechenden Haushaltsjahr verfügbaren Mittel.

Für alle darüber hinausgehende Zuschussbeträge und jahresübergreifende Maßnahmen legt er dem Stadtrat die entsprechende Empfehlung vor.
Ein Stadtratsbeschluss ist erforderlich für

- Zuschüsse über einem Betrag von 25 T€
- Förderung von Sicherungsmaßnahmen mit 100%iger Kostenerstattung.

Stand: 23.06.2015

Eingang von Anregungen der Stadträte

Stadtrat/Verwaltung	Anregung	Bewertung/Berücksichtigung
Frau Buschmann, 04.06.2015	Festsetzung Untergrenze förderfähige Bausumme mind. 5 T€	Für nachhaltige Sanierung ist dies absolute Untergrenze → GSL tendiert eher Richtung 10 T€ / Bewertung der Einzelmaßnahme erfolgt aber ebenso mit Blick auf Sanierungsziele und Beitrag der Maßnahme zu deren Umsetzung – insofern könnte Untergrenze wie vorgeschlagen akzeptiert werden. Nicht „Gießkanne für Mitnahmeeffekte", sondern unrentierliche Maßnahmen fördern und maximale Wirkung für Funktion und Stadtbild erzielen
Es sind keine weiteren Hinweise eingegangen. 23.06.2015		Stand:

Obige Leitlinie enthält die Einarbeitung der vorliegenden Vorschläge.