



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: 013-2/2023/60
Status: öffentlich
Einreicher: Bauamt/
Datum: 15.03.2023

Gegenstand: Beschluss zur Förderung der abbruchbedingten
Modernisierung/Instandsetzung der Brandmauern an den Gebäuden
Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2023	nichtöffentlich
Abstimmung: dafür: 11	dagegen: 0	Enthaltungen: 0
Stadtrat	28.03.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt:

1. Die Förderung der abbruchbedingten Sanierung/Instandsetzung der Brandmauern am
 - Wohngebäude Wettinerstraße Nr. 33 in Höhe von 92.558,20 EUR und am
 - Wohngebäude Wettinerstraße Nr. 39 in Höhe von 90.475,70 EUR im Rahmen des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP).

2. Im Haushalt der Stadt sind Auszahlungen / Einzahlungen wie folgt zu planen:

Haushaltsjahr	Auszahlungen	Einzahlungen
2023	183.033,90 EUR	122.022,60 EUR

rechtliche Grundlagen:

- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der derzeit gültigen Fassung
- . Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- . FRL Städtebauliche Erneuerung vom 07.03.2022, außer Kraft tritt die RL Städtebauliche Erneuerung vom 14.08.2018 (SächsABl. S. 1047, zuletzt geändert am 06.09.2019 (SächsABl. S. 1326), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDR. S. S 246)

Sachverhalt:

Die Grundstücke Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 liegen im Fördergebiet „Südwestliche Innenstadt“.

Nach Abbruch der Gebäude Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 durch die Auer Wohnungsbaugesellschaft mbH soll sich die abbruchbedingte Instandsetzung und Modernisierung der Brandmauern (Giebel) an den Gebäuden Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 anschließen, um die durch Abbruch entstandenen Missstände und Mängel zu beseitigen.

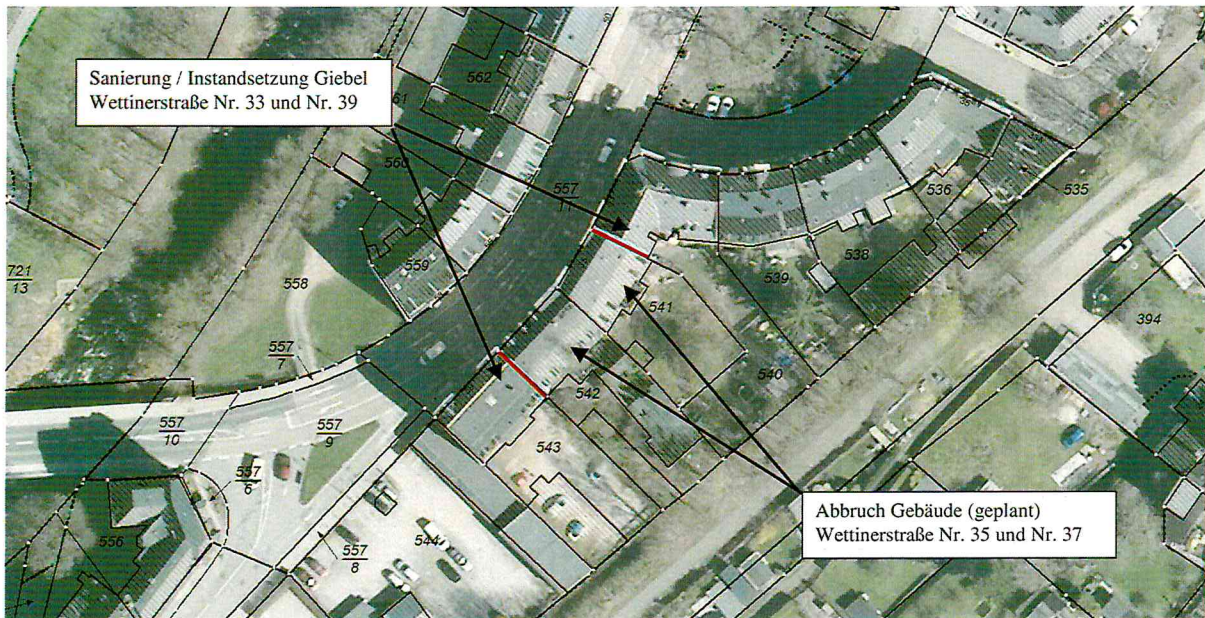


Abbildung 1 – Auszug ALK mit Luftbild

Abbruch Hautgebäude Wettinerstraße 35 und 37

Die Auer Wohnungsbaugesellschaft mbH (AWBG) ist Eigentümerin der Grundstücke Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 (Grundbuch Aue-Bad Schlema von Aue-Blatt 192 und 2206, Flurstücke Nr. 541 und 542), die mit den um das Jahr 1900 errichteten Gebäuden bebaut sind. Die Bausubstanz der beiden Gebäude weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) auf, welche auf den jahrelangen Leerstand zurückzuführen sind.

Mittlerweile sind die Gebäude auch bauordnungsrechtlich in Erscheinung getreten, wodurch sich die Frage in den Vordergrund drängte, welche Ansätze im Umgang mit dem Gebäude künftig verfolgt werden sollten, um der weiteren Verschlechterung des desolaten Zustands und den negativen Auswirkungen auf das Straßen- und Stadtbild sowie auf das Bauquartier insgesamt entgegenzuwirken.

Unter Berücksichtigung des fortschreitenden Bevölkerungsrückganges sowie der Auswirkungen des strukturellen Wandels der zurückliegenden Jahre in der Stadt Aue-Bad Schlema besteht die vornehmliche Zielstellung darin, den Leerstand von Wohn- und Geschäftshäusern weiter zu senken und insbesondere nicht marktfähige, sogenannte „Problemimmobilien“, zurückzubauen.

Im Ergebnis von Verhandlungen und anhängiger Mediationsverfahren hat die AWBG die Grundstücke aus privatem Eigentum zum Zwecke des Abbruchs erworben (Wettinerstraße Nr. 35 in 2019 und Wettinerstraße Nr. 37 in 2022).

Die AWBG bereitet aktuell die Abbruchmaßnahmen vor, da diese noch vor dem „Tag der Sachsen“ zum Abschluss gebracht werden sollen. Nach Angaben der AWBG steht für die abbruchbedingte Vollsperrung der Bundesstraße B 283 in 2023 ein begrenztes Zeitfenster (04/2023 bis 06/2023) zur Verfügung. Sollte ein Abbruch im genannten Zeitfenster nicht möglich sein, könne die Maßnahme erst 2024 realisiert werden.



Abbildung 2 – Ansicht Gebäude Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 von West

Die Abbruchmaßnahmen der Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 sind nicht Bestandteil des vorliegenden Beschlussvorschlages. Nach Städtebauförderrecht (FRL StBauE vom 07.03.2022) können derzeit für den Abbruch der Hauptgebäude keine Fördermittel bereitgestellt werden, da die Stadt nur im Programmteil Aufwertung und nicht im Programmteil Rückbau des WEP-Programms aufgenommen ist.

Die Kosten der Abbruchmaßnahmen in Höhe von 210.142,00 € (Kostenschätzung vom 01.02.2023) trägt vollumfänglich die AWBG.

Freiflächengestaltung auf Rückbaufläche Wettinerstraße 35 und 37

Die geplante öffentliche Freiflächengestaltung auf den Rückbauflächen der Gebäude Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 ist nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage. Nach Erarbeitung entsprechender Planungsunterlagen durch die AVEC Planungsbüro Aue GmbH bis spätestens 04/2023 soll die Umsetzung im Jahr 2024 erfolgen.

Nach Städtebauförderrecht (FRL StBauE vom 07.03.2022) können für öffentliche Erschließungsanlagen Fördermittel aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) bereitgestellt werden. Die Maßnahmen sind bereits Bestandteil des Fortsetzungsantrages „Südwestliche Innenstadt“ zum Programmjahr 2023 vom 24.01.2023.

Die für eine Förderung der öffentlichen Freiflächengestaltung notwendige Beschlussfassung durch den Stadtentwicklungsausschuss/Stadtrat ist für das IV. Quartal 2023 vorgesehen.

Voraussetzungen für die Förderung einer öffentlichen Erschließungsanlage nach FRL StBauE vom 07.03.2022, Abschnitt B, Ziffer 6.5 sind

- die tatsächliche Nutzung von jedermann und
- die dingliche Sicherung der langfristigen öffentlichen Nutzung bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist von 12 Jahren.

Bei der Gestaltung der Freifläche ist u.a. vorgesehen:

- Nachbildung der verloren gegangenen Raumkanten zwischen den Gebäuden Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 in Form von Großgrün,
- Schaffen von KFZ-Stellplätzen für Nutzer des angrenzenden Mulderadweges einschl. Einstieg in den Radweg,
- Prüfung der Installation von E-Bike-Ladestationen und Ladestationen für Elektroautos in Absprache mit dem Energieversorgungsunternehmen sowie deren Integration in die Freifläche

Das so entstehende Stadtgrün soll nicht nur positive Effekte auf das Mikroklima bewirken, sondern gleichzeitig zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen. Eine sonst als Folge von Gebäudeabbrüchen entstehende Lücke in einer geschlossenen Bebauung und eine damit verbundene Zäsur der Stadtstruktur sollen durch das neue raumstrukturschaffende Stadtgrün zum Teil kompensiert werden.

Inhalt der vorliegenden Beschlussvorlage

Brandmauern/Giebel Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39

Abbruchbedingte Instandsetzung/Modernisierungen Fördertatbestand gemäß FRL StBauE vom 07.03.2022, Abschnitt B, Ziffer 7.2 i.V. m. 7.2.4.3

Mit den Zustimmungserklärungen der Eigentümer der Gebäude Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 vom 01.02. und 31.01.2023 wurde die AWBG ermächtigt, den erforderlichen Antrag auf Bezuschussung der abbruchbedingten Instandsetzung/Modernisierung der Brandmauern vorzubereiten und bei der Stadt Aue-Bad Schlema einzureichen. In den Zustimmungserklärungen wurden die Eigentümer über das Abbruchvorhaben Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 informiert. Es wurde insbesondere das Einverständnis zur Modernisierung/Instandsetzung der jeweiligen Brandmauer an den Gebäuden Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 erklärt.

Die Gebäude Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 wurden in den vergangenen Jahren saniert und es gilt nunmehr nach Abbruch der Nachbargebäude Wettinerstraße Nr. 35 und Nr. 37 die Brandmauern/Giebel zu ertüchtigen. Dabei ist die Standsicherheit sicherzustellen bzw. nicht zu gefährden. Auf das Giebelmauerwerk soll ein Wärmedämmverbundsystem zur Vermeidung von Tauwasser im Mauerwerk sowie ein Oberputz in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aufgebracht werden. Der erdberührte Bereich der Giebelwand wird mit einer vertikalen Sperrung mittels Vorwandmontage und Abdichtung versehen.

Mit den Antragsunterlagen vom 27.01.2023 beantragte die AWBG im Auftrag der Eigentümer die Unterstützung mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP).

Die Maßnahmen sind bereits Bestandteil des Fortsetzungsantrages „Südwestliche Innenstadt“ zum Programmjahr 2023 vom 24.01.2023.

Die Prüfung des Förderantrages erfolgte durch den Programmbegleiter die WGS mbH mit Stand 08.02.2023. Entsprechend der Förderrichtlinie FRL Städtebauliche Erneuerung vom 07.03.2022 Abschnitt B, Punkt 7.2 - Baumaßnahmen privater Eigentümer – Unterpunkt 7.2.4.3 abbruchbedingter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf von Brandmauern - ist eine Förderung von bis zu 100 % gegeben.

Finanzierung

Für die Einzelmaßnahme sollen Zuwendungen aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) eingesetzt werden.

Mit aktuellem Stand der bewilligten Zuwendungen im Fördergebiet „Südwestliche Innenstadt“ für die Jahresscheibe 2023 ist die Förderung der abbruchbedingten Instandsetzung/Modernisierung der Brandmauern an den Gebäuden Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 gesichert.

Sollte die hier in Rede stehende Förderung nicht erfolgen können, sind im Fördergebiet beschiedene Finanzhilfen des Bundes und des Landes an die SAB zurückzugeben.

Die benötigten Auszahlung und Einzahlungen wurden durch das Bauamt im Rahmen der Anmeldung für das Haushaltsjahr 2023 an die Kämmerei gemeldet.

Ein Haushaltsplan der Stadt Aue-Bad Schlema für das Jahr 2023 ist bislang nicht verabschiedet, insofern gilt die vorläufige Haushaltsführung.

Ist die Haushaltssatzung zu Beginn des Haushaltsjahres noch nicht erlassen, darf die Gemeinde nach § 78 Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO)

1. nur Aufwendungen und Auszahlungen leisten, zu deren Leistung sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Auszahlungen des Finanzhaushalts, für die im Haushaltsplan des Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen,
2. Abgaben vorläufig nach den Sätzen des Vorjahres erheben,
3. Kredite umschulden.

Es wird auf die Stellungnahme der Kämmerei (unten) verwiesen.

Kosten und Förderung

Auf der Grundlage der mit Antrag der AWBG eingereichten Grobkostenschätzung vom 01.02.2023 (Planung Ausschreibung der Lose Abbruch und Giebelsanierung in 03/2023) ergeben sich nachfolgende Ansätze an zuwendungsfähigen Kosten:

Brandmauer Wettinerstraße Nr. 33	
KG 300	62.605,00 EUR
KG 700	8.104,09 EUR
Gesamt netto	
70.709,09 EUR	
zuzüglich	
Kosten für unvorhersehbare Leistungen (10%)	7.070,91 EUR
Brandmauer WS 33 gesamt netto	77.780,00 EUR
zzgl. Mehrwertsteuer 19 %	14.778,20 EUR
Brandmauer gesamt brutto	92.558,20 EUR

Kosten max. zuwendungsfähig	(3/3)	92.558,20 EUR
davon		
Zuwendungen Bund/Land	(2/3)	61.705,47 EUR
Eigenanteil Stadt	(1/3)	30.852,73 EUR

Zur Finanzierung der Maßnahme Wettinerstraße Nr. 33 (Giebel) sind Auszahlungen in Höhe von 92.558,20 EUR (2/3 Bund/Land + 1/3 Stadt) im Haushalt der Stadt einzustellen. Dem stehen Einnahmen in Höhe von 61.705,47 EUR (2/3 Bund/Land) gegenüber.

Brandmauer Wettinerstraße 39

KG 300		61.150,00 EUR
KG 700		7.968,18 EUR
Gesamt netto		69.118,18 EUR
zuzüglich		
Kosten für unvorhersehbare Leistungen (10%)		6.911,82 EUR
Brandmauer WS 33 gesamt netto		76.030,00 EUR
zzgl. Mehrwertsteuer 19 %		14.445,70 EUR
Brandmauer gesamt brutto		90.475,70 EUR

Kosten max. zuwendungsfähig	(3/3)	90.475,70 EUR
davon		
Zuwendungen Bund/Land	(2/3)	60.317,13 EUR
Eigenanteil Stadt	(1/3)	30.158,57 EUR

Zur Finanzierung der Maßnahme Wettinerstraße Nr. 39 (Giebel) sind Auszahlungen in Höhe von 90.475,70 EUR (2/3 Bund/Land + 1/3 Stadt) im Haushalt der Stadt einzustellen. Dem stehen Einnahmen in Höhe von 60.317,13 EUR (2/3 Bund/Land) gegenüber.

Der städtische Anteil beläuft sich demnach in Summe auf 61.011,30 EUR.

Nach positiver Beschlussfassung des Stadtrates zu Förderung der Einzelmaßnahmen können die Maßnahmenvereinbarungen mit den Eigentümern der Grundstücke Wettinerstraße Nr. 33 und Nr. 39 vorbereitet werden.

finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Aufgrund der Notwendigkeit des Abrisses der Gebäude durch die AWBG und die nachfolgende Sicherungsmaßnahmen werden die benötigten Mittel entsprechend Punkt 2 des Beschlusses im Haushaltsentwurf 2023 der Stadt berücksichtigt.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist es schwer die benötigten Eigenmittel von 61.011,30 € im Haushaushalt der Stadt 2023 darzustellen. Eine Erhöhung der benötigten notwendigen Eigenmittel ist aus diesem Grund nach derzeitigem Stand nicht möglich.



Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
