BESCHLUSSVORLAGE

56. Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 – 2024 am 01.11.2023



☐ nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: Sanierungsgebiet "Hagerstraße/ Am Kuhberg"

- Zuschuss zur Sanierung des Objektes Lindenstraße 9 (Alte Post) an die

Firma Knopp Immobilien GbR

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister

erarbeitet: Uwe Pinkert, Hauptamtsleiter

gesetzliche Grundlagen: RL Städtebauliche Erneuerung

vorberaten: Technischer Ausschuss am 25.10.2023

Beteiligung Ortschaftsrat -

Finanzierung Haushalt 2023:

51.11.08/9528.7818000

Stadtsanierung - Zuschuss Sanierung Objekt Lindenstraße 9

 Finanzplan 2024
 37.185 Euro

 Finanzplan 2025
 86.765 Euro

Gesamtsumme

123.950 Euro

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Elster gewährt der Firma Knopp Immobilien GbR zur Finanzierung des Projekts "Sanierung des Objektes Lindenstraße 9 (Alte Post)" einen Zuschuss aus dem Programm Stadtumbau des Sanierungsgebietes "Hagerstraße/ Am Kuhberg" in Höhe von bis zu

123.950 Euro.

Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage der beiliegenden Anlage zur Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten, die zum Bestandteil des Fördervertrages erklärt wird. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen entsprechenden Fördervertrag mit der Firma Knopp Immobilien GbR abzuschließen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 18.03.2021 unterrichtete uns Frau Mirjam Knopp über geplante Sanierungsmaßnahmen am Gebäude Lindenstraße 9 (Alte Post) verbunden mit dem Antrag auf Förderung des Projekts aus Mitteln der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet "Hagerstraße/Am Kuhberg".

Die Maßnahme befindet sich im Stadtumbaugebiet "Hagerstraße/ Am Kuhberg" und ist Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts (SEKO). Nach Prüfung der Unterlagen durch das beauftragte Büro die STEG Stadtentwicklung GmbH (STEG), stellte die Fam. Knopp das Gesamtprojekt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.10.2021 vor. Das Gesamtprojekt einschließlich eines geplanten Anbaus (Neubau) wurde in der Kostenberechnung mit 3.045.000 Euro veranschlagt, wovon hinsichtlich der städtebaulichen Merkmale der Außenhülle des Altbaus 1.120.000 Euro als zuwendungsfähig anzuerkennen waren.

Um das Budget für Modernisierung und Instandsetzung von Privatgebäuden möglichst gleichmäßig zu verteilen und der Notwendigkeit des Erreichens der Sanierungsziele gerecht zu werden, beschloss der Technische Ausschuss die Möglichkeit eines transparenten Bewertungsmaßstabes für eine Aufteilung und Bewilligung von Fördergeldern zu bilden und anzuwenden. Die STEG schlug dazu einen Faktor unter Berücksichtigung der Gebäudecharakteristik und der Nutzfläche vor, der bezogen auf eine Nutzfläche von 670 qm eine Förderhöhe für das Objekt Lindenstraße 9 in Höhe von 123.950 Euro ergeben würde. Diesem Vorschlag folgte der Technische Ausschuss und schlug dem Stadtrat vor, das vorgestellte Vorhaben pauschal mit 25%, höchstens jedoch mit 123.950 Euro, zu fördern.

Stand: 16.10.2023 Seite 1 von 2

Die auszureichenden Fördermittel werden zu je einem Drittel vom Bund, dem Freistaat Sachsen sowie der Stadt Bad Elster finanziert. Dieser Betrag wurde im aktuellen Haushalt, aufgeteilt auf die Finanzplanjahre 2024 und 2025 entsprechend eingeplant.

Am 11.11.2021 unterrichtete uns Herr Prof. Dr. Knopp per E-Mail, dass er das in der Sitzung des Technischen Ausschusses vorgestellte Projekt in dieser Form nicht umsetzen kann und inhaltlich überarbeitet werden soll. Mit Schreiben vom 02.05.2023 (siehe Anlage) beantragte nunmehr die Knopp Immobilien GbR eine Förderung für das Objekt Lindenstraße 9 in Höhe von 150.000 Euro (netto) und stellte zudem einen Antrag auf förderunschädlichen Maßnahmebeginn, welcher mit Beschluss des Stadtrates vom 05.07.2023 bewilligt wurde.

Am 11.08.2023 wurden die vollständigen Unterlagen durch den Eigentümer vorgelegt und von der STEG hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit geprüft. Der zuwendungsfähige Gesamtbetrag beläuft sich auf nunmehr 634.500 Euro. Rechnerisch ergäbe sich damit eine maximale Zuwendung in Höhe von 158.625 Euro. Aufgrund des Beschlusses des Technischen Ausschusses zur Anwendung eines transparenten Bewertungsmaßstabes für die Förderung von privaten Maßnahmen, wäre ein maximale Förderung in Höhe von 123.950 Euro (Ermittlungsgrundlage: Pauschale Altbau 185€/m² x Bestandsnutzfläche 670m²) anzusetzen und zu bewilligen.

Trotz geänderter Ausrichtung des Projektes und Beschränkung auf eine finanzierbare Bestandssanierung ohne bauliche Ergänzungen und des (im Unterschied zur Fördervereinbarung 2021) Nettoansatzes bei den förderfähigen Kosten ist ein erheblicher Umfang der förderfähigen Kosten zu verzeichnen. Die ungünstige Kosten- und Zinsentwicklung für Bauinvestitionen wurden hierfür als ursächlich angegeben. In diesem Zusammenhang besteht der Antrag des Eigentümers auf eine Erhöhung der Förderung von dem ursprünglich festgelegten Höchstbetrag von 123.950 Euro auf 150.000 Euro.

Hier wären zwei Umstände abzuwägen:

- 1. Förderrechtlich bestünde grundsätzlich die Möglichkeit der höheren Förderung. Aus der Entwicklung des Baupreisindex in den letzten beiden Jahren ließe sich dies schlüssig begründen.
- 2. Dem entgegen steht: der für das Gebiet insgesamt von Bund und Land zur Verfügung gestellte Finanzrahmen wurde 2018 festgelegt, er unterliegt über den gesamten Durchführungszeitraum hinweg keiner Anpassung erhöhte Förderaufwendungen wegen Preissteigerungen oder anderen Einflussfaktoren müssen kompensiert werden; sie gehen insofern faktisch zu Lasten anderer Projekte.

Die STEG als Sanierungsbetreuung empfiehlt deshalb, an dem 2021 im Technischen Ausschuss beschlossenen transparenten Bewertungsmaßstab festzuhalten und den Höchstbetrag auf 123.950 Euro festzulegen.

Der Fördervertragsentwurf basiert auf den ausgewerteten Angeboten, die von den Eigentümern eingeholt wurden. Er entspricht der geltenden Fördervorschrift (Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen -FRL StBauE) vom 7. März 2022.

Die enthaltenen Finanzhilfen stehen der Stadt Bad Elster aus den Fördermittelbescheiden der Programmjahre 2020 und 2021 zur Verfügung.

Neben den avisierten Fördermitteln im Rahmen der Stadtsanierung wurden bereits Fördermittel über das Programm LEADER Vogtland für das Objekt genehmigt. Eine Abgrenzung der Förderbereiche und somit die Verhinderung einer Doppelförderung wird im Rahmen der Fördervereinbarung geregelt.

Olaf Schlott Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage zum Fördervertrag (Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten)
- Antrag auf Förderung Knopp Immobilien GbR vom 02.05.2023

Stand: 16.10.2023 Seite 2 von 2