

BESCHLUSSVORLAGE

53. Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 – 2024 am 05.07.2023



öffentlich nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: **Sanierungsgebiet „Hagerstraße/ Am Kuhberg“**
- Vereinbarung Knopp Immobilien GbR wegen förderunschädlichem
Baubeginn Objekt Lindenstraße 9 (Alte Post)

Einbringer:	Olaf Schlott, Bürgermeister		
erarbeitet:	Uwe Pinkert, Hauptamtsleiter		
gesetzliche Grundlagen:	RL Städtebauliche Erneuerung		
vorberaten:	Technischer Ausschuss am 06.10.2021 und 14.06.2023		
Beteiligung Ortschaftsrat	-		
Finanzierung	<u>Haushalt 2023:</u>		
	51.11.08/9528.7818000	Stadtsanierung - Zuschuss Sanierung Objekt Lindenstraße 9	
	Finanzplan 2024		37.185 Euro
	Finanzplan 2025		86.765 Euro
	Summe		123.950 Euro

Beschluss: **Der Stadtrat der Stadt Bad Elster bestätigt vorliegende Vereinbarung über den förderunschädlichen Baubeginn zur Durchführung von Baumaßnahmen am Objekt Lindenstraße 9 in Bad Elster mit dem Eigentümer Knopp Immobilien GbR aus Bad Elster.**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung kann aus dieser Vereinbarung nicht abgeleitet werden.

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“. Sie reichte entsprechende Planungsunterlagen ein, wies jedoch darauf hin, dass Änderungen und Konkretisierungen ausdrücklich vorbehalten bleiben.

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, stellte die Fam. Knopp das Gesamtprojekt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.10.2021 vor. Das Gesamtprojekt einschließlich des geplanten Anbaus (Neubau) wurde in der Kostenberechnung mit 3.045.000 Euro veranschlagt. Hinsichtlich der städtebaulichen Merkmale der Außenhülle des Altbaus und den damit verbundenen Leistungen wurden insgesamt 1.120.000 Euro als zuwendungsfähig angesehen.

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 Stadtentwicklung GmbH 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.

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. Als Gründe wurden zum einen angegeben, dass er bisher von einer prozentualen Förderung ausgegangen ist und nunmehr diese „gedeckelt“ wird und zum anderen, dass er der irrigen Annahme unterlag, es handle sich um ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach §§136ff. BauGB mit der Möglichkeit erhöhter Abschreibungswerte auf Grundlage des § 7h EStG.

Im Juni 2022 organisierten die Eigentümer einen Architektenwettbewerb für die Bebauung des Grundstücks Lindenstraße 9. Zudem wurde der Stadtverwaltung bekannt, dass neben den avisierten Fördermitteln im Rahmen der Stadtsanierung bereits Fördermittel über das Programm LEADER Vogtland für das Objekt genehmigt wurden. Auf Nachfrage wurde dies vom Eigentümer bestätigt. Eine Abgrenzung der Förderbereiche und somit die Verhinderung einer Doppelförderung kann im Rahmen einer möglichen Fördervereinbarung geregelt werden.

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.

Im Nachgang zum durchgeführten freiwilligen und formlosen Architektenwettbewerb sind die Eigentümer nunmehr zu dem Schluss gekommen, die Sanierung des Gebäudes im Bestand vorzunehmen. Aufgrund der maßgeblichen Änderungen in der Projektumsetzung zu der Vorstellung im Technischen Ausschuss am 06.10.2021 haben wir Fam. Knopp um erneute Vorstellung des nunmehr umzusetzenden Projekts im Technischen Ausschuss gebeten. Details zur Umsetzungsplanung können Sie dem beiliegenden Anschreiben entnehmen. Diese wurden zudem durch Frau Knopp im Technischen Ausschuss am 14.06.2023 erläutert.

Eine separate Entscheidung zur vorliegenden Vereinbarung über den förderunschädlichen Baubeginn zur Durchführung von Baumaßnahmen am Objekt Lindenstraße 9 macht sich erforderlich, um die Maßnahme beginnen zu können, ohne eine mögliche Förderung über das Stadtsanierungsgebiet zu gefährden. Hierüber und über die Höhe einer möglichen Förderung wird separat und im Nachgang zu entscheiden sein. Liegen hierfür alle notwendigen Unterlagen vor, werden diese dem Stadtrat entsprechend aufbereitet und zur Entscheidung vorgelegt.

Der Technischen Ausschuss befürwortet die vorliegende Vereinbarung einstimmig.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung kann aus dieser Vereinbarung zum förderunschädlichen Maßnahmebeginn nicht abgeleitet werden.

Olaf Schlott
Bürgermeister

Anlage/n:	- Antrag auf Förderung Knopp Immobilien GbR vom 02.05.2023 - Vereinbarung förderunschädlicher Baubeginn Lindenstraße 9
------------------	---