

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.: I 2017/013

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Schattanek/Bley

Datum: 15.08.2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	19.09.2017	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.09.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	28.09.2017	öffentlich

Betreff:

Information zur Schlussabrechnung des Fördergebietes Freital-Döhlen für das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost

Sach- und Rechtslage:

Rechtsgrundlagen:

- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwV StBauE) vom 20. August 2009 in der jeweils geltenden Fassung
 - 19.2 Die Gemeinde hat der Bewilligungsstelle innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss (Nummer 19.1) eine Abrechnung vorzulegen. Die Abrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel zurückzuzahlen sind.

Beschlüsse:

- Beschluss Nr.: 047/2003 vom 05.06.2003, Vorlage 2003/044
Beschluss über die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets für Döhlen I
- Beschluss Nr.: 093/2005 vom 01.12.2005, Vorlage B 2005/078
Beschluss über die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets für Döhlen II
- Beschluss Nr.: 013/2011 vom 03.02.2011, Vorlage B 2011/003
Beschluss über die Änderung der räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets für Döhlen
- Beschluss Nr.: 068/2012 vom 13.09.2012, Vorlage B 2012/047
Beschluss zur Aufhebung des Fördergebiets Döhlen II
- Beschluss Nr.: 017/2015 vom 05.02.2015, Vorlage B 2015/002
Beschluss über die Änderung der räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets für Döhlen
- Beschluss Nr.: 028/2017 vom 09.03.2017, Vorlage B 2017/006
Beschluss zur Aufhebung des Fördergebietes und Auftrag an die Verwaltung zur Schlussabrechnung bei der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank

Entwicklung der Gebietskulisse:

Am 05.06.2003 wurde das Fördergebiet „Döhlen I“ mit Beschluss festgelegt. Nach Antrag vom 30.09.2003 zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung bewilligte die Sächsische Aufbaubank - Förderbank mit Zuwendungsbescheid vom 13.10.2004 dieses als Fördergebiet mit einer Größe von 47,90 ha (Anlage 1). Die Ziele hierfür waren hauptsächlich die Gestaltung der innerstädtischen Flächen infolge des massiven Rückbaus aufgrund der Folgen des Hochwassers vom August 2002. Unter anderem wurden die Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Wohnumfeldes Dresdner Straße 128 bis 134 und 163 bis 169, sowie Albert-Schweitzer-Straße durchgeführt.

Ein weiteres Fördergebiet „Döhlen II“ wurde mit Beschluss vom 01.12.2005 festgelegt. Dieses war als reines Rückbaugelände angelegt und hatte eine Größe von 40,00 ha (Anlage 2). Bereits mit Beschluss vom 13.09.2012 wurde dieses Gebiet nach Fertigstellung aller notwendigen Rückbaumaßnahmen wieder geschlossen. Dabei lag der Schwerpunkt des Rückbaus entlang der Weißiger Straße. Die Abrechnung gegenüber der SAB erfolgte am 20.05.2014.

Durch den Beschluss vom 03.02.2011 sollte aus den ursprünglich zwei Fördergebieten „Döhlen I“ und „Döhlen II“ ein gemeinsames neues Fördergebiet entstehen. Diese Änderung des Fördergebietes wurde durch die Verwaltung im jährlichen Verfahren des Fortsetzungsantrages bei der SAB beantragt. Die SAB als Fördermittelgeber stimmte dem Antrag zur Zusammenlegung beider Fördergebiete nicht zu. Nach Rücksprache mit dem Fördermittelgeber beantragte die Stadt eine Erweiterung des Fördergebietes „Döhlen I“ zum neuen Fördergebiet „Döhlen“.

Die Zustimmung zu dieser Erweiterung erfolgte mit Schreiben der SAB vom 19.07.2011. Das neue Fördergebiet „Döhlen“ hat nun eine Größe von 48,04 ha (Anlage 3).

Gebietsziele und deren Umsetzung:

Nachfolgend sind die Gebietsziele aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) 2011 sowie die umgesetzten Maßnahmen beschrieben:

(1) Gestaltung brachliegender Freiflächen zu attraktiven Aufenthaltsbereichen und zur Aufwertung umgebender Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none">- Freiflächengestaltung am Storchenbrunnen und der gegenüberliegende Spielbereich an der Weißeritz- Freiflächengestaltung Ortsmitte Döhlen
(2) Wiederherstellung von ansprechendem Wohnraum durch Modernisierung und Instandsetzung	<ul style="list-style-type: none">- Dresdner Straße 142, 144, 171 bis 183- Am Glaswerk 5/5a- Albert-Schweitzer-Straße 27 bis 31
(3) gezielte Nachverdichtung für Wohnen, Handel und Gewerbe im kernstadtnahen Bereich	<ul style="list-style-type: none">- Neubau der KITA Storchenbrunnen

(4) städtebauliche Aufwertung der Brache um die Windbergarena	- Gelände der ehemaligen Windbergarena, welches als Gewerbestandort entwickelt wurde ⇒ Der Rückbau von Nebengebäuden ist über die Städtebauförderung erfolgt ⇒ Für den Rückbau des Hauptgebäudes sowie die Entwicklung des B-Planes wurden anderweitige Förderprogramme eingesetzt
(5) Modernisierung und Instandsetzung der Bildungs- und Sozialeinrichtungen	- Modernisierung und Instandsetzung sowie Realisierung eines Anbaus der KITA Schatzinsel
(6) Wieder- und Umnutzung ehemaliger öffentlicher Gebäude, besonders der Baudenkmale	- ehemaliges Rathaus von Döhlen, welches als Einzeldenkmal durch Modernisierung und Instandsetzung wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden konnte
(7) Umnutzung und Wiederbelebung des ehemaligen Rathauses Döhlen	

Die Modernisierung und Instandsetzung des ehemaligen Rathauses wurde im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung im Rahmen eines Sonderprogrammteils gefördert. Dieser Programmteil wurde für die Modernisierung und Instandsetzung besonderer Einzeldenkmale eingesetzt, ohne dass die Kommune einen Eigenanteil bezahlen musste. Die förderfähigen Baukosten sind je zur Hälfte von Bund und Land finanziert worden. Voraussetzung der Förderung war die Veräußerung des Objektes nach Fertigstellung. Der Käuferlös wurde dann für neue Ausgaben im Gesamtprogramm eingesetzt und jeweils zu einem Drittel von Bund, Land und Stadt anteilig finanziert.

Des Weiteren wurde für die energetische Entwicklung des Gebietes ein Integriertes Quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept erstellt. Mit diesem Konzept stellt sich die Stadt Freital den Aufgaben der Nationalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung. Das Untersuchungsgebiet Storchbrunnen bildet einen der identitätsprägenden Teilräume der Großen Kreisstadt Freital und umfasst eine Gesamtfläche von 41,2 ha. Ziel dieses Konzeptes ist eine Analyse der Gebäude und Ensembles hinsichtlich ihres energetischen Zustandes und die Entwicklung geeigneter Optimierungsmaßnahmen. Im Rahmen der umgesetzten Maßnahmen des Fördergebietes kam das Konzept nicht zur Anwendung, steht jedoch für zukünftige Vorhaben zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gesamtmaßnahme sind Kosten von 7.355.515,50 € entstanden.

Diese stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	Bund	Freistaat	Eigenanteile
davon SUO – Aufwertung	4.407.625,50 €	1.469.208,50 €	1.469.208,50 €	1.469.208,50 €
davon Sanierung von Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil (ehemaliges Rathaus Döhlen)	2.259.890,00 €	1.129.945,00 €	1.129.945,00 €	

<i>Zwischensumme</i>	6.667.515,50 €	2.599.153,50 €	2.599.153,50 €	1.469.208,50 €
davon wiedereingesetzter Kaufpreis vom Verkauf des ehemaligen Rathaus Döhlen	688.000,00 €			
	7.355.515,50 €	2.599.153,50 €	2.599.153,50 €	1.469.208,50 €

Eingesetzte Fördermittel:

Finanzhilfen Bund:	2.599.153,50 €	entspricht 38,98 %
Finanzhilfen Freistaat:	2.599.153,50 €	entspricht 38,98 %
Eigenmittel der Stadt:	1.469.208,50 €	entspricht 22,04 %
Σ eingesetzte Fördermittel:	6.667.515,50 €	

Durch den Einsatz des Verkaufsertrages für die Gesamtmaßnahme ergeben sich Gesamtkosten von 7.355.515,50 €.

Diese untergliedern sich in folgende Ausgabengruppen:

Vorbereitung	44.477,70 €	0,6 %
Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken	211.933,82 €	2,9 %
Rückbau privater baulicher Anlagen	82.229,00 €	1,1 %
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	926.072,64 €	12,6 %
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	150.000,00 €	2,0 %
Baumaßnahmen - Gebäude privater Dritter	461.375,83 €	6,3 %
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Kinderbetreuungseinrichtungen	3.134.542,88 €	42,6 %
Verwaltungsgebäude	2.259.890,00 €	30,7 %
Vergütung für Sanierungsträger/ beauftragte	84.993,63 €	1,2 %
Gesamtkosten	7.355.515,50 €	100,00 %

Darstellung ausgewählter Einzelmaßnahmen:

Freiflächengestaltung Am Storchenbrunnen	446.973,94 €
Rückbau Nebengebäude Windbergarena	151.418,25 €
Freiflächengestaltung Ortsmitte Döhlen	421.638,61 €
Modernisierung und Instandsetzung KITA Schatzinsel	1.415.476,13 €
Neubau KITA Storchenbrunnen	1.719.066,75 €
Rückbau Nebengebäude ehemaliges Rathaus	44.224,23 €

Die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgestellten Ziele wurden anhand der durchgeführten Einzelmaßnahmen im Fördergebiet erfüllt. Im Rahmen der Abrechnung kann damit festgestellt werden, dass die festgesetzten Ziele überwiegend erreicht werden konnten.

Die geplante Gebietsentwicklung kann demzufolge mit der Schlussabrechnung erfolgreich beendet werden. Die Gebietsabrechnung wird der Sächsischen Aufbaubank zur Prüfung übergeben.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1** Gebietsabgrenzung „Döhlen I“
- Anlage 2** Gebietsabgrenzung „Döhlen II“
- Anlage 3** Gebietsabgrenzung „Döhlen“