

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/036 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Frau Bley	Datum: 22.04.2021
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	20.05.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	03.06.2021	öffentlich

Betreff:

Schließung des Fördergebietes Wurgwitz, Förderprogramm Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung und Information zur Gebietsabrechnung

Sach- und Rechtslage:

RL Städtebauliche Erneuerung vom 14. August 2018 (SächsABl. S. 1047), die durch die Richtlinie vom 6. September 2019 (SächsABl. S. 1326) geändert worden ist.

Sächsische Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S.153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S.782) geändert worden ist.

Beschlüsse

Beschluss-Nr.: 006/2012, Vorlage-Nr.: B 2012/003, Gebietsabgrenzung für das Stadtumbaugebiet "Wurgwitz" und Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für dieses Fördergebiet

Sachverhalt

Nach einer detaillierten Analyse des Fördergebiets Wurgwitz wurden im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 171b Abs. 2 BauGB (SEKO) die Entwicklungschancen und -ziele untersucht und festgelegt. Im Zuge der Programmausschreibung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Programme der Städtebauförderung – Programmjahr 2012 stellte die Große Kreisstadt Freital den Antrag auf Neuaufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wurgwitz“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung“ bei der Sächsischen Aufbaubank.

Eine wesentliche Maßnahme für dieses Fördergebiet war die Modernisierung und Instandsetzung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Schule mit KITA in Wurgwitz.

Zur weiteren Entwicklung des Fördergebiets wurde im Jahr 2012 ein Energiekonzept zum Stadtentwicklungskonzept gemäß KfW-Förderprogramm erstellt, welches das Fördergebiet gesamtheitlich energetisch betrachtet hat und Lösungsansätze für ein „Energie Plus Quartier“ lieferte. Ein weiterer Schritt bei der Umsetzung der Gebietsziele war im Jahr 2013 die Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung für die zur Bebauung vorgesehenen Freiflächen.

Die Stadt hat bei Programmaufnahme folgendes Ziel für das Gebiet erklärt:

„Mit der Ausweisung des Stadtumbaugebietes Wurgwitz als Energie-Plus-Gebiet soll ein wichtiger Meilenstein bei der aktiven Umsetzung von Zielen des Klimaschutzes auf dem Gebiet der Stadt Freital erreicht werden. [...]

Bei der Planung im Fördergebiet Wurgwitz soll nicht nur auf die nachhaltige Energieerzeugung geachtet werden, sondern auch auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. [...] Ziel ist es, dieses Stadtumbaugebiet im Energie Plus Standard zu entwickeln.“

Wichtigste Maßnahme zur Erreichung des Energie Plus Standards im Gebiet war dabei die KITA und die Grundschule, welche den größten Beitrag zur Energieeinsparung hätten leisten können. Mit der Umsetzung des geplanten hohen Standards wäre eine Zielerreichung im Energie-Plus-Standard möglich gewesen. Außerdem sollte mit der Sanierung dieses öffentlichen Gebäudes ein positives Beispiel gesetzt und gezeigt werden, wie ein Energie Plus Standard umsetzbar ist.

Aufgrund der veränderten Förderbedingungen konnte der Energie Plus Standard in der geplanten Form leider nicht umgesetzt werden, dafür wurde aber durch die Stadt Freital der Passivhausstandard erreicht, welcher auch schon eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation im Vergleich zur Ausgangssituation darstellt.

Der zweite Teilbereich, der unbebaute Bereich, ist technisch gesehen auch im Energie Plus Standard umzusetzen.

Als Schwierigkeit erwies sich hier, dass die Große Kreisstadt Freital keinen direkten Zugriff auf die Flächen hat, sondern deren Entwicklung nur beratend steuern konnte. Die Stadt war bereits mit Fertigstellung des Energiekonzeptes und des städtebaulichen Rahmenplans im Jahr 2013 zum letzten Schritt, der Erstellung des Bebauungsplanes, bereit. Durch mehrfache Verkäufe hat sich die Entwicklung der Fläche jedoch stark verzögert. Dennoch ist der Gedanke des Energie Plus Standards von den privaten Eigentümern aufgenommen worden und es sind eigenverantwortlich eine Vielzahl von Photovoltaikanlagen entstanden.

Generell kann festgestellt werden, dass die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 171b Abs. 2 BauGB gesteckten Ziele für dieses Gebiet erfüllt wurden. So wurde als Gebietsmitte die Grundschule, die KITA, der Hort und die Sporthalle saniert und energetisch ertüchtigt. Der Ausbau dieser Objekte im Passivhausstandard brachte eine überdurchschnittliche Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Standard.

Die Grundschule und der Hort haben sich in der Betreuung einem besonderen pädagogischen Konzept verschrieben, zum einen ist das Konzept nach Kneipp ausgerichtet und zum anderen wird nach der Methode „jedem Kind ein Instrument“ gelehrt. Damit ist auch die Infrastruktur für das Gebiet besonders aufgestellt und bildet gute Voraussetzungen für die Ansiedlung junger Familien durch eine gute Kombination von ressourcenverantwortlicher Bauweise und der Bildungsmöglichkeit der Kinder nach Sebastian Anton Kneipp.

Die Kindertagesstätte bietet ein ergänzendes Angebot für jüngere Geschwisterkinder, die mit den Schulkindern im gleichen Objekt untergebracht sind. Dadurch werden den Eltern zusätzliche Wege erspart und eine Zeitersparnis gewährleistet.

Die sanierte Sporthalle ist ein fester Bestandteil des Breitensports und dient den Sportvereinen als Domizil, darüber hinaus bietet diese auch sehr gute Bedingungen für den Schulsport.

Auch damit sind gute infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen, damit dieses Gebiet lebens- und wohnenswert wird. Mit den notwendigen Parkplätzen hinter der Turnhalle und den Parkplätzen, die sich neben der Gehwegflächen straßenbegleitend an der Straße „Zum Freibad“ befinden, sind auch damit gute Bedingungen für Nutzer geschaffen, welche auf ihr Auto angewiesen sind.

Die Städtebauliche Rahmenplanung, welche in einem B-Plan mündet, schafft weitere Voraussetzungen, dass sich das Gebiet energetisch positiv entwickelt.

Die Schaffung eines fußläufigen Wegenetzes zur Verbindung der Bebauung mit den sozialen Einrichtungen (Schule, KITA, Hort, Sporthalle und Freibad) ist umgesetzt durch den Ausbau der Straße „Zur Quäne“ mit Fußgängerüberweg, die Einbindung der Straße „Am Freibad“ in die Wilsdruffer Straße mit Fußgängerampel und den Ausbau der Straße „Am Freibad“ im Bereich des Freibades. Der Anschluss der Straße „Zur Quäne“ in Richtung Oberhermsdorf über die Saalhausener Straße ist über die Flurbereinigung erfolgt, so dass auch in dieser Richtung des Gebietes angeschlossen ist.

Durch den Anshub der öffentlichen Investition im Bereich der Grundschule, Hort, KITA und der Sporthalle sowie dem Ausbau der Erschließung hat das Gebiet eine eigene Dynamik entwickelt. Die privaten Eigentümer haben in den letzten Jahren in die energetische Entwicklung ihrer Gebäude investiert, der Einbau moderner Heizungen und die Installation von Photovoltaik-Anlagen haben auch im privaten Bereich die Energiebilanz verbessert und so zur Erreichung der Gebietsziele beigetragen.

Die Stadt hat die SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH, welche die städtebauliche Gesamtmaßnahme ab dem Jahr 2012 als Sanierungsberater betreut hat, beauftragt, die Abrechnung der Gesamtmaßnahme zu erstellen.

Diese Abrechnung basiert gemäß Richtlinie Städtebauliche Erneuerung (RL StBauE) Abschnitt E „Ausnahmen, Übergangsbestimmungen, Inkrafttreten und Außerkrafttreten“ Nr. 22.1 auf der neuen RL StBauE, weil die Abrechnung nicht vor dem Inkrafttreten der RL StBauE bei der Bewilligungsstelle eingereicht war. Nach RL StBauE Abschnitt E Nr. 22.2 gelten jedoch für abgeschlossene und begonnene Einzelmaßnahmen die Vorschriften der VwV-StBauE weiter, die von Maßnahmenbeginn an maßgeblich waren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Abrechnung beinhaltet

- die vom Bund und Land ausbezahlten Städtebaufördermittel,
- die angefallenen sanierungsbedingten Ausgaben und Einnahmen.

Insgesamt wurden im Gebiet 3.255.172,99 Euro für kommunale Maßnahmen investiert. Davon wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 2.864.499,08 Euro ausgereicht, diese wurden mit 2/3 von Bund und Freistaat bezuschusst, das sind 1.909.666,00 Euro. Die Stadt Freital hat sich mit einem Eigenanteil an der Förderung von 954.833,08 Euro beteiligt und insgesamt Eigenmittel in Höhe von 1.345.506,99 Euro eingesetzt.

Private Maßnahmen wurden in diesem Fördergebiet nicht mit Städtebaufördermitteln bezuschusst. Insgesamt sind die privaten Investitionen nicht bekannt und können damit nicht in die Gesamtkosten der Maßnahme einbezogen werden.

Ergebnis der Abrechnung zum Stand 31. Dezember 2020

Einnahmen	Summe in Euro
1 Städtebaufördermittel (3/3)	2.864.499,00
Summe Einnahmen	2.864.499,00
Ausgaben	Summe in Euro
1. Vorbereitung	18.147,50
2. Grunderwerb	218.112,73
3. Ordnungsmaßnahmen	615.701,48
4. Baumaßnahmen	1.961.163,47
5. Sicherungsmaßnahmen	0,00
6. Sonstige Maßnahmen	51.373,90
Summe Ausgaben	2.864.499,08
SALDO: Mehrausgaben	0,08

Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme endet mit Mehrausgaben von 0,08 Euro (3/3).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt auf der Grundlage der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE) vom 14. August 2018 die Schließung des Fördergebietes Wurgwitz. Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Rumberg
Oberbürgermeister