



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SR/BV/2453/2018	TOP:
	Status: nichtöffentlich	
	AZ: 602.1-623	
	Datum: 13.08.2018	
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Bautzner Straße 13 in Kamenz		
Einreicher:	Oberbürgermeister	Zustimmung:
Bearbeiter:	Frau Bobke/Frau Günther - DSK	ja nein Enthaltung
Beratungsfolge:	28.08.2018 Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	
	23.10.2018 Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	
	14.11.2018 Stadtrat Kamenz	
	27.11.2018 Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	
	12.12.2018 Stadtrat Kamenz	

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung und Förderung des Objektes „Bautzner Straße 13“ in Kamenz mit dem Ziel der Unterbringung einer Inklusionsmaßnahme im unmittelbaren Stadtzentrum und beauftragt den Oberbürgermeister, eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zur Förderung der Einzelmaßnahme „Bautzner Straße 13“ entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Freistaates Sachsen vom 20.08.2009 Abschnitt B Nr. 9.3.2.7 mit den Eigentümern abzuschließen. Der Abschluss vorgenannter Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt, dass bis spätestens 28.02.2019 der notarielle Abschluss sowie die Eintragung der dinglichen Sicherung der Nutzungsbedingungen erfolgt ist und zwar im Vorrang vor weiteren Eintragungen im Grundbuch.
2. Die förderfähigen Kosten wurden auf Basis der vorgelegten Kostenschätzung nach DIN 276 ermittelt. Die Zuschussberechnung erfolgte entsprechend der gesetzlichen Richtlinien und Berechnungsmethoden der Verwaltungsvorschrift des Freistaates Sachsen vom 20.08.2009 auf Basis des Nutzungskonzeptes. Ein Gesamtzuschuss in Höhe von maximal 551.068,00 € wurde ermittelt.
3. Die förderrechtliche Zustimmung der SAB wurde am 09.08.2018 erteilt. Die Auflagen und Hinweise der förderrechtlichen Zustimmung sind an den Eigentümer und Bauherren im Rahmen der Fördervereinbarung zu übertragen. Weiterhin ist der Nachweis der gesicherten Finanzierung der Gesamtmaßnahme durch den Eigentümer zu erbringen.
4. Entsprechend § 10 der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ist zur Sicherung des Gesamtzuschusses in Höhe von 551.068,00 EUR die Bestellung einer Grundschuld gefordert. Die Höhe der Aufwendungen für die Grundschuldbestellung und Eintragung/Löschung der Grundschuld belaufen sich auf ca. 10.000 EUR.
Dem Stadtrat Kamenz werden nachfolgende Varianten vorgeschlagen:
 - A) § 10 der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entfällt, es erfolgt keine Grundschuldbestellung
 - B) § 10 wird unverändert beibehalten, Grundschuldbestellung einschließlich Kostentragung werden von der Genossenschaft vorgenommen
 - C) § 10 Ziffer 5 wird geändert - Grundschuldbestellung mit hälftiger Kostentragung durch die Genossenschaft und der Stadt Kamenz



- D) § 10 Ziffer 5 wird geändert - Grundschuldbestellung mit gänzlicher Kostentragung durch die Stadt Kamenz

Sachverhalt:

Bei dem Objekt „Bautzner Straße 13“ Einzeldenkmal, handelt es sich um ein seit mehreren Jahren leerstehendes Wohn- und Geschäftsgebäude, welches umfassend modernisiert, instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Das Gebäude soll nach seiner Fertigstellung an das Christliche Sozialwerk gGmbH vermietet werden und der Unterbringung einer Inklusionsmaßnahme dienen.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Durchführung und Förderung beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 20.06.2018 (Beschluss-Nr. 2400/2018)

Die förderrechtliche Zustimmung der SAB vom 09.08.2018 liegt vor.

Die Stadt Kamenz wird die Maßnahme entsprechend der VwVStBauE Abschnitt B Nr. 9.3.2.4 in Verbindung mit 9.3.2.1, Kosten eines Dritten, der anstelle der Gemeinde eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung herstellt, fördern.

Diese Kosten sind höchstens in der Höhe zuwendungsfähig, in der sie bei der Schaffung der Einrichtung durch die Gemeinde entstanden wären.

Die öffentliche Nutzung der Einrichtung ist für 15 Jahre dinglich zu sichern.

Die Betreuung erfolgt ausschließlich durch die CSW gGmbH, welche im Objekt kostendeckend und nicht gewinnorientiert arbeiten wird.

Daher wurden die Mietansätze für die Außenwohngruppe entsprechend SBG XII in Höhe von 4,68 € je qm Wohnfläche angesetzt. Für alle weiteren Räumlichkeiten wurde der mit dem Fördergeber im Vorfeld abgestimmte Mindestsatz von 1,00 € je qm vermietbare Fläche festgelegt.

Die Mietansätze sind ebenfalls für einen Zeitraum von 15 Jahren durch einen entsprechender Rahmenvertrag zwischen den Eigentümern, den Nutzern und der Stadt Kamenz zu sichern.

Die Nebenbestimmungen für die Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung (NBest-Städtebau) werden im Rahmen der Fördervereinbarung an den Eigentümer und Bauherren übertragen. Hinsichtlich der Wahl des Vergabeverfahrens ist Nr. 2 der NBest-Städtebau zur Anwendung zu bringen, d.h. die geltenden Vergabevorschriften sind anzuwenden. Da der Zuschuss zur Gesamtmaßnahme über einem Betrag von 150.000,00 € liegt, sind sämtliche Bauleistungen öffentlich auszuschreiben.

Die weitere Planung und Durchführung der Gesamtmaßnahme soll unverzüglich nach Abschluss der Fördervereinbarung begonnen werden. Entsprechend der förderrechtlichen Zustimmung vom 09.08.2018 ist die Durchführung bis spätestens 08.08.2019 zu beginnen. Der Maßnahmenabschluss ist voraussichtlich bis Oktober 2020 vorgesehen.

Der Nachweis der gesicherten Finanzierung sowie der Nachweis der Kostentragung der Folgekosten der Bewirtschaftung des Grundstückes sind durch den Eigentümer zu erbringen.

Förderung:

Es ergibt sich entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Freistaates Sachsen vom 20.08.2009 Abschnitt B Nr. 9 eine Unrentierlichkeit der Gesamtmaßnahme in Höhe von 73,73%, was einer Zuschusshöhe von maximal 551.068,00 € entspricht. Der Eigenanteil der Stadt in Höhe von 183.689,34 € wurde im Haushaltsplan 2018 einschließlich mittelfristiger Finanzplanung 2019 bis 2021 eingestellt.



Die erforderlichen Kassenmittel in Höhe von 367.378,66 € wurden für die Jahre 2018 bis 2021 bewilligt.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgt die abschließende Ermittlung der Unrentierlichkeit auf der Grundlage der festgestellten Gesamtkosten.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktkonto 51102009 SOP „Markt-Bautzner Straße“

Jahresscheibe	Einzahlungen	Auszahlungen	Eigenanteil
2018	10.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €
2019	200.000,00 €	300.000,00 €	100.000,00 €
2020	120.640,66 €	180.961,00 €	60.320,34 €
2021	36.738,00 €	55.107,00 €	18.369,00 €

Produkt 51201000 Konto 4431100 Sachverständigen – und Gerichtskosten
- 10.000 EUR Grundschuldeintragung

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenschätzung nach DIN 276
3. Planunterlagen
4. Nutzungskonzept der Genossenschaft
5. Förderrechtliche Zustimmung der SAB vom 09.08.2018
6. Nutzungsvertrag zwischen CSW und Genossenschaft
7. Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung im Entwurf
8. Rechtliche Wertung RA Pegenau

Roland Dantz
Oberbürgermeister