

## Informationsvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 260/FB4/2012



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	12.11.2012	nicht öffentlich
Sozialausschuss	12.11.2012	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	03.12.2012	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Wacker
Betreff:	Sanierungsgebiet Eilenburg "Altstadtkern" - Prioritätenfestlegung 2013-2016

Für das auslaufende Sanierungsgebiet Eilenburg „Altstadtkern“ werden bis 2016 folgende Prioritäten bei der Durchführung kommunaler Maßnahmen festgelegt:

- Priorität 1: Freiflächengestaltung Burgberg (Fortführung der Straße Schloßberg und Fläche vor Schloßberg 8a/b)
- Priorität 2: Umgestaltung Nikolaiplatz – Teilabschnitt Erneuerung umlaufende Erschließungsstraßen ohne Platzgestaltung
- Priorität 3: Modernisierung und Instandsetzung Schloßberg 8a/b (ehemaliges Gefängnis) – 2. Bauabschnitt

Wacker  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Bewilligungszeitraum für die Durchführung der Sanierung endet am 31.12.2016. Bis dahin stehen noch Fördermittel und Einnahmen aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen (voraussichtlicher Betrag) in Höhe von insgesamt 1.395.867,10 € (2/3 = Bund/Land) zur Verfügung.

Im Haushaltsplan 2013 sind **Eigenmittel der Stadt** (1/3) bis zum 31.12.2016 in Höhe von **847.983 €** dargestellt. Der 1/3-Anteil aus Ablöse- bzw. Ausgleichsbeträgen ist hier ebenfalls berücksichtigt.

Der Bau- und der Sozialausschuss haben am 12.11.2012 unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Eigenmittel folgende Prioritätenfestlegung empfohlen:

**Burgberg Freiflächengestaltung**

2001 wurde ein Konzept zur Gestaltung der Freifläche auf dem Burgberg erarbeitet. Dieses ist als Anlage 1 beigefügt. Die komplette Umsetzung dieses Konzeptes ist unrealistisch.

Die Platzfläche am Westtor und der Treppenaufgang zum Sorbenturm wurden bereits erneuert, die Straße Schloßberg wird derzeit gebaut. Sinnvoll ist, die in der Anlage 2 gekennzeichnete Fläche von ca. 2500 qm noch umzugestalten. Dies soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Voraussetzung für die Umgestaltung ist eine historische Recherche, welche klärt, wo das Schloss gestanden hat.

Der 1. Bauabschnitt wäre die Fortführung der Erschließungsstraße Schloßberg bis zum Tor zu den Hundertstüfchen. Die Fläche beträgt ca. 850 qm. Die Förderung für Erschließungsmaßnahmen beträgt 160 €/qm (3/3). Kosten, die über dem zuwendungsfähigen Betrag in Höhe von 136.000 € liegen, muss die Stadt in vollem Umfang tragen.

In einem 2. Bauabschnitt wäre die restliche Freifläche (ehemaliger Schlosshof) zu gestalten und die nördliche Burgmauer instand zu setzen. Voraussetzung für die Freiflächengestaltung ist eine historische Recherche. Erst danach kann eine konkrete Planung und Kostenermittlung und die Abstimmung mit der Sächsischen Aufbaubank (SAB) über mögliche Fördersätze erfolgen.

**Umgestaltung Nikolaiplatz**

Der kompletten Gestaltung des Nikolaiplatzes auf der Grundlage des 1996 durchgeführten städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes wurde durch die Ausschüsse nicht zugestimmt. Empfohlen wurde die Erneuerung der Erschließung ab Breite Straße bis Steinstraße und Rinckartstraße, begrenzt durch die Fahrgassen und die anschließende Befestigung bis zur Bebauung. Für die Gestaltung des gesamten Nikolaiplatzes liegt eine Vorplanung des Ingenieurbüros Martin GmbH vom 23.09.2008 vor. In der 48. Kalenderwoche erfolgt mit dem Ingenieurbüro Martin eine Besprechung zur weiteren Planung.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage werden nicht auf die anliegenden Grundstückseigentümer umgelegt, da im Sanierungsgebiet die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen nicht anzuwenden sind. Diese sind erst anzuwenden, wenn die Sanierungssatzung außer Kraft getreten ist. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet beteiligen sich mit den Ausgleichsbeträgen. In dem Bereich haben die meisten Eigentümer den Ausgleichsbetrag bereits abgelöst.

**Schlossberg 8a/b (ehemaliges Gefängnis)**

Es gibt einen Baubeschluss Nr. 74/2007 vom 05.11.2007 nach Plänen des Architekturbüros Dr. Giersdorff, welcher auf das Nutzungskonzept von 2007 abstellt. Hier waren Gesamtkosten von 1,55 Mio. Euro veranschlagt. Der 1. Bauabschnitt (Dach und Fassade stadtsseitig) wurde bereits realisiert.

Gegenwärtig steht noch nicht abschließend fest, welche Nutzung in dem Gebäude fortgeführt werden soll.

Der Burgverein stellte 2010 den Antrag auf Erbpacht, um das Gebäude künftig zu nutzen. In einem Gespräch hat sich ergeben, dass der Burgverein weitere Maßnahmen dann selbst ohne zeitliche, bauliche und förderrechtliche Bindung vornehmen würde. Dann steht jedoch die Frage, ob die Fördermittel, die bis jetzt in das Gebäude geflossen sind,

zurückgezahlt werden müssen. Gespräche mit der Sächsischen Aufbaubank (Fördermittelgeber) sind erforderlich.

Wird das ursprüngliche Nutzungskonzept – **öffentliche** Nutzung – weiter verfolgt, dann würde nach gültiger Verwaltungsvorschrift zur städtebaulichen Erneuerung die Förderung **bis zu 85 Prozent** betragen. Bei Gesamtausgaben von **890.000,00 €** (laut Kostenberechnung nach Baubeschluss) würde der **Anteil der Stadt 385.666,66 €** betragen.

Wenn man künftig von einer **privatwirtschaftlichen** Nutzung ausgeht (z.B. Café), können nach der gültigen Verwaltungsvorschrift **bis zu 65 Prozent gefördert werden**, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Da bei einer privatwirtschaftlichen Nutzung Einnahmen erzielt werden, ist eine **Kostenerstattungsbetragsberechnung** erforderlich. Mit dieser wird letztendlich festgestellt, wie hoch der tatsächliche Fördersatz ist. Der Eigenanteil (1/3) der Stadt würde bei **192.833,34 €** liegen. Dieser kann noch teilweise durch den privaten Dritten übernommen werden. Der Eigenanteil der Stadt würde sich dann auf einen **Mindestanteil** in Höhe von **57.850 €** (10 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben) reduzieren. Allerdings müsste hier ein privater Investor gefunden werden, der die zur Gesamtanierung des Gebäudes erforderlichen Gelder aufbringt.

finanzielle Auswirkungen	ja X	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	------	-------------------------------

### Grundlage: HH-Planung 2013

#### Städtebauliche Sanierung Produktnummer 51.1.1.08.00

	2013	2014	2015	2016
Ausgaben (3/3) SK: 096030	564.000 €	500.000 €	500.000 €	620.000 €
Bewilligte Fördermittel (2/3) SK: 211200	376.000 €	333.300 €	333.000 €	413.000 €
Ausgleichsbeträge (3/3) (Ablösungen nicht planbar) SK: 212900	20.000 €	0 €	0 €	341.000 €

Vorberatungsgremium	Bemerkung
---------------------	-----------