

Beschlussvorlage Nr. 016/2022	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Steinke, Katrin
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	10.02.2022 24.02.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bund-Länder-Programm – Stadtumbau Ost (jetzt: Wachstum und nachhaltige Erneuerung)
 – Programmteil: Rückbau von Wohngebäuden
 Aufhebung der Gebietskulisse: „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte,“

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt die Aufhebung der teilräumlichen Gebietskulisse im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ (jetzt: Wachstum und nachhaltige Erneuerung) – Programmteil: Rückbau von Wohngebäuden für folgendes Fördergebiet:

Heidenau-Neu Mügeln-Mitte

Die Gebietsabgrenzung ist der Anlage 016/2022-1 zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Keine

Erläuterung:**Ausgangslage und Zielsetzungen:**

Das Fördergebiet „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte“ umfasst den Kern des durch Gebäude in Plattenbauweise geprägten Wohngebietes Heidenau-Mügeln, welcher sich in unmittelbarer Nähe der immer attraktiver werdenden Innenstadt befindet und zu Beginn der Stadtumbauaßnahmen erhebliche Entwicklungs- und Gestaltungsschwächen aufwies. Der demografische Wandel stellte auch die Stadt Heidenau vor große Herausforderungen. Hier galt es einem Überangebot an Wohnraum entgegenzuwirken.

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschloss deshalb schon in 2003 ein erstes Fördergebiet „Heidenau-Neu-Mügeln“, welches dann 2004 in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau“ aufgenommen worden ist. Schon hier gelang es, ein nicht mehr nachgefragtes Überangebot von Wohnraum vom Markt zu nehmen.

Im Zusammenhang mit der Programmausschreibung 2012 des Landes Sachsen wurde den Städten und Gemeinden vorgegeben, die bisherigen Stadtumbaugebiete zügig zum Abschluss zu bringen. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eröffnet, neue Gebietskulissen festzulegen, deren sachgerechter Umgriff durch mittelfristig realisierbare Maßnahmenpakete definiert werden sollte.

Auf Grund dessen sollte die bisherige Erfolgsgeschichte des Stadtumbaus in Heidenau fortgeführt und in Abstimmung mit den vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen weiterer nicht mehr bedarfsgerechter Wohnraum in Heidenau-Mügeln zurückgebaut werden.

Ein damalig definierter Wohnungsleerstand im Fördergebiet in Höhe von ca. 17 % rechtfertigte die Weiterführung der Stadtumbauaßnahmen in diesem Gebiet.

In diesem Zusammenhang wurde durch den Stadtrat der Stadt Heidenau am 29.03.2012 die Festlegung eines neuen Stadtumbaugebietes „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte“ gem. § 171b Abs. 1 BauGB beschlossen.

Programmantrag/-aufnahme:

Die Stadt Heidenau stellte mit Schreiben vom 29.02.2012 den Antrag auf Aufnahme zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte“ im Programmjahr 2012 im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau Wohngebäude“.

Mit Zuwendungsbescheid vom 28.09.2012 wurde die Stadt Heidenau mit vorgenanntem Fördergebiet und einem Durchführungszeitraum bis 31.12.2020 als städtebauliche Gesamtmaßnahme aufgenommen.

Durchführung und Bilanz der Stadtumbaumaßnahmen:

Im Fördergebiet Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte erfolgte im Zeitraum von 2012 bis 2020 der gezielte Rückbau von nicht mehr nachfragerechtem Wohnraum mit dem Ziel der selektiven Wohnungsmarktentlastung innerhalb der Gesamtstadt.

Es wurde ausschließlich leerstehende bzw. behutsam freigelenkte Bausubstanz mit deutlich unterdurchschnittlichem Sanierungs- und Ausstattungsniveau in folgender Größenordnung rückgebaut:

1. Anzahl rückgebauter Wohneinheiten - 60 WE
2. rückgebaute Wohnfläche - 2.754 m²

Hierbei erfolgte der Rückbau durch den Kompletrückbau von Wohneinzelsegmenten an den Objekten Kurt-Fehrmann-Straße 2/4 und 14/16. Die entstandenen Rückbauflächen dienen heute im Wesentlichen der Auflockerung von Siedlungsstrukturen innerhalb des Wohngebietes.

Die Sächsische Aufbaubank erteilte mit Schreiben vom 23.06.2014 bzw. 17.06.2014 die Zustimmung zur Durchführung der Rückbaumaßnahmen. An den Maßnahmenträger wurden gesamtheitlich für die vorgenannten Rückbaumaßnahmen Zuwendungen in Höhe von 192.780 € ausgereicht.

Durch die sich während des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geänderte Marktlage, dass Wohnraum durch verstärkten Zuzug nach Heidenau wieder verstärkt nachgefragt wurde, war es wirtschaftlich für die Wohnungsunternehmen nicht mehr sinnvoll, weitere Wohngebäude vom Markt zu nehmen. Deshalb änderten sich die Prioritätensetzungen der jeweiligen Rückbauobjekte mehrmals innerhalb der Gebietslaufzeit und wurden im Rahmen der jährlichen Fortsetzungsanträge dargestellt und begründet.

Nach Beendigung des Durchführungszeitraumes in 12/2020 wurden die Gebietsabrechnungsunterlagen fristgerecht mit Schreiben vom 13.12.2021 der Sächsischen Aufbaubank übergeben.

Bereitstellung der Zuwendungen:

In den Programmjahren 2012 und 2013 wurden einschließlich jeweiliger Änderungsbescheide gesamtheitlich Zuwendungen in Höhe von 192.780 € an die Stadt Heidenau ausgereicht.

Der mit Schreiben vom 10.11.2015 festgelegte weitere Finanzrahmen in Höhe von 120.370 € konnte auf Grund der Wohnungsmarktsituation nicht mehr umgesetzt und verbraucht werden. Die tatsächlich zur Verfügung gestellten Finanzhilfen wurden sachgerecht verbraucht und an den vertraglich gebundenen Endzuwendungsempfänger ausgereicht.

Rückbaufazit des Fördergebietes:

Infolge der durchgeführten Rückbaumaßnahmen (auch die der Gebietskulisse „Heidenau-Neu-Mügeln“) konnten Substanz- und Entwicklungsschwächen im Wohngebiet Mügeln reduziert bzw. behoben werden. Es ist dadurch gelungen, den vor Maßnahmenbeginn vorherrschenden Wohnungsleerstand durch die Reduzierung von Wohnraum der vorherrschenden Marktsituation anzupassen.

Auch wurden die Rückbaumaßnahmen zum Anlass genommen, die unmittelbar angrenzende, sanierungsbedürftige Bausubstanz von Wohngebäuden umfassend instand zu setzen und damit ein insgesamt sehr erfreuliches Erscheinungsbild des Stadtteils herbeizuführen.

Außerdem hat die Neuausrichtung von Bewohnerstrukturen (u.a. Schaffung von Wohneinheiten für Betreutes Wohnen) und die sinnvolle Anpassung von Wohnsituationen für alle Generationen dazu beigetragen, dass nicht nur städtebaulich von einer Erfolgsgeschichte des Stadtumbaus in Heidenau ausgegangen werden kann, sondern dass auch soziale Missstände abgebaut werden konnten. Hierbei ist zu erwähnen, dass ein mögliches Zusammenspiel verschiedener Fördergebieteskulissen (Stadtumbau und Soziale Stadt) äußerst hilfreich war.

Anlagen:

016/2022-1: Übersicht Gebietsabgrenzung mit Darstellung der durchgeführten Maßnahmen

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!