

**Stellungnahme der Verwaltung
zur Fraktionsvorlage FV/012/2025/Freies-Bürger-Forum - Beantragung von
Sicherungsmitteln für die Vereins-Brauerei im Ortsteil Roßlau**

Beschluss:

Die Verwaltung wird aufgefordert, für die Sicherung des zunehmend abgängigen Baudenkmal Vereins-Brauerei in der Kleinen Marktstraße 7 fristgerecht zum 30.11.2025 einen Antrag auf Förderung über das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Höhe von 300.000 Euro zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beschluss ist nicht umsetzbar und daher abzulehnen.

Begründung:

1. Das Baudenkmal in der Kleinen Marktstraße 7 ist nicht im Eigentum der Gemeinde.
2. Der Antrag auf Städtebauförderung setzt daher die Mitwirkung der Eigentümerin voraus. Sie muss dafür mindestens 15 v.H. Eigenmittel aufbringen. Die Mitwirkungsbereitschaft ist derzeit nicht gegeben. Die zeitliche Zielstellung 30.11.2025 ist deshalb nicht einhaltbar.
3. Die Städtebauförderung ist nachrangig. D.h., die Bewilligung setzt voraus, dass keine anderen Zuwendungsmöglichkeiten (z.B. Denkmalpflegeförderung) bestehen. Hierzu liegen weder ein Antrag noch eine Bewilligung vor (siehe hierzu auch Punkt 4)
4. Die Eigentümerin ist zu Beginn dieses Jahres auf die Pflichten zur Sicherung und die Unterstützungsmöglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln hingewiesen worden. Einer Bitte um einen gemeinsamen Besichtigungstermin ist die Eigentümerin nicht gefolgt. Stattdessen wurde mitgeteilt, dass die Eigentümerin beabsichtige, Gebäude und Grundstück zu veräußern. Der Stadt wurde der Ankauf vorgeschlagen. Die Kaufpreiserwartung beträgt 300.000,-€. Finanzielle Mittel für den Erwerb stehen dafür nicht bereit.
5. Für den Erwerb kann ein Antrag auf Städtebaufördermittel gestellt werden. Diese werden jedoch nur in einer Höhe bis zum Verkehrswert zzgl. Nebenkosten gewährt. Der Verkehrswert ist derzeit unbekannt und bedarf einer gutachterlichen Ermittlung.

Ergänzende Hinweise:

Für die Sicherung von Stadtbild prägenden Gebäuden in der Hand der Gemeinde kann die Zuwendung aus Städtebaufördermitteln bis zu neun Zehnteln der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben betragen. Der durch Eigenmittel der Gemeinde zu finanzierende Anteil beträgt dabei mindestens ein Zehntel der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben. Die Höhe der Sicherungskosten wären erst noch zu ermitteln. Finanzielle Mittel stehen dafür nicht bereit.

Eine mit Städtebaufördermitteln verbundene Sicherung ist nach der Städtebauförderrichtlinie mit dem Ziel der Entwicklung einer nachhaltigen Nutzung zu verknüpfen. Es bedarf eines tragbaren und wirtschaftlichen Nutzungskonzeptes. Dieses Konzept liegt nicht. Finanzielle Mittel zu dessen Erstellung stehen dafür nicht bereit. Das Nutzungskonzept müsste dann auch zum Inhalt haben, welche Kosten für die Herrichtung und Inbetriebnahme einschl. des Betriebes auf die Gemeinde zukommen könnten. Das Beispiel des denkmalgeschützten Forsthauses Mildensee zeigt, dass eine Studie durchaus 250.000,-€ kosten könnte.

Eine Weiterleitung der Zuwendung aus Städtebaufördermitteln zur Sicherung an Dritte (Eigentümer oder Erbbaupächter) ist unter der Bedingung zulässig, dass die Gemeinde mit dem Dritten eine Vereinbarung abschließt. In dieser ist zu regeln, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums auf die Gebäudesicherung eine Modernisierung oder Instandsetzung und nachhaltige Nutzung erfolgt. Der Dritte muss sich mit mindestens 15 v.H. an den Kosten beteiligen. Dass Dritte bereit sind, sich dem Vorhaben zu widmen und in das Eigentum eintreten, ist derzeit nicht bekannt.

Eine isolierte Beantragung der Maßnahme ist derzeit auch unmöglich. Hintergrund ist, dass die Städtebauförderrichtlinien mindesten zwei weitere – auch dem Klimaschutz dienende- investive Maßnahmen in dem Jahr erwarten. Im Zuge des aktuellen INSEK-Prozesses sollen dafür erst die Grundlagen zur Beantragung in den nächsten Jahren geschaffen werden.

Abschließend ergeht der Hinweis auf die Hauptsatzung, § 5, Abs.5, letzter Absatz. Danach berät der Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung Angelegenheiten vor, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität abschließend entscheidet, soweit sie finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt haben. In die Beratungsabfolge ist daher der Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung aufzunehmen und zeitlich vor dem Bauausschuss einzuordnen.