

Stadtratsfraktion der Dachauer Grünen

www.gruene-dachau.de



Grüne Stadtratsfraktion Dachau
Thomas Kreß, Karlsbader Ring 65 85221 Dachau

Thomas Kreß
Luise Krispenz
Jasmin Lang
Helmut Esch

Dachau, den 24.05.2016

An den Stadtrat
der Großen Kreisstadt Dachau
zu Händen Herrn Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Antrag: Prüfung Fördergelder für Sanierung leerstehender Gebäude

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir beantragen dass die Stadtverwaltung prüfen soll, Fördermittel des Freistaats für die Sanierung der Zieglervilla zu erhalten.

Begründung:

Es gibt Fördermittel des Staates zur Sanierung leerstehender kommunaler Gebäude (siehe Anhang). Da die Zieglervilla nur unter Wert verkauft werden sollte zumindest die Möglichkeit geprüft werden, Fördergelder des Freistaates für eine Sanierung (mit bis 90% Förderung zur Nutzung für anerkannte Asylanten) zu erhalten.

Für die Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN

Thomas Kreß

Thomas Kreß, Karlsbader Ring 65 85221 Dachau
Email: thomas.kress.dachau@t-online.de

Unser gemeinsames Ziel

Nach einer wirtschaftlichen und einfachen Sanierung eines leerstehenden Gebäudes mit verhältnismäßig geringen Kosten, für die die Gemeinde Städtebauförderungsmittel erhält, können dort anerkannte Flüchtlinge ein neues Zuhause finden.

Wenn Sie in Ihrer Gemeinde geeignete Gebäude haben und der Staat Sie bei der Sanierung unterstützen soll, wenden Sie sich bitte gleich an folgende Ansprechpartner:

Bezirksregierungen

Regierung von Oberbayern (Nord/West): Caroline Willy
E-Mail: caroline.willy@reg-ob.bayern.de
Tel. 089/2176-2261

Regierung von Oberbayern (Ost/Süd): Dr. Hubert Schmid
E-Mail: hubert.schmid@reg-ob.bayern.de
Tel. 089/2176-2579

Regierung von Niederbayern: Rolf-Peter Klar
E-Mail: rolf-peter.klar@reg-nb.bayern.de
Tel. 0871/808-1420

Regierung der Oberpfalz: Rudolf Fröschl
E-Mail: rudolf.froeschl@reg-opf.bayern.de
Tel. 0941/5680-421

Regierung von Oberfranken: Petra Gräßel
E-Mail: petra.graessel@reg-ofr.bayern.de
Tel. 0921/604-1570

Regierung von Mittelfranken: Erich Häußler
E-Mail: erich.haeusser@reg-mfr.bayern.de
Tel. 0981/53-1522

Regierung von Unterfranken: Manfred Grüner
E-Mail: manfred.gruener@reg-ufr.bayern.de
Tel. 0931/380-1440

Regierung von Schwaben: Christine Schweiger
E-Mail: christine.schweiger@reg-schw.bayern.de
Tel. 0821/327-2459

Bayern.
Die Zukunft.



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

Städtebauförderung in Bayern

Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen

Info für Gemeinden

**Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr**

Allgemeine Fragen der Städtebauförderung:
Armin Keller
E-Mail: armin.keller@stmi.bayern.de
Tel. 089/2192-3478

Thomas Mühler
E-Mail: thomas.muehlender@stmi.bayern.de
Tel. 089/2192-3491

Rechtliche Fragen der Städtebauförderung:
Petra Kramer
E-Mail: petra.kramer@stmi.bayern.de
Tel. 089/2192-3346

Herausgeber:
Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern,
für Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München



Stand April 2016

www.innenministerium.bayern.de



Joachim Herrmann, MdL
Staatsminister



Gerhard Eck, MdL
Staatssekretär

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnraumversorgung und Integration von anerkannten Flüchtlingen ist für den Staat und die Kommunen eine große Herausforderung. Für Gemeinden mit leerstehenden Gebäuden kann es aber gleichzeitig eine Chance sein. Denn:

- Ein geeignetes leerstehendes Gebäude kann saniert werden und so auch für die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen zur Verfügung stehen.
- Mit der Sanierung werden Verfall und Wertverlust gestoppt, Kosten für Abriss und Neubau eingespart und das Potential des bereits Vorhandenen genutzt.
- Und schließlich wirkt sich das neue Leben in alten Gebäuden positiv auf das Erscheinungsbild der Gemeinde aus.

Außerdem helfen die Gemeinde, ihre Bürger und Unternehmen bei der Integration der Schutzsuchenden in das örtliche Gemeinschaftsleben, wenn sie ihnen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch Praktikums-, Ausbildungs- oder Arbeitsplätze bieten.

Dabei unterstützen wir Sie gerne mit der Städtebauförderung!

Förderung des Staates

- Der Staat unterstützt die Gemeinde mit der Städtebauförderung bei der Sanierung des leerstehenden Gebäudes im Ortskern, damit es anschließend als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge dienen kann.
- Mit einem Fördersatz von bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten ist der finanzielle Beitrag des Staates außerordentlich hoch.
- Städtebauförderung ist mehr, als nur Gebäude zu sanieren. Mit ihr können zusätzlich das Umfeld aufgewertet sowie der soziale Zusammenhalt, die Nachbarschaften und die Integration im Ort unterstützt werden - für alle Menschen, die dort leben.

Beispiel für eine Berechnung der Förderung

1. Gebäudekosten	
1.1 Gebäuderestwert	80.000 Euro
1.2 Sanierungskosten	240.000 Euro

Sanierungskosten 240.000 Euro

2. Finanzierungskosten

2.1 Eigenmittel (z.B. Anrechnung Gebäudebestand)	80.000 Euro mit fiktiver Verzinsung 1,5 % p. a. = 1.200 Euro
2.2 Fremdmittel (z.B. Bankdarlehen)	240.000 Euro mit Verzinsung 1,5 % p. a. = 3.600 Euro

Finanzierungskosten 4.800 Euro

3. Bewirtschaftungskosten

3.1 Normalabschreibung zw. 50 und 80 Jahre	Annahme 50 Jahre (2 % aus 320.000 Euro): 6.400 Euro
3.2 Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten:	2.800 Euro

Bewirtschaftungskosten 9.200 Euro

4. Mieteinnahmen (ortsübliche Vergleichsmiete)

200 Quadratmeter x 4,50 Euro x 12 Monate =

Mieteinnahmen 10.800 Euro

5. Förderung

Ausgaben (4.800 + 9.200) - Einnahmen (10.800) = 3.200 Euro

Kostenerstattungsbetrag:

3.200 Euro (Minderertrag) : 1,5 % (Zinssatz) x 100 (Jahre) =

förderfähiger Betrag 213.000 Euro

213.000 Euro x 0,90 (Fördersatz 90 %) =

Zuschuss 192.000 Euro

Umsetzung

- Auch um den verbleibenden Kostenanteil für die Gemeinde niedrig zu halten, sollten nur wirklich notwendige Maßnahmen durchgeführt werden. Ziel ist eine einfache Gebäudesanierung, indem z.B.
- Struktur und Raumzuschnitt beibehalten werden, auch wenn sie von herkömmlichen Wohnvorstellungen abweichen,
 - Nebengebäude (Lagerschuppen, Werkstatt, ehemaliges Geschäft oder ähnliches) nicht abgerissen werden, sondern wieder genutzt werden können,
 - Innenhöfe und Freiflächen zunächst nicht bzw. nicht aufwändig umgestaltet werden.

Grüne Stadtratsfraktion Dachau
Herrn Thomas Kreß
Karlsbader Ring 65
85221 Dachau

3.0

T. Ernst

-243

21.06.2016

**Große Kreisstadt
Dachau**
Stadtkämmerei

Hausanschrift

Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau
Telefon 0 81 31/75-0
Telefax 0 81 31/75-2 88
www.dachau.de
kaemmerei@dachau.de

Öffnungszeiten

Stadtkämmerei
Mo. mit Fr. 8-12.30 Uhr
Do. 14-18 Uhr

Banken

Sparkasse Dachau
BLZ 700 515 40
Konto 380 905 828
BIC: BYLADEM1DAH
IBAN:
DE65700515400380905828

HypoVereinsbank Dachau
BLZ 700 202 70
Konto 6 130 301 710
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN:
DE31700202706130301710

Volksbank Raiffeisenbank
Dachau eG
BLZ 700 915 00
Konto 30 007
BIC: GENODEF1DCA
IBAN:
DE3270091500000003007

Postbank München
BLZ 700 100 80
Konto 131 42-803
BIC: PBNKDEFF
IBAN:
DE44700100800013142803

Ihr Antrag vom 24.05.2016

hier: Prüfung Fördergelder für Sanierung leerstehender Gebäude

Sehr geehrter Herr Kreß,

wir nehmen Bezug auf Ihre Antrag vom 24.05.2016

Hierzu möchten wir folgendes ausführen:

1. Bei der Frage, ob staatliche Fördermittel in Anspruch genommen werden können, ist grundsätzlich von Bedeutung, welche Nutzung einem Gebäude zugeführt werden soll. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedenen Überlegungen, die Ziegler Villa zu nutzen, erörtert (u. a. Nutzung als Kindertagesstätte).
2. Die Ziegler Villa ist ein denkmalgeschütztes Objekt. Im Bewusstsein dieser Ausgangssituation waren in der Vergangenheit alle Beteiligten bemüht, eine dem Objekt gerecht werdende Nutzung zu finden. Leider ist dies bislang nicht gelungen.
3. Wie Sie in Ihrer Anfrage richtig ausführen, versucht der Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung einen Anreiz zu schaffen, um leerstehende Objekte zur Nutzung für anerkannte Asylbewerber über Mittel aus der Städtebauförderung zu unterstützen. Der von Ihnen beigelegte Flyer ist uns bekannt. Aus diesem ist zu entnehmen, dass hier Objekte über Mittel der Städtebauförderung gefördert werden sollen. Dies im Rahmen einer wirtschaftlichen und einfachen Sanierung von leerstehenden Gebäuden mit verhältnismäßig geringen Kosten, um anerkannten Flüchtlingen ein neues Zuhause zu ermöglichen.

4. Wir haben Ihren Antrag zum Anlass genommen, bei der Regierung von Oberbayern eine grundsätzliche Einschätzung zu Ihrem Antrag einzuholen. Die Regierung hat uns hierzu in einer ersten Anfrage folgendes mitgeteilt:

„Vielen Dank für Ihre Anfrage bzgl. der Förderfähigkeit von Sanierung und Umbau der Ziegler Villa zur Unterbringung anerkannter Flüchtlinge. Wir würden uns freuen wenn es gelingt durch eine Sanierung das bedeutende Baudenkmal, einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Städtebauförderung können wir die Stadt Dachau dabei unterstützen. Die Struktur des Gebäudes, mit großen Räumen bis 90 m² und Stuckdecken, eignet sich jedoch eher für eine öffentliche Nutzung (z. B. Treffpunkt der Generationen und Kulturen, Musikschule, usw.). Es ist anzunehmen, dass für eine neue Wohnnutzung eine Aufteilung der großzügigen Räumlichkeiten der Villa erforderlich wird und zu Veränderungen des Baudenkmals führt, die mit der Denkmaleigenschaft nicht zu vereinbaren sind. Wir bitten Sie daher zunächst zu prüfen ob die Unterbringung von Wohnen in dem Gebäude, das bis zuletzt für eine Schule genutzt wurde, sinnvoll ist und in welcher Form.“

Auf erneute Anfrage wurde von der Regierung von Oberbayern folgendes mitgeteilt:

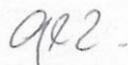
„Eine abschließende Aussage ob eine Förderung des Umbaus der Ziegler-Villa zum dargestellten Zweck möglich ist, ist nur anhand einer konkreten Planung mit Kostenschätzung, die vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wurde und einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrags durch uns, möglich.“

Als Fazit aus der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern kann festgehalten werden, dass eine Wohnnutzung in diesem Objekt grundsätzlich kritisch betrachtet wird. Damit deckt sich diese mit unserer eigenen Einschätzung.

5. Sollen Ihre Überlegungen einer Wohnnutzung für anerkannte Asylbewerber in der Ziegler Villa mit dem Ziel, Mittel aus der Städtebauförderung zu beantragen, weiter verfolgt werden, bedarf es hierfür einer konkreten Planung mit Kostenschätzung. Vor dem Hintergrund der Rückmeldung der Regierung von Oberbayern und dem hierdurch entstehenden erheblichen Aufwand, können wir eine solche Planung nicht empfehlen.

Wir betrachten Ihren Antrag vom 24.05.2016 damit als beantwortet. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Freundliche Grüße


Florian Hartmann
Oberbürgermeister