

**Bund-Länder-Programm
„Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP)**

Fördergebiet: Ortsmitte Cunewalde

Sachbericht

Punkt 4 der Abrechnung

**Sachbericht zur Gebietsabrechnung
Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Cunewalde im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP)**

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Cunewalde im südöstlichsten Teil des Landkreises Bautzen liegt eingebettet zwischen den beiden Höhenzügen von Czorneboh und Bieleboh im schönsten Tal der Oberlausitz.

Cunewalde ist eines der typischen und besterhaltenen Waldhufendörfer der Oberlausitz und folgt 8 km den Windungen des Dorfbaches.

Mit 2.661 ha ist es die größte Gemeinde des Gebietes und weist eine relativ dichte Bebauung auf.

Die Gemeinde Cunewalde wurde im Jahre 1993 in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) aufgenommen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergab sich aus der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und dem dazugehörigen Straßen- und Wegenetz. Weiterhin entscheidend war die Einbeziehung verschiedener Bereiche mit öffentlichen Funktionen, wie Gemeindeamt, Kirche, Einkaufszentrum, Jugendklub, Festplatz, ehem. Kino sowie die Aufnahme der vorhandenen 5 Industriebrachen.

Ein weiteres Kriterium zur Festlegung des Untersuchungsgebietes erfolgte auch unter Beachtung der Denkmalliste und des ausgewiesenen Denkmalschutzgebietes in der Gemeinde.

Die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes wurde auf der Grundlage von Bestandsanalysen nachgewiesen und im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß Beschluss Nr. 22/94 vom 30.11.1994 niedergelegt. Diese städtebauliche Bestandsaufnahme bildete die Basis für nachfolgende Planungen und Konzeptionen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Cunewalde „Ortsmitte“.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden die Leitziele der Sanierung im Maßnahmenplan zusammengefasst. Die kommunale Zielstellung der städtebaulichen Sanierung ist die Beseitigung vorhandener Missstände sowie die Förderung der Bereiche Wohnen, Handel, Dienstleistung und Verwaltung, um damit die Voraussetzung für eine multifunktionale Attraktivitätserhöhung zu schaffen.

Zwischen der Gemeinde, dem damaligen Regierungspräsidium und dem Staatsministerium des Innern in Dresden bestanden über Anzahl, Größe und Ausdehnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes in der Vorbereitungsphase unterschiedliche Standpunkte.

Mit der Erstellung des Ergebnisberichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden der Gemeinde seitens der Bewilligungsstelle Vorschläge und Empfehlungen gegeben, die in den Beratungen zwischen den Gremien zu einem Konsens führten. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Cunewalde „Ortsmitte“ wurde vom Gemeinderat Cunewalde am 16.04.1997 beschlossen.

2. Historische Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

1. Antragstellung am 14.08.1992 lt. Förderrichtlinie 1991
→ abschlägiger Bescheid im Sommer 1993
→ Widerspruch gegen Bescheid

Zuwendungsbescheid vom 04.10.1993 über 1.000.000,00 DM Fördermittel
Antrag und Bestätigung für das Gebiet um die „Blaue Kugel“
2. Gemeinderatsbeschluss 340/93 vom 08.12.1993 über Festlegung des Sanierungsträgers GSL Löbau
3. Beschluss über vorbereitende Untersuchung wurde bereits am 17.12.1991 gefasst
4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes – Veröffentlichung in Czorneboh-Bieleboh-Zeitung (CBZ) 01/1994
Beginn mit Sanierungssprechstunden
Gemeinderatsbeschluss 386/94 vom 30.03.1994 – Beschluss über die Höhe der Förderung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes
5. Beschluss 07/1994 vom 07.09.1994 – Antragstellung für ein zweites Sanierungsgebiet um die Kirche in Niedercunewalde
Vorortbesichtigung durch das Regierungspräsidium
→ Ergebnis: Zustimmung vom Regierungspräsidium kann nur erfolgen, wenn eine Verbindung zum bereits bestehenden Sanierungsgebiet hergestellt wird
6. Beschluss 22/1994 vom 30.11.1994
– Beginn der vorbereitenden Untersuchung für die Erweiterung des Sanierungsgebietes (Gesamtbereich Mittelcunewalde bis Niedercunewalde einschließlich Reichenstraße)
→ Sanierungssprechstunden fanden für Gesamtgebiet statt
7. Beschluss 47/1995 vom 15.03.1995 – aufgrund des großen Sanierungsbedarfes wurde eine Veränderung der Zuschusshöhe von 40 % der förderfähigen Baukosten auf 20 % für Nichtdenkmale bzw. 25 % für Denkmalgebäude beschlossen
8. Anfang 1996 (lt. CBZ 04/1996)
– Forderung des Regierungspräsidiums Verkleinerung des Sanierungsgebietes, um einem größeren Sanierungseffekt zu erreichen
9. Zuwendungsbescheid vom 30.06.1996
– Erhöhung der Zuwendung um 1.500.000,00 DM von 1.000.000,00 DM auf 2.500.000,00 DM (= 3.750.000,00 DM Förderrahmen)
10. Gemeinderatsbeschluss 291/97 vom 16.04.1997
– Sanierungssatzung über Fläche von 9,9 ha um die Cunewalder Kirche
Sanierungsgebiet „Ortsmitte“
– Genehmigung der Sanierungssatzung mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 08.08.1997
11. Gemeinderatssitzung am 17.01.2001
– Diskussion über eine mögliche Erweiterung des Sanierungsgebietes
12. Gemeinderatsbeschluss 201/2001 vom 21.03.2001
– vorbereitende Untersuchung zur 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes

13. Gemeinderatsbeschluss 228/2001 vom 18.07.2001
 - Billigung des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchung zur 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes
 - 15.03.2002 - Zustimmung des Regierungspräsidiums Dresden zur 1. Erweiterung mit einer Fläche von 6,1 ha
14. Gemeinderatsbeschluss 14/2004 vom 21.10.2004
 - vorbereitende Untersuchung zur 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes
15. Gemeinderatsbeschluss 45/2005 vom 16.03.2005
 - Billigung des Berichtes über die vorbereitende Untersuchung zur 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes
 - 23.06.2005 - Zustimmung des Regierungspräsidiums Dresden zur 2. Erweiterung mit einer Fläche von 4,10 ha
 - Bekanntmachung der Änderung der Sanierungssatzung und Erteilung der Genehmigung für die 2. Erweiterung in CBZ 07/2005
16. Ende des Bewilligungszeitraumes: 31.12.2017
17. Aufhebung der Sanierungssatzung: voraussichtlich 2020

3. Ausgangssituation, Sanierungsziele und Sanierungsstrategie

Die Sanierungsbedürftigkeit des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Cunewalde „Ortsmitte“ wurde aus einer Vielzahl vorhandener städtebaulicher Missstände abgeleitet.

Schwerpunkte dabei waren

- die Erhaltung und Erneuerung der Ortsmitte
- die Beseitigung gravierender Mängel in der Nutzungszuordnung Industrie- und Gewerbebrachen - besonderer Schwerpunkt bildete die Industriebrache „Hildebrandt“
- Fehlen attraktiver und sicherer eigenständiger Fuß- und Radwegeverbindungen zur Ortsdurchquerung
- Größtenteils erneuerungsbedürftiger Zustand der Straßen- und Fußwegbeläge
- Verbesserung der Lebensqualität durch die Modernisierung der vorhandenen historischen Bausubstanz; hier besonders die Erhaltung der Umgebendehäuser
- Herstellung der Funktionsfähigkeit in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes

Das Sanierungsziel der Gemeinde Cunewalde bestand darin, die Attraktivität der Gemeinde für Wohnen, Gewerbe, Kleinhandwerk, Dienstleistung und Fremdenverkehr zu erhöhen. Zwischen den vorhandenen Geschäften, Dienstleistungseinrichtungen sowie den öffentlichen Gebäuden sollten qualitativ bessere Verbindungen hergestellt werden.

Durch

- Verbesserung des Ausbaugrades der Straßen
- Schaffung von Geh- und Radverbindungen
- Aufwertung und Erhaltung der historischen Bausubstanz
- Schließen von Baulücken
- Einlagerung von Gewerbe- und Dienstleistungsbereichen in den Erdgeschoss zonen, um Straßendurchgänge für den Kunden interessant zu gestalten
- Umnutzung der Industriebrachen
- Herstellung der Funktionsfähigkeit in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben diese Gebietes

4. Sanierungsschwerpunkte vom 01.04.2006 bis Ende der Programmlaufzeit

(Schwerpunkte bis 31.03.2006 siehe eingereichte und geprüfte Zwischenabrechnung)

Die Schwerpunkte der Sanierung lagen im Zeitraum **ab 01.04.2006** weiterhin bei der Fertigstellung bereits begonnener bzw. neuer Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Diese beinhalteten u. a.:

Neugestaltung von Straßen und Plätzen, Stützmauern, einschl. der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(Angaben: → Gesamtförderung (100%) der Maßnahmen)

-	Neugestaltung Kirchweg, 2. BA	101.259,49 €
-	Neugestaltung Kirchweg, 3. BA	29.607,39 €
-	Neugestaltung Kirchweg, 4. BA	214.046,84 €
-	Nebenanlagen S 115	633.341,57 €
-	Brücke an der Bushaltestelle Post – Finkelbrücke	117.008,70 €
-	Schaffung einer Parkanlage (Umgebdepark)	34.479,39 €
-	Umgestaltung Am Schmiedeberg	302.202,43 €
-	Stützmauer An der Wolfsschlucht	155.462,00 €

Sanierung von öffentlichen Gebäuden

-	Hauptstraße 19 (Gemeinde-Bürgerzentrum)	1.140.621,51 €
-	Hauptstraße 19 – Ersatz Eigenanteil EFRE	431.471,00 €
-	Hauptstraße 19 – Trutzmühlteich als sonstige Ordnungsmaßnahme	42.675,61 €
-	Feierhalle d. Friedhofs	91.559,32 €

Sanierung von privaten Gebäuden	177.118,56 €
----------------------------------------	---------------------

5. Außergewöhnliche Belastungen während der Programmlaufzeit

Hochwasserschadensereignisse August-Hochwasser 2010

(siehe auch Maßnahmeplan der Landesdirektion Dresden vom 17.05.2011)

und Mai/Juni-Hochwasser 2013

(siehe auch Maßnahmeplan SMUL Dresden vom 30.09.2015)

Die Gemeinde Cunewalde wurde 2010 und 2013 zwei sehr schweren Hochwasserereignissen heimgesucht.

Die Gesamtschadenssumme (August-Hochwasser 2010 und Mai/Juni-Hochwasser 2013) allein an der öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde Cunewalde belief sich laut festgestellten Maßnahmeplänen der Landesdirektion Dresden (Hochwasser 2010) bzw. SMUL (Hochwasser 2013) auf ca. **20 Mio€!**

In diesen Schäden sind die Schäden an der privaten Infrastruktur und insbesondere auch die Schäden an der öffentlichen Infrastruktur anderer Aufgabenträger noch nicht enthalten.

Die Gemeinde Cunewalde ist hierbei durch eine Siedlungsstruktur geprägt *(siehe auch die entsprechenden Antragsunterlagen zum SEP an sich)*, wonach ein langes Siedlungsband von ca. 5 km vorherrscht, bei welchem parallel das Cunewalder Wasser (Gewässer 2. Ordnung) zur Hauptstraße (Staatsstraße S 115) verläuft und eine in dieser Tallage sehr kompakte Bebauung vorhanden ist.

Die schwersten Schäden waren hierbei insbesondere im gesamten Gewässerzug des Cunewalder Wassers an sich sowie den unmittelbar an das Cunewalder Wasser angrenzenden Straßenzügen (hier: Hauptstraße S 115, Erlenweg, Rabinke, Uferweg, Bachweg) zu verzeichnen.

Alle gemeinsamen Anstrengungen der unterschiedlichen Aufgabenträger, hier: Gemeinde Cunewalde, Freistaat Sachsen vertreten durch das Straßenbauamt bzw. Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Medienträger, waren darauf gerichtet, einerseits unmittelbar nach dem Hochwasser 2010 die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur vielfach provisorisch wieder herzustellen und andererseits einen nachhaltigen Wiederaufbau zu betreiben.

Für den Bereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ Cunewalde war folgendes Schadensbild zu verzeichnen:

- Innerhalb des Sanierungsgebietes waren in Ufernähe im Bereich der Hauptstraße und des Erlenweges ca. 50 Gebäude direkt vom Hochwasser betroffen, hiervon wurden ca. 10 Gebäude schwerst geschädigt und 2 Gebäude mussten abgebrochen werden. Bei zahlreichen dieser Gebäude handelte es sich zudem um ortsbildprägende Umgebinderhäuser, deren Sanierung teilweise in den Vorjahren auch aus SEP-Geldern finanziert wurden.
- Der gesamte Straßenzug des Erlenweges wurde massiv überflutet und in Teilbereichen tiefgründig zerstört (Aufreißen der Straßendecken einschl. Unterbau und massive Beschädigung von Stützmauern).
- Im Bereich der Hauptstraße (S 115, Baulast Freistaat Sachsen) wurde ein Großteil der Stützmauern zum Cunewalder Wasser derart geschädigt, dass Ersatzneubauten unumgänglich wurden

6. Gesamtbewilligung und Ergebnisse

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wurde seit Programmaufnahme 1993 (Zuwendungsbescheid vom 04.10.1993) für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Bundesländer-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) ein Förderrahmen in Höhe von **6.370.221,84 €** umgesetzt.

Dies entspricht einer Finanzhilfe in Höhe von **4.246.814,50 €**.
(siehe Anlage 1 zum Sachbericht - Übersicht Beantragungen)

Damit konnten in den zurückliegenden Jahren Sicherungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen privater bzw. kommunaler Bauherren und Investoren zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Cunewalde durchgeführt werden.

Hervorzuheben ist, dass ein landesweit überdurchschnittlicher Teil der Finanzhilfen für investive Maßnahmen umgesetzt wurde.

→ siehe Anlage 2 zum Sachbericht – Übersicht nach Kostenarten

So wurden beispielsweise für Ordnungsmaßnahmen 33,3 %, für Baumaßnahmen 38,7 % davon für Gemeinbedarfseinrichtungen 34,6 % und für private Gebäude 4,1 % des Gesamtförderrahmens umgesetzt. (→ Angaben ohne Berücksichtigung der vorgezogenen Ordnungs- und Baumaßnahmen).

Mit der Ausreichung von Fördermitteln an Private wurden die Mitleistungsbereitschaft und die Eigeninitiative der Eigentümer gefördert.

So erhielten beispielsweise im Sanierungsgebiet 45 private Hauseigentümer seit 1993 Fördermittel in Höhe von insgesamt 310.995,73 € für die Sanierung ihrer Gebäude (darunter 20 Umgebendhäuser). → siehe Anlage 3 zum Sachbericht

Gerade in den letzten Jahren ist der Anteil der Förderung privater Vorhaben angestiegen. Jedoch konnten aufgrund des fehlenden Förderrahmens bzw. Auslaufen des Programmes viele Förderanträge privater Eigentümer nicht mehr berücksichtigt werden

z.B. Kirchweg 6
Kirchweg 15/17

oder wurden alternative Fördermöglichkeiten, wie LEADER, KfW-Förderung, Denkmalförderung genutzt.

z. B.	Kirchweg 8	LEADER-Förderung
	Wolfsschlucht 3	LEADER-Förderung
	Kirchweg 2	LEADER-Förderung
	Wolfsschlucht 1	KfW-Förderung
	Erlenweg 16/Kleene Schänke	LEADER-Förderung
	Kirchweg 16	Denkmalförderung
	Erlenweg 3	Hochwasserförderung und LEADER-Förderung

Speziell für die weitere dringend notwendige Förderung der Sanierung der historischen Umgebendhäuser blieb daher nur die Möglichkeit, auf das Sonderförderprogramm Umgebendhaus des Freistaats und die Möglichkeiten der Stiftung Umgebendhaus hinzuweisen.

Für die Vergütung des Sanierungsträger/Sanierungsbeauftragte wurden nur 5,1 % des Gesamtförderrahmens benötigt. Hintergrund hierfür ist nicht zuletzt auch die sehr gute Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung Cunewalde.

Lt. Änderungsbescheid der SAB vom 04.12.2018 endet der Bewilligungszeitraum für dieses Programm am 31.12.2017.

Die Sanierung im Gebiet „Ortsmitte“ wurde gemäß Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Einbeziehung des § 144 BauGB durchgeführt.

Die in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) festgestellten Mängel wurden weitestgehend beseitigt, jedoch, wie bereits erwähnt, konnten aufgrund nicht mehr vorhandener Fördermittel und Auslaufen des Programms nicht alle Maßnahmen realisiert werden.

Beispiele für noch zu realisierende private Einzelmaßnahmen

- Hauptstraße 55
- Hauptstraße 76
- Schönberger Straße 10 (Schloss)
- Kirchweg 11

Beispiele für noch zu realisierende kommunale Maßnahmen

- Neugestaltung Parkplatz An der Wolfsschlucht (Fläche ehemaliges Kino)
- Neugestaltung Treffpunkt an der Kirche – Bereich Kirchweg 3 - 8

Aus diesem Grund entschied sich die Gemeinde Cunewalde, die Sanierungssatzung voraussichtlich erst im Jahr 2020 aufzuheben.

Cunewalde, den 12.09.2019

Thomas Martolock
Bürgermeister

