

Technischer Ausschuss  
des Stadtrates der Großen Kreisstadt Niesky

Niesky, den 18.03.2024

**Protokoll  
zur 45. Tagung des Technischen Ausschusses des Stadtrates der Großen Kreisstadt  
Niesky am 18.03.2024**

***Nicht-Öffentlicher Teil***

Tagungsleitung:	Frau Uhlemann	Oberbürgermeisterin
Teilnehmer:	Herr Gottschling	Stadtrat
	Herr Halke	Stadtrat
	Herr Polossek	Stadtrat
	Herr Schuster	Stadtrat
	Herr Schulze	Stadtrat
	Herr Simmank	Stadtrat
	Herr Wolff	Stadtrat
	Herr Konschak	Stadtrat
	Herr Mrusek	Stadtrat
Mitarbeiter/innen der Verwaltung:	Frau König	FBL Stadt- und Wirtschaftsentwicklung
weitere Anwesende Personen:	Herr Nieders	Projektkoordinator Holzbau
Protokollant:	Elias Weirauch	
Ort:	Bürgerhaus, Spreezimmer	
Beginn:	17:45 Uhr	
Ende:	19:34 Uhr	
Tagesordnung:	laut Einladung	

*Anfang des nicht-öffentlichen Teils: 17:45 Uhr*

## **TOP 1**

### **Eröffnung der Tagung**

*Frau Uhlemann:* eröffnet die Sitzung und begrüßt die Stadträte, Gäste und Mitarbeiter der Verwaltung.

Die Form- und fristgerechte Ladung sowie Beschlussfähigkeit werden festgestellt. Die vorgelegte Tagesordnung wird bestätigt. Alle Stadträte sind anwesend, man ist beschlussfähig.

Die Protokolle der letzten Sitzung liegen vor, müssen noch unterschrieben werden, bevor sie bestätigt werden können.

## **TOP 2**

### **Vorberatung von Stadtratsbeschlüssen**

#### **TOP 2.1**

#### **Bestätigung der Verfahrensweise zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten Geh- und Fahrrecht**

*Frau König:* Ohne Zugang zur öffentlichen Verkehrsstraße sind Hinterliegergrundstücke weder wirtschaftlich noch baulich nutzbar. Ein Geh- und Fahrrecht erlaubt dem Berechtigten das im Eigentum der Stadt liegende Grundstück als Geh- und Fahrweg zu nutzen. Die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch des dienenden Grundstückes ist dabei zwingend erforderlich. Lt. SächsGO sind Vermögensgegenstände der Städte und Gemeinden wirtschaftlich zu verwalten. Das Geh- und Fahrrecht hat eine Wertminderung für das dienende Grundstück, und eine Wertsteigerung für das herrschende Grundstück zur Folge. Somit ist eine ausgleichende entgeltliche Regelung erforderlich. Das Nutzungsentgelt errechnet sich aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der Betroffenheit und dem Liegenschaftszinssatz. Sie führt aus, wie es in anderen Kommunen gehandhabt wird. Sie regt an, für ein Nutzungsentgelt zu stimmen und darüber zu entscheiden.

*Frau Uhlemann:* Eine klare und transparente Kostenregelung ermöglicht es Grundstückseigentümern, Kreditgebern zu kalkulieren und für die Zukunft mehr Klarheit und eine schnellere Handlungsweise.

*Herr Schuster:* befürwortet eine Regelung, erkundigt sich ob die Nutzung ins Grundbuch eingetragen werden muss?

*Frau König:* erklärt, der Antragsteller (der Nutzer) muss es beantragen.

*Frau Uhlemann:* erkundigt sich, ob vermerkt wurde, wer die Notarkosten zu zahlen hat, Frau König will das noch genauer im Beschluss formulieren.

*Herr Simmank:* gibt zu bedenken, dass viele Grenzpunkte nicht mehr da sind und möchte wissen wer die Kosten für die Grenzfeststellung bezahlen müsste

*Frau König:* antwortet, anteilig müssten diese Kosten vom Antragsteller gezahlt werden. Es wird versucht, solche Ungereimtheiten zu klären und zu bereinigen. (z.B. eine Flurbereinigung)

*Herr Polossek:* wie viele Fälle sind es in der Stadt, es gibt kaum eine Bebauung in der 2. Reihe, ihm ist ein Fall aus Ödernitz bekannt. Man kann die Regelungen privat nutzen und schlägt vor, nicht 3 % sondern 5 % also Prozentsatz zu nehmen.

*Herr Konschak:* begrüßt die neue Regelung, könnte für die Zukunft bedeutend sein, bei Hausverkäufen. Er würde als Varianten nur den Ewigkeitsfaktor oder den Verkauf anbieten, um das Ganze für die Verwaltung zu vereinfachen.

*Herr Wolff:* könnte es passieren, dass ein Grundstückseigentümer, der über ein städtisches Grundstück fährt, nun eine Zahlungsaufforderung erhält?

*Frau König:* ja, es gibt Mieter, die bezahlen möchten und welche, die sich weigern, aber es muss der Gleichbehandlungsgrundsatz angewendet werden, es muss einheitlich sein.

*Herr Schulze:* hat bei seinem Grundstück auch ein Teil des Grundstücks gekauft und ist damit auf der sicheren Seite.

*Frau Uhlemann:* sollten wir für die Berechnung des Nutzungsentgeltes den Prozentsatz von 3 % auf 5 % des Bodenrichtwertes ändern, wie Herr Polossek vorschlägt?

*Herr Schulze:* auf der Wiesenstraße gibt es auch das Problem, dass die Flurstücke bereinigt werden müssten, was Frau König bestätigt.

*Herr Simmank:* erkundigt sich, ob auch Leitungsrechte eingetragen werden müssten, anhand des Beispiels Kosel, wo es viele Fälle gibt, wo es Ungereimtheiten gibt.

*Frau König:* bestätigt das.

**Abstimmung zur Änderung der Beschlussvorlage die Berechnung des Nutzungsentgeltes von 3% auf 5 % des Bodenrichtwertes zu erheben: 9 ja-Stimmen / 0 Enthaltungen / 0 nein-Stimmen**

**Abstimmung, die geänderte Beschlussvorlage in den Stadtrat zu geben: 9 ja-Stimmen / 0 Enthaltungen / 0 nein-Stimmen**

## TOP 2.2

### **Beteiligung der Stadt Niesky am Projektauftrag 2024 für Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus**

*Frau Uhlemann:* führt in das Thema des Holzbaus als Alleinstellungsmerkmals für Niesky ein und liest aus den vorliegenden Unterlagen vor. Siehe Anlage (Faktenblatt).

18:24 Uhr Herr Halke verlässt den Saal

18:26 Uhr Herr Halke kommt in den Saal

*Herr Schuster:* Warum wollen wir diese schlechten Gebäude kaufen? Die Eigentümer lassen diese Gebäude vergammeln, 90 % wird der Erhalt der Gebäude gefördert, die 10 % nimmt man den Bürger/-innen weg. Er spricht sich dagegen aus, will sich vom Möbelwerk (Herr Schenk) nicht erpressen lassen.

*Frau Uhlemann:* diese Gebäude seien ein Alleinstellungsmerkmal, gehören zur Identität der Stadt Niesky und damit auch der Bürgerschaft; die Gebäude sind Ausgangspunkt für neue Unternehmensansiedlungen und sind aktuell durch die Möbel kaum genutzt. Zudem kann versucht werden 10% aufgrund der Bedeutung als nationales Erbe beim Land anzufragen.

*Herr Schulze:* schlägt vor erst einmal nur die Gebäude des Waggonbaus zu erwerben. Er empfiehlt das FOKORAD-Gebäude erst einmal außen vor zu lassen.

*Herr Wolff:* wegen der angespannten Haushaltslage ist das schwierig, auch weil man nicht wisse, was dort zukünftig mal rein soll, man sollte diese Gebäude erhalten, es gäbe wahrscheinlich gerade wichtigere Projekte für die Stadt, als diese alten Gebäude, auch wenn sie wichtig sind.

*Herr Simmank:* man könnte warten, ob man den Zuschlag zu einer Förderung bekommt oder nicht.

*Frau Uhlemann:* das ist immer ein 2-stufiges Verfahren, eine Projektskizze steht vor dem Projekt, man kann sich dann jederzeit aus dem Projekt zurückziehen und hat dann nur die Skizze als Resultat. Wir können auch Gebäude herausnehmen und uns auf das wichtigste konzentrieren. Die Hallen sind für die Stadt wichtiger als das Fokorad-Gebäude.

*Herr Simmank:* was hat das INIK (Institut für Neue Industriekultur GmbH) für ein Ziel, was herauskommen soll?

*Frau Uhlemann:* das INIK erstellt aktuell Nutzungskonzepte und führt Gespräche mit zukünftigen Nutzern, statische Berechnungen, Kostenschätzungen und entwickelt Betreiber- und Eigentümerkonzepte. Ziel ist es nicht dass die Stadt Eigentümer und Betreiber ist, aber nur die Stadt hat Zugang zu öffentlichen Förderungen.

18:44 Uhr Herr Schuster geht.

*Frau Uhlemann:* erzählt von einem positiven Beispiel in Neustadt in Sachsen, die ihr ehemaligen Landmaschinen-Kombinat aus DDR-Zeiten (Fortschritt) umbauen konnten und viel Erfolg haben. Es gelang eine Industrieansiedlung mit 1000 Arbeitsplätzen..

*Herr Nieders:* der 30.04.2024 wäre die Abgabe der Projektskizze.

*Herr Wolff:* wäre der nächste Punkt der Rückkauf und die Sanierung der Gebäude über die Städtebauförderung? - das wird bestätigt.

*Frau König:* ergänzt, dass andere wichtige Projekte nicht umgesetzt werden könnten und auch die Umsetzungsphase finanziell schwierig würde, rät daher auch vom Erwerb der Gebäude ab. Man könnte höchstens einen Investor suchen für das Projekt und in einem anderen Jahr einen neuen Antrag stellen.

*Herr Gottschling:* in unserer Region gibt es schwache Strukturen, wir haben keine Wirtschaftskraft. Will das Möbelwerk neu bauen?

*Frau König:* diesbezüglich sollte man zuerst das Gewerbegebiet entwickeln. Alle zusätzlichen Verpflichtungen sind zurzeit schwierig.

*Frau Uhlemann:* das Möbelwerk hat einen Standort, könnt aber auch in das neue Gewerbegebiet umziehen. Es gibt aber auch Firmen, die Interesse haben, in den historischen Hallen in Niesky zu produzieren.

*Herr Konschak:* es ist gut, für Niesky etwas bewegen zu wollen, aber die finanzielle Realität sieht schlecht aus, er sieht zusammen mit seiner Fraktion zu wenig Zukunftsaussichten für die Projekte, bedauerlicherweise.

*Frau Uhlemann:* **Bittet um Abstimmung ob die Beschlussvorlage in den Stadtrat gegeben werden soll.**

**3 ja-Stimmen / keine Enthaltungen / 5 nein-Stimmen (ohne Herrn Schuster)**

**TOP 3**

**Mitteilungen der Verwaltung**

*Frau König:* im Bauhof ist wieder eingebrochen worden, zum Glück sind die neuen Geräte noch nicht eingetroffen, die nach dem ersten Einbruch besorgt worden sind. Man denkt über eine Überwachungsanlage nach und analysiert dafür die Kosten.

*Frau Uhlemann:* äußert sich Vorgehensweise des Haushaltsbeschlusses, wahrscheinlich brauchen wir noch Zeit, bevor wir etwas beschließen könnten. Bei der Investitionsliste müssen wir einiges streichen. Wollen wir das für den 08.04.2024 auf die Tagesordnung setzen? Wir brauchen eine neue Debatte zum Thema Haushalt im nicht-öffentlichen Teil. Was schlagen Sie vor?

*Herr Konschak:* ist auch für eine neue Debatte im nächsten Stadtrat. Er hätte sich gewünscht, dass Frau Barth etwas besser ausgearbeitet hätte, wo man am besten streichen hätte können, anstatt die Entscheidungen zu Streichungen den Stadträten zu übergeben.

*Frau Uhlemann:* der Stadtkämmerin steht es nicht zu, zu entscheiden, sondern den Stadträten.

*Frau König:* eine intensive Beratung ist wichtig, das kann Frau Barth nicht alleine leisten.

*Frau Uhlemann:* wir brauchen eine längere Debatte, das wird dann im nächsten nicht-öffentlichen Stadtrat ausführlich besprochen.

*19:11 Uhr Herr Gottschling geht hinaus*

*Herr Simmank:* verweist auf das Feuerwehrtechnische Zentrum, und das Problem mit den Heizungen und dem undichten Dach. Immer muss man im Nachhinein etwas bezahlen, was nicht funktioniert. Da läuft scheinbar grundsätzlich etwas verkehrt. Zur Not muss man sich von dem Zentrum trennen.

*Herr Polossek:* spricht sich für den Erhalt des Zentrums aus.

*Frau Uhlemann:* ein Verkauf steht nicht zur Diskussion – es ist das FTZ und unser Gerätehaus der städtischen Feuerwehr. Der Landkreis Görlitz beteiligt sich leider nicht an den Kosten.

*19:13 Uhr Herr Gottschling kommt hinein*

*Herr Konschak:* stimmt dem zu.

*Frau König:* nach 30 Jahren muss eine Heizung auch mal erneuert werden, sie ist nicht mehr auf dem technischen Stand. Das Gebäude wurde nicht gewartet, die Dämmung ist durchfeuchtet, die Regenrinnen nicht gereinigt, die Unterspannbahnen sind verrutscht, man muss also das ganze Dach anfassen und die neuen Energieeinsparverordnungen erfüllen.

*Herr Gottschling:* sind die 2 Wohnungen in den Gebäuden vermietet?

*Frau Uhlemann:* die Wohnungen sind gerade nicht mehr vermietet, sondern vollgestellt. Wir bereiten die Diskussion für den Stadtrat vor.

*Herr Polossek:* regt an, einen Antrag zu formulieren, die Stadtratssitzung grundsätzlich auf 17:00 Uhr zu verlegen.

*19:20 Uhr Herr Schulze geht hinaus*

Es kommt eine Diskussion auf, ob man den neuen Haushalt separat bespricht oder vor dem öffentlichen Teil des Stadtrates 17:00 Uhr besprechen sollte, dem wird zugestimmt.

*19:22 Uhr Herr Schulze kommt hinein*

*Frau Uhlemann:* informiert über die Ausstellung der Modelle des Waggonbaus und über die geplante Translozierung des Waggons und gibt bekannt, dass es da voran geht. Sie gibt Auskunft darüber, dass im Gelände des Waggonbaus eine hohe Diebstahlkriminalität herrscht und bald der

Wachschutz ausläuft. Sie gibt Auskunft über die Interessenten an Teilflächen, Investoren und die Schwierigkeiten, zwischen Tatravagonka und den Einzelinteressenten zu vermitteln. Zurzeit gibt es leider auf dem Gelände ein Einbruchsserie, täglich.

*Herr Polossek:* 4 Täter sind ermittelt worden, jetzt hat die Staatsanwaltschaft die Ermittlungen eingestellt.

*Frau Uhlemann:* die Präsentationsmodelle werden in Form einer Sachspende angenommen, das wird im nächsten Stadtrat bekannt gegeben.

#### TOP 4

##### **Anfragen und Anträge der Stadträte**

*Herr Simmank:* erkundigt sich nach der Sanierung des Bahnhofs, dem Antrag der moVeas, wurde der Antrag abgelehnt?

*Frau Uhlemann:* informiert dazu, dass die Zusage des Bundes noch aussteht.

*Herr Simmank:* wie ist das mit dem Sportplatz in See, ist der Bauantrag für die Erweiterung des Funktionsgebäudes schon gestellt?

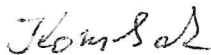
*Frau König:* der Bauantrag ist schon gestellt worden.

*Ende des nicht-öffentlichen Teils: 19:34 Uhr*



Kathrin Uhlemann

Vorsitzende des Technischen Ausschusses



Andreas Konschak

Mitglied des Technischen Ausschusses



Sandro Simmank

Mitglied des Technischen Ausschusses

Protokollant



f.d.R.d.A. Elias Weirauch

## Zu TO 2.2 Genese

### Stadtseitig

- ✓ Holzbau als Alleinstellungsmerkmal der Stadt Niesky und als Ansatz für touristische Entwicklung und Wirtschaftsentwicklung
- ✓ Projekt Holzbau B2B seit Dez 2022, dank Initiative JBA und Kooperationsnetzwerk
- ✓ EFRE – hier war FOKORAD inkludiert als Baustein, ist anschließend nicht berücksichtigt worden durch Fördermittelgeber
- ✓ Projekt Innovationsareal über FR Besondere Regionale Initiativen zu konzeptionellen Entwicklungen, dank Initiative JBA und Kooperationsnetzwerk beantragt 16.3.2023
- ✓ Mai 2023 Antrag SAS, Strukturwandegelder als Platzhalter, ruhend gestellt, weil Unterlagen wie LPH, Nutzungskonzepte zu erstellen sind; erste grobe Kostenschätzung durch Architekturbüro
- ✓ Beauftragung INIK mit Erstellung Nutzungskonzept, Kostenschätzung und Betreiber/Eigentümerkonzept – Ergebnis zu erwarten im April, Zwischenpräsentation; Auftrag in Betreuung durch Herr Nieders

### Eigentümerseitig

- ✓ Ehemaliger GF hatte nie Interesse an Kooperation mit Stadt, Entwicklung, Veräußerung
- ✓ Neue GF Frau Wittmann, seit 2022
- ✓ Seit 2023 Gespräche mit Stadtverwaltung zu Kooperationen, möglichem Verkauf, Übernahme und Rückvermietung
- ✓ Termin 28.2. Nieders, Michael Schenk, Technischer Leiter, Frau Wittmann Kaufmännische Leiterin mit anschließender Zusendung Städtebaulicher Vertrag; Möbelwerke werden in den nächsten zwei Jahren eine Standortentscheidung treffen und ihre Tätigkeit an einem Standort konzentrieren;

### Nutzungsinteressenten

- ✓ Möbelwerke selbst, Interessensbekundung vorliegend im Rahmen Städtebaulicher Vertrag konkret
- ✓ Lorenz GmbH (Hetzerbinderhalle), hierzu Gespräch am 10.5.2023 und darauffolgend, Interessensbekundung vorliegend
- ✓ Bauplanwerk, unverbindliche Gespräche beim Holzhausfest 2023, 31.1.2024 in Dresden zum parlamentarischen Holzbautag (Fokorad)
- ✓ Hasslacher Company, Voodin Blades (Hetzerbinderhalle)
- ✓ Bauforschungszentrum, Zuarbeit im Rahmen der Abfrage von Flächen- und Gebäudeverfügbarkeit im Januar 2023
- ✓ Interessenten der Kulturbranche
  - vom Filmbüro Görlitz
  - von den Veranstaltern des Lausitz Festival
  - von verschiedenen Redakteuren des Mitteldeutschen Rundfunks
  - von den Veranstaltern der LausitzPhilharmonie
  - vom Gerhard-Hauptmann-Theater Görlitz, oder
  - von einem Berliner Theaterverein, der eine neue Heimat für eine große mechanische Kulissenbühne

- sucht. Ein Kunstschmied aus Görlitz ist dort Mitglied und hatte damals den Kontakt hergestellt

#### **Förderoptionen für Sanierung**

- ✓ **Förderrichtlinie Strukturwandel FR InvKG**, Fördermittel für die Periode bis 2026 erschöpft; neue Förderperiode ab 2027 bereits stark umkämpft; 90% Fördersatz, zuzüglich Landeszuschüsse; Einnahmen werden von den Gesamtkosten abgezogen
- ✓ **Förderung von Investitionen in Nationale Projekte des Städtebaus**, jährlicher Aufruf, jedoch aktueller Aufruf passfähig; aktueller Aufruf für eine Realisierung 2025 – 2028; Landeszuschüsse in Analogie zum Strukturwandel bzw. Einzelfallförderung muss verhandelt werden; Einnahmen wurden bisher nicht berücksichtigt;
- ✓ Aufwand für Antragstellung kann im Rahmen des Projektes über FR Besondere Regionale Initiative in 2024 durch Dritte gestemmt werden