

**Sachbericht zur Gebietsabrechnung  
Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“  
Fördergebiet: „Mittelcunewalde“**

---

## **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 mit seiner 800jährigen Geschichte ist eines der typischen und besterhaltenen Waldhufendörfer der Oberlausitz und folgt 8 km den Windungen des Dorfbaches.

Mit 2.661 ha ist sie keine flächengroße Gemeinde, weist eine relativ dichte Bebauung auf und zählt zu den Gemeinden im so genannten verdichteten ländlichen Raum.

Die Gemeinde Cunewalde wurde im Jahre 2007 in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Erhaltungsgebiet „Mittelcunewalde“ aufgenommen.

Mit Datum 30.10.2007 wurde von der Sächsischen Aufbaubank der Zuwendungsbescheid erteilt und wie folgt begründet.

„Der Neuaufnahme des Fördergebietes „Mittelcunewalde“ in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde auf Vorschlag des Freistaates zugestimmt.

Schwerpunkte der Förderung sind der Erhalt und die Umgestaltung von vorhandenen Strukturen der historischen Bebauung von historischen Straßen und Platzräumen sowie von ortsbildprägenden Gebäuden.

Das Verhältnis zwischen Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie kommunalen und privaten Vorhaben ist ausgewogen. Die Einzelmaßnahmen sind geeignet, die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die in der Satzung vorgesehenen Ziele im Erhaltungsgebiet zu erreichen.“

## 2. Historische Entwicklung des Erhaltungsgebietes „Mittelcunewalde“

1. Gemeinderatsbeschluss GR 75/2005 vom 05.07.2005  
Festlegung der Grenzen des Fördergebietes  
Grundsatzbeschluss für die Antragstellung zur Aufnahme des Fördergebietes Mittelcunewalde in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
2. am 15.07.2005 Einreichung Neuantrag beim Regierungspräsidium Dresden zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gemäß Ausschreibung des SMI vom 23.06.2005 für das Programmjahr 2005  
→ am 02.11.2005 Ablehnungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden
3. Gemeinderatsbeschluss GR 86/2005 vom 21.09.2005  
Erlass einer Erhaltungssatzung im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Fördergebiet Mittelcunewalde  
öffentliche Bekanntmachung am 14.10.2005
4. am 28.10.2005 nochmalige Antragstellung zur Neuaufnahme gemäß Ausschreibung des SMI vom 08.09.2005 für das Programmjahr 2006  
→ am 03.08.2006 Ablehnungsschreiben der SAB  
→ am 08.03.2007 Ablehnungsbescheid der SAB
5. am 30.10.2006 nochmalige Antragstellung zur Neuaufnahme gemäß Ausschreibung des SMI vom 15.08.2006 für das Programmjahr 2007  
→ Zuwendungsbescheid der SAB vom 30.10.2007  
→ bewilligte Höhe der Zuwendung: 120.000,00 € (80%)  
→ Bewilligungszeitraum bis 31.12.2011
6. Gemeinderatsbeschluss GR 347/2008 vom 15.10.2008  
Bestätigung des Städtebaulichen Rahmen- und Gestaltungsplanes für die Durchführung einer Gesamtmaßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) für das Programmgebiet „Mittelcunewalde“

Verfasser des Städtebaulichen Rahmen- und Gestaltungsplanes:  
Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Ferber, Graumann und Partner Leipzig

7. 09.12.2010 Zuwendungsbescheid im Rahmen der 90 %igen Hochwasserförderung  
→ bewilligte Höhe der Zuwendung: 2.209.320,00 €  
davon:  
Finanzhilfe des Bundes: 981.920,00 € (4/9tel)  
Finanzhilfe des Freistaates Sachsen: 1.227.400,00 € (5/9tel)

8. Gemeinderatsbeschluss GR 132/2011 vom 20.04.2011  
Erweiterung des bisherigen Erhaltungsgebietes „Mittelcunewalde“ in östliche Richtung bis zum Gebiet des Polenzparkes (von 22,5 ha auf 34,5 ha)

Verfasser des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Erweiterungsgebiet:  
Dipl. Ing. Frank Hellner Architektur und Wertermittlung, Strahwalde

9. Gemeinderatsbeschluss GR 160/2011 vom 19.10.2011  
1. Änderungssatzung zur Erhaltungssatzung der Gemeinde Cunewalde zur Erhaltungsbewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Mittelcunewalde

10. am 06.10.2011 Antrag der Gemeinde Cunewalde auf Reduzierung der bewilligten 90 %igen Hochwasserförderung um 462.500,00 €  
→ 15.11.2011 Änderungsbescheid – Kürzung der Finanzhilfe um 462.000,00 €

→ neuer Zuwendungsbetrag der Hochwasserförderung: 1.750.320,00 €  
davon:  
Finanzhilfe des Bundes: 777.920,00 €  
Finanzhilfe des Freistaates Sachsen: 972.400,00 €

11. Ende des Durchführungszeitraumes: **31.12.2022**  
gemäß Änderungsbescheid vom 08.11.2021

*Siehe Anlage 1 zum Sachbericht „Übersicht Zuwendungsbescheide SDP für das Fördergebiet Mittelcunewalde“*

### 3. Sanierungsziele und Sanierungsstrategie

Im Antrag vom 15.07.2005 wurden nachfolgende Ziele der Erhaltungsmaßnahmen definiert

- Modernisierung und Instandsetzung von Umgebendehäusern im Erhaltungsgebiet mit dem Ziel, wertvolle historische Bausubstanz durch Nutzung für die Nachwelt zu erhalten
- Sicherung von wertvollen Denkmalen, die zurzeit auf Grund ihres Bauzustandes keinen Käufer finden
- Hilfe bei der Vermarktung von Denkmalen und Umgebendehäusern
- Aufwertung des Gebietes durch die Umgestaltung von Erschließungsanlagen
- Förderung von einzelnen Maßnahmen, als einzige Möglichkeit, einen Käufer und damit auch eine Nutzung zu finden

Um den Sanierungszielen Rechnung zu tragen, wurden mit Beschluss des Gemeinderates GR 347/2008 vom 15.10.2008 vorerst Förderrahmbedingungen analog derer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ festgelegt, d. h. pauschale Förderung für Denkmalgebäude in Höhe von 25 % und Nichtdenkmalgebäude 20 % der Sanierungskosten für die äußere Gebäudehülle.

Diese wurden mit Gemeinderatsbeschluss 403/2009 vom 17.06.2009 auf der Basis der VwV-StBauE vom 21.07.2008 präzisiert und neu festgelegt.

Zur Stimulierung von Sanierungsvorhaben privater Hauseigentümer wurde mit Gemeinderatsbeschluss 47/2010 vom 17.03.2010 die Förderhöhe neu festgelegt. Für Denkmalgebäude wurde der pauschale Zuschuss von 25 % auf max. 40 % der zuwendungsfähigen Kosten und max. 40.000,00 € erhöht und für Nichtdenkmale von 20 % auf max. 30 % und max. 30.000,00 €.

Höhere Förderungen waren prinzipiell nach einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderates möglich und fanden insbesondere dort Anwendung, wo denkmalgeschützte Bausubstanz durch junge Familien saniert oder leer stehende Bausubstanz einer Wohnnutzung wieder zugeführt wurde.

Mit Inkrafttreten der neuen Richtlinie Städtebauliche Erneuerung vom 14.08.2018 hat sich die Förderhöhe für private Baumaßnahmen geändert. Gemäß RL StBauE sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Dach und Fassade als Pauschale nur noch bis zu max. 25 % der zuwendungsfähigen Kosten förderfähig. Mit Beschluss GR 310/2018 des Gemeinderates wurden dementsprechend die Förderhöhen neu festgesetzt, für Denkmale pauschal 25 % und für Nichtdenkmale pauschal 20 %. Die Förderhöhen blieben unverändert.

#### 4. Erreichung der Gebietsziele, Sanierungsschwerpunkte

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wurde in den Jahren 2007 - 2022 für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ein Förderrahmen in Höhe von insgesamt **4.035.462,45 Euro** umgesetzt. Dies entspricht einer Finanzhilfe in Höhe von insgesamt **3.422.849,80 Euro**.

Dabei entfallen 2.090.662,45 Euro Förderrahmen auf die 80 %ige und 1.944.800,00 Euro auf die 90 %ige Hochwasserförderung.

(siehe Anlage 2 zum Sachbericht - Übersicht Beantragungen)

#### Untersetzung Förderrahmen

Kostengruppen	Gesamtausgaben bis Programmende	prozentualer Anteil an Gesamtausgaben
1. weitere Vorbereitung	6,6 T€	0,16 %
2. Grunderwerb	39,7 T€	0,98 %
3. Ordnungsmaßnahmen Erschließungsmaßnahmen und sonst. Ordnungsmaßnahmen	2.559,9 T€	63,08 %
4.1 private Baumaßnahmen	836,5 T€	20,61 %
4.2 Gemeinbedarfseinrichtungen (Scheunen Polenzpark)	325,4 T€	8,01 %
5. Sicherungsmaßnahmen	8,4 T€	0,21 %
6. Vergütung Sanierungsbeauftragter	281,9 T€	6,95 %
Summe der Ausgaben	4.058,4 T€	100,00 %
Summe der Einnahmen aus Grundstückserlösen	- 22,9 T€	
<b>Städtebaufördermittel gesamt</b> (Bund/Land/Gemeinde)	<b>4.035,5 T€</b>	

In den zurückliegenden Jahren konnten mit Hilfe der Städtebaufördermittel Sicherungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen privater bzw. kommunaler Bauherren und Investoren zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Cunewalde durchgeführt werden.

Hervorzuheben ist, dass im landesweiten Vergleich ein überdurchschnittlicher Teil der Finanzhilfen für investive Maßnahmen umgesetzt wurde.

So wurden beispielsweise für Ordnungsmaßnahmen 63,1% und für Baumaßnahmen 28,6 % davon für Gemeinbedarfseinrichtungen 8,0 % und für private Gebäude 20,6 % des Gesamtförderrahmens umgesetzt.

Neben dem Einsatz der Fördermittel für die vielen kommunalen Maßnahmen (siehe Anlage 4 zum Sachbericht – Karte Geförderte kommunale Maßnahmen) konnte mit großem und nachhaltigem Erfolg mit der Ausreichung von Fördermitteln an Private die Mitleistungsbereitschaft und die Eigeninitiative der Eigentümer gefördert werden.

Jedoch konnten aufgrund des Auslaufen des Programmes viele Förderanträge privater Eigentümer nicht mehr berücksichtigt werden

z.B. Hauptstraße 168  
Am Bahndamm 9

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

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

Während der Programmlaufzeit wurden 45 private Einzelmaßnahmen mit einer Gesamtbausumme von insgesamt 2.649.147,00 € gefördert.

	geförderte private Einzelmaßnahmen	Förderung	gezahlte Finanzhilfe	Eigenanteil Kommune
	Anzahl	100%	80 % bzw. 90 %	10 % bzw. 20 %
Denkmalgebäude	20	527.554,00	437.266,00	90.288,00
<i>darunter Umgebende</i>	14			
Nichtdenkmale	25	272.744,50	223.512,80	49.231,70
	<b>45</b>	<b>800.298,50</b>	<b>660.778,80</b>	<b>139.519,70</b>

*(siehe Anlage 3 zum Sachbericht – Karte Geförderte private Maßnahmen)*

Der Hauptschwerpunkt der Förderung privater Vorhaben lag hierbei vor allem in folgender Gebäudesubstanz:

- Denkmalsgeschützte Umgebendehäuser
- Historische unter Denkmalschutz stehende Gebäude
- Leerstehende oder vom akuten Leerstand bedrohte sanierungswürdige Bausubstanz

Bei der Beratung privater Antragsteller hatte es sich als sehr großer Vorteil erwiesen, dass vom Sanierungsbüro kontinuierlich Sprechstunden vor Ort angeboten wurde. Hierdurch wurde nicht nur eine sehr zeitnahe Beratung garantiert, auch die Gesamtkosten des Sanierungsbüros für die Beratung von Antragstellern bewegten sich gegenüber dem Fördervolumen in einem sehr niedrigen Bereich (6,95 % der Gesamtausgaben).

Für die Vergütung des Sanierungsträger/Sanierungsbeauftragte wurden nur 6,5 % des Gesamtförderrahmens benötigt. Hintergrund hierfür ist nicht zuletzt auch die sehr gute Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung Cunewalde.

## 5. Außergewöhnliche Belastungen während der Programmlaufzeit

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 noch nicht enthalten.

Die Gemeinde Cunewalde ist hierbei durch eine Siedlungsstruktur geprägt, 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 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 und 2013 die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur vielfach provisorisch wieder herzustellen und andererseits einen nachhaltigen Wiederaufbau zu betreiben.

Cunewalde, den 29.06.2023

  
Thomas Marquardt  
Bürgermeister

