

**Stellungnahme der Stadt Plauen zu Nr. 2 („Städtebaulicher Vertrag und städtebauliche Förderung“)**  
**des ergänzenden überörtlichen Prüfungsberichtes vom 06.12.2017**

**Ausführungen aus dem Schreiben vom 29.08.2017 an das Staatliche Rechnungsprüfungsamt**  
**Zwickau:**

*„Dem Umbau des denkmalgeschützten, ehemaligen Kaufhauses Horten zum Sitz des Landratsamtes des durch die Kreisgebietsreform neu geschaffenen Vogtlandkreises gingen umfangreiche Gespräche und Verhandlungen voraus, in deren Ergebnis der Kaufvertrag und der Erbbaurechtsvertrag sowie die Städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, dem Vogtlandkreis und der Stadt Plauen und die Vereinbarung über die Durchführung von Baumaßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung zwischen der Stadt Plauen und dem Vogtlandkreis geschlossen wurden.*

*In der Städtebaulichen Vereinbarung ist zur Zielstellung der Maßnahme ausgeführt: „Damit kann das sich an exponierter Lage befindliche Gebäude nach der denkmalgerechten Erneuerung wieder einer langfristigen Nutzung zugeführt werden. Das städtebauliche Interesse an einer Reaktivierung alter Bausubstanz und eine sinnvolle Nutzung können damit nachhaltig verknüpft werden.“*

*Die Bereitstellung der Finanzierungsbeiträge durch die Stadt Plauen erfolgte gemäß städtebaulicher Vereinbarung vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen und haushaltsrechtlichen Genehmigungen. In der Beschlussvorlage zum Vorhaben Zentralisierung der Landkreisverwaltung (Umbau des ehemaligen Kaufhauses Horten) wird dazu ausgeführt: „Weitere ca. 7,2 Mio. EUR erhält der Vogtlandkreis von der Stadt Plauen. Eine rechtsaufsichtliche Prüfung über diese Möglichkeit wurde mit positivem Ergebnis durchgeführt. Eine Zusage zur Bereitstellung der Haushaltsmittel durch die Stadt Plauen zugunsten des Objektes Zentralisierung der Landkreisverwaltung für den Vogtlandkreis liegt vor. Ein Stadtratsbeschluss ist gefasst.“ Die Zusage der Stadt Plauen war von großer Bedeutung für das positive Votum des Kreistages.*

*Zur Höhe der Finanzierungsbeteiligung der Stadt Plauen ist folgendes zu sagen:*

*Die 1. Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) ergab mögliche Finanzhilfen von 14.167.980 EUR und damit einen erforderlichen Eigenanteil der Stadt von 7.083.990 EUR.*

*Grundlage für die Städtebauliche Vereinbarung war eine überschlägige Berechnung der Gesamtkosten in Höhe von 33,5 Mio. EUR, die im Kreistagsbeschluss verankert war. Das Parkhaus war damals Bestandteil der Kosten für die Gesamtmaßnahme, aber das Objekt befindet sich nicht im Sanierungsgebiet „Altstadt“, sondern in der „Östlichen Bahnhofsvorstadt“. Hier gab es keine Finanzhilfen mehr, so dass keine Förderung des Parkhauses erfolgte.*

*Im Rahmen der Städtebaulichen Vereinbarung wurden vom Freistaat Sachsen Finanzhilfen von 10 Mio. EUR zugesagt bzw. in Aussicht gestellt, der erforderliche städtische Anteil hätte damit auf 5 Mio. EUR reduziert werden können.*

*Da der Vogtlandkreis bereits die Differenz der o.g. möglichen Finanzhilfen i. H. v. 14.167.980 EUR zu den lt. Vereinbarung bereitgestellten Finanzhilfen zusätzlich aufbringen musste, hat sich die Stadt Plauen bereit erklärt, den ursprünglich notwendigen Eigenanteil zur Verfügung zu stellen, um die Beschlussfassung und Durchführung der Maßnahme nicht zu gefährden. Ebenso stand auch eine Reduzierung des städtischen Anteils auf 10% im Wege des Eigenanteilersatzes durch den Vogtlandkreis zu diesem Zeitpunkt nicht zur Debatte.*

*Die Finanzierung des städtischen Eigenanteiles erfolgte im Rahmen der Anschubfinanzierung gemäß § 26 des Sächsischen Kreisgebietsneugliederungsgesetzes (SächsKrGebNG).*

*Zu diesem Thema möchte ich folgendes ausführen:*

*In der VwV Anschubfinanzierung vom 20.07.2007 heißt es bzgl. des Verwendungszweckes u. a.: „Diese Mittel sind insbesondere für investive, aber auch für andere strukturelle*

*Anpassungsmaßnahmen zur Förderung des Integrationsprozesses, für eine effiziente Neuausrichtung der Verwaltung nach der Gebietsreform sowie zum Zweck des Schuldenabbaus einzusetzen.“*

*Gemäß der 1. Fortschreibung des Maßnahmeplanes war vorgesehen, den städtischen Zuschuss in Höhe von 7,3 Mio. EUR aus den Mitteln der Anschubfinanzierung zu erbringen. Die Gesetzmäßigkeit dieser ersten Fortschreibung wurde durch die Landesdirektion mit Schreiben vom 17.02.2009 bestätigt. Aufgrund der Verzögerung bei der Realisierung der Baumaßnahme „Sanierung Gebäude ehem. Kaufhaus Horten“ und der damit verbundenen Verschiebung der Kassenwirksamkeit der Ausgaben sowie weiterer Aktualisierungen erfolgte im Zuge der 2. und 3. Fortschreibung eine Reduzierung des Finanzierungsanteiles aus der Anschubfinanzierung für diese Maßnahme.*

*Aufgrund der Regelung im § 26 SächsKrGebNG, dass bis 31.12.2011 nicht gebundene Mittel zurückzuzahlen sind, hat sich die Stadt Plauen auf Hinweis der Landesdirektion Chemnitz und in Abstimmung mit dem Vogtlandkreis sicherheitshalber entschlossen, im Rahmen der 4. Fortschreibung des Maßnahmeplanes die für die Maßnahme Horten vorgesehenen Mittel stattdessen für Sondertilgung einzusetzen und im Gegenzug für die Finanzierung des Plauener Anteils am Vorhaben einen Kredit aufzunehmen.*

*Mit Schreiben vom 22.07.2011 hat der Landrat dieser Verfahrensweise zugestimmt und die im Gegenzug notwendige Kreditermächtigung für den städtischen Anteil am Vorhaben in Höhe der Sondertilgung in Aussicht gestellt.*

*Über diese Verfahrensweise wurde auch die Landesdirektion Chemnitz mit Schreiben vom 16.09.2011 bei der Vorlage der 4.Fortschreibung des Maßnahmeplanes informiert, die Gesetzmäßigkeit dieser Fortschreibung wurde mit Schreiben vom 18.10.2011 bestätigt.*

*Vollständigkeitshalber wird erwähnt: Um unter allen Umständen eine Rückzahlung nicht gebundener Mittel der Anschubfinanzierung zu vermeiden, hat der Stadtrat der Stadt Plauen aufgrund des Erkenntnisstandes zur Inanspruchnahme für die vorgesehenen Maßnahmen am 13.12.2011 eine 5.Fortschreibung beschlossen, in der wieder ein Finanzierungsanteil für das Vorhaben „Horten“ (in Höhe von 1 Mio. EUR) enthalten war.*

*Bezüglich der Fördermittelbereitstellung für das Vorhaben möchte ich weiterhin folgendes ausführen: Auf der Grundlage der o.g. Städtebaulichen Vereinbarung zwischen dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, dem Vogtlandkreis und der Stadt Plauen vom 03.08.2010 wurde am 17.12.2010 die Vereinbarung über die Durchführung von Baumaßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung zwischen der Stadt Plauen und dem Vogtlandkreis geschlossen. Darin ist u.a. geregelt, dass der Kostenerstattungsbetrag maximal 17.083.990,00 EUR beträgt und sich aus Finanzhilfen des Bundes und des Landes von jeweils 5 Mio. EUR sowie Eigenmitteln der Stadt Plauen von 7.083.990,00 EUR zusammensetzt.*

*Anhand der Planungsunterlagen (Kostenschätzung-Leistungsphase 3) für das Gebäude - ohne Parkhaus- wurden durch den Staatsbetrieb Immobilien- und Baumanagement (SIB) die Kosten geprüft und die zuwendungsfähigen Kosten festgestellt. Auf dieser Grundlage wurde die Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) erstellt.*

*Bei der Ermittlung der Förderung gemäß KEB wurden die Kredite (KfW- Darlehen) von den Gesamtkosten abgezogen, so dass diese bei der Förderung unberücksichtigt blieben. Des Weiteren wurden vorschriftsgemäß die Mieten für die Sparkasse und das Café angesetzt. Da die Nutzung als Landratsamt überwiegt, wirken sich die Mieteinnahmen kaum mindernd auf die Förderung aus. Aufgrund der Beschränkung auf 75 % gemäß Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung Nr. 9.3.2 (VwVStBauE) haben diese im vorliegenden Fall gar keine Auswirkungen.*

*Es ergaben sich konkret folgende Werte:*

<i>baufachlich anerkannte Kosten:</i>	<i>34.776.986,00 EUR</i>
<i>förderfähige Kosten nach Festlegung Bewilligungsstelle:</i>	<i>31.836.525,00 EUR</i>
<i>max. Kostenerstattungsbetrag:</i>	<i>23.877.393,75 EUR</i>
<i>Kostenerstattungsbetrag begrenzt:</i>	<i>17.083.990,00 EUR</i>
<i>davon Finanzhilfen:</i>	<i>10.000.000,00 EUR</i>

<i>tatsächlich bereitgestellte Finanzhilfen:</i>	<i>10.100.712,70 EUR</i>
--	--------------------------

2014 wurden vom Vogtlandkreis Mehrkosten angezeigt, so dass sich die Gesamtkosten auf 41.136.109,00 EUR erhöhten. Die Stadt Plauen beantragte eine Erhöhung der Förderung auf die möglichen 75 % sowie die Bereitstellung zusätzlicher Finanzhilfen. Seitens der Stadt wurde gegenüber dem Vogtlandkreis deutlich gemacht, dass eine Erhöhung ihres bisherigen städtischen Anteiles nicht möglich ist und entsprechend der **Eigenanteilersatz** (durch den Maßnahmenträger Vogtlandkreis) bei der SAB beantragt sowie durch diese auch bewilligt wurde.

Im Ergebnis der erneuten baufachlichen Prüfung und der Berücksichtigung der Begrenzung auf den max. Fördersatz von 75% ergab sich ein Förderbetrag von 22.360.269,23 EUR; davon Finanzhilfen Bund: 4.953.423,07 EUR, Finanzhilfen Land: 9.953.423,07 EUR, kommunaler Eigenanteil Stadt: 7.083.990,00 EUR und Eigenanteilersatz durch Landkreis: 369.433,09 EUR.

Weitere zu erwartende Mehrkosten in Höhe von ca. 6.800.000 EUR wurden 2016 angekündigt.

Dazu wurden zusätzliche Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „SEP“, Plauen „Altstadt“, bewilligt. Die erforderlichen Eigenanteile der Stadt werden nicht durch die Stadt Plauen übernommen (Eigenanteilersatz).

Damit stellt sich die Finanzierung derzeit wie folgt dar (vor baufachlicher Prüfung):

Ermittelte Gesamtkosten lt. Planungsbüro:	47.930.000,00 EUR
abzüglich KfW-Darlehen:	-8.082.070,00 EUR
abzüglich Vergabeeinsparungen:	-4.382.394,69 EUR
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	35.465.535,31 EUR
max. Fördersatz 75%:	26.599.151,48 EUR
davon           Finanzhilfen Bund:	5.050.356,35 EUR
Finanzhilfen Land:	12.682.411,31 EUR
kommunaler Eigenanteil Stadt:	7.083.990,00 EUR
Eigenanteilersatz:	1.782.393,82 EUR

Nach baufachlicher Prüfung kann sich die Finanzierung evtl. in geänderter Form darstellen. Die geänderten Förderhöhen, Termine etc. werden ggf. über Nachträge zur Fördervereinbarung geregelt.

Der Eigenanteil der Stadt Plauen erhöht sich aber nicht. Er hat sich im Ergebnis der Kostenentwicklung und des Eigenanteilersatzes von ursprünglich ca. 41 % der Finanzhilfen auf nach derzeitigen Stand ca. 27 % reduziert und liegt damit insgesamt unter einem Drittel.

Eine Vorsteuerabzugsberechtigung für eine Einrichtung der kommunalen Verwaltung, das ehemalige Horten und jetzt Landratsamt, besteht nach Angaben des Vogtlandkreises nicht. Da der ermittelte mögliche Fördersatz über den max. möglichen 75 % liegt, würde dies für den im Verhältnis geringen Teil vermieteter Fläche auch keine Rolle spielen. Dazu kommt noch, dass der Ausbau der Gewerbeeinheiten durch die Mieter selbst erfolgt (Die Flächen wurden im Rohbau übergeben.)

Bezüglich des Parkhauses wird nochmals betont, dass dessen Errichtung durch den Vogtlandkreis ohne Förderung erfolgte. Daher haben die Einnahmen aus der Stellplatzvermietung auch nichts mit der Förderung des ehemaligen Horten-Gebäudes zu tun.

Aus heutiger Sicht ist seitens der Stadt keine Überzahlung von Fördermitteln erkennbar. Sollte im Zuge der weiteren Finanzierung bzw. Abrechnung der Fördermittel eine Überzahlung festgestellt werden, wird diese selbstverständlich – vom Vogtlandkreis – zu erstatten sein.

Zusammenfassend wird aus Sicht der Stadt Plauen eingeschätzt, dass bezüglich des Vorhabens die bestehenden Rechtsvorschriften eingehalten worden sind. Die o.g. Ausführungen zeigen, dass im Rahmen der Vorbereitung und Realisierung der Förderung des Vorhabens einschließlich der Bereitstellung des städtischen Anteiles durch die Stadt umfangreiche Abstimmungen mit dem Vogtlandkreis - auch als Rechtsaufsichtsbehörde -, der Förderbehörde, dem SMI sowie der Landesdirektion Sachsen (vormals Landesdirektion Chemnitz) vorgenommen worden sind.

Da dennoch durch das StRPrA Zwickau ausgeführt wurde, dass ein weiterer Eigenanteilersatz (bis zur 10 %-Grenze) durch den Vogtlandkreis sachgerecht wäre, werde ich mich mit dem Landrat des Vogtlandkreises dazu in Verbindung setzen.

Inwieweit § 5 Nr.4 der „Baumaßnahmevereinbarung“ dafür die erforderliche Rechtsgrundlage darstellt, müsste von der oberen Rechtsaufsichtsbehörde dabei ebenfalls beurteilt werden.“