

Datum: 27.08.2020

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	31.08.2020	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	10.09.2020	öffentlich				
Ältestenrat	14.09.2020	nicht öffentlich				
Stadtrat	22.09.2020	öffentlich				

**Inhalt** Ersatz des Eigenanteiles der Stadt Plauen durch den Eigentümer des Grundstückes Bahnhofstraße 39 und Bereitstellung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung

**Grundlage:** Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE) vom 14.08.2018

**Beraten und abgestimmt:** Fachbereich Finanzverwaltung

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:** keine

**Verantwortlich für Durchführung:** Geschäftsbereich II, FB Bau und Umwelt, FG Stadtplanung und Umwelt

---

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Übernahme des kommunalen Eigenanteiles in Höhe von 70 % durch den Eigentümer für die Bezuschussung der Maßnahme „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen incl. Errichtung eines Ergänzungsbaus am Gebäude Bahnhofstraße 39 in Plauen“.
2. Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt die Bereitstellung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung für die Investitionsmaßnahme „Zuschuss Modernisierung Maßnahmen WbG – Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen incl. Errichtung eines Ergänzungsbaus am Gebäude Bahnhofstraße 39“ (Investitionsnummer 18-0000114) i. H. v. 545.500 EUR.

## **Sachverhalt:**

zu Beschlussvorschlag 1.:

Das Gebäude Bahnhofstraße 39 wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört und im Jahr 1985 nach historischen Vorlagen wieder auf- und umgebaut. Der historische Kern des Gebäudes wurde auf der Hofseite u. a. durch einen Lastenaufzug erweitert. Im Erdgeschoss entstand eine Blumen- und Samenhandlung mit vielen spezifischen Einbauten. Trotz weiterer Umbauten sind noch Reste dieser Einbauten vorhanden.

Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss befindet sich der Zugang von der Bahnhofstraße aus. Die sich heute im 2. und 3. Geschoss und im Dachgeschoss befindenden Wohnungen sind nur über den Hof erreichbar. Der Zugang führt über das benachbarte Grundstück eines anderen Eigentümers (Bahnhofstraße 41). Dies ist nicht zulässig und muss korrigiert werden.

Für die Schaffung eines direkten Zugangs mit entsprechendem Treppenhaus und die Schaffung eines Aufzuges für einen barrierefreien Zugang ist die Errichtung eines Ergänzungsbaus notwendig. Grundlage dafür ist der Rückbau des bestehenden Lastenaufzuges, wodurch die ursprüngliche Gebäudekante wiederhergestellt wird.

Im Erdgeschoss soll weiterhin eine Gewerbeeinheit eingeordnet werden, da die Bahnhofstraße von der Stadt Plauen als Geschäftsstraße ausgewiesen ist. Im 1. Obergeschoss ist die Einordnung von Räumen für betreutes Wohnen vorgesehen, während in den weiteren Obergeschossen Wohnungen mit jeweils gut vermietbaren Wohnungsgrößen entstehen sollen.

Die Gesamtbaukosten inkl. der Errichtung eines Ergänzungsbaus betragen für die Erschließung des Gebäudes einschließlich Planungsleistungen rund 2.345.000 EUR.

Die Stadt Plauen plant die Maßnahmen nach RL StBauE vom 14.08.2018 Pkt. 7.2.4. entsprechend einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung zu unterstützen.

Bei der Ermittlung der unrentierlichen Kosten wurde keine Vorsteuerabzugsberechtigung berücksichtigt, da die Wiedervermietung des Erdgeschosses bisher nicht geklärt ist.

Die Stadt Plauen beabsichtigt die Bezuschussung der in den Jahren 2020-2022 geplanten Maßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt Programm“ (SSP) im Fördergebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt 2016-2025“ in den Jahren 2020 bis 2023. Die Förderhöhe beträgt entsprechend der Kostenerstattungsbeitragsberechnung maximal 1.263.000 EUR. Diese setzt sich aus 1/3 Eigenanteil der Kommune (= 421.000 EUR ohne Beteiligung Eigentümer) sowie 2/3 Finanzhilfen von Bund und Land (= 842.000 EUR) zusammen.

Im Falle der Verwendung der Zuwendung für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter dürfen entsprechend RL Städtebaulichen Erneuerung vom 14.08.2018 Punkt 4.3.1 die privaten Maßnahmenträger durch eigene Mittel teilweise den Eigenanteil der Kommune als Zuwendungsempfänger übernehmen. Die Kommune hat jedoch immer einen Mindesteigenanteil von 10 % des Gesamtbetrages der Zuwendung (Anteil Bund, Land und Kommune) als Eigenanteil (126.300 EUR) zu tragen. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, den kommunalen Eigenanteil in Höhe von 70 % (294.700 EUR) zu übernehmen. Die Stadt wird dazu eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer abschließen.

Die Kommune muss außerdem entsprechend Punkt 4.3.1.c der Richtlinie durch ein zuständiges Gremium der Übernahme des kommunalen Eigenanteiles für die Maßnahme zustimmen und den Beschluss in geeigneter Form veröffentlichen.

Ohne die Übernahme des Eigenanteiles hätte die Bezuschussung der Maßnahme im Haushalt der Stadt Plauen nicht berücksichtigt werden können.

zu Beschlussvorschlag 2.:

1. Von den insgesamt förderfähigen Kosten i. H. v. 1.263.000 EUR können aus bereits vorliegenden Bewilligungen für Fördermittel Auszahlungen i. H. v. 844.000 EUR (darunter 18.000 EUR im HHP 2020) gefördert werden.
2. Der Abschluss einer Vereinbarung mit der Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH (WbG) kann somit wie folgt erfolgen:
  - aus geplanten Auszahlungen im HHP 2020 i. H. v. 18.000 EUR
  - aus der bereits genehmigten Verpflichtungsermächtigung im HHP 2020 i. H. v. 280.500 EUR (Auszahlung im Jahr 2021)
  - aus der Bereitstellung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 545.500 EUR (mit Zahlungswirksamkeit 2021=47.500 EUR, 2022=418.000 EUR, 2023=80.000 EUR)
3. Die weiterhin geplanten Zuschüsse zur Maßnahme für das Jahr 2023 i. H. v. 419.000 EUR können nur unter Vorbehalt der Bereitstellung von Finanzhilfen durch die Sächsische Aufbaubank-Förderbank (SAB) vereinbart werden.

Die Deckung der überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 545.500 EUR kann aus der Straßenbaumaßnahme Investitionsnummer 19-0000024 „Am Reuthhübel“ (2-60-502/541000/0961001) in o. g. Höhe erfolgen. Die unter der Investition geplante VE von 1.047.840 EUR kann aufgrund Verschiebung der Maßnahme im Planentwurf 2021 wegen fehlender Zuschüsse bereitgestellt werden.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

2020	18.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592501_18-0000114) – Auszahlung Zuschuss
	12.000,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000114) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	4.200,00 EUR (2-60-303/511108/2755011_18-0000114) – Einzahlung Eigenanteilersatz
2021	328.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592501_18-0000114) – Auszahlung Zuschuss
	218.667,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000114) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	76.533,00 EUR (2-60-303/511108/2755011_18-0000114) – Einzahlung Eigenanteilersatz
2022	418.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592501_18-0000114) – Auszahlung Zuschuss
	278.667,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000114) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	97.533,00 EUR (2-60-303/511108/2755011_18-0000114) – Einzahlung Eigenanteilersatz
2023	499.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592501_18-0000114) – Auszahlung Zuschuss
	332.667,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000114) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	116.433,00 EUR (2-60-303/511108/2755011_18-0000114) – Einzahlung Eigenanteilersatz

**Anlage:**

- Lageplan

## Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		1.263.000,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		1.136.700,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		126.300,00	
Folgekosten des Beschlusses		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Anmerkungen:</b>			
Die benötigten Mittel sind bisher nur teilweise im HHP 2020 veranschlagt. Der notwendige Mehrbedarf wurde zum Planentwurf 2021/22 mit angemeldet (s. u.). Außerdem müssen die Mehrkosten im nächsten Fortsetzungsantrag zum Fördergebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt 2016-2025“ im Jahr 2021 zur Förderung mit beantragt werden. Eine Fördervereinbarung kann zum derzeitigen Stand nur in Höhe von 844.000 EUR mit der WbG mbH abgeschlossen werden.			

## Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja
-----------------------	--

<b>Veränderung zum Planansatz</b>		<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit	
2021	47.500	THH 8	18-0000114	
2022	58.000	THH 8	18-0000114	
2023	299.000	THH 8	18-0000114	
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit	
2021	42.750	THH 8	18-0000114	
2022	52.200	THH 8	18-0000114	
2023	269.100	THH 8	18-0000114	

Ralf Oberdorfer  
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy  
Unterschrift liegt im Original vor