

Datum: 29.09.2020

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	28.09.2020	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	08.10.2020	öffentlich				
Ältestenrat	12.10.2020	nicht öffentlich				
Stadtrat	20.10.2020	öffentlich				

Inhalt Ersatz des Eigenanteiles der Stadt Plauen durch den Eigentümer des Grundstückes Klostermarkt 8 in Plauen

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, Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Übernahme des kommunalen Eigenanteiles in Höhe von 50 % durch den Eigentümer für die Bezuschussung der Maßnahme „Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Klostermarkt 8 in Plauen.“

Sachverhalt:

Das Gebäude Klostermarkt 8 steht seit vielen Jahren leer und befindet sich in einem schlechten Zustand. Im Gebäude befinden sich zwei Gewerbeeinheiten sowie 2 Wohneinheiten, alles in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Die Eigentümer haben das Gebäude erworben um hier das jojovita – Fachzentrum für Kindertherapie und Förderung zu etablieren. Die zurzeit genutzten Räumlichkeiten sind für den Bedarf nicht ausreichend. Das Angebot reicht von Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie und Heilpädagogik bis hin zu Kursen für junge Familien.

Dafür ist eine komplette Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes notwendig. Für eine barrierefreie Erschließung soll das derzeitige Treppenhaus Richtung Klosterstraße 5 abgebrochen und durch einen neuen Anbau mit Treppenhaus und Fahrstuhl ersetzt werden. Das Dachgeschoss soll entsprechend den Abstimmungen mit der Denkmalbehörde und der Stadt etwas vergrößert und ausgebaut werden. In den einzelnen Etagen sollen Einzelbehandlungsräume eingerichtet. Außerdem sind ein großer Gruppenraum sowie Bewegungsräume auf jeder Etage geplant.

Die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten betragen insgesamt ca. 1.120.004,00 EUR gemäß Kostenberechnung vom 15.09.2020 des Planungsbüros. Abzüglich nicht zuwendungsfähiger Ausgaben belaufen sich die förderfähigen Kosten auf 1.059.889,20 EUR.

Gemäß Gutachten zum Objekt vom 04.06.2018 zur Einschätzung der Sanierungskosten und der nach Sanierung erzielbaren Erträge ist die Refinanzierung der für die Bausubstanz notwendigen Sanierungsaufwendungen unter wirtschaftlichen Aspekten nicht nachweisbar. Zum Erreichen der notwendigen Rentabilität müssten deshalb steuerliche Vergünstigungen und Fördermittel einbezogen werden.

Der Erhalt bzw. die Sanierung des Objektes ist aus stadtplanerischer Sicht unbedingt zu empfehlen, um den wertvollen Bestand um den Klostermarkt möglichst vollständig, vor allem in einer geschlossenen Bebauung zu erhalten.

Deshalb plant die Stadt Plauen die Maßnahme nach der RL StBauE vom 14.08.2018 Pkt. 7.2.4. entsprechend einer Kostenerstattungsbetragsberechnung zu unterstützen. Bei der Ermittlung der unrentierlichen Kosten wurde keine Vorsteuerabzugsberechtigung berücksichtigt.

Die Stadt Plauen beabsichtigt die Zuschussung der in den Jahren 2020 - 2022 geplanten Maßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) im Fördergebiet „Plauener Mitte“ in den Haushaltsjahren 2020 - 2022.

Die Förderhöhe beträgt entsprechend der Kostenerstattungsbetragsberechnung maximal 424.000,00 EUR. Diese setzt sich aus 20 % Eigenanteil der Kommune (= 84.800,00 EUR ohne Beteiligung Eigentümer) sowie 80 % Finanzhilfen von Bund und Land (= 339.200,00 EUR) zusammen.

Im Falle der Verwendung der Zuwendung für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter dürfen entsprechend RL Städtebaulicher 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 (42.400,00 EUR) zu tragen. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, den kommunalen Eigenanteil in Höhe von 50 % (= 42.400,00 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.

Außerdem besteht die Möglichkeit, steuerliche Sonderabschreibungen nach § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) zu nutzen, da das Objekt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ liegt.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

2020	80.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592801_18-0000140) – Auszahlung Zuschuss
	64.000,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000140) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	8.000,00 EUR (2-60-303/511108/2758011_18-0000140) – Einzahlung Eigenanteilersatz
2021	200.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592801_18-0000140) – Auszahlung Zuschuss
	160.000,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000140) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	20.000,00 EUR (2-60-303/511108/2758011_18-0000140) – Einzahlung Eigenanteilersatz
2022	144.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592801_18-0000140) – Auszahlung Zuschuss
	115.200,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000140) – Einzahlung Finanzhilfen Land
	14.400,00 EUR (2-60-303/511108/2758011_18-0000140) – Einzahlung Eigenanteilersatz

Von den insgesamt förderfähigen Auszahlungen i. H. v. 424.000 EUR sind bisher nur für 80 TEUR die Fördermittel (HHJ 2020) bewilligt. Die restlichen Ausgaben wurden mit Fortsetzungsantrag vom 27.01.2020 beantragt, innerhalb des Förderrahmens für das Gebiet “SDP Plauener Mitte“.

Der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Eigentümer Klostermarkt 8 kann demzufolge momentan nur i. H. v. 80.000 EUR aus geplanten Auszahlungen im HHP 2020 erfolgen.

Die weiteren Zuschüsse zur Maßnahme i. H. v. 344.000 EUR können nur unter Vorbehalt des Beschlusses des Haushaltplanes 2021/22 sowie der Bereitstellung von Finanzhilfen durch die Sächsische Aufbaubank-Förderbank mit dem Eigentümer vereinbart werden.

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		424.000,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		381.600,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		42.400,00	
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
Anmerkungen:			
Die benötigten Mittel sind bisher nur teilweise im HHP 2020 veranschlagt. Der notwendige Mehrbedarf wurde zum Planentwurf 2021/22 mit angemeldet (s.u.). Eine Fördervereinbarung kann zum derzeitigen Stand nur in Höhe von 80.000 EUR mit dem Eigentümer abgeschlossen werden.			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

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

Veränderung zum Planansatz				<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	200.000	THH8		18-0000140		
2022	144.000	THH8		18-0000140		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		
2021	180.000	THH8		18-0000140		
2022	129.600	THH8		18-0000140		

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Kerstin Wolf
Unterschrift liegt im Original vor