

Datum: 30.09.2021

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	04.10.2021	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	14.10.2021	nicht öffentlich				
Ältestenrat	18.10.2021	nicht öffentlich				
Stadtrat	26.10.2021	öffentlich				

Inhalt **Bereitstellung überplanmäßiger Auszahlungen für die Maßnahme „Bezuschussung Privater Investitionen im Fördergebiet Plauener Mitte“ – Objekt Klostermarkt 8**

Grundlage: **Hauptsatzung der Stadt Plauen vom 17.11.2008, zuletzt geändert am 28.06.2018**

Beraten und abgestimmt: **FB Finanzverwaltung**

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Bereitstellung überplanmäßiger Auszahlungen in Höhe von 226.000 EUR für die Maßnahme "Bezuschussung Privater Investitionen im Fördergebiet Plauener Mitte" für das Vorhaben "Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Klostermarkt 8 in Plauen" (Investitionsnummer 18-0000140).

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, alle 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 wird das derzeitige Treppenhaus Richtung Klosterstraße 5 abgebrochen und durch einen neuen Anbau mit Treppenhaus und Fahrstuhl ersetzt. Das Dachgeschoss soll entsprechend den Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Stadt etwas vergrößert und ausgebaut werden. In den einzelnen Etagen werden Einzelbehandlungsräume eingerichtet. Außerdem entstehen ein großer Gruppenraum sowie Bewegungsräume auf jeder Etage.

Die ursprünglich für die Maßnahme geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten beliefen sich auf rund 1.120.000,00 EUR gemäß Kostenberechnung vom 15.09.2020 des Planungsbüros (siehe auch Verwaltungsvorlage Drucksachen-Nr. 0248/2020 zum Beschluss zur Übernahme des kommunalen Eigenanteiles i. H. v. 50 % durch den Eigentümer).

Nach öffentlicher Ausschreibung bzw. Angebotseinholung von einem großen Teil der notwendigen Bauleistungen haben sich auch bei dieser Maßnahme die allgemeinen Baupreissteigerungen gravierend ausgewirkt. Daraufhin musste die Kostenberechnung angepasst werden. Mit Stand 28.09.2021 erhöhen sich die zuwendungsfähigen Gesamtkosten auf rund 1.625.000,00 EUR.

Diese Mehrkosten von rund 505.000,00 EUR können durch den Eigentümer selbst nicht komplett getragen bzw. finanziert werden.

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

Da der Erhalt bzw. die Sanierung des Objektes Klostermarkt 8 aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht unbedingt zu empfehlen ist, um den wertvollen Bestand um den Klostermarkt möglichst vollständig und vor allem in einer geschlossenen Bebauung zu erhalten, plant die Stadt Plauen die Maßnahme nach der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung - RL StBauE vom 14.08.2018 Pkt. 7.2.4. entsprechend einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung (KEB) mit einem weiteren Zuschuss für Privat zu unterstützen. Bei der Ermittlung der unrentierlichen Kosten wurde keine Vorsteuerabzugsberechtigung berücksichtigt.

Die Stadt Plauen beabsichtigt die Bezuschussung 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 mit einem Fördersatz von 80 % Finanzhilfen von Bund und Land und 20 % Eigenanteil der Kommune (ohne Beteiligung Eigentümer).

Auf Grundlage der nun erheblich erhöhten Gesamtkosten (Kostenberechnung v. 28.09.2021) soll der Eigentümer mit einem weiteren Zuschuss i. H. v. 226.000,00 EUR zur Finanzierung des Vorhabens unterstützt werden.

Der Eigentümer verpflichtet sich für den überplanmäßig bereitgestellten Zuschuss darüber hinaus den städtischen Eigenanteil an den Fördermitteln von regulär 20 % bis auf 10 % der Gesamtzuwendung der Stadt zu ersetzen. Der Eigentümer verzichtet somit auf die Zuwendung um den Betrag des zu übernehmenden Eigenanteiles in Höhe von 22.600,00 EUR.

Der städtische Eigenanteil beläuft sich somit auf 22.600,00 EUR (10 %) gemäß der RL StBauE vom 14.08.2018.

Im Falle der Verwendung der Zuwendung für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter dürfen entsprechend RL StBauE 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 zu tragen. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, den kommunalen Eigenanteil in Höhe von 50 % (= 22.600,00 EUR) zu übernehmen.

Auf Grundlage der ursprünglichen Kostenberechnung (Stand 15.09.2020) hat die Stadt Plauen mit dem Eigentümer bereits im Jahr 2020 einen Fördervertrag mit einer Zuwendungshöhe von max. 424.000,00 EUR abgeschlossen.

Die Gesamtförderung des Vorhabens Klostermarkt 8 erhöht sich somit auf 650.000,00 EUR.

Unter Abzug des Eigenanteilersatzes beträgt die Zuwendungsauszahlung an den Eigentümer insgesamt 585.000,00 EUR.

Die Stadt wird dazu einen entsprechenden Nachtrag zu der Vereinbarung vom 07.12.2020 mit dem Eigentümer abschließen.

Die Finanzierung der überplanmäßigen Ausgaben stellt sich wie folgt dar:

2021 226.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592801_18-0000140) – Auszahlung Zuschuss
180.800,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000140) – Einzahlung Finanzhilfen Land
22.600,00 EUR (2-60-303/511108/2758011_18-0000140) – Einzahlung Eigenanteilersatz

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich somit neu 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 426.000,00 EUR (2-60-303/511108/1592801_18-0000140) – Auszahlung Zuschuss
340.800,00 EUR (2-60-303/511108/2751011_18-0000140) – Einzahlung Finanzhilfen Land
42.600,00 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

Für die überplanmäßig bereitgestellten Ausgaben stehen die Fördermittel im HHJ 2021 im Gebiet "SDP Plauener Mitte" aufgrund Verschiebung / Umschichtung von anderen Maßnahmen zur Verfügung.

Die Deckung der notwendigen Eigenanteile i. H. v. 22.600 EUR für die überplanmäßige Bereitstellung der Ausgaben ist aus folgender Maßnahme im HH-Jahr 2021 vorgesehen:

Investitionsnummer 18Z-000081 – Sonstige städt. Abbrüche – Abbruch ehemalige Schwimmhalle Hainstraße
Eigenanteil gem. HH-Plan: 66.000,00 EUR
Verwendung Eigenanteil zur Deckung: 22.600,00 EUR

Die Stadt hat sich im Jahr 2021 entschieden, die ehemalige Schwimmhalle Hainstraße zunächst nicht abzubauen und stattdessen zum Verkauf anzubieten. Der Eigenanteil ist deshalb aus jetziger Sicht noch verfügbar.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		226.000,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		203.400,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		22.600,00	
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
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input 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	226.000,00	Teilhaushalt 8		18-000140		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		
2021	203.400,00	Teilhaushalt 8		18-0000140		

Steffen Zenner
Unterschrift liegt im Original vor

Kerstin Wolf
Unterschrift liegt im Original vor