



Dringlichkeitsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03260**
Datum: 12.09.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 12.09.2017 | öffentlich Vorberatung |
| Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF | 21.09.2017 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 27.09.2017 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: Festlegung zur Förderung der „Sanierung der Hochhausscheibe C, inklusive des behindertengerechten Ausbaus von 308 Wohneinheiten, Neustädter Passage 10“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, vorbehaltlich der Bestätigung des Antrages auf Entlastung des kommunalen Eigenanteils, vorbehaltlich des Abschlusses einer Spendenvereinbarung für den verbleibenden städtischen Eigenanteil, für die o.g. Maßnahme eine anteilige Förderung in Höhe von maximal 3.697.500,00 € (davon 2.175.000,00 € für die Sanierung auf Grundlage der Kostenerstattungsbetragsberechnung und 1.522.500,00 € für den behindertengerechten/rollstuhlgerechten Ausbau von 308 Wohneinheiten, entsprechend DIN 18040 Teil 2) zu gewähren.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, vorbehaltlich der Vorlage des Bewilligungsbescheides über eine Zuwendung aus dem Förderprogramm zur „Vergabe von Zuwendungen für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ (zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung des Vorhabens), vorbehaltlich der Bestätigung des Antrages auf Entlastung des kommunalen Eigenanteils, vorbehaltlich des Abschlusses einer Spendenvereinbarung für den städtischen Eigenanteil und vorbehaltlich der Bereitstellung des verbleibenden Eigenanteils durch den Eigentümer, eine entsprechende Fördervereinbarung in Höhe der förderfähigen Kosten, jedoch begrenzt auf maximal 3.697.500,00 € (davon 2.175.000,00 € für die Sanierung auf Grundlage der Kostenerstattungsbetragsberechnung und 1.522.500,00 € für den behindertengerechten/rollstuhlgerechten Ausbau von 308 Wohneinheiten, entsprechend DIN 18040 Teil 2) zu gewähren.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Produkt 1.51108.06

Angaben in €

| Sachkonto | | HHJ 2017 | HHJ 2018 | HHJ 2019 | HHJ 2020 | Gesamt |
|-----------|---|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 53170000 | Auszahlungen (Zuschüsse an private Unternehmen) | 450.000 | 1.245.000 | 1.560.000 | 442.500 | 3.697.500 |
| 41415000 | Einzahlungen/ Fördermittelpogramm | 300.000 | 830.000 | 1.040.000 | 295.000 | 2.465.000 |
| 41470100 | Zuschüsse (Experimentier-klausel) | 105.000 | 290.500 | 364.000 | 103.250 | 862.750 |
| 41480200 | Spenden | 45.000 | 124.500 | 156.000 | 44.250 | 369.750 |

Die haushaltsplanmäßige Anpassung erfolgt mit der Haushaltsplanung 2018.

Begründung

des Vorschlags zur Förderung der Sanierung der Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10, inklusive des rollstuhlgerechten Ausbaus der 308 entstehenden Wohneinheiten

Anlass / Sachstand

Die Hochhausscheibe C wurde zusammen mit den Scheiben A – E zwischen 1970-1975 als Bestandteil des Stadtzentrums von Halle-Neustadt errichtet. Sie wurde als Studentenwohnheim genutzt und steht ca. seit dem Jahr 2000 leer.

Die „Scheibe C“ ist die dritte der von West nach Ost angeordneten 5 Hochhausscheiben, die auf Grund ihrer Anordnung und Dimensionierung die bekannte Silhouette von Halle Neustadt bilden. Die „Scheibe C“ ist Bestandteil eines einzigartigen Ensembles und prägt somit das Stadtbild erheblich. Der Erhalt und die Sanierung der Hochhausscheiben steht in einem besonderen städtischen Interesse, welchen mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum Erhalt des Ensembles (Beschluss-Nr. VI/2015/01130) untermauert wurde.

Das Grundstück liegt in dem gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ der Stadt Halle (Saale).

Der Eigentümer beabsichtigt die Sanierung des Gebäudes. Geplant sind 2 Läden im Erdgeschoss und im 1. OG, Nebenräume und Abstellräume im EG bis zum 4. OG, ab dem 5. OG bis 17. OG 308 Wohnungen, mehrheitlich mit einer mit einer Größe von jeweils ca. 24 m² (zzgl. 3,3 m² Balkon) sowie ein Bistro und ein Freizeit-/ Sportbereich im DG. Alle Wohnungen sollen rollstuhlgerecht entsprechend DIN 18040 Teil 2 ausgebaut werden. Für die geplante Maßnahme liegt die Baugenehmigung bereits vor. Die geplante Maßnahme entspricht den formulierten Sanierungszielen.

Der Eigentümer hat einen Antrag auf Förderung der Maßnahme gestellt. Die Maßnahme wurde durch die Stadt in den Programmantrag „Stadtumbau Ost Aufwertung“ für das Programmjahr 2016 aufgenommen.

Die Kosten für die Sanierung, inklusive des rollstuhlgerechten Ausbaus betragen, laut Kostenberechnung des Letztempfängers 22.189.538 €. Die vorliegende Kostenberechnung wurde baufachlich durch den BLSA geprüft. Im Ergebnis wurden 21.175.000,00 € als vorläufig förderfähig anerkannt.

Die Maßnahme wurde im Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 2016 in Höhe von 3.697.500,00 € berücksichtigt. Ein Bescheid des LVwA über die Kostenanerkennung liegt in gleiche Höhe ebenfalls vor. Der Zuschuss setzt sich entsprechend des Kostenanerkennungsbescheides aus einem Zuschuss in Höhe von 2.175.000,00 € auf der Grundlage der Kostenerstattungsbeitragsberechnung und einem Zuschuss gem. Abschnitt D Nr. 8 StäBauFRL für den rollstuhlgerechten Ausbau der Wohnungen in Höhe von 1.522.500,00 € zusammen. Der Zuschuss für den rollstuhlgerechten Ausbau der Wohnungen steht unter der Bedingung, dass die Prüfung der, durch den Eigentümer nachträglich eingereichten Unterlagen durch den BLSA bestätigt, dass alle Wohneinheiten rollstuhlgerecht sind.

Neben dem Antrag auf Zuwendungen aus der Städtebauförderung hat der Eigentümer einen Antrag auf Zuwendung aus dem Förderprogramm des Bundes zur „Vergabe von Zuwendungen für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ gestellt. Auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen wurde dem Eigentümer für Maßnahme ein Zuschuss in Höhe 4.165.450 € zugesprochen. Dieser Zuschuss wurde bei der Ermittlung des Zuschussbetrages aus der Städtebauförderung berücksichtigt.

Begründung

Die bewilligenden Mittel sind fristgerecht und zweckentsprechend für die Sanierung der Hochhausscheibe C; Neustädter Passage 10 einzusetzen und an den Letztempfänger weiter zu geben. Da die Fördermittel bereits anteilig für das Haushaltsjahr 2017 bewilligt sind, muss die Entscheidung über die Vergabe der bewilligten Mittel an den Letztempfänger kurzfristig erfolgen, um ihm grundsätzlich Gelegenheit zu geben, die Mittel fristgerecht umsetzen zu können.

Zur Sicherung der Finanzierung wird daher vorgeschlagen, diese Maßnahme vorbehaltlich der Feststellung der Förderfähigkeit des rollstuhlgerechten Ausbaus der 308 Wohneinheitendurch das LVwA in Verbindung mit dem BLSA in Höhe vom max. 3.697.500,00 € zu fördern.

Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich des Abschlusses einer Spendenvereinbarung für den städtischen Eigenanteil mit einem Dritten und der Genehmigung des Antrages Entlastung des kommunalen Eigenanteils.

Familienverträglichkeitsprüfung

Mit der Maßnahme soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Hierdurch werden Ansiedlungen von jungen Menschen in der Stadt Halle (Saale) gefördert. Die Wohnungen sollen rollstuhlgerecht errichtet werden. Durch den zusätzlichen Wohnraum wird das Neustädter Zentrum belebt. Neben Wohnungen bietet das Gebäude auch einen Fitnessbereich, Gewerbeflächen sowie eine Gastronomie, was zum einen Arbeitsplätze und zum anderen einen gewissen Erholungsfaktor mit sich bringt. Durch die Sanierung des Gebäudes wird ein bislang sozial unkontrollierter Bereich aufgewertet, der momentan gerade für Kinder und Jugendliche abschreckend wirkt. Eine Familienverträglichkeit der Maßnahme ist gegeben.

Finanzierung

Für die Maßnahme liegt ein projektbezogene Bewilligung von Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost - Aufwertung“ in Höhe von 3.697.500,00 € vor. Der Eigenmittelanteil der Stadt Halle wird zum einen durch die Anwendung der Experimentierklausel und zum anderen durch eine zweckgebundene Spende finanziert. Die entsprechenden Erklärungen liegen der Stadt Halle bereits vor. Zur Annahme der Spende soll ein separater Beschluss gefasst und eine Spendenvereinbarung abgeschlossen werden. Ein entsprechender Antrag auf „Entlastung des kommunalen Eigenanteils (Nutzung der Experimentierklausel)“ wurde beim Landesverwaltungsamt gestellt. Die Entscheidung darüber steht noch aus.

Damit muss Stadt selbst keine Mittel zur Finanzierung aufbringen. Vorbehaltlich der Genehmigungen erfolgt die Finanzierung der Fördermaßnahme des Stadtumbaus zu 2/3 aus Bundes- und Landesmitteln (2.465.000,00 €), zu 10 % aus einer Spende eines Dritten (369.750,00 €). Den Differenzbetrag trägt der Letztempfänger im Rahmen der Entlastung des kommunalen Eigenanteils (862.750,00 €). Der Eigenmittelanteil der Stadt reduziert sich auf 0,00 €. Die Maßnahme für die Stadt Halle (Saale) haushaltsneutral

Die Spendenvereinbarung wird spätestens mit der Vertragsunterzeichnung vollzogen. Bis zum Vollzug bleiben die Haushaltsmittel gesperrt.

Die haushaltsplanmäßige Anpassung entsprechend der vorliegenden Bewilligung erfolgt mit der Lesung des Haushaltsplanentwurfes 2018 in den jeweiligen Ausschüssen.

Die Zuschüsse an private Unternehmen werden in den Haushaltsjahren 2017 bis 2020 verausgabt.

Produkt 1.51108.06

alle Beträge sind in €

| Sach-konto | | HHJ 2017 | HHJ 2018 | HHJ 2019 | HHJ 2020 | Gesamt |
|------------|--|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 53170000 | Auszahlungen (Zuschüsse an private Unternehmen) | 450.000 | 1.245.000 | 1.560.000 | 442.500 | 3.697.500 |
| 41415000 | Einzahlungen/ Fördermittelpr ogramm | 300.000 | 830.000 | 1.040.000 | 295.000 | 2.465.000 |
| 41470100 | Zuschüsse (Experimentier -klausel) | 105.000 | 290.500 | 364.000 | 103.250 | 862.750 |
| 41480200 | Spenden | 45.000 | 124.500 | 156.000 | 44.250 | 369.750 |

Im Ergebnis des Beschlusses über die Förderung durch den Stadtrat ist vorgesehen, eine entsprechende Fördervereinbarung für die Maßnahme abzuschließen, worin sich der Zuwendungsempfänger verpflichtet, die Maßnahme zügig durchzuführen, im Jahr 2020 abzuschließen und entsprechend abzurechnen. Die Fördervereinbarung wird erst abgeschlossen, wenn die Spendenvereinbarung geschlossen ist.

Anlagen:

- Lageplan
- Auszug aus den Planunterlagen – Grundrisse der Etagen 5-7 als Beispiel