



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02188**
Datum: 02.02.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	17.02.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Kündigung der Fördervereinbarung zur Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Kündigung der zur Sanierung der Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10 abgeschlossenen Fördervereinbarung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Kündigung der Fördervereinbarung vorzunehmen und der Zuwendungsempfängerin die entstandenen Zinsen für die nicht in Anspruch genommenen Fördermittel in Rechnung zu stellen.
3. Der Stadtrat beschließt die Rückzahlung der auf Grund der Kündigung nicht mehr umsetzbaren Fördermittel in Höhe von 2.465.000,00 Euro an das Landesverwaltungsamt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die von der Stadt Halle (Saale) für die Hochhausscheibe C bereits vereinnahmten Fördermittel an das Landesverwaltungsamt zurückzuzahlen.
5. Der Stadtrat beschließt die Rückzahlung der zu Gunsten der Förderung der Sanierung der Hochhausscheibe C vereinnahmten Spende in Höhe von 169.500,00 Euro an den Spender.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rückzahlung der Spende vorzunehmen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

Die Förderung kann trotz der Ablehnung nicht fortgeführt werden, weil die Gesamtfinanzierung der Maßnahme nicht gesichert ist und die Fördermittel damit nicht erfolgreich verwendet werden können.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)	2021	150.354,82	1.51108.06 6100.5629
		2021	2.465.000,00	1.51108.06 6100.5629
		2021	165.396,26	
2021	169.500,00			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Kündigung der Fördervereinbarung zur Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10

1. Ausgangssituation Fördervereinbarung zur Sanierung der Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10

Am 17.12.2015 erfolgte durch die Zuwendungsempfängerin die Antragstellung zur Förderung der **Sanierung der Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10**. Durch die Maßnahme sollte ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, welchen die Hochhausscheibe C auf Grund des Leerstandes seit dem Jahr 2000 darstellt. Gleichzeitig sollen durch die Maßnahme günstige Wohnungen geschaffen werden.

Mit Sitzung des Stadtrats am 28.01.2016 wurde die Maßnahme „Sanierung der Scheibe C“ zusätzlich in die Antragstellung des Programmjahres 2016 - Städtebaufördermittel - beim Landesverwaltungsamt aufgenommen. Mit Bescheid vom 14.07.2017 hat das Landesverwaltungsamt Fördermittel in Höhe von 3.697.500,00 € Gesamtwertumfang für das Projekt bewilligt. Die Anerkennung der Kosten erfolgte nach Prüfung durch das Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) mit Bescheid vom 27.07.2017.

Die förderfähigen Gesamtkosten betragen zum Zeitpunkt der Kostenanerkennung 21.175.000,00 Euro. Die Deckung der Gesamtkosten sollte über den Eigenanteil der Bauherrin, über eine Bewilligung des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) über das Programm „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“, über eine Bewilligung der Investitionsbank über das Programm „Zuwendungen zur Herrichtung leerstehenden Wohnraumes“, über eine weitere Bewilligung der Investitionsbank über das Programm „Zuwendungen zur Herstellung des barrieregeduzierten Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen“ und über die Städtebauförderung erfolgen.

In seiner Sitzung am 27.09.2017 hat der Stadtrat beschlossen, vorbehaltlich der Bestätigung des Antrages auf Entlastung des kommunalen Eigenanteils (Anwendung der sog. „Experimentierklausel“: Reduzierung des städtischen Eigenanteils auf 10 %) und vorbehaltlich des Abschlusses einer Spendenvereinbarung für den städtischen Eigenanteil, für die Maßnahme eine anteilige Förderung in Höhe von maximal 3.697.500,00 € zu gewähren. Der Antrag auf Entlastung des kommunalen Eigenanteils („Experimentierklausel“) wurde mit dem Bescheid des Landesverwaltungsamtes vom 09.10.2017 positiv beschieden. Die Spendenvereinbarung wurde am 27.04.2018 durch den Spender und am 04.05.2018 durch die Stadt Halle (Saale) unterzeichnet.

Ebenfalls am 04.05.2018 wurde die Fördervereinbarung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost – Aufwertung“, Fördergebiet Neustadt abgeschlossen. Damit gewährte die Stadt einen Zuschuss zur Finanzierung der vorläufig als förderfähig anerkannten Kosten der Baumaßnahme in Höhe von insgesamt 3.697.500,00 Euro (auf Basis der Kostenanerkennung). Ein Anteil in Höhe von 1.522.500,00 Euro dieses Zuschusses ist dabei speziell für den rollstuhlgerechten Ausbau der Wohnungen gebunden. Als Fertigstellungstermin wurde der 31.12.2020 vereinbart. Mit der Fördervereinbarung wurde die Finanzierung der förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von 21.175.000,00 Euro gesichert.

2. Aktueller Sachstand

Mit einer E-Mail vom 16.09.2019 teilte der Generalplaner der Zuwendungsempfängerin der Stadt erstmalig schriftlich eine Kostenerhöhung mit. Nach einem Gespräch bei dem Beigeordneten am 09.10.2019 wurde festgestellt, dass die damals aktuellen Gesamtkosten 32.678.187,25 Euro betragen.

Trotz mehrmaligen Schriftwechseln und Nachforderungen seitens der Stadt wurde die Mehrkostenanzeige durch die Zuwendungsempfängerin in der finalen Fassung erst mit Schreiben des von der Zuwendungsempfängerin beauftragten Architekturbüros vom 18.09.2020 übergeben. Gemäß dieser Aufstellung betragen die Gesamtkosten für die Maßnahme 34.977.286,76 Euro.

Der Aufforderung, die Kosten der Maßnahme durch Umplanung zu reduzieren, kam die Zuwendungsempfängerin dabei nicht nach. Es ergibt sich mit der Mehrkostenanzeige ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 7.125.000,00 Euro, welcher nach Vorstellung der Zuwendungsempfängerin vollständig mit der Beantragung/Bewilligung weiterer Städtebaufördermittel gedeckt werden sollte. Die Zusatzfinanzierung würde sich zu 4.750.000,00 Euro aus Bundes- und Landesmitteln und zu 2.375.000,00 Euro aus Eigenmitteln der Stadt zusammensetzen. Die Eigenmittel der Stadt könnten bei Anwendung der Experimentierklausel zu einem Anteil in Höhe von 1.662.500,00 Euro über die Zuwendungsempfängerin zur Verfügung gestellt werden. Ein verbleibender Mindesteigenanteil in Höhe von 712.500,00 Euro müsste von der Stadt Halle (Saale) bereitgestellt werden.

Seit 2018 wurde für die Maßnahme durch die Zuwendungsempfängerin lediglich ein einziger Mittelabruf von Städtebaufördermitteln vorgelegt, welcher auf Grund von Unvollständigkeit und Mängeln nicht bearbeitet werden konnte und letztendlich von der Zuwendungsempfängerin zurückgezogen wurde. Städtebaufördermittel sind aus diesem Grund bisher nicht zur Auszahlung kommen.

Mit dem 1. Mittelabruf wurde auf Basis der abgeschlossenen Spendenvereinbarung eine Spende in Höhe von 169.500,00 € bei der Stadt eingezahlt. Da es sich bei der Hochhaus-scheibe C nicht um einen steuerbegünstigten Zweck im Sinne der Abgabenordnung handelt, konnte dem Spender keine entsprechende Spendenbescheinigung ausgestellt werden. Daraufhin erklärte der Spender, dass seine Spendenbereitschaft nicht mehr besteht. Damit kann auch der städtische Eigenanteil in Höhe von 369.750,00 € für die bereits abgeschlossene Fördervereinbarung nicht über die Spende eines Dritten finanziert werden.

Im Oktober 2020 wurde ein Antrag der Fraktion „DIE LINKE“ mit der Vorlagennummer VII/2020/01818 in den Stadtrat eingereicht. Mit dem zu fassenden Beschluss sollte die Verwaltung beauftragt werden, bis zum 30.11.2020 auf Basis der Mehrkostenanzeige einen Antrag auf Bewilligung zusätzlicher Fördermittel beim Landesverwaltungsamt einzureichen, eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes für die Maßnahme bis zum 31.12.2022 mit der Zuwendungsempfängerin zu vereinbaren und eine Spendenvereinbarung für eine Spende zu Gunsten sonstiger gemeinnütziger Zwecke in Höhe des städtischen Eigenanteils zu schließen.

Der Antrag der Fraktion „DIE LINKE“ wurde im November 2020 im Stadtrat per Beschluss mehrheitlich abgelehnt. Eine Beantragung der Deckung der Mehrkosten durch zusätzliche Städtebaufördermittel ist somit nicht erfolgt. Die Zielstellung der Zuwendungsempfängerin, die Mehrkosten über eine entsprechende Zuschusserhöhung der Städtebauförderung zu finanzieren, wurde damit abgelehnt. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme ist dementsprechend nach wie vor nicht gesichert.

Zur Aufklärung des Sachverhaltes wurde die Zuwendungsempfängerin mit Schreiben vom 09.12.2020 aufgefordert, bis zum 28.12.2020 entweder die Gesamtfinanzierung des Vorha-

bens inklusive der Mehrkosten ohne zusätzliche Städtebauförderung oder die Kostenreduzierung durch Umplanung und damit die Gesamtfinanzierung nachzuweisen.

Der Zuwendungsempfängerin hat sich bis zu dem gesetzten Termin und bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geäußert um die Gesamtfinanzierung des Vorhabens nachzuweisen.

3. Schlussfolgerungen und Begründung

Die Fördervereinbarung sieht unter § 6 grundsätzlich die Möglichkeit vor, dass eine Anpassung bzw. Änderung und Ergänzung der Vereinbarung erfolgen kann. Dies setzt allerdings voraus, dass die Umsetzung der vereinbarten Maßnahme grundsätzlich möglich ist.

Auf Grund der fehlenden Gesamtfinanzierung für die Sanierung der Scheibe C ist ausgeschlossen, dass der vereinbarte Zweck erreicht wird. Die Zuwendungsempfängerin ist nicht mehr in der Lage, den Zweck zu erfüllen. Es liegt damit eine wesentliche und erhebliche Änderung der Verhältnisse vor, die die Umsetzung der Fördermaßnahme tatsächlich unmöglich macht. Die Geschäftsgrundlage für eine Förderung ist durch die fehlende Gesamtfinanzierung nachträglich weggefallen.

Damit ist beiden Parteien ein weiteres Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar, was letztlich dazu führt, dass der Vertrag gekündigt werden kann (vgl. nur Kopp/Ramsauer, VwVfG, § 60 Rd.-Nr. 15 ff.). Die Stadt ist daher zur Kündigung der Fördermittelvereinbarung berechtigt.

Da bisher keine Auszahlungen auf Grundlage der abgeschlossenen Fördervereinbarung erfolgt sind, entsteht durch die Kündigung keine Rückzahlungsverpflichtung der Zuwendungsempfängerin an die Stadt gemäß § 12 Abs. 4 der Fördervereinbarung.

Allerdings sind die nach § 5 Abs. 1 der Fördervereinbarung entstandenen Zinsen für nicht rechtzeitig in Anspruch genommene Fördermittel von der Zuwendungsempfängerin zu tragen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Bisher sind seitens der Stadt keine Zuschusszahlungen an die Zuwendungsempfängerin erfolgt. Ein Rückforderungsanspruch der Stadt besteht somit nicht.

Die auf Basis der geschlossenen Spendenvereinbarung anteilig eingezahlten Spendengelder sind von der Stadt Halle an den Spender zurückzuzahlen, da eine zweckentsprechende Umsetzung des Vorhabens nicht mehr gegeben ist:

Vereinbarte Spendenhöhe	369.750,00 Euro
Bisher vereinnahmte Spende	169.500,00 Euro
Spendenrückzahlung somit	169.500,00 Euro

Ebenso sind die beim Land bereits für das Vorhaben abgeforderten Fördermittel in Höhe von 2.465.000,00 Euro zeitnah zurückzugeben, um weitere Zinszahlungen zu vermeiden. Derzeit besteht keine Möglichkeit, die bereits vom Land erhaltenen Fördermittel für andere Projekte im Fördergebiet Stadtumbau Aufwertung Halle-Neustadt zeitnah umzusetzen.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Fördervereinbarung vom 04.05.2018 ist die Stadt zudem berechtigt, die nicht rechtzeitig vom Eigentümer abgerufenen Fördermittel zu verzinsen.

Die genaue Ermittlung des Zinsbetrages richtet sich nach dem Tag der Kündigung der För-

derevereinbarung. Nach derzeitigem Stand mit Stichtag 31.01.2021 würden Zinsforderungen in Höhe von 150.354,82 Euro (bei einem unveränderten Basiszinssatz) von der Stadt Halle (Saale) geltend gemacht werden können.

Damit deckt der gegenüber dem Eigentümer geltend zu machende Zinsanspruch die Zinszahlungen der Stadt bei Rückzahlung der Fördermittel an das Land zum großen Teil ab.

5. Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“

Die Sanierung des Scheibenensembles stellt ein wichtiges Sanierungsziel für das beschlossene Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ dar. Mit der bald abgeschlossenen Sanierung der Scheibe A als Verwaltungsstandort liegt das Beispiel einer erfolgreichen Sanierung ohne Fördermittelbezuschung vor. In den Gesprächen mit den neuen Eigentümern der Scheibe B haben auch diese klargestellt, dass sie nicht beabsichtigen, Fördermittel für die Sanierung in Anspruch zu nehmen.

Der zusätzliche Zuschussbedarf für das Vorhaben Sanierung Scheibe C mit fast 7.000.000,00 Euro auf insgesamt 10.800.000,00 Euro Zuschuss allein aus Städtebaufördermitteln des Programms Stadtumbau Ost – Aufwertung steht dazu in einem extremen Gegensatz. Die Stadtverwaltung ist auch auf Grund der Erfahrungen und Einschätzungen der anderen Immobilieneigentümer im Stadtteilzentrum dennoch überzeugt, dass es trotz der statischen Probleme finanzierbare bauplanerische Möglichkeiten für die Sanierung der Scheiben gibt.

Das überregionale Interesse am Stadtteilzentrum Neustadt und an den Scheiben hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Bereits beim damaligen Verkauf, durch die heutige Eigentümerin, gab es die Bereitschaft mehrerer Interessenten die Scheibe C zu erwerben. Falls also die Zuwendungsempfängerin nicht bereit oder in der Lage ist, ein entsprechend angepasstes Sanierungskonzept zu erarbeiten (wie schon mehrfach seitens der Stadt gefordert), gehen wir von einem breiten Entwicklungsinteresse aus. Es ist also nicht von einem dauerhaften städtebaulichen Missstand durch eine Investruine auszugehen.

6. Familienverträglichkeitsprüfung und Klimaauswirkungen

Die Belange der Familienverträglichkeit und der Klimaauswirkungen werden nicht berührt.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Fördervereinbarung vom 04.05.2018

Anlage 2 Entwurf der Kündigung vom 19.01.2021