



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03346**
Datum: 08.11.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	23.11.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 17.02.2021 zur Beantragung weiterer Fördermittel für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Scheibe C

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Beschlusses Nr. VII/2021/02131 vom 17.02.2021.

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

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
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

Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 17.02.2021 zur Beantragung weiterer Fördermittel für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Scheibe C

Ausgangssituation

Zur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Hochhausscheibe C wurde am 04.05.2018 eine Fördervereinbarung über eine Höhe von max. 3.697.500 Euro im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost – Aufwertung“, Fördergebiet Neustadt abgeschlossen, um die unrentierlichen Kosten der Sanierung, die im Ergebnis einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung ermittelt wurden, zu fördern.

Mit Bescheid vom 14.07.2017 hatte das Landesverwaltungsamt die Fördermittel 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 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 barriere reduzierten Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen“ und über die Städtebauförderung erfolgen.

Für die Maßnahme wurde bislang durch die Zuwendungsempfängerin lediglich ein erster Mittelabruf von Städtebaufördermitteln vorgelegt, der wegen Unvollständigkeit der Unterlagen zurückgezogen wurde. Städtebaufördermittel konnten aus diesem Grund bisher nicht zur Auszahlung kommen.

Mit einer E-Mail vom 10.11.2019 teilte der Projektsteuerer offiziell eine Kostenerhöhung mit der Begründung von notwendigen Änderungen der Statik und der Baumaßnahme mit. Zum Stand 21.10.2021 wurden der Stadt aktualisierte Gesamtkosten in Höhe von 35.050.756,74 Euro (Baukosten + Forschungskosten) benannt. Ausgehend von diesen Gesamtkosten ergibt sich laut Zuschussempfängerin ein zusätzlicher Zuschussbedarf von 6.890.537,75 Euro aus Städtebaufördermitteln, der sich aus einem Bundes- und Landesanteil in Höhe von 4.593.691,83 Euro und einem städtischen Eigenanteil von 2.296.845,92 Euro zusammensetzen würde. Dieser Eigenanteil könnte durch die Anwendung der Experimentierklausel bei entsprechender Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt und bei Übernahme der anteiligen Kosten durch die Zuschussempfängerin auf 10 %, nämlich 689.053,78 Euro reduziert werden. Der durch den Zuschussempfänger zusätzlich zu übernehmende Anteil beträgt dabei 1.607.792,14 Euro.

Mit Bekanntgabe der Kostenerhöhung begann ein umfangreicher Schriftwechsel zwischen der Stadtverwaltung und der Zuschussempfängerin bzw. ihren juristischen Vertretern über eine nachvollziehbare Begründung der Kostenerhöhung, den Nachweis der Prüfung von Einsparmöglichkeiten, ggf. auch durch Umplanungen, sowie über die Berücksichtigung von Grunderwerb und notwendigen Umbaumaßnahmen des öffentlichen Raums, die in der vorgelegten Kostenberechnung nicht enthalten waren. Da die seitens der Verwaltung geforderten Unterlagen nicht umfänglich vorgelegt wurden und die erforderlichen städtischen Eigenmittel nicht zur Verfügung standen, sah sich die Verwaltung bislang nicht in der Lage, einen Antrag auf Städtebaufördermittel in Höhe von 6.890.537,75 Euro zu stellen.

Stadtratsbeschluss vom 17.02.2021

In der Stadtratssitzung vom 17.02.2021 wurde der Antrag der Fraktion DIE LINKE zur Beantragung der zusätzlichen mit folgendem Wortlaut beschlossen:

1. *Die Stadt Halle (Saale) stellt unverzüglich und bis spätestens 05.03.2021 nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt einen Antrag auf zusätzliche Städtebaufördermittel im Rahmen einer Anschlussförderung für die Sanierung der „Scheibe C“ in Höhe der durch die Investorin berechneten Mehrkosten beim Land Sachsen-Anhalt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dies umzusetzen und die frist- und ordnungsgemäß erfolgte Antragstellung gegenüber der Vorsitzenden des Stadtrates unverzüglich, jedoch bis spätestens 05.03.2021, nachzuweisen.*

2. *Die Stadt Halle (Saale) vereinbart mit der Investorin eine Verlängerung der in der Fördervereinbarung vom 4. Mai 2018 vereinbarten Fertigstellungsfrist um zwei Jahre bis zum 31.12.2022. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dies unverzüglich, jedoch bis spätestens 05.03.2021 umzusetzen und die erfolgte Fristverlängerung gegenüber der Vorsitzenden des Stadtrates unverzüglich, jedoch bis spätestens 05.03.2021, nachzuweisen.*

3. *Der Oberbürgermeister wird beauftragt, vorbehaltlich der Vorlage des Bewilligungsbescheides über eine Zuwendung entsprechend Punkt 1 sowie vorbehaltlich der Genehmigung eines zu beantragenden vorzeitigen Maßnahmebeginns durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, eine entsprechende zweite Fördervereinbarung in Höhe der förderfähigen Kosten abzuschließen. Die vorliegenden und künftig einzureichenden Mittelabrufe sind zeitnah zu prüfen und zahlbar zu machen.*

Ein städtebaulich so wichtiges Projekt darf nicht an formalen Problemen der Eigenmittelbereitstellung scheitern. Der Oberbürgermeister wird deshalb beauftragt, durch die Stadtverwaltung eine mit der Rechtsauffassung des Landesrechnungshofs und der Kommunalaufsicht konforme Lösung unter Berücksichtigung einer beabsichtigten Spende entwickeln zu lassen.

Dieser Stadtratsbeschluss wurde in Bezug auf die Fristverlängerung für die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahme umgesetzt. Bezüglich der Antragstellung auf weitere Städtebaufördermittel ist die Umsetzung des Beschlusses **nicht** möglich.

Begründung:

1. Finanzierung des städtischen Eigenanteils

Mit der Abgabe eines Fördermittelantrags ist die Stadt verpflichtet, den erforderlichen Eigenanteil, hier ca. 2,297 Mio. Euro nachzuweisen. Dies war zu dem im Beschluss genannten Zeitpunkt 05.03.2021 nicht möglich, und es konnte trotz vielfacher Abstimmungen mit den vorgesetzten Behörden dafür bislang keine juristisch zulässige Möglichkeit gefunden werden.

Die in der Begründung des Antrags zur Deckung der städtischen Eigenmittel durch die Fraktion DIE LINKE vorgeschlagene Einwerbung einer zweckungebundenen Spende scheidet auf Grund der prekären Haushaltslage der Stadt aus. Zuschüsse an private Dritte aus der Städtebauförderung werden bislang im Ergebnisplan der Stadt abgebildet. Dort müssen auch die erforderlichen Eigenmittel veranschlagt werden. Eine zweckungebundene Spende würde bei der aktuellen Haushaltslage der Stadt nicht zu einer Freilenkung gebundener Mittel als Kofinanzierung der Städtebaufördermittel führen, sondern lediglich zu einer Reduzierung des städtischen Defizits. Dies hat das Landesverwaltungsamt mit einem Schreiben vom 02.08.2021 den juristischen Vertretern der Zuschussempfängerin mitgeteilt (Anlage 1).

Die Stadtverwaltung hat daher auch die Finanzierung der Eigenmittel über eine zweckgebundene Spende eines unbeteiligten Dritten geprüft. Hierzu sind die Auffassung des Landesrechnungshofes im Zusammenhang mit seiner Prüfung des Fördervorgangs „Sportparadies“ sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg (Urteil vom 30.11.2010 - Au 3 K 10.1048) eindeutig negativ und ablehnend. Die Spende eines unbeteiligten Dritten kann nicht als Ersatz für städtische Eigenmittel herangezogen werden, sie wäre als zweckgebundene Einnahme vorrangig vor den Fördermitteln einzusetzen.

2. Antragsunterlagen

In einem Termin mit den juristischen Vertretern der Zuschussempfängerin und dem Landesverwaltungsamt am 22.07.2021 wurde dennoch seitens der Stadtverwaltung zugestimmt, einen in Hinblick auf die städtischen Eigenmittel unvollständigen Fördermittelantrag zu stellen, soweit alle sonstigen, für einen Fortsetzungsantrag notwendigen Unterlagen vorliegen:

- aktualisierte und nachvollziehbare Gesamtkostenaufstellung, insbesondere unter Berücksichtigung des erheblich gestiegenen Baukostenindex
- Gesamtfinanzierungsnachweis für die Kosten entsprechend der aktualisierten Gesamtkostenaufstellung
- Erklärung zur Bereitschaft der Übernahme des städtischen Anteils gemäß der Experimentierklausel

Diese Unterlagen fordert die Stadtverwaltung regelmäßig von allen Antragstellern ab, wobei im Fall des Projektes Scheibe C zusätzlich zu bedenken ist, dass es sich um einen Fortsetzungsantrag auf der Basis einer abgeschlossenen Fördervereinbarung handelt, die umfangreiche Informations- und Mitwirkungspflichten der Zuschussempfängerin beinhaltet.

Trotz Fristsetzung und Nachfristsetzung hat die Zuschussempfängerin diese Unterlagen nicht, zumindest jedoch nicht vollständig vorgelegt, so dass auch eine Stellung eines im Hinblick auf die städtischen Eigenmittel unvollständigen Fördermittelantrags nicht möglich ist. Mit Schreiben vom 17.09./26.10.2021 übergab die Zuschussempfängerin über ihre Rechtsvertretung der Stadt Unterlagen, die den Anforderungen an vollständige Antragunterlagen nicht entsprechen:

Gesamtkostenaufstellung:

Bezüglich der Gesamtkostenaufstellung wurde eine Kostenberechnung gem. DIN 276 für die Kostengruppen 200 bis 700 übergeben, die bezüglich aller Einheitspreise den Stand der Kostenberechnung September 2020 ausweisen. Dies wird seitens der Stadtverwaltung in Anbetracht der allgemein erheblich gestiegenen Baukosten als unrealistisch angesehen. Die Stellungnahme des beauftragten Architekturbüros vom 21.10.2021 (Anlage 2) diesbezüglich ist sehr knapp gehalten und nicht ausreichend. Zudem entsteht der Eindruck, dass es Einsparpotentiale im Projekt gibt, die die Zuschussempfängerin für etwaige Kostensteigerungen vorhält. Diese Einsparpotentiale müssten in Anbetracht des zusätzlichen Mittelbedarfs von 6.890.537,75 Euro sofort offengelegt und berücksichtigt werden. Zudem sind weitere Kosten, die der Stadtverwaltung bekannt sind (Grunderwerb und Umbau des öffentlichen Raums im unmittelbaren Umfeld), in der Gesamtkostenaufstellung nach wie vor nicht enthalten.

Gesamtfinanzierung:

Aus den überreichten Unterlagen geht hervor, dass ein bislang an der Finanzierung beteiligtes Kreditunternehmen nicht mehr zur Verfügung steht. Zur Absicherung der Gesamtfinanzierung legt die Zuschussempfängerin ein unverbindliches Interessenbekundungsschreiben einer deutschen GmbH vor, das den Anforderungen für einen Fortsetzungsantrag einer laufenden Fördermaßnahme in keiner Weise entspricht. Es handelt sich bei dem Aussteller des Schreibens um eine Gesellschaft, die über keinen Internetauftritt ver-

fügt und laut Auskunft des Handelsregisters nur vermögensverwaltend tätig ist. Die Finanzierung Dritter gehört nicht zum Geschäftsgegenstand dieses Unternehmens. Der Wortlaut des Schreibens lautet auszugsweise: „Nach erster Durchsicht der Projektunterlagen können wir uns grundsätzlich vorstellen, die erforderlichen Kreditmittel gem. der beigefügten Finanzierungsübersicht vom 21.10.2021 in Höhe von 12.044.124,18 Euro zur Verfügung zu stellen.“ Damit liegt keine Finanzierungsbetätigung für die Gesamtmaßnahme vor.

Die mit Schreiben vom 17.09./26.10.2021 übergebenen Unterlagen sind daher keine hinreichend belastbare Grundlage für einen, in Hinblick auf den Nachweis der städtischen Eigenmittel ohnehin unvollständigen, Antrag auf zusätzliche Fördermittel.

3. Experimentierklausel:

Bezüglich der Zustimmung der Zuschussempfängerin zur Anwendung der Experimentierklausel und der damit verbundenen Zusage zur Übernahme der entstehenden Kosten haben die Juristen der Zuschussempfängerin beim Ministerium für Infrastruktur und Digitales angefragt, ob für finanzschwache Kommunen die Möglichkeit nicht nur zur Anwendung der Experimentierklausel, sondern auch zur Erhöhung des Zuschusses von Bund und Land an die Kommune auf 90 % besteht, so dass sich eine Zusage der Zuschussempfängerin zur Experimentierklausel erübrigen würde. Die Stadtverwaltung hatte diesbezüglich parallel eine Anfrage dem Grunde nach an das Landesverwaltungsamt gerichtet. Eine Antwort auf die Anfrage der Stadt steht noch aus.

Das Ministerium hat den juristischen Vertretern der Zuschussempfängerin mit Schreiben vom 26.10.2021 geantwortet, die dieses Schreiben am 03.11.2021 an die Stadt weitergeleitet haben. Demnach besteht unter Abschnitt 6.3.6 der neuen Städtebauförderrichtlinie (veröffentlicht im Ministerialblatt vom 27.09.2021) für finanzschwache Kommunen die Möglichkeit, für die Sanierung von Altbauten und stadtbildprägenden Gebäuden einen erhöhten Zuschuss von 90 % zu beantragen und diesen auch an private Dritte weiterzuleiten. Die Stadtverwaltung wird unter Bezugnahme auf das o.g. Schreiben des Ministeriums eine weitere Anfrage dem Grunde nach stellen, da diese Möglichkeit auch für andere Fördermaßnahmen relevant ist. Erst nach Vorliegen einer Antwort zu den grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Punktes 6.3.6 der Städtebauförderrichtlinie und nach der Klärung, ob das Vorhaben Scheibe C diese Voraussetzungen erfüllt, kann dieser Baustein der Gesamtfinanzierung als gelöst betrachtet werden..

Aus den oben geschilderten Gründen der unzureichenden ist die Stadtverwaltung der Auffassung, dass auch bei einer Beantragung von weiteren Städtebaufördermitteln in Höhe von 6.890.537,75 Euro **nicht** davon ausgegangen werden kann, dass die Umsetzung der Maßnahme gesichert ist.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Familienverträglichkeitsprüfung und Klimaauswirkungen

Die Belange der Familienverträglichkeit und der Klimaauswirkungen werden nicht berührt.

Pro und Contra

Pro:

- Die Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 17.02.2021 schafft Klarheit bezüglich der für Fördermaßnahmen von privaten Dritten geltenden Rahmenbedingungen und sichert die Gleichbehandlung aller Antragsteller.
- Es besteht nicht das Risiko, dass andere geplante städtische Vorhaben für die Finanzierung der nicht vorhandenen Eigenmittel erhalten müssen.
- Vermeidung finanzieller und rechtlicher Risiken/Haftung aufgrund des nicht geklärten Finanzierungskonstruktes und der einzelnen Finanzierungskomponenten.
- Die Zuschussempfängerin erhält Klarheit bezüglich der Finanzierungssituation.

Contra:

- Die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme ist nicht gesichert.

Anlagen:

Anlage 1 Schreiben des Landesverwaltungsamtes an die Kanzlei Görg vom 02.08.2021

Anlage 2 Stellungnahme des Architekturbüros Haake, Kadoke - Architekten, Stadtplaner, Projektsteuerer vom 21.10.2021

Anlage 3 Antwortschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales vom 26.10.2021 zur Erhöhung des kommunalen Zuschusses auf 90 %