



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05751**
Datum: 31.05.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben | 22.06.2023 | öffentlich Vorberatung |
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 22.06.2023 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 28.06.2023 | öffentlich Entscheidung |

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Beendigung der zur Sanierung der Hochhausscheibe C, Neustädter Passage 10 abgeschlossenen Fördervereinbarung.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die zur Vertragsbeendigung erforderlichen Erklärungen abzugeben.
3. 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.
4. 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. Bei einer Fortführung der Fördermaßnahme und der Auszahlung von Fördermitteln besteht ein erhebliches Risiko, dass der Stadt Halle (Saale) Schäden in Höhe der tatsächlich ausgezahlten Fördermittel entstehen werden. Mangels Nachweis der Gesamtfinanzierung und realistischer Möglichkeit, dass die geförderte Maßnahme vor Ablauf der Förderperiode fertiggestellt und abgerechnet werden kann, muss davon ausgegangen werden, dass der Verwendungszweck nicht erreicht wird. In diesem Fall wäre eine Rückforderung der Städtebaufördermittel durch das Land Sachsen-Anhalt gegenüber der Stadt Halle (Saale) zu erwarten.

| A | Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff. | Jahr | Höhe (Euro) | Wo veranschlagt (Produkt/Projekt) |
|---------------------|----------------------------------|------|--------------|--------------------------------------|
| Ergebnisplan | Ertrag (gesamt) | 2017 | 300.000,00 | 1.51108.06 / 6100.5629 |
| | | 2018 | 830.000,00 | |
| | | 2019 | 1.040.000,00 | SK 41415000 |
| | | 2020 | 295.000,00 | |
| | | 2019 | 169.500,00 | SK 41480200 |
| | Aufwand (gesamt) | 2017 | 450.000,00 | 1.51108.06 / 6100.5629 |
| | | 2018 | 1.245.000,00 | |
| | | 2019 | 1.560.000,00 | SK 53170000 |
| | | 2019 | 169.500,00 | |
| | | 2020 | 442.500,00 | |
| 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 (jährliche Abschreibungen) | | | |

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Beendigung 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 barriere reduzierten 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 der Stadt 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 Euro, welcher nach Vorstellung der Zuwendungsempfängerin vollständig mit der Beantragung/Bewilligung weiterer Städtebaufördermittel gedeckt werden sollte.

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.

Mit dem Stadtratsbeschluss, Vorlagennummer VII/2021/02131 vom 17.02.2021 wurde diesem Antrag zugestimmt. Die Stadtverwaltung hat dementsprechend die Fertigstellungsfrist bis zum 31.12.2022 verlängert. Weitere Fördermittel konnten auf Grund der mangelnden Mitwirkung der Letztempfängerin und der fehlenden Eigenmittel der Stadt nicht beantragt werden.

Trotz mehrfacher Nachforderungen der Stadt erfolgten seitens der Letztempfängerin keine ausreichende Darstellung und auch keine Aktualisierung der Gesamtkosten, keine belastbaren Angaben zur Gesamtfinanzierung sowie keine Übergabe eines aktualisierten Bauablaufes.

Der Nachweis der Gesamtfinanzierung und damit auch der Gesamtkosten sind essentielle Zuwendungsvoraussetzungen entsprechend der Städtebauförderrichtlinie Abschnitt A, Buchstabe c. Weiterhin ist die zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme und damit auch der Einzelmaßnahmen ebenfalls eine essentielle Zuwendungsvoraussetzung entsprechend der Städtebauförderrichtlinie Abschnitt A, Buchstabe c. Ohne eine gesicherte Gesamtfinanzierung ist ein nachhaltiger Einsatz der Fördermittel nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wird daher auf den Beschluss (Vorlagennummer VII/2021/03346) des Stadtrates vom 24.11.2021 verwiesen, mit welchem der Beschluss Nr. VII/2021/02131 zur Beantragung weiterer Städtebaufördermittel aufgehoben wurde.

Bis heute wurden der Stadt Halle (Saale) trotz umfangreichem Schriftverkehr und mehreren Gesprächen mit der vertretenden Rechtsanwaltskanzlei keine vollständigen und aktuellen Kosten der Maßnahme sowie kein Nachweis der Gesamtfinanzierung des Vorhabens erbracht.

Zuletzt erfolgte der Versuch der Unterlagenvervollständigung mit einem Schreiben der Stadt Halle (Saale) am 20.12.2022 mit Fristsetzung zum 31.01.2023 (s. Anlage 2). Mit Schreiben vom 30. Januar 2023 bat die Letztempfängerin über ihre vertretende Anwaltskanzlei um Fristverlängerung bis zum 14. Februar 2023, welche stillschweigend gewährt wurde. Am 14.02.2023 bat die Letztempfängerin über ihre vertretende Anwaltskanzlei um eine weitere Fristverlängerung für die Einreichung der Unterlagen bis zum 24.02.2023. Die Fristverlängerung wurde von der Stadt Halle (Saale) abgelehnt, da es sich bei dem Schreiben vom 20.12.2022 um den wiederholten Versuch handelte, die notwendigen Angaben zu erhalten.

Die Letztempfängerin reichte dennoch mit Schreiben vom 23.02.2023 Unterlagen ein, welche allerdings erneut völlig unzureichend sind, um die Gesamtfinanzierung, die aktuellen Gesamtkosten und den Bauablauf der Maßnahme nachzuweisen. Die Unterlagen werden der Vorlage als Anlage 2.1 und 2.2 beigelegt.

Die Nachweise der Gesamtfinanzierung beinhalten zwar keine über die schon vereinbarte Summe hinausgehenden Städtebaufördermittel mehr, sind aber als belastbarer Nachweis nicht verwendbar. Per E-Mail vom 08.03.2022 wurde die Stadt zudem darüber informiert, dass das BBSR die Zuwendung per Teilwiderrufs- und Rückforderungsbescheid vom 04.03.2022 aus dem Programm „Vario Wohnen“ in Höhe von 4.221.000,00 € gegenüber der Zuwendungsempfängerin widerrufen hat. In Vorbereitung der Vorlage hat sich die Stadt mit den Kollegen und Kolleginnen des BBSR abgestimmt (Protokoll des Termins s. Anlage 3).

Mit den Unterlagen wird zudem dokumentiert, dass mit der Fertigstellung des Rohbaus erst „im Laufe des Jahres 2024“ zu rechnen ist. Weiterführende Aussagen insbesondere zum Fertigstellungstermin und zum Nutzungsbeginn gibt es nicht. Schon in diesem Punkt sind die Unterlagen als belastbarer Beleg für den Antrag auf Fristverlängerung bis zum 31.12.2024 ungeeignet.

Die Gesamtmaßnahmen des 2019 ausgelaufenen Förderprogramms „Stadtumbau Ost-Aufwertung“ ist bis Ende des Jahres 2025 gegenüber Land und Bund abzurechnen. Unter den gegebenen Umständen wäre diese Endabrechnung in Bezug auf das Fördergebiet Neustadt gefährdet, weil die Restmittel bis zu diesem Zeitpunkt verbraucht sein müssen.

Mittelabrufe

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 gekommen.

3. Schlussfolgerungen und Begründung

Die bereits um zwei Jahre verlängerte Umsetzungsfrist der Fördermaßnahme ist zum 31.12.2022 abgelaufen. Eine Ermächtigungsgrundlage für eine weitere Verlängerung gibt es nicht. Somit ist die Vereinbarung nicht mehr umsetzbar und die Vertragsparteien könnten nach § 12 Abs. 5 der Fördervereinbarung von dieser zurücktreten.

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 des fehlenden Nachweises über die Gesamtfinanzierung für die Sanierung der Scheibe C ist es der Stadt nicht möglich einzuschätzen, ob der vereinbarte Zweck erreicht wird. Die Angaben zum Fertigstellungszeitraum legen nahe, dass die beantragte Verlängerung der Fertigstellungsfrist nicht ansatzweise ausreichen wird. Die Geschäftsgrundlage für eine Förderung ist durch die fehlende Gesamtfinanzierung und die mindestens erheblich verzögerte Fertigstellung nachträglich weggefallen. Es liegen damit wesentliche und erhebliche Änderungen der Verhältnisse vor, die eine belastbare Einschätzung zur vollständigen Umsetzung der Fördermaßnahme tatsächlich unmöglich machen.

Damit ist 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 also zur Kündigung/ Beendigung der Fördermittelvereinbarung berechtigt.

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

Die nach § 5 Abs. 1 der Fördervereinbarung entstandenen Zinsen für nicht rechtzeitig in Anspruch genommene Fördermittel sind 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 mit der Kündigung die zweckentsprechende Verwendung der Spende 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 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.

Mit dem Schreiben der Stadt Halle (Saale) vom 30.03.2022 wurde gegenüber der Letztempfängerin eine erste Zinsforderung mit der Zinsberechnung zum 31.12.2021 eröffnet. Als Zahlungsziel wurde der 02.05.2022 gesetzt. Eine Einzahlung ist nicht erfolgt. Die Stadt hat daraufhin den Zinsanspruch gerichtlich geltend gemacht. Eine Entscheidung ist noch nicht getroffen worden, das Verfahren läuft noch.

Die genaue Ermittlung des finalen Zinsanspruches richtet sich nach dem Zeitpunkt der Kündigung/ Beendigung der Fördervereinbarung. Nach derzeitigem Stand mit Stichtag 30.04.2023 würden Zinsforderungen in Höhe von 399.650,33 Euro von der Stadt Halle (Saale) geltend gemacht werden können (Zinsberechnung zum 30.04.2023 – Anlage 4).

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 Sanierung der Scheibe A als Verwaltungsstandort liegt das Beispiel einer erfolgreichen Sanierung ohne Fördermittelbezuschussung vor.

Die Stadtverwaltung ist auch auf Grund der Erfahrungen und Einschätzungen der anderen Immobilieneigentümer im Stadtteilzentrum überzeugt, dass es 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. Falls also die Zuwendungsempfängerin nicht bereit oder in der Lage ist, das Bauvorhaben ohne die Fördermittel umzusetzen, geht die Stadt von interessierten Nachfragen durch Projektentwickler 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:

Anlage 1 - Fördervereinbarung vom 04.05.2018

Anlage 2 - Anschreiben RA KKP Köning & P. 20.12.2022

Anlage 2.1 - Stellungnahme GÖRG 23022023 (**nicht öffentlich**)

Anlage 2.2 - Anlagen zur Stellungnahme (**nicht öffentlich**)

Anlage 3 - Protokoll Beratung mit BBSR vom 5.05.2023 (**nicht öffentlich**)

Anlage 4 - Zinsberechnung zum 30.04.2023

(nicht öffentliche Anlagen zur Wahrung der Rechte der Zuwendungsempfängerin)