

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2017/020
freigegeben

Amt: WBF / Beteiligungssteuerung
Verfasser: Herr M. Leuschner / Herr J. Böhme

Datum: 24.04.2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	26.04.2017	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	27.04.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	04.05.2017	öffentlich

Betreff:

Entscheidung zur ehemaligen Lederfabrik Freital (Poisentalsstraße 21)

Sach- und Rechtslage:

- Stadtratsbeschluss Nr. 055/2013 vom 07.11.2013 (Vorlage B 2013/047)
Erwerb der Flurstücke 168/2, 168/4, 168/6, 179 und 180 jeweils Gemarkung Deuben (ehemalige Lederfabrik)
- Stadtratsbeschluss Nr. 034+035/2016 vom 03.03.2016 (Antrag A 2016/002)
Antrag der Fraktionen CDU, SPD/Die Grünen, Freie Wähler Freital, Bürger für Freital und AfD zur Bildung eines temporären Ausschusses "Lederfabrik"
- Stadtratsbeschluss Nr. 084/2016 vom 23.06.2016 (Vorlage B 2016/052)
Aufhebung des Sperrvermerkes für Planungsleistungen - Gebäude ehem. Lederfabrik

1. Einführung

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 07.11.2013 den Ankauf der Flurstücke 168/2, 168/4, 168/6, 179 und 180 jeweils Gemarkung Deuben (ehemalige Lederfabrik). Der Kaufvertrag wurde mit Datum vom 16.01.2014 und einem Kaufpreis von 691.000,00 EUR geschlossen. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) durch vollständige Zahlung des Kaufpreises erfolgte am 13.02.2014. Der rechtliche Eigentumsübergang durch Eintragung im Grundbuch erfolgte am 09.10.2014.

Die Finanzierung des Kaufes erfolgte über das Fördergebiet „Ortsteilzentrum Deuben“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) mit einer Zuwendung in Höhe von 480.840,41 EUR. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept für dieses Gebiet ist als städtebauliches Ziel der Erhalt des Kulturdenkmals Lederfabrik durch dauerhafte wirtschaftliche Nachnutzung, die Verbesserung des Stadtbildes (Sanierung oder Rückbau) und eine Funktionsanreicherung im Gebiet festgeschrieben.

Die Stadt Freital hatte zudem im Rahmen eines Forschungsprojektes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Raumordnung und des Freistaates Sachsen eine Kooperationsvereinbarung für das Forschungsprojekt „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientierten Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft – Kreativfabrik Freital“ abgeschlossen. Im Fokus des Forschungsprojektes standen die Übertragbarkeit des Modellvorhabens und die Dokumentation der Umsetzung eines gleichzeitig investoren- und nutzerfreundlichen Konzeptes.

Im weiteren Verlauf wurde zur Beratung über die weitere Entwicklung der ehemaligen Lederfabrik der beratende Ausschuss „Lederfabrik“ gebildet. Nach mehrmaligen und umfassenden Beratungen wurde in der Ausschusssitzung am 09.06.2016 die Festlegung getroffen, weitere Untersuchungen zur Altlastenproblematik durchzuführen sowie Planungsleistungen und Gutachten zur Kostenermittlung zu beauftragen. Dabei waren zwei Varianten zu untersuchen:

- Bestandssicherung und niedrigschwellige Sanierung
- Rückbau des Gebäudes

Eine wesentliche Voraussetzung für eine mögliche Bestandssicherung und niedrigschwellige Sanierung der ehemaligen Lederfabrik ist die Generierung von öffentlichen Zuwendungen (hier: Städtebaufördermittel). In diesem Zusammenhang haben zwischenzeitlich mehrere Gespräche mit dem SMI und der SAB stattgefunden. Die Maßnahme Lederfabrik ist Bestandteil des SOP Fortsetzungsantrages „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Fördergebiet Deuben, für das Programmjahr 2017. Die Inhalte der Maßnahme wurden im Sachstandsbericht zum Fortsetzungsantrag erläutert und bei der SAB im März 2017 eingereicht. Der Antrag enthält den Hinweis auf die noch ausstehende Grundsatzentscheidung des Freitaler Stadtrates zur ehemaligen Lederfabrik. Damit der Antrag bearbeitet werden kann, fordern die SAB sowie das SMI eine Entscheidung zur weiteren Verfahrensweise in Bezug auf die Lederfabrik bis Mai 2017.

2. Variantenvergleich und Projektrechnung

Mit dem Ziel einer Entscheidungsfindung zur Lederfabrik wurden im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Projektrechnung) eine „Bestandssicherung und niedrigschwellige Sanierung“ (Variante 1) sowie ein „Rückbau des Gebäudes“ (Variante 2) untersucht. Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Untersuchungen bildeten die Kostenschätzungen der Gutachter und Planer (siehe dazu Anlagen 1.1 und 1.2 sowie Anlage 2).

Demnach sind folgende Kosten (ohne der Berücksichtigung von Baukostensteigerungen) zu erwarten:

Tabelle 1:

		netto in EUR	brutto in EUR
Variante 1	Bestandssicherung ¹	3.620.827	4.308.784
	niedrigschwellige Sanierung	4.663.560	5.549.636
		8.284.387	9.858.421
Variante 2	Rückbau	1.213.280	1.443.803

1) inklusive 25 TEUR aus KGR 100 (Grundstück)

Im Fall der Variante 1 „Bestandssicherung und Sanierung“ würde die Stadt Freital eine städtische Gesellschaft (GmbH) mit der Durchführung beauftragen. Daher werden in der Projektrechnung aufgrund einer Vorsteuerabzugsberechtigung der GmbH die Netto-Kosten angesetzt. Den Rückbau müsste die Stadt eigenständig durchführen. In der Projektrechnung für Variante 2 sind demnach die Brutto-Kosten berücksichtigt.

Die Projektrechnung für die Bestandsicherung und Sanierung wurde auf Basis der Vorgaben der SAB zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (KEB) durchgeführt. Der KEB stellt den Gesamtzuschuss dar, den die Stadt Freital als Sanierungsträger an die GmbH als Vorhabensträger zahlen müsste. Vom Gesamtbetrag würden zwei Drittel als Bundes- und Landesanteil in der Städtebauförderung an die Stadt Freital zurückfließen, so dass bei den finanziellen Darstellungen vereinfacht nur der Anteil der Stadt Freital am KEB (ein Drittel) betrachtet wird.

Zudem wurden für beide Varianten unter der Berücksichtigung von möglichen zukünftigen Baukostensteigerungen verschiedene Szenarien berechnet und ein Betrachtungszeitraum von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Zur Veranschaulichung der einzelnen Berechnungsschritte sind die detaillierten Projektrechnungen anhand zweier Fälle als Anlage 3.2 (Fall 1: 0% Baukostensteigerung) und Anlage 3.3 (Fall 2: 5% Baukostensteigerung) beigelegt.

Die Ergebnisse aller Szenarien sind in einer Gesamtauswertung übersichtlich dargestellt (siehe Anlage 3.1).

Tabelle 2:

		Erforderliche Liquidität der Stadt Freital (bereitstellender Geldbetrag)		Nicht refinanzierbare Kosten (eingesetzte Finanzmittel der Stadt Freital, welche nicht durch erzielbare Erlöse zurückfließen)	
		Spannweite		Spannweite	
		von in EUR	bis in EUR	von in EUR	bis in EUR
Variante 1	Bestandssicherung und Sanierung	4.526.631	5.154.503	3.296.400	3.801.248
Variante 2	Rückbau	1.443.380	1.587.760	1.443.380	1.587.760
Differenz		3.083.251	3.566.743	1.853.020	2.213.488

Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt Freital im Falle der Bestandssicherung und Sanierung mindestens ca. 4,5 Mio. EUR an Liquidität zur Durchführung des Projektes zur Verfügung stellen muss. Davon sind mindestens ca. 3,3 Mio. EUR nicht refinanzierbar („verlorener Zuschuss“).

Bei der Variante Rückbau sind durch die Stadt Freital mindestens finanzielle Mittel in Höhe von ca. 1,4 Mio. EUR bereitzustellen. Dabei sind die Rückzahlung der erhaltenen Zuwendungen für den Kauf der Grundstücke sowie ein möglicher Verkaufserlös durch die Weiterveräußerung bereits beachtet worden. Mögliche Zuwendungen Dritter für den Rückbau wurden nicht berücksichtigt. Für den Rückbau bedarf es ferner einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3. Zusammenfassung

Anhand der Projektrechnung für eine mögliche Bestandssicherung und Sanierung wird ersichtlich, dass eine wirtschaftliche Durchführung dieser Variante nicht möglich ist. Darüber hinaus ist der für die Bestandssicherung und Sanierung erforderliche Liquiditätsbedarf aktuell nicht im städtischen Haushalt darstellbar. Finanzielle Zuschüsse in dieser Größenordnung übersteigen die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt auf Jahre hinaus und gefährden in hohem Maße die eigentliche Aufgabenerfüllung.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die ehemalige Lederfabrik zurück zu bauen und nachfolgend einer Vermarktung zuzuführen.

Mit dem Rückbau des Gebäudes ergeben sich darüber hinaus neue Perspektiven für eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals – z. B. durch die Erweiterung des Stadtteilzentrums „ehemals Sächsischer Wolf“ bis hin zum „Mühlenviertel“. Die Schaffung von Wohnraum und Ansiedlung von Kleingewerbe wäre möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Projektrechnung) wurden herangezogen, um die finanziellen Auswirkungen beider Varianten auf die durchführende GmbH und die Stadt Freital für einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren darzustellen. Die Ergebnisse sind ausführlich in Anlage 4 beigelegt.

1. Variante 1 – Bestandssicherung und niedrigschwellige Sanierung

Durch die Beauftragung der GmbH mit der Durchführung des Projektes sowie der Betreuung summieren sich die Jahresfehlbeträge über einen Zeitraum von 15 Jahren auf insgesamt ca. 986 TEUR (Fall 1) bis ca. 1.006 TEUR (Fall 2). Dies ist ein wesentliches Indiz für die Unwirtschaftlichkeit sowie Unrentierlichkeit.

Durch die Stadt Freital wären ca. 4,7 Mio. EUR (Fall 1) bzw. 4,9 Mio. EUR (Fall 2) an Liquidität an die GmbH zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist in der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung keine entsprechende Haushaltsermächtigung vorhanden. Der erforderliche Liquiditätsbetrag steht unter Berücksichtigung des aktuellen Finanzierungsbedarfes bei Pflichtaufgaben auch nicht zur Verfügung. Zudem würde sich diese Variante mit ca. 1.802 TEUR über einen Zeitraum von 15 Jahren negativ auf die Ergebnisrechnung der Stadt auswirken (bei 30jährigen Zeitraum: -2.965 TEUR).

2. Variante 2 – Rückbau

Ein Rückbau der ehemaligen Lederfabrik würde sich im Fall 2 (ca. 5% Kostensteigerung) mit ca. 1,8 Mio. EUR negativ auf die Ergebnisrechnung der Stadt Freital im Jahr der Durchführung auswirken (siehe Anlage 4 – Seite 12). Der Liquiditätsbedarf beträgt hierfür ca. 1,5 Mio. EUR.

3. Zusammenfassung

Die für eine Bestandssicherung und niedrigschwellige Sanierung bereit zu stellenden finanziellen Mittel wären im städtischen Haushalt der Stadt Freital aktuell nicht darstellbar. Sie liegen in etwa 3-mal so hoch wie für den Rückbau des Gebäudes.

Für das Vorhaben „Bestandssicherung und Sanierung ehemalige Lederfabrik“ bzw. einen Abriss sind in der aktuellen Finanzplanung der Stadt Freital für die Jahre 2017 bis 2020 Eigenmittel in Höhe von ca. 1.841 TEUR veranschlagt. Der Rückbau der Lederfabrik könnte auf dieser Grundlage im städtischen Haushalt dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt auf Grundlage der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, dass kein wirtschaftlicher Betrieb einer Kreativwirtschaft auf Grund der hohen Kostenschätzungen möglich ist und daher eine Bestandssicherung mit anschließender niedrigschwelliger Sanierung des extrem stark mit Schadstoffen belasteten Gebäudes der alten Lederfabrik nicht durchgeführt wird.**

2. Der Stadtrat beschließt deshalb den Rückbau des Gebäudes und die anschließende Erarbeitung eines Konzeptes zur wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung des Areals in Erweiterung des Stadtteilzentrums auf dem Gebiet des ehemaligen „Sächsischen Wolf“ bis hin zum „Mühlenviertel“.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1.1** Variante 1 – Bestandssicherung – Erläuterungen zur Kostenschätzung
(nicht öffentlich)
- Anlage 1.2** Variante 1 – Bestandssicherung und Sanierung – Kostenaufstellung
(nicht öffentlich)
- Anlage 2** Variante 2 – Rückbau – Erläuterungen zur Kostenschätzung
(nicht öffentlich)
- Anlage 3.1** Projektrechnung – Gesamtauswertung zu den Varianten
(nicht öffentlich)
- Anlage 3.2** Projektrechnung – im Detail – Fall 1
(nicht öffentlich)
- Anlage 3.3** Projektrechnung – im Detail – Fall 2
(nicht öffentlich)
- Anlage 4** finanzielle Auswirkungen der Varianten auf die GmbH und die Stadt Freital
(nicht öffentlich)