

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2017/036 freigegeben
--

Amt: 1. Bürgermeister Verfasser: Pfitzenreiter, Peter	Datum: 01.08.2017
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozial- und Kulturausschuss	16.08.2017	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.08.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	31.08.2017	öffentlich

Betreff:

Finanzierung der Sanierung des Gebäudes Poststr. 13 (Regenbogen Familienzentrum e.V.),
Bewilligung einer außerplanmäßigen Auszahlung von 215.854 €

Sach- und Rechtslage:

Seit 1995 ist der Regenbogen Familienzentrum e.V. (Verein) in der Arbeit u.a. mit Kindern, Jugendlichen, Familien und Senioren im Gebiet der Stadt Freital tätig. Mit Beschluss Nr. 107/2016 des Stadtrates vom 29.09.2016 (Vorlage B 2016/073) sichert die Stadt Freital die teilweise Finanzierung des Mehrgenerationenhauses mit jährlich mindestens 10.000 € bis zum Jahr 2020 ab. Die institutionelle Förderung im Bereich Jugend umfasst vor allem Miet- und Betriebskosten, die gemäß Jugendhilfeplan des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (Landkreis) aus dem Jahr 2015 nicht durch diesen finanziert werden.

Mit Datum 20.12.2001 hat der Verein mit dem Landkreis als Grundstückseigentümer einen Erbbaupachtvertrag zur Nutzung des bebauten Grundstücks Poststraße 13 mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Das Gebäude des ehemaligen Krönertstifts befindet sich in einem mittlerweile sanierungswürdigen Zustand. Durch den Verein wurde der Umfang der notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermittelt. Das Gebäude ist städtebaulich außerordentlich bedeutsam und kann als eines der letzten unsanierten Gebäude im Sanierungsgebiet Deuben angesehen werden. Die Komplettsanierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen (Gebäudehülle und Innenbereich).

Der notwendige Finanzierungsbedarf für die Sanierung der Gebäudeaußenhülle (Instandsetzung von Dach und Fassade, Erneuerung der Hauseingangstür, Sanierung der Eingangstreppe) in Höhe von insgesamt ca. 275.000 € kann über die Städtebauförderung im Sanierungsgebiet Freital-Deuben mit förderfähigen Kosten von 100% (eine entsprechende Förderanfrage wurde bei der Sächsischen Aufbaubank eingereicht) sichergestellt werden. Als Finanzierungsmittel können in erster Linie vorhandene Ausgleichsbeträge, aber auch Erlöse aus dem Verkauf städtischer Grundstücke im Sanierungsgebiet bzw. Wertansätze für derartige Verkaufsgrundstücke (siehe Vorlage I 2017/008) sinnvoll eingesetzt werden. Voraussetzung für dieses Verfahren ist jedoch, dass auch die Sanierung und Modernisierung des Innenbereichs gesichert ist. Diese Maßnahmen können aber nicht im Rahmen der Städtebauförderung finanziert werden.

Für die Finanzierung der Sanierung und Modernisierung des Innenbereichs mit einem Gesamtvolumen von ca. 560.387 € hat der Verein einen Förderantrag beim Kommunalen Sozialverband Sachsen (KSV) gestellt. Für eine Bewilligung dieser Zuwendungen (ca. 50 %) müssen jedoch folgende Förderbedingungen erfüllt werden:

- Der Verein muss einen Eigenanteil von mindestens 10% der Gesamtsumme (ca. 55.017 €) erbringen.
- Der kommunale Anteil (Landkreis oder Stadt Freital) beträgt mindestens 20% (ca. 110.000 €).

Der Verein hat bestätigt, dass der finanzielle Eigenanteil in Höhe von ca. 55.017 € und Eigenleistungen im Umfang von 9.620 € aufgebracht werden können. Ein höherer finanzieller Anteil ist aus Sicht des Vereins jedoch unrealistisch, da dieser nur durch eine Aufnahme von Fremdkapital erbracht werden könnte. Die Voraussetzungen für eine Darlehensaufnahme durch den Verein sind jedoch nicht gegeben. Damit beträgt der kommunale Anteil nicht den Mindestanteil von 20% sondern 40% (= 215.854 €) der Gesamtkosten. Auf dieser Grundlage stellte der Regenbogen e.V. einen Antrag beim KSV Sachsen.

In mehreren Gesprächen mit Vertretern des Landkreises wurde über deren finanzielle Beteiligung an der Sanierung beraten. Im Rahmen der Haushaltsplanung des Landkreises sind keine investiven Mittel im Bereich der präventiven Kinder- und Jugendhilfe vorgesehen. Andere Möglichkeiten zur direkten Finanzierung des Investitionsvorhabens stehen beim Landkreis nicht zur Verfügung. Lediglich der Verzicht des Landkreises auf die Erbbaupacht in Höhe von ca. 7.300 € pro Jahr für ca. 30 Jahre (entspricht einem Gesamtbetrag von ca. 219.000 €) erscheint möglich. Hierfür ist die Entscheidung des Landrates notwendig, diese wird im Verlauf des Monats August 2017 erwartet.

Mit Datum 10.07.2017 ging der Zuwendungsbescheid des KSV über die Projektförderung (Innenbereich) mit folgendem Finanzierungsplan ein:

Eigenmittel des Zuwendungsempfängers:	55.017,00 EUR
Eigenarbeitsleistung:	9.620,00 EUR
Kreditmittel:	105.854,00 EUR
Stadt Freital:	110.000,00 EUR
<u>Zuwendungsbetrag Kommunalen Sozialverband:</u>	<u>279.896,00 EUR</u>
Gesamt:	560.387,00 EUR

Eine Kreditaufnahme in Höhe von 105.854 € durch den Verein ist nicht möglich, damit beträgt der kommunale Anteil insgesamt 215.854 €, den die Stadt Freital tragen soll. Da die Stadt Freital im Rahmen der institutionellen Förderung der Jugendzentren im Wesentlichen Miet- und Betriebskosten übernimmt, kann sich bei einem Erlass der Erbbaupacht durch den Landkreis der laufende städtische Zuschuss um den Betrag von 7.300 €/Jahr verringern. Im Ergebnis kann daraus der städtische Investitionszuschuss von 215.854 € über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren vollständig refinanziert werden ($7.300 \text{ €} \times 30 = 219.000 \text{ €}$).

Etwaige Ansprüche der Stadt Freital auf Rückforderung der Investitionszuwendungen sind durch entsprechende Grundschuldbestellungen im Erbbaugrundbuch zu sichern.

Andere tragfähige Möglichkeiten zur Finanzierung der Sanierung und Modernisierung des gesamten Gebäudes stehen nicht in Aussicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan der Stadt Freital ist eine Vormerkposition für die Verwendung sanierungsbedingter Einzahlungen aus Ablösebeträgen in Höhe von insgesamt 500.000 € enthalten. Diese Position enthält bereits die Hinweise auf die Vorhaben „Rathaus Freital-Deuben“ und „Mehrgenerationenhaus Poststraße 13“. Der Finanzierungsbedarf für die Sanierung der Gebäudeaußenhülle kann damit über die vorgenannte Haushaltermächtigung gedeckt werden.

Für den Finanzierungsbedarf für die Sanierung und Modernisierung des Innenbereichs in Höhe von 215.854 € steht keine entsprechende Haushaltsermächtigung zur Verfügung, so dass die Bewilligung einer entsprechenden außerplanmäßigen Auszahlung notwendig wird. Gemäß § 79 SächsGemO sind außerplanmäßige Auszahlungen zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist, diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der außerplanmäßige Mittelbedarf in Höhe von 215.854 € kann aus der vorhandenen Liquidität finanziert werden.

Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Freital ist die Entscheidung über die Bewilligung von außerplanmäßigen Auszahlungen bei Beträgen über 100.000 € je Einzelfall dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital vorbehalten.

Die Investitionszuwendungen an den Verein in Höhe von insgesamt 490.854 € (275.000 € Städtebauförderung für Gebäudeaußenhülle und 215.854 € für Innenbereich) sind bilanziell als aktiver Sonderposten zu erfassen und über einen Zeitraum von 30 Jahren ergebniswirksam (Gesamtaufwand pro Jahr bei ca. 16.362 €) abzuschreiben. Der Einsatz von Ablösebeträgen (275.000 €) für die Gebäudeaußenhülle führt zur Bildung von passiven Sonderposten. Diese werden über den gleichen Zeitraum mit einem jährlichen Betrag von ca. 9.150 € ertragswirksam aufgelöst.

Die oben dargestellte Verringerung des laufenden Zuschusses an den Verein um 7.300 € jährlich deckt - nach Auslaufen der bis zum Jahr 2020 zugesicherten Zuwendung von jährlich 10.000 € für das Mehrgenerationshaus - den verbleibenden Abschreibungsaufwand.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, dem Regenbogen Familienzentrum e.V. für die Sanierung des Gebäudes Poststraße 13**
 - a) im Rahmen der Städtebauförderung Freital-Deuben für die Sanierung der Gebäudeaußenhülle eine zweckgebundene Investitionszuwendung von bis zu 275.000 € und**
 - b) für die Sanierung des Gebäudeinnenbereiches eine zweckgebundene Investitionszuwendung bis zu 215.854 € zu gewähren.**
- 2. Die Gewährung der Investitionszuwendungen steht unter dem Vorbehalt, dass**
 - a) die förderrechtliche Zustimmung durch die Sächsischen Aufbaubank erteilt wird und**
 - b) der Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge für einen Zeitraum von 30 Jahren vollständig auf die Erbbaupacht in Höhe von 7.300 € jährlich verzichtet.**
- 3. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Produktkonto 366201.781800 (Zuschüsse an freie Träger der Jugendarbeit, Auszahlungen für Investitionszuwendungen) eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 215.854 €, die aus der Liquiditätsreserve gedeckt wird.**

Rumberg
Oberbürgermeister