

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2018/061 freigegeben
--

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 17.10.2018
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozial- und Kulturausschuss	23.10.2018	nicht öffentlich
Technischer und Umweltausschuss	25.10.2018	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	01.11.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	08.11.2018	öffentlich

Betreff:

Grundsatzentscheidung zum Projekt "Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf", Erwerb der Flurstücke 32 und 33/2 der Gemarkung Coßmannsdorf (BC), Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen und außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss des Stadtrates Nr. 045/2016 vom 07.04.2016 (Antrag A 2016/005) Antrag der Fraktionen Freie Wähler Freital, CDU und SPD/Die Grünen zum Kauf des "BC-Ballsäle Coßmannsdorf"
- Beschluss des Stadtrates Nr. 103/2016 vom 29.09.2016 (Vorlagen-Nr. B 2016/068) Projekt "BC-Ballsäle Coßmannsdorf" – Betreiberkonzept
- Beschluss des Stadtrates Nr. 043/2017 vom 04.05.2017 (Vorlagen-Nr. B 2017/002) Projekt "BC-Ballsäle Coßmannsdorf" - Sanierungs- und Finanzierungsmodell
- Vorlagen-Nr. B 2018/056
Gebietsabgrenzung eines erweiterten Fördergebietes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP) "Ortsteilzentrum Deuben" und Bestätigung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Erweiterungsgebiet

1. Einführung

Der im Jahr 2001 gegründete, ehrenamtliche Verein zum Erhalt der Ballsäle Coßmannsdorf e. V. (BC Verein) hat sich zum Ziel gesetzt, die Immobilie Ballsäle Coßmannsdorf (BC) als traditionsreiches, kulturhistorisch bedeutendes Veranstaltungsgebäude in Freital für nachfolgende Generationen zu erhalten. Mit Antrag A 2016/005 vom 02.03.2016 bzw. 11.03.2016 wurde dieses Anliegen im Stadtrat diskutiert. Der Kauf des BC soll zu einer weiteren Stärkung der ehrenamtlichen Arbeit der im BC aktiven Vereine führen, indem das Objekt erhalten wird und verschiedenste Angebote bzw. Veranstaltungen der kulturell interessierten Öffentlichkeit dargeboten werden.

Im weiteren Verlauf wurde mit Beschluss Nr. 045/2016 des Stadtrates vom 07.04.2016 die Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) mit dem Kauf der Immobilie Ballsäle Coßmannsdorf beauftragt. Mit einem Kaufpreis von 150.000,00 EUR erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (= wirtschaftlicher Eigentumsübergang) auf die WGF zum 01.04.2017. Anschließend nahm der Stadtrat am 29.09.2016 mit Beschluss Nr. 103/2016 das zum damaligen Zeitpunkt vorgeschlagene Betreiberkonzept des BC Vereins zur Kenntnis. Zudem wurde in der Sitzung des Stadtrates am 04.05.2017 ein erstes Sanierungs-

und Finanzierungsmodell für das BC vorgestellt. Eine Sanierung war aber zum damaligen Zeitpunkt finanziell nicht umsetzbar, woraufhin der Stadtrat mit Beschluss Nr. 043/2017 festlegte, nach Möglichkeiten des Erhalts von öffentlichen Zuwendungen zu suchen und diese wenn möglich zu beantragen.

2. Aktueller Stand

Die WGF als neuer Eigentümer führte zwischenzeitlich diverse Planungsleistungen (z. B. Bau-, HLS-, und ELT-Planung) sowie bestandserhaltende Investitionen (z. B. Brandschutz - Einbau Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung) von insgesamt ca. 122.000,00 EUR durch, um die Vermietung an den BC Verein zu gewährleisten und somit das Vereinsleben uneingeschränkt aufrechterhalten zu können. Der Mietvertrag zwischen BC Verein und WGF wurde schließlich am 26.10.2017 abgeschlossen. Danach beträgt die temporäre Nutzungszeit/Mietzeit nach Brandschutzgutachten für den kleinen und großen Saal ca. 2 Jahre bis Ende 2019. Aktuell ist aber die Nutzung des BC für bestimmte Veranstaltungen aufgrund des erforderlichen Einhaltens der Auflagen aus dem Brandschutzgutachten nur bedingt möglich (z. B. im großen Saal maximal 290 Besucher je nach Bestuhlung/Nutzung).

Parallel prüften die WGF und die Stadtverwaltung intensiv die Möglichkeiten des Erhalts von Fördermitteln. Gespräche mit dem Landkreis Meißen zur Förderung mit investiven Mitteln aus dem Kulturräum verließen erfolglos.

Hingegen verliefen Gespräche mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI) über Finanzhilfen aus dem Bereich der Städtebauförderung von Bund und Land sehr positiv. Seitens des SMI wurde die Möglichkeit einer Gebietserweiterung des Fördergebietes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren "Ortsteilzentrum Deuben" (SOP Deuben) unter der Voraussetzung einer Verbindung zwischen dem Bestandsgebiet in Deuben und dem neuen Schwerpunkt in Coßmannsdorf (Stadtteil Hainsberg) benannt. Diese Überlegung wurde durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der STEG aktiv vorangetrieben (siehe hierzu Beschlussvorlage B 2018/056 „Gebietserweiterung SOP Deuben“ – Stadtrat 08.11.2018).

Eine Schwerpunktmaßnahme ist dabei die Modernisierung und Instandsetzung des Objektes BC mit den folgenden Hauptzielen:

- Revitalisierung des gesamten Standortes:
Sanierung und Umnutzung des Gebäudes, Aufwertung/Neugestaltung des Umfeldes
- städtebauliche und funktionale Einordnung in das Umfeld
- Erhalt des kulturellen Mittelpunktes von Hainsberg sowie den umliegenden Stadtteilen, um das BC auch zukünftig wieder mit zahlreichen Vereinen, Veranstaltungen und Aktivitäten für die breite Öffentlichkeit und Schulen zugänglich zu machen

Aus diesen Überlegungen heraus wurde zudem vom SMI gefordert, das bestehende Nutzungs-/Betreiberkonzept zum BC zu überarbeiten bzw. weiter zu konkretisieren.

3. Betreiberkonzept

Der BC Verein ist aufgrund des baufälligen Zustandes des Gebäudes und durch seine ehrenamtliche Struktur gegenwärtig nicht mehr in der Lage, die anfallenden jährlichen Kosten zu erwirtschaften und kann damit den fortlaufenden Sanierungsvorschriften, z. B. im Bereich Brandschutz, nicht mehr gerecht werden.

Aufgrund der geplanten vielfältigen ehrenamtlichen Nutzung des BC durch unterschiedliche Akteure ist aber ein „Betreiber“ notwendig, der den langfristigen Betrieb und die notwendige Instandhaltung des BC gewährleisten kann. Da die Stadt Freital (Stadt) selbst über keine personellen Ressourcen und bisher über kein selbstverwaltetes Veranstaltungshaus verfügt, soll das Gebäude an die TWF-Technische Werke Freital GmbH (TWF) als städtische

Betreibergesellschaft verpachtet werden. Die TWF besitzt insbesondere in der Betreuung und Vermarktung städtischer Sport- und Veranstaltungshäuser langjährige und professionelle Erfahrungen.

Das neue Betreiberkonzept (siehe Anlage 2) wurde durch die TWF in Absprache mit den im BC aktiven Vereinen erarbeitet und ist insgesamt breiter aufgestellt als bisher, was sich auch im räumlichen Nutzungskonzept (siehe Anlage 2 – Grundrisse) widerspiegelt.

Die wesentlichen Eckpunkte des Betreiberkonzeptes sind:

<p>neben den bereits heute im Gebäude aktiven Vereinen (BC Verein, Faschingsverein Hainsberg, Kultur und Tanzwerkstatt e.V.) sollen zukünftig weitere Akteure das Gebäude als generationsübergreifenden Treffpunkt mit verschiedenen Projekten gestalten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jugendclub „Alte Eiche“ – neuer Standort im BC • Oberschule Scholl, Grundschule Geschwister Scholl mit Hort sowie die Förderschule • Spielbühne Freital • Seniorenzentrum Herbstsonne des DRK mit Verein zur Betreuung von Senioren
<p>BC Verein ist Mitglied im Soziokultur Freital e. V. und könnte den anderen Mitgliedsvereinen verschiedene Möglichkeiten für Veranstaltungen bieten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus auf kulturellen und sozialen Bereich mit Personen aus verschiedenen Altersgruppen und sozialen Milieus (u. a. auch Integration von Migranten)
<p>Durchführung weiterer Veranstaltungen wie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Theaterabende mit Kabarett, Comedy oder Travestie • Tanzveranstaltungen für Jung und Alt, Live-Musik mit regionalen Bands und natürlich den Faschingsveranstaltungen • öffentliche Veranstaltungen für Seniorengruppen, Kitas oder Schulen
<p>Nutzungskonzept der Räumlichkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none"> ➢ zwei neue Mehrzweckbereiche zur Nutzung durch Vereine, Schulen, Organisationen und die breite Öffentlichkeit ➢ jeweils einen Vereinsraum für den BC Verein und den Hainsberger Jugendclub • Obergeschoss <ul style="list-style-type: none"> ➢ Ausbau des großen und kleinen Saals für Veranstaltungen von ca. 50 bis ca. 600 Personen

Insgesamt möchten die Stadt und die TWF das letzte noch bestehende traditionelle Veranstaltungshaus in Freital den bisher ansässigen Vereinen und der gesamten Öffentlichkeit als „Gemeinbedarfseinrichtung“ zugänglich machen.

4. Projektkosten und Finanzierung

Nach mehreren Gesprächen mit dem SMI wurde deutlich, dass eine Förderung der Sanierung des BC mit Städtebaumitteln nur in Frage kommt, wenn die Stadt selbst Eigentümer wird, die Baumaßnahme durchführt und das Gebäude anschließend betreibt, z. B. mithilfe einer städtischen Gesellschaft.

Beim Vergleich der Variante I (Sanierung WGF ohne Fördermittel) und Variante II (Sanierung Stadt mit Fördermittel) wird deutlich, dass trotz der Vorsteuerabzugsberechtigung der WGF die Sanierung durch die Stadt einen finanziellen Vorteil von ca. 1 Mio. EUR gegenüber der Variante I erreicht. Darüber hinaus bietet die Sanierung mit Fördermitteln einen höheren Ausbaustandard des BC, da unter anderem z. B. auch fest verbaute Einrichtungsgegenstände gefördert sowie Außenanlagen ertüchtigt werden können. Die Stadt hätte insgesamt einen Eigenanteil von ca. 1.840.667,00 EUR zu tragen.

			Variante I WGF - Sanierung <u>ohne</u> Fördermittel in EUR netto	Variante II Stadt - Sanierung <u>mit</u> Fördermittel in EUR brutto
Projektkosten	Baukosten	förderfähig	0	3.500.000
		nicht förderfähig	0	373.000
			2.540.000	3.873.000
	Grunderwerbskosten	KP inkl. NK	158.000	301.000
	Sonstige	Planung, Instandhaltung, ...	122.000	0
		2.820.000	4.174.000	
Fördermittel	Zuschuss	2/3 Förderung	0	2.333.333
Eigenanteil			2.820.000	1.840.667

Zur Vorbereitung eines Fördermittelantrages sind zwischenzeitlich auch die notwendigen Planungen, unter anderem auch zur Konkretisierung des Betreiberkonzeptes und den dafür notwendigen baulichen Veränderungen, weitergeführt worden. Dabei hat die WGF Planungsleistungen der LP 3 und 4 im Umfang von ca. 166.000,00 EUR beauftragt, welche die Stadt vollumfänglich zur Weiterführung der Maßnahme nutzen kann und deshalb der WGF erstatten sollte. Die Stadt wird die darauffolgenden Planungsleistungen beauftragen. Hierbei ist der nächste Planungsschritt (LP 5) mit Beginn des Jahres 2019 mit einem Wertumfang von ca. 216.500,00 EUR vorgesehen. Damit die Aufträge aber noch im Jahr 2018 bzw. unabhängig vom Verfahren zum Erlass der Haushaltssatzung 2019 ausgelöst werden können, wird eine Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe benötigt.

Der Baubeginn ist nach aktueller Einschätzung für das III. Quartal 2019 geplant. Der Abschluss der Maßnahme ist für das I. Quartal 2021 vorgesehen. Anschließend soll das BC durch die Stadt an die TWF verpachtet werden. Auf Basis der jährlichen Abschreibungen würde sich ein marktüblicher Pachtzins von ca. 84.000,00 EUR pro Jahr ergeben.

Die sich gegebenenfalls auf Ebene der TWF aus der Betreuung des BC ergebenden Verluste, die nicht durch entsprechende Mieterträge von den Vereinen oder durch sonstige Erträge (z. B. aus der Durchführung von Veranstaltungen) gedeckt sind, würden im Rahmen der bestehenden ertragsteuerlichen Organschaft mit der WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (WBF) jährlich durch die WBF ausgeglichen werden. Dies hat zudem den Vorteil, dass die Verlustausgleiche der Höhe nach variabel sind und sich an der Ertragssituation und Ergebnisentwicklung des BC orientieren. Im Gegenzug stehen die für den Verlustausgleich durch die WBF aufzubringenden Mittel nicht mehr für eine eventuelle (ertragsteuerpflichtige) Ausschüttung an den städtischen Haushalt zur Verfügung.

5. Grunderwerb BC

Wie unter Punkt 4 bereits ausgeführt, ist eine Sanierung des BC durch die Stadt mithilfe von Städtebaufördermitteln nur möglich, wenn der Grundbesitz am BC vom aktuellen Eigentümer WGF auf die Stadt übergeht. Dabei handelt es sich um Flächen von insgesamt ca. 1.841 m² der Flurstücke 32 und 33/2 der Gemarkung Coßmannsdorf (siehe Anlage 1). Zudem ist der Grunderwerb zwingende Voraussetzung für die Beantragung der Städtebaufördermittel, welche zur Sicherung der Gesamtfinanzierung des Vorhabens benötigt werden.

Die WGF bietet der Stadt an, die Grundstücke zum Preis von insgesamt 280.000,00 EUR zu erwerben. Dies entspricht dem aktuellen Buchwert der WGF. Die Differenz aus dem Wertgutachten (siehe Anlage 3) vom 30.09.2018 (Verkehrswert/Marktwert nach Ertragswertverfahren ca. 168.000,00 EUR) zum genannten Buchwert von insgesamt ca. 112.000,00 EUR ergibt sich im Wesentlichen aus den der WGF nach dem Grunderwerb für das BC entstandenen, aktivierten Aufwendungen (siehe Punkt 2) welche sich nicht vollumfänglich im Ertragswert abbilden lassen. Aus diesem Grund sollte die Stadt der WGF die der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem BC zumindest ersetzen.

Die aktuell noch bestehenden Mietverhältnisse (BC Verein, Büro, Funkturm, Garagen) gehen mit Erwerb auf die Stadt über.

Insgesamt liegt der Grunderwerb des BC im Interesse der Stadt. Daher schlägt die Verwaltung aus den vorgenannten Gründen vor, die Flurstücke zu den genannten Bedingungen zu erwerben.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 10 der Hauptsatzung obliegt die Entscheidung über den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Wert über 50.000,00 EUR im Einzelfall dem Stadtrat.

Finanzielle Auswirkungen:

Grunderwerb

Für die Finanzierung der Kosten des Grunderwerbs (280.000,00 EUR) und der Kaufvertragsnebenkosten (ca. 21.000,00 EUR) in Höhe von insgesamt 301.000,00 EUR steht im Haushaltsjahr 2018 kein entsprechender bzw. verfügbarer Haushaltsansatz zur Verfügung. Daher ist zur Finanzierung im Produktkonto 111303.782110 (Liegenschaftsverwaltung, allgemeiner Erwerb von Grundstücken) eine überplanmäßige Auszahlung von 301.000,00 EUR zu bewilligen. Dem Abfluss von Liquidität steht bilanziell ein entsprechender Zugang an Grundvermögen gegenüber. Der Finanzierungsbedarf kann aus vorhandenen und verfügbaren liquiden Mitteln gedeckt werden.

Gemäß § 79 SächsGemO sind über- und außerplanmäßige Auszahlungen zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist, diese Voraussetzungen liegen hier vor. Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt ist die Entscheidung über die Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen bei Beträgen über 100.000,00 EUR je Einzelfall dem Stadtrat vorbehalten.

Sanierungs- und Planungskosten

Zur teilweisen Finanzierung des Vorhabens werden Zuwendungen aus der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE, vom 14.08.2018) beantragt. Danach können die zuwendungsfähigen Ausgaben voraussichtlich mit einem Fördersatz von 66,67% bezuschusst werden. Voraussetzung für die Bewilligungen von Zuwendungen ist das Eigentum am betroffenen Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der aktuell geschätzten Gesamtkosten (ohne Grunderwerbskosten) von rund 3.873.000,00 EUR kann mit Zuwendungen in Höhe von rund 2.333.333,00 EUR (bei förderfähigen Gesamtkosten von rund 3.500.000,00 EUR) gerechnet werden. Die Darstellung der Sanierungskosten erfolgt im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Baumaßnahmen).

Für die Übernahme der Kosten aus der Beauftragung von Planungsleistungen der LP 3 und 4 für das Objekt BC durch die WGF enthält der Haushalt für das Jahr 2018 bisher ebenfalls keine Ermächtigung. Gleiches gilt für die bei der WGF zu berichtende Umsatzsteuer auf die Planungsleistungen der LP 1 und 2, die als Nettobetrag Bestandteil des Kaufpreises sind. Im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Baumaßnahmen) entsteht damit ein außerplanmäßiger Mittelbedarf in Höhe von insgesamt ca. 189.000,00 EUR.

Der Finanzbedarf kann aus vorhandenen und verfügbaren liquiden Mitteln gedeckt werden.

Für die Weiterführung der Planungsleistungen der LP 5 durch die Stadt im Umfang von ca. 216.500,00 EUR wird ebenfalls eine entsprechende haushaltsrechtliche Ermächtigung notwendig. Da dieser Betrag voraussichtlich aber erst im Haushaltsjahr 2019 kassenwirksam wird, ist im Haushaltsjahr 2018 eine Entscheidung über die Bewilligung einer

außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung (VE) notwendig, um alle notwendigen Leistungen noch im Jahr 2018 bzw. zu Beginn 2019 beauftragen zu können.

Gemäß § 81 Abs. 5 SächsGemO können außerplanmäßige VE eingegangen werden, wenn ein dringender Bedarf besteht und der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der VE nicht überschritten wird.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Der außerplanmäßige Bedarf an VE in Höhe von insgesamt 216.500,00 EUR wird im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Baumaßnahmen) dargestellt und kann zu Lasten der VE im Produktkonto 547001.785120 (Neubau Parkplatz/Parkdeck neben Bahnhof Potschappel) gedeckt werden. Hierfür wurde bei der Haushaltsplanung 2018 eine VE in Höhe von insgesamt 1.020.000,00 EUR berücksichtigt. Diese VE wird nicht benötigt, da dieses Vorhaben im Jahr 2018 nicht zur Realisierung gelangt.

Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt ist die Entscheidung über Bewilligungen von über- oder außerplanmäßigen VE ab einem Betrag von 100.000,00 EUR je Einzelfall dem Stadtrat vorbehalten.

Die Gesamtsanierungskosten sind in der mittelfristigen Haushalts- und Finanzplanung 2019 bis 2022 zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt das vorgelegte Betreiberkonzept und beschließt, die für die Erarbeitung eines Zuwendungsantrags erforderlichen Planungen für der Baumaßnahme „Ballsäle Coßmannsdorf“ als Bestandteil der Gebietserweiterung im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ „Ortsteilzentrum Deuben“ weiter fortzuführen und die Gesamtmaßnahme bei Bewilligung von Zuwendungen aus der Städtebauförderung umzusetzen.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Erwerb der Flurstücke 32 und 33/2 der Gemarkung Coßmannsdorf mit einer Fläche von 1.810 m² und 31 m² zum Kaufpreis von insgesamt 280.000,00 EUR von der Wohnungsgesellschaft Freital mbH.**
- 3. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Zusammenhang mit dem Grunderwerb und der Sanierung der „Ballsäle Coßmannsdorf“ sowie zur planerischen Vorbereitung des Vorhabens**
 - a) im Produktkonto 111303.782110 (Liegenschaftsverwaltung, allgemeiner Erwerb von Grundstücken) eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 301.000,00 EUR zu Lasten der vorhandenen liquiden Mittel.**
 - b) im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Baumaßnahmen) eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 189.000,00 EUR zu Lasten der vorhandenen liquiden Mittel.**
 - c) im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Baumaßnahmen) eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2019 in Höhe von insgesamt 216.500,00 EUR, die zu Lasten des Produktkontos 547001.785120 (Anlagen des ÖPNV, Auszahlungen für Baumaßnahmen) gedeckt wird.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Grundstücke BC – Luftbild (öffentlich)
- Anlage 2: Betreiberkonzept BC inklusive Grundrissen zum Objekt (nicht öffentlich)
- Anlage 3: Grundstücke BC - Wertgutachten (nicht öffentlich)