

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 071/FB4/2020/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2020	nicht öffentlich
Stadtausschuss	17.08.2020	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.09.2020	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Fördergebiet Stadtzentrum – Aufstockung des Förderbetrages für die Baumaßnahmen Eckartstraße 21-23 und Planänderung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstockung des Förderbetrages für Baumaßnahmen an der äußeren Hülle des Wohnhauses Eckartstraße 21–23 und Herstellung der zugehörigen Außenanlagen im Fördergebiet Stadtzentrum auf maximal 571.885,70 €.
2. Der Stadtrat beschließt folgende Planänderung:

Produkt/Sachkonto	Planansatz - €-	Veränderung -€-	Plan neu -€-
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren			
51102000/439110 Private Maßnahmen	104.892,19	+139.000,00	243.892,19
51102000/096010 Kommunale Maßnahmen	731.600,00	-139.000,00	592.600,00

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

1. Mit Beschluss 97/2017 vom 06.11.2017 hat der Stadtrat beschlossen, Baumaßnahmen an der äußeren Hülle des Wohnhauses Eckartstraße 21-23 und die Herstellung der zugehörigen Außenanlagen im Fördergebiet Stadtzentrum mit maximal 478.000 € zu fördern.

Das Planungsbüro der EWV mbH erstellte 2016 die Kostenschätzung (Leistungsphase 1-3) und 2017 die Kostenberechnung und Ausführungsplanung mit Ausschreibung der Baumaßnahme (Leistungsphase 4-7).

Grundlage für die Ermittlung der Fördermittel und der Fördervereinbarung war die Kostenberechnung von 2017. Die Gesamtausgaben betrugen danach 2.497.174,46 €. Zuwendungsfähig waren jedoch nur die Ausgaben zur Sanierung der äußeren Hülle und zur Herstellung der Außenanlagen in Höhe von 1.193.814,26 €. Nach der damals geltenden Verwaltungsvorschrift zur Städtebaulichen Erneuerung (VwV StBauE) konnten diese zuwendungsfähigen Ausgaben bis zu 40 Prozent gefördert werden.

Die Baumaßnahmen im/am Gebäude sind abgeschlossen. Die Wohnungen sind seit März 2020 bezogen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird im 3. Quartal 2020 beendet.

Die Ausgaben für die Sanierung des Gebäudes (innen und außen) und Herstellung der Außenanlagen hat sich auf 3.074.372,44 € erhöht.

Die Erhöhung der Kosten wird von der EWV mbH wie folgt begründet:

Gebäude

Der Beginn der Maßnahme nach dem Vertragsabschluss über die Förderung erfolgte mit der Ausschreibung der einzelnen Baulose. Dabei wurde der förderfähige Aufwand über öffentliche Ausschreibungen bundesweit über die Plattform e-Vergabe ab 02/2018 ausgeschrieben. Die Rohbaumaßnahmen im und am Gebäude wurden zwingend in einem Baulos zusammengefasst, um die statische Begutachtung baubegleitend zu ermöglichen. Der Grundriss der Wohnungen wurde gegenüber dem Bestand geändert, um die Vermietbarkeit zu gewährleisten. Daraus resultierende statische Eingriffe am Innen- und Außenmauerwerk bis einschließlich in das Dach mussten zeitgleich erfolgen, um Aussteifungen und statische Ertüchtigungen vornehmen zu können.

Die Ausschreibung der Bauleistungen innen und außen erfolgte daher als öffentliche Gesamtausschreibung. Nach Avisierung von ursprünglich 6 Bietern über die e-Vergabe, wurde nur von einem Bieter ein Angebot zur Submission abgegeben. Nach Prüfung des Angebotes wurde diesem der Zuschlag erteilt.

Während der Bauphase ergaben sich durch Vorfinden von teer- und asbesthaltigen Materialien im und am Gebäude erhebliche Mehrkosten für Entsorgung sowie ein Zeitverzug durch erforderliche labortechnische Begutachtungen der Materialien vor der Entsorgung.

In einem Gespräch im Dezember 2018 wurde dies der Stadt durch die EWV mbH erläutert und es wurde festgelegt, dass über eine Aufstockung der Fördermittel im Einvernehmen mit dem Stadtrat aber erst entschieden wird, wenn die Ist-Baukosten feststehen.

Außenanlagen

Die Arbeiten an den Außenanlagen konnten erst nach weitestgehender Fertigstellung der Arbeiten im und am Gebäude beginnen, da der Zugang zu diesem über den Innenhofbereich erfolgte und Materialfluss, Schwerverkehr und Kranstellungen entsprechende Baufreiheit in diesem Bereich erforderten.

Die Ausschreibung der Außenanlagen erfolgte im ersten Schritt als Gesamtmaßnahme.

Nach Auswertung der öffentlichen Ausschreibung erfolgte jedoch die Aufhebung der Ausschreibung, da der günstigste Bieter circa 90 Prozent über der Kostenberechnung von 2017 lag.

Infolge dessen wurde die Ausschreibung überarbeitet und in 2 Teilbereiche:

- gebäudenah – Fundamente der Balkone in 2019 und
- gebäudefern – Zuwegung, Straßenbau und Landschaftsbau in 2020

geteilt.

Das Submissionsergebnis der öffentlichen Ausschreibung lag in Summe nun 75 Prozent über der Kostenberechnung von 2017.

Detaillierte Ausführungen durch das Planungsbüro sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Bei dem Quartier Rollenstraße handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Es sind kurze Wege bis in die Innenstadt und z. B. zur Grundschule, zu Bushaltestellen und zu verschiedenen Supermärkten. Für Jung und Alt ist es ein attraktiver Wohnstandort. Durch die Sanierung des Gebäudes Eckartstraße 21-23 und des Wohnhofbereichs mit offenen Spielflächen und Ruhezeiten sowie Flächen für den ruhenden Verkehr wird das Quartier weiterhin deutlich aufgewertet.

Im Hinblick auf die Wohnstandortkampagne der Stadt Eilenburg mit Augenmerk auf bezahlbaren sanierten Wohnraum, wurde deshalb durch die EWV mbH ein Mietpreis zwischen 6,50 €/qm bis 7,00 €/qm zuzüglich Betriebskosten festgelegt.

Damit ist die Rentierlichkeit der Gesamtmaßnahme nicht voll gegeben, aber die Bezahlbarkeit der Wohnungen entsprechend der Kampagne gewahrt.

Deshalb wurde am 25.06.2020 die Aufstockung des Förderbetrages beantragt.

Seit 2018 gibt es für die Städtebauförderung eine neue Richtlinie. Nach Pkt. 22.2 der Übergangsbestimmungen gelten die Vorschriften weiter, welche bei deren Maßnahmenbeginn maßgeblich waren. Im konkreten Fall betrifft dies die Förderung der zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 40 Prozent.

Damit bleibt es bei der Förderung der Ausgaben zur Sanierung der äußeren Hülle und Herstellung der Außenanlagen.

(Nach der aktuellen Richtlinie könnte die umfassende Sanierung gefördert werden. Zur Ermittlung des Förderbetrages ist eine Kostenerstattungsbetragsberechnung durchzuführen. Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages hat auf der Grundlage eines Formulars, welches die SAB erarbeitet hat, zu erfolgen. Danach könnte die umfassende Sanierung bei einer Kaltmiete von 7,00 €/qm in Höhe von rd. 950.000 € gefördert werden.)

Die zuwendungsfähigen Ausgaben haben sich auf 1.456.665,36 € erhöht.

Die maximale Förderung könnte damit 582.666,14 € betragen (Anlage 2).

Für die Aufstockung des Förderbetrages können aber nur weitere 82.000 € aufgrund der Auflösung der Fördermittelvereinbarung Wallstraße 5 (siehe DS-Nr. 070/FB4/2020) aufgebracht werden und 12.360 € durch im Haushalt (Sachkonto 439110) frei zur Verfügung stehende Mittel. **Insgesamt kann damit durch einen Nachtrag zur Fördervereinbarung der Förderbetrag auf 571.885,70 € erhöht werden.**

Im Fördergebiet Stadtzentrum gibt es für 2020 nur eine weitere private Fördervereinbarung in Höhe von 10.531,58 €. Weitere Interessenten für Städtebaufördermittel gibt es derzeit nicht.

2. Für die Maßnahme Eckartstraße 21-23 sind für die Auszahlung des bereits vereinbarten Förderbetrages in Höhe von 477.525,70 € im Haushaltsjahr 2020 noch 138.525,70 € gesichert (339.000,00 € wurden bereits 2018/2019 ausgezahlt). Da diese Mittel (gerundet auf 139.000 €) derzeit noch in dem Investitionsplan im Sachkonto 096010 unter den kommunalen Maßnahmen eingestellt sind, erfolgt gleichzeitig die Bereinigung durch Planänderung auf das Sachkonto 439110 für private Maßnahmen.

Die Einstellung im kommunalen Budget resultierte daraus, dass zum Zeitpunkt der Haushaltsplanung keine vertragliche Bindung für Einzelmaßnahmen bestand. Eine Planung als Gesamtbudget im Haushalt ermöglicht größtmögliche Flexibilität bezüglich des Mitteleinsatzes. Im Regelfall erfolgt die buchhalterische Zuordnung zu den privaten Einzelmaßnahmen dann im Rahmen des Jahresabschlusses.

finanzielle Auswirkungen	ja ☒	nein ☐
--------------------------	--	-------------------------------

Gesamtausgaben	3.074.372,44 €
Anteil EWV mbH	2.502.486,74 €

Fördermittel	571.885,70 €
Anteil Bund und Land	381.257,13 €
Anteil Stadt	190.628,57 €

Der Aufstockungsbetrag in Höhe von 94.360,00 € (inklusive eines Übertragungsrestes aus 2019 in Höhe von 78.000,00 €) ist im Produkt 5110200, Sachkonto 439110 im Haushaltsjahr 2020 eingestellt.

Zum Stand 30.06.2020 sind Fördermittel in Höhe von 27.866,67 € des Bundes und Landes noch nicht gesichert. Diese Fördermittel (da ursprünglich als Ratenzahlung 2021 für die Wallstraße 5 geplant) wurden mit dem Fördermittelantrag vom 22.01.2020 für 2021 beantragt. Ein Zuwendungsbescheid liegt noch nicht vor.

Der Nachtrag zur Fördervereinbarung zwischen EWV mbH und Stadt wird einen entsprechenden Passus über die Auszahlung der Fördermittel beinhalten.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	BV 071/FB4/2020 wegen Überarbeitungsbedarf nicht abgestimmt
Stadtausschuss (BV 071/FB4/2020/1)	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	