

RAT

Beschlussvorlage

TOP: Zuwendungsantrag zur Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Firma "Hesse Jäger" durch den Verein "Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V."

Vorgesehene Beratungsfolge:

Termine:

Gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr 24.06.2009

Rat der Stadt Lüdenscheid 29.06.2009

Beschlussvorschlag:

Das Projekt des „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ zur Umgestaltung des Gebäudes der ehemaligen Fa. „Hesse & Jäger“ zu einem Vereinszentrum mit Seminar- und Tagungsräumen wird unterstützt.

Unter der Voraussetzung, dass das Ministerium für Bauen und Verkehr in Düsseldorf und die Bezirksregierung in Arnsberg das Projekt als förderfähig einstufen, ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Zuwendung durch die Stadt Lüdenscheid bis zum 31.08. 2009 bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die folgenden Positionen sind, vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichtsbehörden, in den Haushalt 2010 der Stadt Lüdenscheid einzustellen:

Investive Auszahlung Produkt 090-010-020; Sachkonto 7818... Eigenanteil der Stadt Lüdenscheid als Komplementärmittel zur Landesförderung	299.000 €
Investive Auszahlung Produkt 090-010-020, Sachkonto 7818... Weiterleitung der erhaltenen Landeszuwendung	1.794.000€
Investive Einzahlung Produkt 090-010-020, Sachkonto 6811... Erhaltene Landeszuwendungen	1.794.000€
Keine Abbildung im städtischen Haushalt Eigenanteil des „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“	897.000 €

Begründung:

1. Sachstand

Am 27.05.2008 hat der Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Firma „Hesse & Jäger“ für 118.000 € ersteigert. In diesem Gebäude sollen zunächst die sportlichen Aktivitäten des Vereins an einem Ort gebündelt werden, da diese zur Zeit an mehreren Stellen im Stadtgebiet von Lüdenscheid durchgeführt werden. Das denkmalgeschützte Gebäude sollte zunächst mit Hilfe von Zuwendungen des Denkmalschutzes umgestaltet werden. Nachdem sich herausgestellt hatte, dass diese Mittel nicht zur Verfügung stehen, wird nun versucht, Mittel der Städtebauförderung zu akquirieren.

Eine Förderung der Umgestaltung des Gebäudes der ehemaligen Firma Hesse & Jäger könnte aus dem neu geschaffenen Fördertatbestand „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erfolgen. Da dieses Programm mit Bundesmitteln finanziert wird, sind folgende Voraussetzungen zwingend vorgeschrieben:

- Die Maßnahme muss in einem Stadtumbau- oder Erneuerungsgebiet oder im Bereich einer Erhaltungssatzung liegen.
- Es muss sich aus fördertechnischer Sicht um eine städtebauliche Gesamtmaßnahme handeln.

Insbesondere letztere Voraussetzung ist auf einem Einzelgrundstück schwierig darzustellen. Hierzu bedarf es noch weiterer Abstimmungen mit der Bezirksregierung.

Landesweit gibt es mehrere Objekte, die die gleichen oder ähnliche Rahmenbedingungen aufweisen wie das Gebäude der ehemaligen Firma Hesse & Jäger; es wird deshalb zwischen dem Landesministerium für Bauen und Verkehr und den Bezirksregierungen im Juni ein Abstimmungsgespräch geben. In diesem Gespräch sollen generelle Fragen zur Förderfähigkeit solcher Objekte geklärt werden.

Von der Stadt Lüdenscheid wurden zwischenzeitlich vom Verein Unterlagen zum Wirtschafts- und Finanzplan angefordert. Eine Prüfung der eingereichten Unterlage durch das Dezernat II und/oder das Amt für Finanzen und Beteiligungen wird kurzfristig erfolgen. Ebenso wurden die von dem Architekturbüro HWR in Dortmund erstellten Baupläne und Baukostenschätzungen angefordert. Diese werden von den zuständigen Stellen der Stadt Lüdenscheid geprüft.

Sofern diese Prüfungen zu keinen Beanstandungen führen und in dem Gespräch zwischen dem Landesministerium Bauen und Verkehr und den Bezirksregierungen die grundsätzliche Förderfähigkeit des Projektes festgestellt werden sollte, wird die Stadt Lüdenscheid einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Zuwendung bei der Bezirksregierung in Arnberg stellen.

Sollte dieser Antrag positiv beschieden werden, ist voraussichtlich mit einer Förderung von 60% (der genaue Prozentsatz wird im Bewilligungsbescheid festgelegt) der zuwendungsfähigen Kosten (Kosten, die dem üblichen Standard für die Herrichtung des Gebäudes entsprechen; über den Standard hinaus gehende Umbaumaßnahmen und die Kosten für die Ausstattung der Sporteinrichtung sind von dem Verein selbst zu tragen) zu rechnen.

Die zuwendungsfähigen Kosten für dieses Projekt belaufen sich nach der Kostenschätzung auf ca. 2.990.000 €. Diese Kosten teilen sich zur Zeit wie folgt auf:

„Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“	30%	897.000 €
Eigenanteil Stadt Lüdenscheid	10%	299.000 €
Zuwendung	60%	1.794.000 €

2. Unwägbarkeiten

- a) Die Stadt Lüdenscheid haftet dem Fördergeber gegenüber als Antragsteller für eine mögliche Landesförderung für die Dauer der Zweckbindung von 20 Jahren für die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung. Sollte sich der Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ innerhalb der Zweckbindungsfrist auflösen oder aus irgendeinem anderen Grund das Gebäude nicht mehr zweckentsprechend betreiben, ist die Stadt verpflichtet, eine dem Zweckzweck entsprechende Nutzung sicherzustellen oder die erhaltenen Fördergelder ganz oder teilweise an das Land zurück zu erstatten. Dieses Risiko kann im Grundbuch Abteilung II abgesichert werden (z.B. Sicherungshypothek, Nutzungsbeschränkung).

Auch der Erwerb des Objektes durch einen privaten Dritten führt nach Rücksprache mit den zuständigen Sachbearbeitern beim Regierungspräsidium in Arnberg nicht grundsätzlich zu einer Rückzahlung von Zuwendungen. Es muss jedoch seitens der Stadt sichergestellt werden, dass die zweckgemäße Verwendung der bewilligten Zuwendungen gewährleistet ist. Darüber hinaus werden Gewinne, die aus der Veräußerung des Objektes oder aus dem Betrieb heraus erzielt werden, auf die erhaltene Zuwendung angerechnet. Genaue Regelungen können jedoch erst bei Eintreten eines solchen Falles mit dem Fördergeber vereinbart werden.

Gemäß Förderantrag wird mit einer Zuwendung in Höhe von 1.794.000 € gerechnet. Dieser Betrag wäre, soweit er bereits an den Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ weitergeleitet wurde, im ungünstigsten Fall zu erstatten. Er reduziert sich bei einer Zweckbindungsfrist von 20 Jahren für jedes Jahr der zweckentsprechenden Verwendung der Zuwendungen um 89.700 €

- b) Da die Stadt Lüdenscheid als Antragsteller für die ordnungsgemäße Verwendung der Zuwendungen haftet, sind die zur Auszahlung der Zuwendung vorgelegten und durch den Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ bezahlten Rechnungen intern hinsichtlich der Zweckentsprechung, der fachlichen Richtigkeit und des Baufortschritts zu prüfen. Durch die guten Erfahrungen, die bei der Sanierung des Rathauses durch externe Controller gemacht wurden, sollte auch in diesem Fall das Controlling durch externe Stellen unter Koordination der Zentralen Gebäudewirtschaft durchgeführt werden.

Die vom Architekturbüro HWR in Dortmund vorgelegten Entwürfe und Pläne zur Umgestaltung des Gebäudes „Hesse & Jäger“ werden bauaufsichtlich vorgeprüft.

- c) Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt in Abstimmung mit dem Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“, die Weiterleitung der Zuwendungen an diesen vertraglich zu regeln. Ein Vertragsentwurf wird zur Zeit vorbereitet. Darin werden neben den Regularien für die Auszahlung der Zuwendungen an den Verein auch Regelungen getroffen, die die Risiken, soweit sie die Stadt Lüdenscheid betreffen, zwischen dem Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ und der Stadt Lüdenscheid aufteilen. Die Unterzeichnung des Vertrages zur Abwicklung des Projektes mit dem „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ ist Voraussetzung für die Weiterleitung der zu erwartenden Zuwendungen an die Stadt.
- d) Die Erstellung einer Erhaltungssatzung für ein einzelnes Grundstück ist ungewöhnlich. In §172 BauGB, der die Erstellung einer Erhaltungssatzung ermächtigt, ist lediglich von „Gebieten“ die Rede. In der weiterführenden Kommentierung wird darüber hinaus der „Ensemble-Schutz“ als Ziel angeführt. Daraus lässt sich zunächst schließen, dass es sich um einen Bereich handeln muss, der grundsätzlich größer als ein Grundstück / Gebäude ist und eine bestimmte städtebauliche Eigenart aufweist. In der Praxis haben vorhandene Erhaltungssatzungen der Kommunen einen großräumigeren Gebietsbezug.

In der Rechtsprechung weist allerdings ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom

28.11.1991 (AZ 8 S 1476/91) auf die Rechtmäßigkeit einer grundstücksbezogenen Abgrenzung hin. Auch die Bezirksregierung sieht ein solches Abgrenzungsgebiet als rechtlich haltbar an. Hinsichtlich der gerichtlichen Überprüfbarkeit bleibt aber auch nach der Interpretation des Urteils von Baden-Württemberg aufgrund der mangelnden Einzelfallvergleichbarkeit eine Restunsicherheit für die Zulässigkeit einer grundstücksbezogenen Erhaltungssatzung.

Von Seiten der Verwaltung bestehen nach Unterzeichnung des die Risiken für die Stadt minimierenden Vertrages mit dem Verein „Turbo-Schnecken Lüdenscheid e.V.“ im Ergebnis keine gravierenden Bedenken, den Förderantrag für das vorgenannte Vorhaben bei der Bezirksregierung Arnsberg zu unterstützen. Die verbleibenden Unwägbarkeiten insbesondere hinsichtlich einer schlimmstenfalls erforderlichen städtischen Weiterführung des im Bewilligungsbescheid geforderten Nutzungskonzeptes werden als kalkulierbar eingeschätzt.

Lüdenscheid, den 16.06.2009

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter