

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr

Herr Lars Bursian, Tel. 171285

TOP: Integriertes Handlungskonzept Altstadt Lüdenscheid, aktualisierte Fassung

Beschlussvorlage Nr. 038/2015

Produkt: 090 010 060 integriertes Handlungskonzept Altstadt

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	25.03.2015
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	20.04.2015

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	□□□□□	□□□□□
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)	□□□□□	□□□□□
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	□□□□□	□□□□□
Sonstige Erträge/Einzahlungen	□□□□□	□□□□□

Bemerkung: Die finanziellen Auswirkungen sind im Begründungstext dargestellt.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss vom 11.11.2013

Beschlussvorschlag:

1. Das aktualisierte „Integriertes Handlungskonzept Altstadt Lüdenscheid“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs.6 Nr.11 BauGB) beschlossen.
2. Der Rat nimmt die in der Begründung dargestellten Risiken und finanziellen Auswirkungen zur Kenntnis.

3. In Kenntnis dieser Risiken und finanziellen Auswirkungen wird die Verwaltung beauftragt, einen Förderantrag für das Projekt bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen. Berücksichtigt werden sollen dabei die Projekte mit hoher Priorität aus der Projektliste des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt (IHK).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Weiterführung des Gesamtprojektes notwendigen Schritte einzuleiten. Dies schließt auch Vorbereitungen und erste Planungen mit ein, die im Vorfeld eines positiven Bewilligungsbescheides zu treffen sind.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen zusätzlichen personellen Unterstützungen für die Umsetzung des IHK bereitzustellen.
6. Die infolge der Umsetzung des IHK entstehenden zusätzlichen Aufwendungen und entfallenden Aufwandsreduzierungen werden durch eine Erhöhung der Grundsteuer B um 28 Prozentpunkte ab 2018 finanziert.
7. Die Stadt Lüdenscheid verpflichtet sich, die erforderlichen finanziellen Mittel, ausgehend von einem Fördersatz von 80%, in den Haushalten der kommenden Jahre zur Verfügung zu stellen. Andere Projekte sind damit grundsätzlich nachrangig.
8. In Kenntnis der entstehenden zusätzlichen Restriktionen bestätigt der Rat der Stadt Lüdenscheid ausdrücklich den investiven Deckel gemäß HSK-Maßnahme Nr. 194.

Begründung:

Anlass

Im Januar 2014 wurde die steg NRW in Arbeitsgemeinschaft mit Richter Beratung beauftragt, ein integriertes Handlungskonzept für die Altstadt Lüdenscheids (IHK) mit einem kulturellen und bildungs-bezogenen Schwerpunkt unter Beteiligung von Politik, Verwaltung, lokalen Akteuren und den Bürgerinnen und Bürgern zu erstellen. Ein integriertes Handlungskonzept ist gem. § 171 b (2) BauGB die Grundlage für die Ausweisung eines Stadtumbaugebietes und eröffnet somit letztlich die Möglichkeit, Städtebaufördermittel für das Gebiet zu beantragen. Das Konzept gründet auf einer umfassenden Bestandsanalyse des Gebietes mit Untersuchungen zu der Einbindung und der Rolle für die Gesamtstadt, Analyse der Einwohner- und Nutzungsstrukturen sowie des Stadtbildes. Als informelles Planungsinstrument beinhaltet es das konzeptionelle Vorgehen zur nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung des Altstadtquartiers. Es benennt den Handlungsbedarf, entwirft ein aufeinander abgestimmtes Zielsystem und gibt Handlungsempfehlungen in Form von umsetzungsfähigen Maßnahmen.

Das integrierte Handlungskonzept Altstadt Lüdenscheid (IHK) wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Lüdenscheid am 1.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, einen Förderantrag für Mittel der Städtebauförderung bei der Bezirksregierung Arnsberg für die in der Projektliste dargestellten Maßnahmen mit hoher und mittlerer Priorität zu stellen. Nach der erfolgten Antragsprüfung der Bezirksregierung Arnsberg und erläuternden Rückantworten der Stadt Lüdenscheid fand am 12.11.2014 im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr ein Gespräch mit Vertretern des Ministeriums sowie der Bezirksregierung Arnsberg statt. Es wurde deutlich, dass das Gebiet des IHK aufgrund seines Kultur- und Bildungsschwerpunktes als inhaltlicher und räumlicher Erweiterungsbereich des Stadtumbaugebietes der Denkfabrik angesehen werden kann. Dies hat zur Folge, dass das Projekt mit einem Fördersatz von 80% für die Maßnahmen der Städtebauförderung rechnen kann. Vereinbart wurde, dass die dargestellten Verknüpfungen zwischen Altstadt und Denkfabrik noch weiter herausgestellt werden müssen. Die überwiegende Anzahl der Projekte wäre aus Mitteln der Städtebauförderung förderfähig. Um auch eine Förderfähigkeit aus dem Europäischen Sozialfond für einzelne Projekte zu erreichen, ist auch eine Erweiterung der Datenbasis des IHK erforderlich. Das Ministerium empfiehlt daher, das Konzept zu überarbeiten und einen neuen, modifizierten Förderantrag mit einer aktualisierten Zeit-, Kosten- und Finanzierungsübersicht einzureichen. Das in der Anlage beigefügte, aktualisierte Handlungskonzept erfüllt diese Voraussetzungen. So wurden insbesondere die Darstellung der inhaltlichen Bezüge zwischen Denkfabrik und Altstadt ergänzt und

eine erweiterte Betrachtung des Sozialraumes der Innenstadt vorgenommen.

Die Umsetzung des IHK Altstadt würde angesichts der Notwendigkeit der Bereitstellung der erforderlichen städtischen Eigenmittel eine erhebliche finanzielle Herausforderung darstellen. Um den Haushalt zu konsolidieren, wurde in der Vergangenheit ein Haushaltssicherungskonzept erstellt, dessen Umsetzung sich derzeit ohnehin als äußerst schwierig darstellt. Insbesondere die ausfallenden Dividendenzahlungen der ENERVIE AG, wegfallende Vergünstigungssteuern und zunehmende Aufwendungen für die Aufnahme von Flüchtlingen gefährden die finanzielle Konsolidierung der städtischen Finanzen bis zum Jahre 2022. Vor diesem Hintergrund sollte sich ein reduzierter Förderantrag auf die wesentlichen Bausteine zur positiven Quartiersentwicklung beschränken. Das Finanzvolumen des Förderantrages konnte von ursprünglich ca. 31 Mio. € auf nunmehr unter 20 Mio. € reduziert werden. Die wichtigsten Projekte sind nun mit der höchsten Priorität in den Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplanungen gekennzeichnet.

Des Weiteren wurden Projekte weiter konkretisiert und qualifiziert. Zu nennen ist hier als größter Baustein die Verlagerung der Musikschule und der VHS in einen Neubau an der Ecke Hochstraße/ Staberger Straße bei einer gleichzeitigen Umnutzung von Räumlichkeiten des Kulturhauses für Teile der VHS. Nähere Erläuterungen zu der Musikschule und VHS sind im Konzept auf den S. 74 ff. und 97 ff. zu finden.

Die nochmalige Konkretisierung und Überprüfung aller Projekte im Hinblick auf ihre Kostenentwicklung hat auch ergeben, dass bei einigen Projekten mit höheren Baukostensteigerungen als bisher angenommen zu rechnen ist. Außerdem lag der geplanten Erneuerung der Wilhelmstraße bisher die Annahme zu Grunde, dass für diese Baumaßnahmen Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es jedoch wahrscheinlich, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Erhebung von Anliegerbeiträgen nach Kommunalabgabengesetz nicht vorliegen. Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen hat sich das aufzuwendende Projektbudget für die Wilhelmstraße deutlich erhöht. Daraufhin wurden die finanziellen Aufwendungen für andere Maßnahmen wie z.B. das Quartiersmanagement oder das Programm zur Förderung von Fassaden- und Hofflächen entsprechend gekürzt.

Außerdem wurde die Zeitplanung für alle Projekte insoweit verändert, dass der Schwerpunkt der Investitionen in den Jahren 2019 und 2020 liegen soll, um einerseits die baulichen Belastungen in der Innenstadt, andererseits aber auch die finanziellen und personellen Belastungen für die Stadt zeitlich zu komprimieren. Ein früherer Start dieser Baumaßnahmen ist nicht leistbar, da der zeitliche Vorlauf für geförderte Bauprojekte, z.B. durch die vorgelagerten Wettbewerbsverfahren und die Antragsfristen, sehr groß sind.

Beteiligung

Das IHK wurde in einem offenen Prozess mit vielen Beteiligten der Stadtgesellschaft und einer verwaltungsinternen Projektgruppe erarbeitet. So fand z.B. das „Zukunftsforum Altstadt“ mit über 200 Besuchern viel Anklang und auch in den sich anschließenden gut besuchten Themenworkshops wurden wichtige Inhalte erarbeitet. Auch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Bezirksregierung Arnsberg haben die Arbeiten der Stadt Lüdenscheid unterstützt und am 18.06.2014 in einem Ortstermin hilfreiche Hinweise gegeben, die in die Erarbeitung mit eingeflossen sind. Der Öffentlichkeit wurden die abschließenden Ergebnisse und Maßnahmen des IHK Altstadt am 02.07.2014 um 18 Uhr im Bürgerforum des Rathauses präsentiert. Anregungen aus der sich anschließenden Diskussion wurden in das Konzept eingearbeitet, wie z.B. die Überprüfung der Bebaubarkeit der Parkpalette in der Turmstraße.

Einordnung in die Stadtentwicklung

In dem vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 7.6.2010 beschlossenen Konzept „Stadtentwicklung in

Lüdenscheid“ wird die gesamtstädtische Stadtentwicklungsstrategie aufgezeigt. Dabei werden nicht nur inhaltliche Ziele, sondern auch räumliche Prioritäten festgelegt. Als Handlungsräume, in denen sich u.a. auch die kommunalen Investitionen konzentrieren sollen, wurden dabei das Quartier der Denkfabrik festgelegt sowie der Bereich der Altstadt. Folgerichtig handelt es sich nun um den Abschluss der Revitalisierung der Innenstadt gemäß dem städtischen „Zielkonzept Innenstadt“ aus dem Jahr 2000. Ziel ist eine Weiterführung der Denkfabrik in die Altstadt hinein mit einer bewussten Aufweitung des Bildungsschwerpunktes über den technischen Ansatz der Denkfabrik hinaus.

Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes ist mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für die städtischen Haushalte der nächsten Jahre und das Haushaltssicherungskonzept (HSK) verbunden. Als Projektlaufzeit ist der Zeitraum von Mitte 2015 bis Ende 2022 vorgesehen. Den nachfolgenden Darstellungen liegt die Annahme zugrunde, dass eine Förderhöhe von 80% aus Mitteln der Städtebauförderung erreicht werden kann; die verbleibenden 20% sowie nachfolgend aufgeführte nicht förderfähige Kosten sind durch die Stadt Lüdenscheid aufzubringen.

Maßnahmenkosten

Für die einzelnen im IHK dargestellten Maßnahmen wurden Kostenprognosen bzw. Kostenschätzungen erstellt und eine Priorisierung vorgenommen. Die geschätzten Kosten stellen einfache allgemeine Anforderungen an die Baumaßnahmen dar. Entwurfliche und konstruktive Besonderheiten können zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig berücksichtigt werden. Kostensicherheit wird erst mit einem Kostenanschlag erlangt, der auf Grundlage einer detaillierten Ausführungsplanung und einer vollständigen Ausschreibung erstellt wurde. Die mit den vorgeschlagenen Maßnahmen unmittelbar verbundenen Kosten stellen sich wie folgt dar:

Voraussichtlich förderfähige Gesamtkosten			
	Gesamtkosten	Förderung (80%)	Eigenanteil (20%)
Maßnahmen mit hoher Priorität	19.543.500 €	15.634.800 €	3.908.700 €

Durchführungskosten

Neben den vorgestellten Maßnahmekosten sind weitere Aufwendungen zur Steuerung, Überwachung und Abrechnung der Projektdurchführung zwingend erforderlich, um einen geordneten Projektverlauf und die Wahrung der städtischen Interessen sicherstellen zu können. Zunächst sind hier die internen Personalkosten zu nennen. Da es sich um ein integriertes Konzept handelt, erfordert die Umsetzung eine personelle Unterstützung in verschiedenen Bereichen der Verwaltung. So ist im Fachdienst für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit eine Unterstützung notwendig, um das Projekt kommunikativ begleiten zu können. Auch bei der örtlichen Rechnungsprüfung ist ein erheblicher Mehraufwand zu erwarten. Dieser besteht vor allem aus Vergabeprüfungen, die sich entsprechend der Bausummen als komplex darstellen sowie in einer begleitenden technischen Prüfung der vorgesehenen Baumaßnahmen. Bei der Zentralen Gebäudewirtschaft werden die Hochbauprojekte umgesetzt. Dies erfordert zusätzliches Personal, insbesondere in den 3 ½ Jahren, in denen z.B. der Neubau am Staberg geplant und gebaut werden soll. Eine weitere personelle Unterstützung wird im Fachdienst Stadtplanung und Verkehr benötigt, um einerseits die planerische Betreuung vor allem der Wettbewerbe leisten und andererseits das Quartiersmanagement oder sowie Fassaden- und Hofflächenprogramm begleiten zu können. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dementsprechend

folgende personellen Bedarfe abseh- und bezifferbar:

Personalmehrbedarfe			
Fachdienst	Stellenbedarf	Zeitraum in Jahren	Summe
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	0,5	7	150.000 €
Örtliche Rechnungsprüfung	1	7	475.000 €
Zentrale Gebäudewirtschaft	1	6	600.000 €
Zentrale Gebäudewirtschaft	1	3,5	350.000 €
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr	1	7	700.000 €
Gesamtsumme			2.275.000 €

Folgende Kosten sind ebenfalls nicht förderfähig, zur Durchführung des Projektes allerdings unabdingbar.

Sonstige nicht förderfähige Kosten	
juristische Beratung	200.000 €
STL (Überstunden, Beauftragung von Dritten)	50.000 €
Projektsteuerung	200.000 €
Gesamtsumme	450.000 €

Dementsprechend ist insgesamt von nicht förderfähigen Kosten von 2.725.000 € auszugehen, die zusätzlich zu dem oben genannten Eigenanteil von ca. 4 Mio. € aufgebracht werden müssen.

Erfordernis des strukturellen Haushaltsausgleichs bis 2022

Der städtische Haushalt ist seit vielen Jahren strukturell unausgeglichen; dies bedeutet, dass die regelmäßigen Erträge nicht ausreichen, die regelmäßigen Aufwendungen zu decken. Damit steht die Stadt Lüdenscheid in der Pflicht, ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen, das die Wiederherstellung des strukturellen Haushaltsausgleichs in einer Frist von maximal zehn Jahren gewährleisten soll. Der für die Stadt Lüdenscheid anzusetzende Konsolidierungszeitraum umfasst die Jahre 2012 – 2022; dem entsprechend muss spätestens der Haushalt 2022 strukturell ausgeglichen sein.

Auswirkungen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Altstadt auf das Haushaltssicherungskonzept 2012 - 2022

Das aktuelle Haushaltssicherungskonzept 2012 - 2022 und die damit verbundene Verpflichtung zum strukturellen Haushaltsausgleich in 2022 führen zu Restriktionen der städtischen Haushalts- und Finanzwirtschaft, die auch in Bezug auf das Integrierte Handlungskonzept Altstadt zu beachten sind; eine dem Projekt „Denkfabrik“ vergleichbare Privilegierung (zusätzliche Kreditfinanzierung) ist derzeit nicht absehbar.

Folgende, mit den förderfähigen Investitionen unmittelbar verbundene Investitionen und nachfolgende Aufwendungen sind in der Zusammenschau mit dem aktuell gültigen Haushaltssicherungskonzept von besonderer Bedeutung:

- Die investiven Mittel der Stadt Lüdenscheid sind durch die Verpflichtung zum Abbau der langfristigen Schulden (echte Entschuldung in Höhe von 50% der anstehenden

Tilgungsleistungen, HSK-Maßnahme Nr. 194) begrenzt. Jährlich stehen – neben den über Schul- oder Sportpauschale separat finanzierten Investitionen – insgesamt rund 5 Mio. Euro für Investitionen zur Verfügung. Hiervon sind rund 1,5 Mio. für zwingend erforderliche Ersatzinvestitionen in Abzug zu bringen, so dass an frei verfügbaren investiven Mitteln rund **3,5 Mio. Euro pro Jahr** zur Verfügung stehen. Die von der Stadt Lüdenscheid bei der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Altstadt einzusetzenden Eigenmittel sind nach aktuellen Schätzungen weit überwiegend investiv zu veranschlagen und damit auf die frei verfügbaren investiven Mittel anzurechnen.

Ausgehend von dem o.a. dargelegten Investitionsvolumen von rund 20 Mio. Euro und einer Förderquote von 80% ist mit einem investiven Eigenanteil von rund 4 Mio. Euro zu rechnen. Nach der derzeit vorliegenden Zeitplanung wird sich die Finanzierung des Eigenanteils schwerpunktmäßig auf sechs Jahre verteilen, so dass mit einer durchschnittlichen jährlichen investiven Belastung in Höhe von ca. 0,7 Mio. Euro auszugehen ist.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass mit einer gleichmäßig über die Jahre verteilten Investitionstätigkeit nicht gerechnet werden kann; vielmehr wird in einzelnen Jahren eine deutlich höhere Belastung der verfügbaren investiven Mittel bei entsprechender Entlastung anderer Jahre erforderlich sein. Nach der derzeitigen Zeitplanung ergibt sich insbesondere in 2019 mit rd. 1,2 Mio. Euro und in 2020 mit rd. 1,0 Mio. Euro eine erhöhte Belastung der frei verfügbaren Investitionsmittel.

Dies erscheint aus zwei Gründen problematisch:

1. Bereits in der Vergangenheit wurden von Rat und Verwaltung die für Investitionen bereitstehenden Mittel als nicht ausreichend eingestuft. Diese Einschätzung findet ihre Bestätigung darin, dass immer wieder ursprünglich beabsichtigte Investitionsmaßnahmen verschoben werden mussten.
 2. Zudem ist bereits heute absehbar, dass in den nächsten Jahren finanziell durchaus bedeutsame Investitionen erforderlich werden, die zeitlich kaum disponibel sind (z.B.: Straßen, weiterer U3-Ausbau, Unterbringung von Flüchtlingen, Sanierungsbedarfe bei bereits genutzten Gebäuden).
- Im Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) sind aber nicht nur die mit einer Investition unmittelbar verbundenen Auszahlungen zu berücksichtigen, sondern auch die hieraus resultierenden Aufwendungen in den Folgejahren, insbesondere Abschreibungen, Finanzierungsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten. Eine exakte Kalkulation dieser Aufwendungen erfordert genaue Angaben zu einzelnen Berechnungsparametern, die aktuell aber nicht vorliegen. Allerdings erscheint eine überschlägige Kalkulation möglich, die zumindest die Dimensionen verdeutlicht.

Aus Vereinfachungsgründen wird den nachfolgenden Kalkulationen lediglich der städtische Eigenanteil zugrunde gelegt, da auch eine detaillierte Darstellung der Verrechnung der Abschreibung auf das Gesamtinvest mit der ratierlichen Auflösung eines Sonderpostens für die erhaltenen Zuschüsse per Saldo das gleiche Ergebnis zeigt.

Abschreibungen

Berechnungsmodus:	Eigenanteil (= 4.000.000 Euro)/angenommene Nutzungsdauer		
Abschreibungszeitraum	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Abschreibung pro Jahr	200.000 €	160.000 €	133.333 €

Finanzierungskosten

Berechnungsmodus:	durchschnittliche Restschuld (= 2.000.000 Euro) * durchschnittlicher Zinssatz		
Durchschnittszins	2,0 %	3,0 %	4,0 %
Zinsaufwand pro Jahr	40.000 €	60.000 €	80.000 €

Kosten der baulichen Unterhaltung

Berechnungsmodus:	Unterhaltungspflichtiger Anteil am Gesamtinvest (angenommen 50% = 10.000.000 Euro) * Kalkulationssatz		
Kalkulationssatz	1,0 %	1,5 %	2,0 %
Aufwand pro Jahr	100.000 €	150.000 €	200.000 €

In der Gesamtschau der vorstehend jeweils fett markierten und auf der Grundlage einer konservativen Schätzung angemessenen erscheinenden Einzelbeträge wäre also mit einem Zusatzaufwand in Höhe von rd. **500.000 Euro pro Jahr** zu rechnen. Diesem Zusatzaufwand sind allerdings Minderaufwendungen entgegenzustellen, die absehbar, aber derzeit nicht bezifferbar sind: Bei einer Verlagerung von Einrichtungen könnten – je nach konkreter Ausgestaltung –

- o angemietete Flächen aufgegeben werden, was zum Wegfall der entsprechenden Mietzahlungen führt, oder
- o bisherige Nutzungen in eigenen Objekten aufgegeben werden, was eine Entlastung bei Abschreibungen, Finanzierungskosten und Bauunterhaltung nach sich zieht.

Insgesamt kann eine vollständige Kompensation der vorstehend beschriebenen Zusatzaufwendungen aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Flächenmehrungen, Aufwendungen für Abschreibung und Finanzierung bei Neubau höher als für Altbestand) jedoch nicht erwartet werden.

- Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Haushaltssicherungskonzept unverändert die ursprünglich beabsichtigte Verlagerung von VHS und Musikschule zur Albert-Schweitzer-Schule beinhaltet. Bei Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Altstadt in der aktuell vorliegenden Fassung wird dies obsolet, so dass auch der entsprechende Entlastungsbetrag (bei Einbeziehung personeller Nebeneffekte) in Höhe von mehr als 500.000 Euro pro Jahr nicht mehr im Haushaltssicherungskonzept berücksichtigt werden kann. Eine zumindest teilweise Kompensation könnte im Fall der Veräußerung der Albert-Schweitzer-Schule, z.B. für Zwecke der Wohnbebauung, erreicht werden. Insgesamt können die mit dem Entfall von Abschreibungen, Finanzierungs- und Unterhaltungskosten verbundenen Entlastungen grob mit maximal ca. 250.000 € taxiert werden, so dass per Saldo

ursprünglich erwartete Aufwandsreduzierungen im Umfang von **250.000 € pro Jahr** nicht erreicht werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt in zweifacher Weise auf das Haushaltssicherungskonzept wirkt:

- die für Investitionen zur Verfügung stehenden Mittel werden zusätzlich zu den bisherigen Restriktionen über Jahre hinweg deutlich beschränkt;
- zusätzliche Aufwendungen und entfallende Aufwandsreduzierungen lösen einen zusätzlichen Konsolidierungsbedarf aus.

Darüber hinaus ist die Durchführung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt mit vermutlich weitgehend nicht förderfähigen Aufwendungen der Stadt Lüdenscheid verbunden (s.o. Abschnitt „Durchführungskosten“).

Da die Aufwendungen für die Durchführung des Integrierten Handlungskonzeptes an dieses Sonderprojekt gebunden und zudem zeitlich befristet sind, erscheint deren Berücksichtigung bei der Beurteilung des strukturellen Haushaltsausgleichs nicht zwingend. In diesem Fall würden die genannten Aufwendungen die jeweiligen Jahresergebnisse in vollem Umfang belasten und damit zu einer weiteren Schmälerung des Eigenkapitals beitragen; zudem würde sich der Bedarf an Liquiditätskrediten entsprechend erhöhen. Sofern man sich der vorstehenden Auffassung nicht anschließt, entsteht im Jahr 2022 ein zusätzlicher (einmaliger) Konsolidierungsbedarf in Höhe der in diesem Jahr zu leistenden Aufwendungen.

Gegenfinanzierungsbedarfe für das HSK

Die Umsetzung des IHK Altstadt in der vorgestellten Form löst die in den beiden vorangegangenen Abschnitten beschriebenen zusätzlichen Belastungen für das HSK aus.

Weder enthält das bisherige HSK einen entsprechenden Finanzierungspuffer in der Hochrechnung 2022 noch zeigen sich in der laufenden Haushaltsbewirtschaftung und den Haushaltsanmeldungen für 2015 Verbesserungen, die als Kompensation herangezogen werden könnten. Vielmehr lässt die allgemeine Haushaltsentwicklung zusätzliche Belastungen des HSK in den nächsten Jahren erwarten, die ihrerseits einer Gegenfinanzierung bedürfen. Beispielhaft ist auf die ausfallenden Dividendenzahlungen der ENERVIE AG, wegfallende Vergnügungssteuern, zunehmende Aufwendungen für Flüchtlinge sowie den weiteren U3-Ausbau zu verweisen. Der Konsolidierungsbedarf wird derzeit mit insgesamt rd. **15-16 Millionen Euro pro Jahr** veranschlagt (siehe hierzu die Beantwortung der Anfrage der FDP-Fraktion in der Sitzung des Rates der Stadt Lüdenscheid am 02.03.2015).

Die Verwaltung wird in der ersten Jahreshälfte 2015 verwaltungsintern zusätzliche Konsolidierungsmaßnahmen erörtern. Es ist beabsichtigt, mit der Einbringung des Haushaltes 2016 ein revidiertes und die zusätzlichen Konsolidierungsbedarfe berücksichtigendes Haushaltssicherungskonzept 2012- 2022 vorzulegen.

Bereits jetzt ist absehbar, dass nennenswerte Aufwandsreduzierungen allein auf der Grundlage von Optimierungsmaßnahmen nicht mehr erreicht werden können, sondern vielmehr bedeutsame Strukturveränderungen erforderlich sind.

Die Umsetzung des Projektes des IHK Altstadt löst aber nicht nur die vorstehend genannten Zusatzbelastungen, sondern auch bedeutsame finanzstrukturelle Folgen aus: Mit der

Bestandssicherung der vorhandenen Kultur- und Bildungseinrichtungen aufgrund der mit der Förderung verbundenen Zweckbindungen wird ein zentraler Teil der freiwilligen Leistungen der Stadt Lüdenscheid dauerhaft der bisherigen freien Disposition entzogen. Dies führt bei den anstehenden Erörterungen zusätzlicher Konsolidierungsbeiträge zu einer strategisch bisher nicht unterlegten Privilegierung gegenüber anderen Handlungsfeldern der Lüdenscheider Kommunalpolitik.

Kommunalaufsicht

Eine abschließende positive Entscheidung über die Förderanträge kann nur erwartet werden, wenn die Kommunalaufsicht des Märkischen Kreises zu der Einschätzung gelangt, dass die mit dem beabsichtigten Maßnahmenpaket verbundenen Belastungen die dauerhafte finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt nicht gefährden. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes aus sich heraus bereits eine bestehende Gefährdung der finanziellen Leistungsfähigkeit dokumentiert. Der vorstehend beschriebene zusätzliche Konsolidierungsbedarf in einer Größenordnung von 15-16 Millionen Euro jährlich belegt zudem eine weitere Verschlechterung der Haushaltslage der Stadt Lüdenscheid. Hiervon ausgehend hat die Kommunalaufsicht die Stadt Lüdenscheid aufgefordert, im Zusammenhang mit der nunmehr anstehenden weiteren Beschlussfassung zu dem Integrierten Handlungskonzept Altstadt explizit darzulegen, wie die damit verbundenen Investitionen und Folgekosten dauerhaft finanziert werden sollen. In einer ersten mündlichen Erörterung wurde die hier vertretene Einschätzung, dass die Durchführungskosten aufgrund ihrer zeitlichen Befristung für die Beurteilung des in 2022 nachzuweisenden strukturellen Haushaltsausgleichs unbeachtlich sein dürften, durchaus kritisch gesehen.

Seitens der Kommunalaufsicht wurde deutlich gemacht, dass allgemeine Absichtserklärungen der Stadt hinsichtlich der Finanzierung des städtischen Eigenanteils sowie zur Abdeckung der Folgeaufwendungen als nicht ausreichend angesehen werden; vielmehr werden nachvollziehbare und rechnerisch belastbare Aussagen erwartet. Angesichts der dargestellten finanziellen Auswirkungen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes auf den städtischen Haushalt und des ohnehin bestehenden zusätzlichen Konsolidierungsbedarfs dürfte vermutlich lediglich eine auskömmliche Erhöhung der Realsteuern (Gewerbsteuer und/oder Grundsteuern) eine ausreichende Planungssicherheit aufweisen und damit den Anforderungen der Kommunalaufsicht genügen.

Die aktualisierte Zeitplanung sieht in den Jahren 2015-2017 zunächst Vorbereitungen, Vorplanungen, Antragstellungen und Wettbewerbsverfahren vor. Der Schwerpunkt der Projektumsetzung wird ab 2018 beginnen, so dass vorgeschlagen wird, eine Steuererhöhung ab 2018 vorzunehmen.

Das Aufkommen der Grundsteuer B kann verlässlicher prognostiziert werden als das Aufkommen der „konjunkturanfälligen“ Gewerbesteuer. Die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B ist insofern geeigneter, einen planbaren Mehrertrag zu erzielen. Die Verwaltung schlägt daher zur Finanzierung der Mehraufwendungen und wegfallenden Aufwandsreduzierungen in Höhe von insgesamt 750.000 Euro pro Jahr eine Erhöhung der Grundsteuer B vor. Bei einem Mehrertrag in Höhe von 27.000 Euro je Prozentpunkt ergibt sich eine Erhöhung um 28 Prozentpunkte.

Die notwendigen Mehraufwendungen (Abschreibungen, Finanzierungskosten und Kosten der baulichen Unterhaltung) werden nicht in vollem Umfang bereits ab 2018 entstehen, sondern entsprechend der Projektumsetzung anwachsen. Daher können die für das IHK notwendigen Durchführungskosten (siehe hierzu den o.a. Abschnitt "Durchführungskosten") nach Einschätzung der Verwaltung durch eine Steuererhöhung ab 2018 mitfinanziert werden.

Risiken für die Stadt Lüdenscheid

Wie schon bei der Umsetzung des Regionaleprojektes „Denkfabrik“ deutlich wurde, bietet auch die Umsetzung einer Fördermaßnahme auf Basis des IHK Altstadt nicht nur die Chance, ein Quartier

nachhaltig aufzuwerten, sondern ist auch mit Risiken für die Stadt Lüdenscheid verbunden. Diese sollen im Folgenden benannt werden.

Finanzielle Risiken

Den Kostenermittlungen liegen derzeit grobe Schätzungen zu Grunde, da für kein Projekt vor der Antragstellung konkrete Planungen erarbeitet werden können. Somit sind keine entwerflichen oder konstruktiven Besonderheiten berücksichtigt. Eine Kostensicherheit kann erst nach Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibung erreicht werden. Deshalb besteht insbesondere bei den Hochbaumaßnahmen (Handlungsfeld 1) ein Kostenrisiko von bis zu 30%, wie es auch in der Definition der DIN 276 bei einer Kostenschätzung beziffert wird. Reicht für einzelne Hochbaumaßnahmen das beantragte Projektbudget nicht aus, sollen nach Möglichkeit Mehrkosten durch entsprechende Einsparungen bei anderen Maßnahmen aufgefangen werden. Dies kann bis zum Wegfall einzelner Maßnahmen führen.

Mögliche Kostensteigerungen im Rahmen von Tiefbauprojekten im öffentlichen Raum würden ebenfalls zu Kürzungen von anderen Einzelmaßnahmen führen, um den Kostenrahmen des Projektes einhalten zu können

Aufgrund des mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmten Zeitpunktes für die Einreichung eines Förderantrages wurde das IHK unter hohem zeitlichem Druck erstellt. So konnten die einzelnen Maßnahmen nicht genau geplant werden, sondern wurden anhand von Erfahrungen und aufgrund von Kostenansätzen und Vergleichsobjekten geschätzt. Qualifizierte Kostenschätzungen können bei allen hoch- und tiefbaulichen Projekten erst nach einem konkreten Entwurf der Maßnahmen vorgelegt werden. Dies ist z.B. bei der Neugestaltung der Wilhelmstraße oder dem Neubau der Musikschule erst nach einem freiraumplanerischen bzw. hochbaulichen Realisierungswettbewerb möglich. Die über Vergleichsobjekte und Kostenansätze geschätzten Kosten bilden in diesen Wettbewerben eine Kostenobergrenze für die einzureichenden Wettbewerbsbeiträge und die spätere Entwurfsplanung. Da die genauen Kostenschätzungen erst im Laufe des Projektes erarbeitet werden, kann die Einhaltung der Kostenobergrenzen, insbesondere bei ausschreibungsrelevanten Maßnahmen, nicht vollständig garantiert werden. Kostenüberschreitungen können somit nicht völlig ausgeschlossen werden und bilden ein Risiko für die Stadt Lüdenscheid, da diese

Überschreitungen zu 100% von der Stadt zu tragen sind.

Die Vergabe von öffentlichen Aufträgen stellt ein Risiko für die Rückzahlung von Fördermitteln dar. So führt eine nicht fördergerechte Verwendung zu Rückzahlungen dieser Fördermittel mit Zinsen. Durch die Einbindung einer juristischen Beratung soll das Risiko von Vergabefehlern reduziert werden, lässt sich in Anbetracht der Vielzahl der Projekte und der Komplexität und Dynamik des Rechtsgebietes jedoch nicht völlig ausschließen.

Zeitliche Risiken

Die Umsetzungszeiträume wurden nach dem derzeitigen Stand des Projektes plausibel geschätzt. Zeitliche Verschiebungen sind dabei jedoch aufgrund des frühen Stadiums der Projektierung wahrscheinlich. Der Umbau des öffentlichen Raumes und die Durchführung von hochbaulichen Maßnahmen in der Altstadt stellen eine besondere Herausforderung dar. So kommen hoch- und tiefbauliche Arbeiten z.B. auch in der gesamten Wilhelmstraße sowohl zeitlich als auch örtlich über einen längeren Zeitraum zusammen, so dass Behinderungen für die Bewohner als auch die Gewerbetreibenden und deren Kunden unausweichlich sind.

Lüdenscheid, den 10.03.2015

gez. Dieter Dzewas

Dieter Dzewas

Anlage/n:

Aktualisiertes „Integriertes Handlungskonzept für die Altstadt Lüdenscheid (im Ratsinformationssystem Session eingestellt)