

Beschlussvorlage Nr. B-129/2016

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Außerplanmäßige Mittelbereitstellung zur Zahlung eines Zuschusses an die GGG mbH zur anteiligen Kostenerstattung für Baumaßnahmen an der Kultureinrichtung "Weltecho"

		Status	Beratungsergebnis		
			bestätigt	abgelehnt	ohne Empfehlung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungstermine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.06.2016	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beschließt die außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Produktsachkonto 5112016.78151000 zur Zahlung eines Zuschusses an die GGG mbH zur anteiligen Kostenerstattung für Schallschutzmaßnahmen an der Kultureinrichtung „Weltecho“ in Höhe von 170.740 € im Haushalt des Jahres 2016 wie folgt:

Tabellarische Übersicht zur Finanzierung der APL "Zuschuss Schallschutzmaßnahmen Weltecho"
- in EUR -

PSK ggf. Maßnahmenr.	Kurzbezeichnung Produktsachkonto und ggf. Maßnahmennummer	HH-Plan einschl. Nachtrag	bereits genehmigte apl/üpl	Veränderung	Ansatz neu
Auszahlungen					
5112016.78151000 5112016953004/8	Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen an verbundene Unternehmen * FG Reitbahnviertel, EFRE-Förderung	214.844	0	-170.740	44.104
5112026.78151000 5112026002231/2	Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen an verbundene Unternehmen SUO HR 2c, Modernisierung Weltecho	0	0	170.740	170.740
Summe Auszahlungen		214.844	0	0	214.844

* PSK 5112016.78151000 Kein Planansatz sondern Anordnung im lfd. Jahr

Begründung:**1. Bedeutung der Kultureinrichtung „Weltecho“**

Die Kultur- und Freizeiteinrichtung „Weltecho“ am Standort der ehemaligen Handwerkskammer Annaberger Str. 24, zentral gelegen mitten im Zentrum unserer Stadt, ist unverzichtbar für die Stadt Chemnitz. Nach einer wechselvollen Geschichte der Entwicklung und Profilierung mit mehreren Umzügen im Stadtgebiet hat sich die Einrichtung in Betreuung der beiden Vereine Oscar e. V. und Das Ufer e. V. dort etabliert und soll am Standort dauerhaft gesichert werden. Dazu ist es notwendig, nach der Behebung der Schäden aus dem Hochwasser 2013 nun auch die Probleme der Schallemissionen zu lösen, die seit längerem zu Konflikten mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung führen.

Das „Weltecho“ ist ein Mehrspartenkulturprojekt und genau deshalb erfolgreich. Inhalte sind die Präsentation und Förderung junger, zeitgenössischer, experimenteller Kunst, die Vorführung anspruchsvoller internationaler Filmkunst, Off-Theateraufführungen, Tanzperformances, Konzerte und Lesungen. Partys und Tanzveranstaltungen sowie der tägliche Cafébetrieb runden das Angebot ab und sind für die Attraktivität und aus wirtschaftlicher Sicht unverzichtbar. Das „Weltecho“ ist auch eine Plattform für all jene, die nicht nur konsumieren, sondern auch selbst kreativ aktiv werden wollen. Die Räume wurden bereits durch B rgerplattformen des Stadtumbaugebietes und für Themenwerkst tten zum Lokalen Aktionsplan für Toleranz genutzt, an dem auch alle Stadtteilmanager des Stadtumbaugebietes beteiligt sind. Das „Weltecho“ hat wichtige kulturelle Funktionen als Gemeinbedarfseinrichtung sowohl für das Zentrum als auch für die Handlungsräume des Stadtumbaugebietes. Mit vielf tigen Projekten wie „Transaktion – Skulpturen des Übergangs“ oder „Stadt einrichten – Stadt berichten – Stadt ausrichten“ und „KammerMachen“ wirkt die Einrichtung in das Stadtgebiet hinein, bespielt Flächen und Räume mit Bewohnern und nutzt diese für urbane Experimente, die stetig auch junge Menschen in die Innenstadt ziehen. Die Einrichtung kooperiert dabei auch mit anderen Orten und der Jugendkultur, Galerien und der Kultur- und Kreativwirtschaft.

2. Grundstücksverhältnisse

Die Stadt Chemnitz hat die Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung bereits im Zusammenhang mit der Zuwendung für die Hochwasserschadensbeseitigung im Grundbuch dinglich sichern lassen. Der frühere Eigentümer sah sich jedoch nicht in der Lage, weitere Baumaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Einrichtung durchzuführen. Der Aufsichtsrat der GGG mbH hatte deshalb auf Anregung der Gesellschafterin den Ankauf des Objektes beschlossen. Das Objekt ist seit November 2015 im Besitz der städtischen Tochtergesellschaft.

3. Notwendige Baumaßnahmen

Die ausgeübte Nutzung in der bisherigen Raumstruktur führt zu Immissionen für die direkt angebaute Wohnbebauung, die die zulässigen Werte insbesondere in den Nachstunden  berschreiten. Schalltechnische Versuche z. B. zur Begrenzung der tiefen Frequenzen der Musikanlage brachten kein ausreichendes Ergebnis. Dabei soll das Veranstaltungskonzept im Wesentlichen nicht eingeschränkt werden, denn dies macht im Mix mit den anderen Sparten die Attraktivität für die Nutzer aus. Es besteht also dringender Handlungsbedarf.

In Auswertung der Schallschutzgutachten wurde in enger Abstimmung mit dem Umweltamt und beiden Vereinen das Nutzungskonzept verändert und ein bauliches Konzept zur schalltechnischen Ertüchtigung entwickelt. Ein Brandschutzkonzept ist erstellt. L rmintensive Nutzungen werden innerhalb des Gebäudes Richtung Aue-Park verlagert. Diese Gebäudeteile werden baulich weitgehend verschlossen und sind künftig von der angrenzenden Wohnbebauung entkoppelt. Dazu sind die technischen Anlagen und Fenster anzupassen. Die Fenster am Giebel Falkestr. werden baulich verschlossen. Unter Beachtung der Brandschutzanforderungen werden die l rmintensiveren Haupteingangsbereiche und Aufenthaltsbereiche für nächtliche Besucher zur Seite Falkestr. verlegt und die Durchfahrt zur Annaberger Str. wieder geöffnet. Dadurch wird der Hof entl rmt. Sani-t ranlagen werden in allen Etagen ergänzt und zentralisiert. Die Gemeinbedarfseinrichtung wird barrierearm ausgerichtet und dazu ein Aufzug eingebaut.

Damit erfolgt eine nachhaltige Modernisierung bzw. ein Umbau insbesondere in den Funktionsflächen der Gemeinbedarfsnutzung. Weitere leerstehende Flächen können später gewerblich genutzt werden und bedürfen dazu weitere Maßnahmen, die nicht Gegenstand des Baukostenzuschusses sind.

4. Zeitplan

Die Bauplanung inklusive Brandschutzkonzept ist erstellt und der Bauantrag eingereicht. Parallel werden aufgrund der Dringlichkeit mehrere Angebote zur Vorbereitung der freihändigen Vergabe der Bauleistungen eingeholt, um eine wirtschaftliche Durchführung unter Marktbedingungen zu gewährleisten. Die Baumaßnahme soll im Sommer beginnen und bis Anfang 2017 abgeschlossen werden. Die Bauabschnitte zur Behebung der Lärmprobleme werden als erstes durchgeführt.

5. Kosten und Finanzierung - Kostenerstattungsbetrag

Die Baumaßnahmen werden durch die Eigentümerin GGG mbH durchgeführt. Die Stadt hat durch städtebaulichen Vertrag die GGG beauftragt, die Planung zu erstellen. Die ihr entstehenden, unrentierlichen Kosten sollen im Interesse des Allgemeinwohls an dieser Gemeinbedarfseinrichtung und in analoger Anwendung des § 177 BauGB - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot - erstattet werden.

Zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (KEB-Berechnung) ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Es werden die Berechnungsverfahren der Gesamtertragsberechnung der Städtebauförderung angewendet, die bei Baukostenzuschüssen erprobt sind. In Ansatz gebracht sind die Gesamtbaukosten, abzüglich der Kostenanteile für gewerbliche Nutzung. Die Gesamtauszahlungen der o. g. Maßnahmen betragen 364.587 €. Davon entfallen auf die Flächen für den Gemeinbedarf anteilig 341.472 €. Die vermietbare Fläche beträgt 3.067 m² inkl. Verkehrsflächen. Analog der Städtebauförderung wird die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben für den Anteil Gemeinbedarfseinrichtung mit 50% in Ansatz gebracht.

Als Ertrag wird eine Durchschnittsmiete von 1,51 €/m² für die Gemeinbedarfsnutzung angesetzt. Dies ist der angemessene, niedrige Durchschnittswert der bisherigen Mietverhältnisse. Ein höherer Ertrag kann von den Nutzern dieser Gruppe (Vereine, Kreative, Musiker, alternative Künstler usw.) nicht erbracht werden. Eine höhere Mietforderung an die Vereine würde sonst zu einem höheren Zuschussbedarf der Stadt z. B. aus Kulturraummitteln führen. Aus dem Ertrag abzüglich der künftigen Instandhaltungsaufwendungen ergibt sich das einsetzbare Fremdkapital.

Zusätzliches Eigenkapital wird nicht angesetzt, da dies bei dieser Gemeinbedarfsnutzung und niedriger Miete nicht aus dem Objekt erwirtschaftet werden kann.

Im Ergebnis wurde ein unrentierlicher Betrag von **170.740 €** ermittelt, der der GGG mbH in Form eines nichtrückzahlbaren Zuschusses erstattet werden soll – Kostenerstattungsbetrag (KEB, siehe Anlage 3)

Die Kostenerstattung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und zum Nachweis. Die Auszahlung kann nach Baufortschritt und Rechnungslegung in Abschnitten erfolgen. Nach Abschluss und Abnahme ist ein Verwendungsnachweis nach den städtischen allgemeinen Zuwendungsvorschriften zu erstellen. Die Durchführung und Kostenerstattung wird durch das Stadtplanungsamt als Koordinierungsstelle für Städtebauförderung überwacht.

6. Außerplanmäßige Mittelbereitstellung

Da sich das Objekt zwar unmittelbar angrenzend an Städtebaufördergebiete, jedoch außerhalb befindet, hat der Freistaat Sachsen den Antrag der Stadt zur Städtebauförderung abgelehnt. Die Voraussetzungen zur Kostenerstattung durch die Stadt sind jedoch gegeben und wie dargestellt begründet. Haushaltsmittel sind dafür vorhanden.

Die Maßnahme ist als solche in diesem Umfang bisher nicht Bestandteil des Haushaltplanes der Stadt. Zur Deckung der Kostenerstattung im Haushalt der Stadt wird eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung benötigt, die in dieser Höhe vom Verwaltungs- und Finanzausschuss zu beschließen ist.

Zur Deckung dient die Rückforderung eines Zuschusses im HH-Jahr 2016, welcher durch die Stadt gewährt und nach Prüfung des Verwendungsnachweises nicht anerkannt wurde. Da dieser bereits im Jahr 2013 aktiviert wurde und nach endgültiger Prüfung durch die LDS im Jahr 2016 wieder ausgebucht werden musste, erscheint die Einzahlung im HH-Jahr 2016 als Anordnung im PSK 5112016.78151000 der Auszahlung.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Kostenerstattungsbetragsberechnung KEB