

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.11.2011	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Az: 6/61

Städtebauliche Sanierung auf der Stadtinsel - Bericht zum Stand der Schlussabrechnung

Zusammenfassung: Dem Ausschuss soll ein Überblick über den derzeitigen Stand der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme „Stadtinsel“ gegeben werden. Insbesondere sollen die noch anstehenden Verfahrensschritte erläutert und eventuell noch mögliche finanzielle Auswirkungen aufgezeigt werden.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 27.10.2011

Bürgermeister Rainer Voß am 27.10.2011

Sachverhalt:

Die Stadt Ratzeburg wurde im Jahre 1972 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen. Im Laufe des Verfahrens wurde nahezu die gesamte Stadtinsel als Fördergebiet durch Ausweisung von sieben Sanierungsgebieten festgelegt. Diese sind aus dem der Vorlage anliegenden Abschlussbericht anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Nach einem Maßnahmendurchführungszeitraum von über 35 Jahren erfolgte im Jahre 2008 eine letztmalige Fördermittelbewilligung mit der Maßgabe der zeitnahen Abrechnung. Als letzte bauliche Maßnahme wurde die Umgestaltung des Marktplatzes durchgeführt.

Mit Abschlussbericht vom Juli 2010 zur gesamten Städtebauförderungsmaßnahme wurden folgende Sachverhalte inhaltlich dokumentiert:

- Chronologischer Ablauf der Maßnahme und Rechtsgrundlagen
- Darlegung der städtebaulichen Missstände und der Sanierungserfordernisse
- Ziele der Gesamtmaßnahme
- Schwerpunkte der Sanierungsdurchführung
- Übersicht über Gesamtinvestitionsvolumen und Baukosten
- Darlegung der öffentlichen Förderung und Programmbündelung
- Zusammenfassung der städtebaulichen Ergebnisse und Wirkungen
- Einschätzung des Zielerreichungsgrades und Aufzeigen neuer Handlungsfelder

Der **Abschlussbericht** liegt der Vorlage an. Die Anlagen 2 bis 25 können bei Bedarf eingesehen werden. Auf ihre Vervielfältigung wurde aufgrund des Umfangs hier verzichtet.

Mit Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (IM) als Zuwendungsgeber vom 11. August 2009 wurde der förderrechtliche Abschluss der Gesamtmaßnahme „Stadtinsel“ zum 31. März 2010 erklärt. Zu diesem Zeitpunkt sollten Schlussabrechnung und Abschlussbericht vorgelegt werden.

Der angeführte Abschlussbericht wurde in 2010 dem Innenministerium zugesendet. Die Schlussabrechnung ist der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) als Prüfbehörde vorzulegen.

Das Abrechnungsverfahren ist entsprechend den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 1. Januar 2005 vorzunehmen. Dieses hat wie folgt zu erfolgen:

Die Gemeinde hat für jede geförderte Gesamtmaßnahme eine Abrechnung der Förderung vorzunehmen. Die Abrechnung erfasst alle bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme anfallenden maßnahmebedingten Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte und dient als Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne des Haushaltsrechtes. Zuwendungszweck ist die Förderung der Gesamtmaßnahme.

Gegenstand der Abrechnung ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, wie sie im Förderungsverfahren abgegrenzt ist. Die Abrechnung vollzieht sich im Interesse einer zeitnahen Feststellung der tatsächlichen Ausgaben und der maßnahmebedingten Einnahmen im zeitlichen Ablauf der Gesamtmaßnahme in folgenden Einzelschritten:

- Verwendungsnachweis und förderungsrechtliche Anerkennung nach Abschluss der geförderten Einzelmaßnahme,
- Zwischenabrechnung als fortgeschriebene Gesamtdarstellung der förderungsrechtlich anerkannten Einzelmaßnahmenabrechnungen und Darstellung der jährlich zusammengefasst abzurechnenden Ausgaben und der maßnahmebedingten Einnahmen,
- Schlussabrechnung als die um das letzte Maßnahme-/Abwicklungsjahr fortgeschriebene Zwischenabrechnung ergänzt um die Erfassung aller Vermögenswerte.

Die Schlussabrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Aufhebung der Sanierungssatzung) bzw. der Abschlusserklärung durch das IM der IB zur Prüfung vorzulegen.

In der Schlussabrechnung werden die förderungsrechtlich anerkannten Ergebnisse der letzten Zwischenabrechnung um die im abschließenden Jahr verausgabten und vereinnahmten Gesamtbeträge ergänzt. Hinzu tritt der Wertausgleich zu Gunsten und zu Lasten der Gemeinde. Hierfür ist der Schlussabrechnung das Verzeichnis der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke beizufügen. Die Abrechnung ist formgebunden und anhand der Anlagen gemäß Städtebauförderungsrichtlinien zu erstellen.

Abrechnungsstand:

Aufhebung Satzungen:

Alle Sanierungssatzungen wurden aufgehoben. Dies erfolgte zu folgenden Zeitpunkten:

Sanierungsgebiet „C“, „C 1“, „D“, „K1“ und „Am Wall“:	16.10.2004
Sanierungsgebiet „H“ :	24.03.2007
Sanierungsgebiet „ALG und Domkaserne“:	16.07.2008
Sanierungsgebiet „Stadtinsel“:	30.03.2010

Ausgleichsbetragserhebung:

In Sanierungsmaßnahmen, die im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt wurden, sind nach Abschluss der Maßnahme die im Fördergebiet befindlichen Eigentümer an der Gesamtmaßnahme finanziell zu beteiligen, sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen festgestellt wurden. Dies war in allen umfassenden Sanierungsgebieten der Fall. Die Vereinnahmung der ermittelten Wertsteigerungen erfolgte auf der Grundlage von Ablösevereinbarungen zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages vor Aufhebung der Satzung oder per Bescheid nach erfolgter Aufhebungssatzung.

Es sind keine nennenswerten Außenstände mehr zu verzeichnen. Einige Einnahmeausfälle erfolgten durch Insolvenzfälle. Diese befinden sich teilweise noch in der Bearbeitung. Sieben anhängige Klagen wurden im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens mit Vergleichen in unterschiedlicher Höhe abgeschlossen. Die Zahlungen sind erfolgt.

Die Gesamteinnahmen aus der Ausgleichsbetragserhebung belaufen sich auf 850 T Euro und wurden im Rahmen der Gesamtmaßnahme wieder finanziell eingesetzt.

Verwendungsnachweise / Einzelmaßnahmenabrechnungen:

- private Gebäudemodernisierungsmaßnahmen:
Sämtliche mit Fördermitteln durchgeführten privaten Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden förderrechtlich abgerechnet.
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:
Die durchgeführten Maßnahmen Turnhalle Unter den Linden, Domhof 41, Verwaltungsgebäude Amt Ratzeburg-Land und Neues Rathaus wurden förderrechtlich abgerechnet.
- Erschließungsmaßnahmen:
Von den in der Gesamtmaßnahme durchgeführten Erschließungsmaßnahmen sind nunmehr nahezu alle Einzelprojekte förderrechtlich von der Investitionsbank abgerechnet worden.

Für die Maßnahmen „südliche Sammelstraße, I. BA“ und „Reeperbahn“ liegen noch keine Schlusstestate der IB vor, gleichwohl die Verwendungsnachweise bereits vor geraumer Zeit eingereicht wurden.

Der Verwendungsnachweis für die Umgestaltung des Markplatzes wurde der Investitionsbank zur Prüfung in 2011 vorgelegt. Die Gesamtkosten belaufen sich danach auf 1.878.545,57 Euro. Eine Prüfung der IB erfolgte bisher noch nicht. Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrung bezüglich der Prüfdauer von Einzelmaßnahmen ist nicht mehr damit zu rechnen, dass in 2011 ein Prüfentscheid erfolgen wird.

Zwischenabrechnungen:

Die jährlich vorzulegenden Zwischenabrechnungen wurden bis einschließlich 2009 der Investitionsbank zur förderrechtlichen Prüfung vorgelegt. Für das Jahr 2010 wurde keine Zwischenabrechnung erstellt, da mit Stand 31.12.2010 die Schlussabrechnung vorbereitet wurde.

Die Prüfvermerke der Investitionsbank zu den Zwischenabrechnungen bis 2004 wurden bereits vor geraumer Zeit beantwortet und nicht als förderfähig anerkannte Sachverhalte ausgeräumt bzw. ausgeglichen.

Zu den Zwischenabrechnungen 2005 bis 2009 erfolgten im Mai 2011 förderrechtliche Stellungnahmen der Investitionsbank. Diese wurden inhaltlich beantwortet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zwei Sachverhalte finanzielle Auswirkungen auf das Treuhandkonto haben werden.

1. Noch ausstehende Erbauzinszahlungen für ein Objekt für die Jahre 2005 bis 2008 in Gesamthöhe von 12.485,77 Euro zuzüglich Verzinsung (6 % über Basiszinssatz).
2. Ablehnung der Förderfähigkeit der Kosten für die Herstellung der Wohnwegeverbindung „Am Stockhaus“ in Höhe von 9.758,33 Euro zuzüglich einer Erhebung von Zweckentfremdungszinsen für den Zeitraum der Verauslagung bis zur Vereinnahmung (6 % über Basiszinssatz).

Schlussabrechnung:

Die Schlussabrechnung mit Stand 31.12.2010 liegt in einer vorläufigen Fassung vor.

Zur endgültigen Erstellung werden alle förderrechtlichen Bescheide für Einzelmaßnahmen und die Ergebnisse aus den Prüfungen der Zwischenabrechnungen benötigt. Diese liegen allerdings noch nicht vor. Einzelbescheide zu den Erschließungsanlagen „Umgestaltung Barlachplatz“ und „Ausbau Seepromenade“ erfolgten ebenfalls erst Mitte 2011.

Vor dem Hintergrund des Bearbeitungsstaus durch die Investitionsbank verzögerte sich somit die Schlussabrechnung in einem nicht unerheblichen Maße. Diese war entsprechend den Vorgaben des Innenministeriums für Ende März 2010 vorgesehen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird daher derzeit die Schlussabrechnung in der vorläufigen Fassung zur Vorlage bei der Investitionsbank vorbereitet. Dabei werden die vorläufigen Abrechnungssummen in Ansatz gebracht. Abschließende Aussagen zum Abrechnungsergebnis können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gesichert vertreten werden, da diese unter dem Vorbehalt des Prüfergebnisses durch die Investitionsbank stehen.

Nach derzeitigem Abrechnungsstand belaufen sich zum Abrechnungszeitpunkt 31.10.2010 die Einnahmen auf 17.920 T-Euro und die förderfähigen Ausgaben auf 17.858 T-Euro. Der Differenzbetrag von 62 T-Euro stellt den Kontostand zu diesem Zeitpunkt dar.

Wertausgleich zu Gunsten / zu Lasten Stadt:

Im Rahmen der Schlussabrechnung wird gemäß den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes S-H 2005 ein Wertausgleich zu Gunsten bzw. zu Lasten der Stadt vorgenommen.

Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Stadt für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden, wird ein Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke, nicht für Flächen, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, GBF) vorgesehen waren.

Werden ausnahmsweise Grundstücke, die für private Zwecke nutzbar sind, in das Liegenschaftsvermögen der Stadt übernommen oder zurückgenommen, ist ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen.

Bestandteil der Schlussabrechnungsunterlagen sind daher:

- das Bestandsverzeichnis über die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen oder von der Stadt bereit gestellten Grundstücke
- das Verzeichnis der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke

Eine Aufstellung der von der Stadt bei Beginn der Gesamtmaßnahme bereitgestellten Grundstücke sowie die Bestandsverzeichnisse sind nicht beigefügt, da sie Daten von

Privatpersonen enthalten und deshalb nur in nicht öffentlicher Sitzung erläutert werden können.

Nach derzeitigem Sachstand wurden neun Grundstücke mit einem Wert von insgesamt 183.600 Euro von der Stadt bereitgestellt und werden im Rahmen der Schlussabrechnung als Wertausgleich zu Gunsten der Stadt in Ansatz gebracht.

Nach Beendigung der Gesamtmaßnahme wurden zahlreiche Grundstücke in das städtische Liegenschaftsvermögen übernommen. Hierbei handelte es sich jedoch mit Ausnahme des Grundstückes Reeperbahn 6-14 ausschließlich um öffentlich genutzte Flächen, welche nicht zu Lasten der Stadt in Ansatz zu bringen sind.

Der Wertausgleich für das Grundstück Reeperbahn 6-14 wurde von der Stadt Ratzeburg bereits vorgenommen. Die Zahlungen an das Treuhandkonto dienen im Wesentlichen zur Finanzierung der Umbaumaßnahme „Marktplatz“.

Aktueller Stand und Ausblick Finanzsituation:

Mit Stand vom 26.10.2011 beläuft sich das Treuhandkonto auf 25.227,91 Euro.

Nach Anerkennung des Wertausgleiches zu Gunsten der Stadt in Höhe von 183.000 Euro im Rahmen der Schlussabrechnung könnte diese Summe zur rechnerischen Deckung von nicht förderfähigen Kosten verwendet werden. Eine Erstattung von Kosten, die als nicht förderfähig beschieden wurden bzw. evt. noch werden, wäre dann nicht notwendig. Nicht förderfähige Kosten bis zur genannten Höhe hätten dann keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Dies gilt selbstverständlich nur unter dem Vorbehalt, dass die noch ausstehenden Einzelmaßnahmenabrechnungen auch in der vorgelegten Form, mit den angezeigten Kosten und Einnahmen, von der Investitionsbank testiert werden und bei der Prüfung der Schlussabrechnung nicht wesentliche Änderungen durch die Investitionsbank vorgenommen werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Schlussabrechnung eine intensive Prüfung der maßnahmenbedingten Einnahmen im Gesamtzuwendungszeitraum erfolgen wird. Dies gilt insbesondere für Einnahmeüberschüsse aus der Bewirtschaftung von Parkplatzanlagen (geförderte Maßnahmen), Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen, Erschließungsbeiträgen und Ablösebeträge für Stellplätze. Dabei können auch bisher förderrechtlich abgerechnete Maßnahmen nochmals einer Prüfung unterzogen werden.

Die BIG-Städtebau GmbH, vertreten durch Frau Nieswandt, die auch an der Erstellung dieser Vorlage maßgeblich mitgewirkt hat, wird dem Ausschuss den Sachstand darlegen und näher erläutern, wenn nötig auch in nicht öffentlicher Sitzung.

Anlagenverzeichnis:

- Abschlussbericht zur Städtebauförderungsmaßnahme „Historische Altstadt“, Juli 2010