

Vorlage Nr.: V2563/18
Datum: 13. November 2018

Vorlage

| Beratungsfolge | <i>Plandatum</i> | | |
|---|------------------|------------------|----------------------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | 06.11.2018 | nicht öffentlich | beratend |
| Ältestenrat | 12.11.2018 | nicht öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 28.11.2018 | nicht öffentlich | beratend (federführend) |
| Ausschuss für Finanzen | 03.12.2018 | öffentlich | beschließend |

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Außerplanmäßige Mittelbereitstellung zur Durchführung von Baumaßnahmen in der Sozialtherapeutischen Wohnstätte Gabelsbergerstr. 27a/29

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Finanzen beschließt im Haushaltsjahr 2018 eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 629.200 Euro im Projekt HI.6523019 „Brandschutztechnische Er-tüchtigung und Instandsetzung der Sozialtherapeutischen Wohnstätte Gabelsbergerstraße 27a/29“ anteilig zum Zwecke der grundhaften Sanierung.
2. Die Deckung der außerplanmäßigen Mittelbereitstellung erfolgt durch:
 - a) die Erhöhung des Planansatzes des Projektes 70.230011.770.019 „Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ von 5.800.000 Euro um 393.300 Euro auf 6.193.300 Euro
 - b) die Minderung des Planansatzes des Projektes 70.530002 „Investitionszuschuss Psycho-sozialer Trägerverein“ von 283.730 Euro um 236.000 Euro auf 47.730 Euro.

3. Der Ausschuss für Finanzen beschließt, dass durch das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung ein Vertrag mit dem Psychosozialen Trägerverein e. V. als Erbbauberechtigtem geschlossen wird, der die Rechte und Pflichten beider Parteien bei der Abwicklung der Baumaßnahmen regelt, eine Zweckbindung der unter Punkt 1 genannten Mittel festlegt sowie die Überwachung der Gewährleistungsfristen durch die Landeshauptstadt sicherstellt.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

| | |
|--|----------------|
| Teilfinanzhaushalt/-rechnung: | Finanzhaushalt |
| Projekt/PSP-Element: | siehe Anlage 4 |
| Kostenart: | siehe Anlage 4 |
| Investitionszeitraum/-jahr: | 2018 bis 2020 |
| Einmalige Einzahlungen/Jahr: | |
| Einmalige Auszahlungen/Jahr: | siehe Anlage 4 |
| Laufende Einzahlungen/jährlich: | |
| Laufende Auszahlungen/jährlich: | |
| Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen): | |

Konsumtiv:

| |
|---------------------------------|
| Teilergebnishaushalt/-rechnung: |
| Produkt: |
| Kostenart: |
| Einmaliger Ertrag/Jahr: |
| Einmaliger Aufwand/Jahr: |
| Laufender Ertrag/jährlich: |
| Laufender Aufwand/jährlich: |
| Außerordentlicher Ertrag/Jahr: |
| Außerordentlicher Aufwand/Jahr: |

Deckungsnachweis:

| | |
|--------------|----------------|
| PSP-Element: | siehe Anlage 4 |
| Kostenart: | siehe Anlage 4 |

Werte der Anlagenbuchhaltung:

| |
|---------------|
| Buchwert: |
| Verkehrswert: |

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Der Psychosoziale Trägerverein Sachsen e. V. betreibt im Objekt Gabelsbergerstraße 27a/29 eine Sozialtherapeutische Wohnstätte für chronisch psychisch kranke Menschen. Es handelt sich um eine Wohnform, die speziell den Bedarfen der Zielgruppe angepasst ist.

Der Psychosoziale Trägerverein Sachsen e. V. übernahm ab 1. Oktober 2000 die Trägerschaft vom bis dahin zuständigen Sozialamt. Das Grundstück Gabelsbergerstraße 27a/29, Flst. 1145 der Gemarkung Altstadt II ist Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. An dem Grundstück wurde am 6. September 2000 zugunsten des Psychosozialen Trägervereins Sachsen e. V. ein Erbbaurecht bestellt. Inhalt des Erbbaurechts ist, dass der Erbbauberechtigte die auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke in einem guten, der vertragsgemäßen Nutzung entsprechenden Zustand zu erhalten hat. Erforderliche Reparaturen, Erneuerungen – mit Ausnahme grundhafter Sanierung – hat er unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Da keine weiteren Vereinbarungen zu Instandhaltungs- oder Erneuerungsmaßnahmen getroffen wurden, ist weder der Erbbauberechtigte noch die Stadt als Grundstückseigentümer zur Durchführung einer grundhaften Sanierung verpflichtet.

2. Bauzustand

Anlass der Planungen waren erhebliche Brandschutzmängel, die während einer Brandverhütungsschau im Jahr 2012 im Gebäudeteil Gabelberger Str. 27a/29 festgestellt wurden. Der angrenzende Gebäudeteil Gabelsberger Str. 27 wird als vermietetes Wohnhaus genutzt und ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, da weder ein baulicher noch wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen beiden Gebäudeteilen besteht. In einem ersten Bauabschnitt ließ der PTV einen Teil der Mängel in den Jahren 2014 und 2015 beseitigen. Die Kosten wurden anteilig vom PTV in Höhe von 15 Prozent getragen und vom Freistaat Sachsen und dem Gesundheitsamt zu je 42,5 Prozent. Anschließend wurde die Planung des 2. Bauabschnittes zur Beseitigung der übrigen Brandschutzmängel veranlasst.

Währenddessen tauchten am Bauwerk weitere Mängel, insbesondere Feuchteschäden sowie an der tragenden Konstruktion auf, die dringend einer grundhaften Sanierung bedürfen.

3. Zuständigkeit für die Durchführung der Baumaßnahmen

Nach den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages ist die Landeshauptstadt Dresden nicht zur Durchführung der Baumaßnahme verpflichtet.

Das Erbbaurecht wurde jedoch mit der Zweckbindung der Betreuung einer sozialtherapeutischen Wohnstätte zur Versorgung chronisch psychisch Kranker und psychisch Behinderter bestellt. Diese Aufgabe ist eine Pflichtaufgabe der Landeshauptstadt Dresden, die sie mit Vertrag vom 6. September 2000 zum Trägerschaftswechsel an den Psychosozialen Trägerverein Sachsen e. V. übertragen hat. In diesem Vertrag ist u. a. geregelt, dass die Trägerschaft und damit die Betreuung der Einrichtung an die Stadt zurückfällt, sofern der Heimfall des o. g. Erbbaurechts eintritt.

Der Erbbauberechtigte kann den Heimfall fordern, wenn der zwischen ihm und der Stadt geschlossene Versorgungsvertrag endet. Da dieser Vertrag lediglich für die Dauer von jeweils drei Jahren geschlossen wird, kann der Erbbauberechtigte jederzeit den Heimfall herbeiführen.

Die Landeshauptstadt Dresden hätte in diesem Fall die Pflicht, die Versorgung der psychisch Kranken und Behinderten selbst zu sichern und müsste für diesen Zweck das Gebäude ebenfalls in den entsprechenden Zustand versetzen. Es besteht seitens des Gesundheitsamtes aber ein dringendes Interesse, dass die Versorgung weiterhin durch den Psychosozialen Trägerverein sichergestellt wird. Daher ist beabsichtigt, dass die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durch die Landeshauptstadt Dresden – ohne Anerkennung eines Rechtsgrundes – durchgeführt und finanziert werden.

4. Kosten und Finanzierung

Zur Verbesserung der Lebenssituation von Menschen mit Behinderung stehen dem Betreiber der Wohnstätte, dem Psychosozialen Trägerverein Sachsen e.V. Fördermittel des Freistaates Sachsen zum Zwecke der ihm obliegenden Brandschutzsanierung zur Verfügung. Laut Zuwendungsbedingung erhält jedoch nur der Betreiber der sozialen Einrichtung diese Förderung und nicht die Landeshauptstadt Dresden, die als Gebäudeeigentümer gemäß Erbbaurechtsvertrag § 2 verpflichtet ist, die Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Die Baumaßnahmen der Landeshauptstadt Dresden, wie hier die grundhafte Sanierung, sind aus kommunalen Mitteln zu finanzieren.

Die Gesamtkosten (der Gesamtbetrag enthält keine gesonderten Aufschläge für Risikopositionen oder Preissteigerungen) der Maßnahme in Höhe von 868.000 Euro (für die Kostengruppen 200 bis 700, ohne bewegliche Ausstattung – Kostengruppe 600) teilen sich bedingt durch das vereinbarte Erbbaurechtsverhältnis in zwei Bereiche.

Die Kostenanteile der Landeshauptstadt belaufen sich auf 629.200 Euro (für den vertraglich zu erfüllenden Anteil). Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung stellt in Folge der bereits kassenwirksamen Mehreinzahlungen im Projekt 70.230011 (PSP 70.230011.771.019) – Verkauf von Grundstücken – Finanzmittel in Höhe von 393.272 Euro auf dem PSP-Element HI.6523019.AK.30 zur Verfügung.

Die weiteren Komplementärmittel in Höhe von 235.928 Euro zur Sicherung der Gesamtmaßnahme stellt das Gesundheitsamt, ebenfalls auf dem PSP-Element HI.6523019.AK.30, zur Verfügung. Das Gesundheitsamt hat während der Abstimmung zu förderrechtlichen Voraussetzungen nicht verausgabte Haushaltsmittel über mehrere Haushaltsjahre in den investiven Bereich übertragen und so Mittel in Höhe von 283.728 Euro zweckgebunden für das Objekt Gabelsbergerstraße 27a/29 verfügbar. Von diesen Finanzmitteln sind entsprechend der Richtlinie Investitionen Teilhabe 10 Prozent der vom Psychosozialen Trägerverein Sachsen e. V. bei der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank beantragten Förderung in Höhe von 238.540 Euro nebst einem Sicherheitsaufschlag in gleicher Höhe durch das Gesundheitsamt als kommunale Eigenmittel einzubringen und in einem Zuwendungsverfahren an den Betreiber der Einrichtung, den Psychosozialen Trägerverein Sachsen e. V., zu verausgaben. Dieser Betrag liegt bei rund 47.800 Euro. Die übrigen verfügbaren Finanzmittel in Höhe von 235.928 Euro sollen in den Haushalt des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung übertragen werden, damit dieses als Vertragspartner des Erbbaurechtsvertrages die oben genannten Maßnahmen der grundhaften Sanierung vollständig finanzieren kann.

Die Finanzmittel werden im Haushaltsjahr 2018 in Höhe von 629.200 Euro im Projekt HI.6523019 (Kostenart 7851 000) außerplanmäßig berücksichtigt. Der Mittelabfluss verteilt sich voraussichtlich auf die Haushaltsjahre 2018, 2019 und 2020.

5. Beihilferechtliche Wertung

Die vorbezeichneten Baumaßnahmen erfolgen zwar an dem im Eigentum des Erbbauberechtigten stehenden Bauwerken. Nach Beendigung des Erbbaurechts fallen diese jedoch in das alleinige Eigentum des Grundstückseigentümers zurück.

Da im Erbbaurechtsvertrag eine Entschädigung der Bauwerke bei Heimfall bzw. Beendigung des Erbbaurechts ausgeschlossen wurde, stellen die geplanten Baumaßnahmen letztlich auch einen wirtschaftlichen Vorteil für die Landeshauptstadt Dresden und keine alleinige Begünstigung eines Unternehmens dar. Instandhaltungsmaßnahmen im weitesten Sinne liegen auch im Interesse des Grundstückseigentümers, da er bei Beendigung des Erbbaurechts das Grundstück in einem besseren Zustand als bei unterlassenen Baumaßnahmen zurück erhält.

Durch das Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr fand eine beihilferechtliche Bewertung i. S. des Art. 107 AEUV dieser städtischen Kostenbeteiligung zugunsten des Psychosozialen Trägervereins e. V. statt. Es wurde festgestellt, dass das unter Berücksichtigung aller Umstände nicht der Fall ist.

Anlagenverzeichnis:

| | |
|----------|--------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtslageplan |
| Anlage 2 | Schnitte |
| Anlage 3 | Auszug Baubeschreibung |
| Anlage 4 | Finanzielle Auswirkungen |

Dirk Hilbert