

Wesentliche Änderungen im Sanierungsplan

1. Aufnahme neuer prioritärer kommunaler / privater Baumaßnahmen
 2. Streichung von abgeschlossenen Bauvorhaben bis Stand 31.12.2008
 3. Streichung von privaten Bauvorhaben aufgrund fehlender Entwicklungsabsichten der Eigentümer
 4. Anpassung von Kostenschätzungen
-

1. Aufnahme neuer prioritärer Baumaßnahmen

Schwerpunkt bei der Aufnahme neuer BV liegt bei den kommunalen Maßnahmen. Mit Blick auf die Endlichkeit von Fördermitteln im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus stehen die verbleibenden kommunalen Aufgaben im Mittelpunkt der Mittelplanung zur Erreichung der Sanierungsziele. Aus diesem Grund werden folgende neue Maßnahmen aufgenommen:

- B.3.2 Gebäudesanierung: Staatstheater 2. BA
Bahnhofstraße 71
Am Amtsteich 17/18
- B.4 Ordnungsmaßnahme: Trafostation Stadtforum
Stadtpromenade, 2.BA CBC – Pavillons (privat)
- B.5 Straßen, Wege, Plätze: Stadtforum, Verkehrs- und Freianlagen
Stadtpromenade, Restflächen i.V.m. 2.BA CBC
Nördliche Wernerstraße
Nördliche Straße Am Spreeufer
Kreuzgasse
Hubertstraße
Schwanstraße
Gleistrasse Meldeareal
- B.6 Öffentliche Grünanlagen: Uferbefestigung Am Spreeufer (nördl. Bereich)
Spielplatz Innenstadt (Standort noch offen)

Im Zuge der 5. Fortschreibung Rahmenplanung Modellstadt 2007 wurden bereits folgende wichtige Einzelvorhaben im Sanierungsplan bestätigt:

- B.3.2 Hüllenförderung: E-Werk
Dreifertstraße 8
Mühlenstraße 30/31 (ehemals Wichernhaus)
- B.4.2 Ordnungsmaßnahme Friedrich-Ebert-Straße 32

Die Kostenschätzungen sind der Übersichtstabelle zum Sanierungsplan zu entnehmen.

2. Streichung von abgeschlossenen Bauvorhaben bis 31.12.2008

In der 1. Fortschreibung Sanierungsplan 2005 waren 171 Maßnahmen zur Umsetzung bis 2011 geplant. Davon wurden bis Ende 2008 insgesamt 85 Maßnahmen abgeschlossen; weitere 12 Einzelmaßnahmen können nicht wie geplant umgesetzt werden. Dies ist vor allem auf neue Investitionsinteressen privater Eigentümer, Anpassung kommunaler Planungen oder veränderte Förderbedingungen zurückzuführen.

In der Bilanz wurden 62 % der geplanten Maßnahmen bis 2011 umgesetzt. Im Detail sind das: 43 Hüllensanierungen, 12 Ordnungsmaßnahmen, 24 Straßenbaumaßnahmen, 6 Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen.

Beispiele für abgeschlossene BV:

- Annenstraße 1 (B.3.2)
- Virchowstraße 2, 6, 10, 40 (B.3.2)
- Friedrich-Ebert-Straße 41 (B.3.2)
- Schillerstraße 60 und 62 (B.3.2)
- Karl-Liebnecht-Straße 123 (B.3.2)
- Oberkirche und Klosterkirche (B.3.2)
- ehem. Fabrik Wernerstr./Berliner Str. (B.4.2)
- Oberkirchplatz 10 (B.4.2)
- Blechensteg (B.5)
- Westliche Klosterstraße (B.5)
- Virchowstraße (B.5)
- Fr.-Ludwig-Jahn-Straße (B.5)
- Umfeldgestaltung Dieselkraftwerk (B.6)
- Schillerplatz (B.6)

3. Streichung von privaten Bauvorhaben aufgrund fehlender Entwicklungsabsichten der Eigentümer

Durch den Fachbereich Stadtentwicklung wurden seit Oktober 2008 schriftlich die privaten Eigentümer zu 35 Standorten im Sanierungsplan bezüglich ihrer konkreten Sanierungsabsichten bis 2011 abgefragt. Es erfolgte die Rückmeldung zu 26 Objekten, davon:

- soll zu 13 Bauvorhaben zeitnah ein Förderantrag gestellt werden
- laufen bei 4 Objekten intensive Vorbereitungen, jedoch ist aus verschiedensten Gründen eine zeitnahe Antragstellung nicht möglich; die Realisierung der Maßnahmen ist dennoch bis 2011 geplant
- sind 11 Objekte Einzeldenkmale oder in strategisch wichtiger Stadtlage

Unter Prüfung aller Rahmenbedingungen der Fachbereiche des Geschäftsbereich IV wurden zum Ausgleich der Kostenüberzeichnung des Sanierungsplans sowie aufgrund der

fehlenden Entwicklungsabsichten der Eigentümer folgende 12 private B.3.2-Maßnahmen aus dem Sanierungsplan gestrichen:

- Wernerstraße 61
- Wernerstraße 63
- Münzstraße 12
- Burgstraße 8
- Sandower Straße 13
- Friedrich-Ebert-Straße 39
- Friedrich-Ebert-Straße 42
- Taubenstraße 31
- Bahnhofstraße 38
- Teilgebäude August-Bebel-Straße 22-23
- August-Bebel-Straße 24
- Stadtpromenade 3

Durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) wurde mitgeteilt, dass zukünftig im laufenden Prozess einzelne Maßnahmen im 1:1-Austausch (vor allem kostenmäßig) im Sanierungsplan neu bestätigt werden können. Mit Ausnahme der Objekte Burgstraße 8 und Sandower Straße 13 werden die gestrichenen Objekte als „Nachrücker“ prioritär bestätigt.

4. Anpassung von Kostenschätzungen

Die Anpassung der Kostenschätzung erfolgte bei Einzelmaßnahmen aus folgenden Gründen:

- Aktualisierung der Kostenansätze in den Förderbereichen B.3 und B.4 aufgrund vielschichtiger Erfahrungswerte bei abgeschlossenen Maßnahmen.
- Bauvorhaben mit vorliegender Einzelbewilligung wurden in den Kosten entsprechend angepasst. In Spalte 3 der Übersichtstabelle zum Sanierungsplan sind die spezifischen Maßnahmen mit „ja“ und Ident.-Nr. gekennzeichnet.
- Laufende Maßnahmen wurden entsprechend der Differenz zum Zahlungsstand bis 31.12.2008 angepasst.

Ergebnisübersicht**1. Summe der verbleibenden Maßnahmen in der Übersichtstabelle Sanierungsplan**

Förderbereich	Geplante Maßnahmen / Laufende Maßnahmen			
	Anzahl / davon laufende	Sanierungskosten (EUR)	Fördersumme (EUR)	Anteil in % (v. Fördersumme)
B.3.2	63 / 32	49.221.046	8.730.908	56,4
B.4	9 / 2	1.004.138	801.495	5,2
B.5	14 / 2	5.937.258	5.414.978	34,9
B.6	3	312.630	312.630	2,0
B.7	1 / 0	558.250	240.000	1,5
Summe	90 / 36	57.033.322	15.500.011	100,0

(Bei den B.3.2-Maßnahmen entfallen rd. 4,3 Mio. € auf kommunale BV.)

Erklärung zu den „laufenden BV“:

Diese Maßnahmen werden in der Übersichtstabelle zum Sanierungsplan weiter geführt, da sie zum Stichtag 31.12.2008 zwar bereits begonnen aber noch nicht in der Schlussrechnung abgeschlossen sind. Die noch zu planenden Finanzierungsmittel sind in Spalte 11 der Übersichtstabelle aufgelistet. Sie resultieren überwiegend aus der Differenz zur Einzelbewilligung des Bauvorhabens.

Abgleich der verfügbaren und erforderlichen Finanzierungsmittel**Verfügbare Finanzierungsmittel****1. Zuwendungen im Rahmen der Städtebauförderung (Anteil Bund-Land-Kommune)****1.1 EM gemäß MIP Vermögenshaushalt Stadt (Stand 27.02.2009)**

2009: 1,4892 Mio. €

2010: 1,7405 Mio. €

2011: 1,4430 Mio. €

+ 140 T€ (gesichert in Abstimmung mit dem FB Finanzmanagement aus der Maßnahme Stadtforum - Grunderwerb mit der HH-Nr. 2 N 6320 0207)

2012: 0,5415 Mio. €

Teilsomme 1.1: 5,3542 Mio. €

1.2 Bestätigte VE des LBV (Bund/Land-Mittel)

2009: 2,649 Mio. €

2010: 1,900 Mio. €

2011: 0,891 Mio. €

2012: 0,468 Mio. €

Teilsomme 1.2: 5,908 Mio. €

1.3 Geplante VE in Abgleich der verfügbaren EM (gemäß Punkt 1.1)

Teilsomme 1.3: 4,797 Mio. €

Gesamtsumme Zuwendungen Städtebauförderung: 16,06 Mio. €

2. Einnahmen aus dem Sanierungsverfahren

2.1 Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen

- 2009: rd. 1,6 Mio. € (Basis vorbereitete Vereinbarungen zur vorz. Ablösung)
- 2010 bis Ende Sanierung: rd. 750.000 € (u.a. aus Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages bei Inanspruchnahme einer B.3.2-Förderung)

Teilsumme 2.1: 2,35 Mio. €

2.2 Sonstige Einnahmen

- z.B. aus Verkäufen von Grundstücken aus dem Treuhandvermögen (Petersilienstraße und Neustadt)
- aus erfolgten Vorfinanzierungen durch Refinanzierung

Teilsumme 2.2: 950 T€

Gesamtsumme Einnahmen aus dem Sanierungsverfahren: 3,30 Mio. €

Gesamt verfügbare Finanzierungsmittel: 19,36 Mio. €

Benötigte Finanzierungsmittel

Ausgaben gemäß Sanierungsplan für Maßnahmen
B.3.2, B.4.2, B.5, B.6 und B.7 (Stand 08.04.09): **15,50 Mio. €**

zzgl. 17 % (*) von den verfügbaren Finanzierungsmitteln
für Maßnahmen B.1, B.2, B.4, B.8 und B.9: **3,29 Mio. €**

zzgl. Grunderwerb für Flächen Stadtforum: **0,94 Mio. €**

Gesamt benötigte Finanzierungsmittel: 19,73 Mio. €

(*) Die 17 % ergeben sich aus festen Vorgaben des Fördermittelgebers zu bestimmen Förderbereichen sowie aus der Ermittlung der durchschnittlichen Bedarfe aus den letzten 4 Sanierungsjahren.

Abgleich zwischen verfügbaren und benötigten Finanzierungsmitteln

19,36 Mio. € - 19,73 Mio. € = **- 0,37 Mio. € → 1,9 % der verfügbaren FM**

Begründung für die Legitimation der Differenz:

1. Nicht alle Maßnahmen aus dem Fördergegenstand B.3.2 werden realisiert!

Im Sanierungsplan sind für den Zeitraum 2009 bis 2011 insg. 90 Maßnahmen verankert. 63 Maßnahmen sind aus dem Fördergegenstand B.3.2; davon wiederum 4 kommunale Bauvorhaben (Staatstheater, Konservatorium, Bahnhofstraße 71, Am Amtsteich 17/18). Insgesamt verbleiben damit 59 Maßnahmen von privaten Bauherren, wovon wiederum 32 Bauvorhaben bereits laufen.

Es verbleiben 27 private Bauvorhaben als Zielplanung. Von diesen werden nicht alle geplanten Maßnahmen aus folgendem Grund realisiert:

Die berücksichtigten Standorte wurden kritisch durch die Fachbereiche des GB IV hinsichtlich der Umsetzbarkeit bis 2011 geprüft. Objekte, wie z.B.

E-Werk
Lieberoser Straße 35/36
Puschkinpromenade 10
Marienstraße 1
Bahnhofstraße 37
Berliner Straße 143
Lieberoser Straße 1
Brandenburger Platz 57

sind schwierige Standorte, die durch die Eigentümer zum Teil schon viele Jahre erfolglos zum Verkauf angeboten werden. Eine Sanierung und Nachnutzung wäre jedoch aus Sicht der Stadtentwicklung äußerst wünschenswert. Um die Entwicklungschancen nicht weiter einzuschränken bzw. nicht vorwegzunehmen, welche Maßnahmen sich wahrscheinlich nicht entwickeln werden, sollen alle Objekte im Sanierungsplan verbleiben. Die Umsetzung wird jedoch mit Sicherheit nicht zu 100 % erfolgen.

2. Kosteneinsparungen bei der Durchführung der Maßnahmen!

Die Kostenschätzungen, insbesondere bei den kommunalen Maßnahmen, basieren auf der Annahme des Förderhöchstsatzes der Förderrichtlinie. Diese Kosten werden im Regelfall bei der baufachlichen Prüfung auf Basis der Planung bestätigt. Erfahrungsgemäß liegen jedoch die tatsächlichen Ausschreibungsergebnisse darunter. Insbesondere bei den B.5-Maßnahmen sind Kostenunterschreitungen zu erwarten.

3. Der Sanierungsplan legitimiert nicht den Anspruch auf Fördermittel für Private!

Der Sanierungsplan ist Arbeitsanleitung für die Kommune und Grundlagenbestätigung für den Fördermittelgeber. Nur wenn Einzelmaßnahmen im Sanierungsplan verankert sind, werden diese durch den Fördermittelgeber in der Verwendungsprüfung bewilligt. Bei privaten Antragstellern rechtfertigt der Sanierungsplan jedoch keinen Anspruch auf Fördermittel. Diese Entscheidung liegt weiter im Ermessen der Kommune in Abhängigkeit der verfügbaren Fördermittel. Aufgrund der Kürze des verbleibenden Sanierungszeitraums bis 2011 werden die MDKs und Kostenübersichten in kurzen Abständen überprüft; neue Anträge von privaten B.3.2-Maßnahmen stehen auf dem Prüfstand. Bei Überzeichnung der Gesamtkosten können Anträge durch die Kommune zurückgestellt bzw. nicht angenommen werden.

Fazit:

Aus genannten Gründe ist ein Einsparpotenzial von rd. 370.000,- € bei insgesamt rd. 19,36 Mio. € nachweisbar. Eine weitere Streichung von Einzelmaßnahmen zur Kompensation ist nicht im Sinne der Sanierungsziele.