

## Soziokulturelles Zentrum „Anker“ in Leipzig

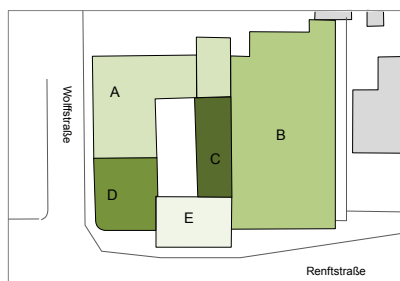
Die aus dem 19. Jahrhundert stammende Gebäudesubstanz des Stadtteilzentrums „Anker“ war vor Planungsbeginn nicht ausreichend untersucht worden.

Dies führte zu einer unzureichenden Objektgestaltung und Bau-durchführung sowie zur Festsetzung eines unrealistisch niedrigen Kostenlimits. Die Kostensteigerung betrug letztendlich 87 %.

Die SAB hätte vor der Förderentscheidung eine tragfähige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung fordern müssen. Auch die baufachliche Begleitung des Förderverfahrens wäre angezeigt gewesen.

### 1 Prüfungsgegenstand

- 1 Gegenstand der Prüfung ist die von der SAB geförderte Sanierung des soziokulturellen Stadtteilzentrums „Anker“ in Leipzig. Sie ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme „Georg-Schumann-Straße“, die aus dem Bundes-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“ gefördert wird. Die Stadt Leipzig hat mit dem Betreiber, dem Verein ANKER e. V., seit 1991 eine Rahmenvereinbarung zur Nutzung des Gebäudeensembles für Integrationsarbeit und kulturelle Veranstaltungen geschlossen.
- 2 Das Stadtteilzentrum ist ein Gebäudeensemble, bestehend aus den 5 Gebäudeteilen Jugendtreff (A), Saalgebäude (B), Küche (C), Büro- und Vereinsgebäude (D), Kneipe (E) sowie den Außenanlagen.
- 3 Es entstand in den Jahren 1838 bis 1881 als ein nacheinander gewachsenes Ensemble aus verschiedenen, eigenständigen Gebäudeteilen.



© SRH



© Foto: Anker e. V.

Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz

- 4 Von den beiden denkmalgeschützten Gebäudeteilen B und E wurde 2014 der Denkmalstatus für Gebäudeteil E aufgehoben.
- 5 Das Bauvorhaben wurde vom Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig im Auftrag des Dezernates Kultur der Stadt Leipzig durchgeführt. Die Kosten erhöhten sich von anfänglich 3.100.000 € auf rd. 5.800.000 € (Stand September 2016). Dies stellt eine Kostensteigerung von 87 % dar.
- 6 Ziel der Stadt Leipzig war die Instandsetzung und optimierte Nutzung dieses Zentrums bei Erhalt der denkmalgeschützten Substanz.

Kostensteigerung von 87 %

## 2 Prüfungsergebnisse zum Förderverfahren

### 2.1 Antragstellung

- 7 Am 27.03.2013 stellte die Stadt Leipzig einen Antrag auf Zuwendung, welcher vom SIB baufachlich geprüft wurde. Der SIB bezweifelte die Instandsetzungsfähigkeit des Kneipengebäudes (E) sowie die Auskömmlichkeit der Gesamtkosten i. H. v. 3.100.000 € für das Gesamtobjekt.
- 8 Die Stadt Leipzig plante daraufhin um. Ergebnis der Umplanung war der Abriss und Neubau des Kneipengebäudes, wodurch sich Gesamtkosten von nunmehr rd. 3.300.000 € ergaben.
- 9 Teil der vorgelegten Antragsunterlagen war eine sog. „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“, die sich jedoch lediglich auf eine Gegenüberstellung der Kosten der Baukonstruktion begrenzt und nicht den baulichen Aufwand der vorgesehenen Nutzung und deren Folgekosten gegenüberstellt.
- 10 Gemäß Anlage 3 zur VwV zu § 44 SÄHO (VK<sup>1</sup>) kann die SAB die Vorlage von umfassenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen fordern. Davon machte sie keinen Gebrauch.
- 11 **Bei Anhaltspunkten für Unwirtschaftlichkeit einer Maßnahme sollte die SAB konsequent eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Bestandteil der Antragsunterlagen fordern.**

Die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind nicht beachtet worden

### 2.2 Antragsprüfung

- 12 Die SAB ermittelte für die Baumaßnahme einen Finanzhilfeanteil des Bundes und des Freistaates Sachsen i. H. v. 1.360.696,82 €. Da der gesamte Finanzhilfeanteil den Betrag von 1.500.000 € nicht überstieg, sah die SAB von einer Weiterbeteiligung des SIB entsprechend Nr. 6.1 Anlage 3 zu § 44 VwV SÄHO (VK) ab. Die baufachliche Prüfung wurde somit nicht fortgesetzt, obwohl der SIB Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geäußert hatte und bereit war, eine baufachliche Prüfung durchzuführen. In der Folge unterblieb auch die baufachliche Begleitung des Baus.
- 13 **Bei der Einbeziehung der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung sollte für die SAB nicht allein die Höhe der vorgesehenen Zuwendungen des Freistaates und des Bundes ausschlaggebend sein, sondern gleichermaßen die Wirtschaftlichkeit der Zuwendungsbaumaßnahme, wie in Nr. 6.1 Anlage 3 zu § 44 VwV SÄHO (VK) ausgeführt.**
- 14 Durch die fehlende Prüfung des SIB wurden wesentliche Sachverhalte nicht erkannt, die Auswirkungen auf die Kostenentwicklung und die Funktionalität des Objektes und damit auch auf die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme haben sollten. Dies betrifft insbesondere die mangelnde Vollständigkeit der Bauzustandsuntersuchungen und die fehlende Funktionalität der Räumlichkeiten.
- 15 **Bauzustandsuntersuchungen**  
In Vorbereitung der Baumaßnahmen am Stadtteilzentrum „Anker“ wurden seit 1993 mehrere Untersuchungen der Bausubstanz angestellt. In deren Ergebnis wurde wiederholt auf eine mögliche Schädigung verdeckter Bauteile in den Gebäudeteilen hingewiesen.
- 16 Da die Stadt Leipzig den Kulturbetrieb nicht unterbrechen wollte, sind die Untersuchungen nicht mit der erforderlichen Tiefgründigkeit durchgeführt worden. So wurden die schwerwiegenden Schäden – insbesondere

SAB verzichtet auf Beteiligung des SIB, der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung

Unzureichende Bauzustandsuntersuchungen

<sup>1</sup> Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften.

am Saalgebäude - erst nach Baubeginn im April 2014 durch das Freilegen der verdeckt gewesenen Konstruktionsteile sichtbar.

- 17 **Bauzustandsuntersuchungen fehlten. Dies hätte bei einer baufachlichen Begleitung vom SIB entdeckt werden können. Die fehlenden Bauzustandsuntersuchungen hätten im Förderverfahren berücksichtigt werden müssen.**

### Funktionalität

- 18 Die Gebäudeteile A, C, D und E wurden letztendlich abgerissen und völlig neu errichtet. Vom Saalgebäude B blieben nur die Giebelwand, die östliche Seitenwand und das Bühnenhaus erhalten, alle übrigen Bauteile wurden ebenfalls neu errichtet. Die Grundrisse der vorherigen Bebauung wurden dabei weitestgehend wieder aufgegriffen. Die Funktions- und Raumzuordnung, die Detail- und Innenraumgestaltung sowie die Ver- und Entsorgung sind auch nach der Neuerrichtung nicht optimal aufeinander abgestimmt. Unter anderem entstanden lange, unüberschaubare Wege und es fehlt die durchgängige Barrierefreiheit, bedingt durch den fehlenden Aufzug. Die verschiedenen Säle des Saalgebäudes können nur eingeschränkt zeitgleich genutzt werden, da die WC-Anlagen und die Garderobe nur über den größten der 3 Säle zu erreichen sind.

- 19 **Das Stadtteilzentrum „Anker“ wurde in seinen alten Strukturen neu aufgebaut. Möglichkeiten zur Optimierung der Flächen wurden somit nicht genutzt. Mögliche Einsparpotenziale bei den Folgekosten können deshalb nicht erschlossen werden.**

Fehlende Funktionalität

- 20 **Menschen mit Behinderung können wegen der fehlenden Barrierefreiheit die oberen Etagen des soziokulturellen Zentrums nicht nutzen.**

### 2.3 Förderrechtliche Zustimmung

- 21 Am 06.02.2014 erteilte die SAB die förderrechtliche Zustimmung. Nur 3 Monate danach wurde die Baustelle gesperrt, da aufgrund der oben beschriebenen Schäden die Standfestigkeit des Saalgebäudes nicht gewährleistet war. Deshalb wurde eine erneute Umplanung notwendig. Dazu wurden Varianten für eine Sanierung, eine Rekonstruktion und einen Neubau verglichen. Die SAB bezweifelte, dass die „denkmalgerechte Rekonstruktion/Sanierung“ des Saalgebäudes eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

Fehlende Standfestigkeit des Saalgebäudes nicht erkannt

- 22 Die Stadt Leipzig entschied sich trotz der Vorbehalte für die Sanierung des Saalgebäudes.

- 23 Mit der Fortsetzung des Sanierungsprojektes änderte sich nicht das Ziel der Zuwendung, jedoch die inhaltliche Umsetzung des Fördergegenstandes und die damit verbundenen Kosten. Dies zeigte die Stadt Leipzig der SAB an. Ein Antrag auf Änderung der förderrechtlichen Zustimmung wurde nicht gestellt.

- 24 **Die SAB behielt die Förderung bei, obwohl sie die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme anzweifelte.**

- 25 Da der marode Gebäudezustand den Abbruch ganzer Gebäudeteile erforderlich machte, gingen große Teile von Baumaßnahmen verloren, die in den Jahren 2005 bis 2013 mit Mitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ i. H. v. rd. 544.000 € insbesondere am Saalgebäude gefördert worden waren.

Verlorene Fördermittel aus vorangegangenen Maßnahmen

- 26 **Deren Zweckbindungsfrist läuft noch. Der SRH hat die SAB aufgefordert, Rückforderungen zu prüfen.**

### 3 Folgerung

- 27 Die SAB hätte bei baufachlicher Begleitung der Baumaßnahme durch den SIB für die Förderentscheidung wichtige Erkenntnisse gewinnen können.
- 28 Die aus einer Beteiligung des SIB resultierenden Erkenntnisse hätten die Stadt Leipzig zum Überdenken und zur Optimierung ihrer Baumaßnahme veranlassen können und damit zu wirtschaftlichen Förderentscheidungen geführt.

### 4 Stellungnahme der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank

- 29 Die SAB sicherte zu, künftig bei vergleichbaren Fällen die gesamten Herstellungskosten zu betrachten und Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtungen einzufordern.
- 30 Bei Anhaltspunkten für Unwirtschaftlichkeit zeigenden und/oder komplexen Maßnahmen will sie künftig auch unterhalb des Schwellenwertes den baufachlichen Sachverstand des SIB heranziehen.
- 31 Die SAB hat zugesagt zu prüfen, welche geförderten Bauteile/Anlagen mit dem Abbruch des Saalgebäudes verloren gegangen sind. Sie wird ggf. entsprechende Rückzahlungen veranlassen.