

## Förderung städtebaulicher Sicherungsmaßnahmen in der Stadt Chemnitz

Sicherungsmaßnahmen müssen konsequent auf den für dringende und unerlässliche Arbeiten ausreichenden Umfang begrenzt werden.

Aus dem Fördertatbestand der Sicherung dürfen keine ungerechtfertigten Vermögensvorteile für Dritte resultieren. Dies wäre bei Verkauf eines Grundstückes i. H. v. rd. 145 T€ der Fall gewesen.

### 1 Prüfungsgegenstand

- 1 Gegenstand der Prüfung des SRH waren geförderte Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden von städtebaulicher Bedeutung, die in der Zeit vor 1949 in der Stadt Chemnitz errichtet worden sind und deren Sicherung in den Zeitraum von 2012 bis 2017 fiel.
- 2 Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden sollen deren baulichem Verfall entgegenwirken und die vorhandene Bausubstanz für eine spätere Instandsetzung und Modernisierung erhalten.
- 3 Bewilligungsstelle ist die SAB. Diese reicht die Förderung an die jeweilige Kommune aus. Die Stadt Chemnitz leitet die Fördermittel an private sanierungswillige Eigentümer weiter.
- 4 Gefördert wird die nachhaltige Sicherung von Dach einschließlich Dachhaut, aufgehendem Mauerwerk, Fundamenten und des gesamten Gebäudetragwerks. Die Zuwendung wird als Zuschuss mit einem Fördersatz von bis zu 100 % gewährt.

Fördersatz bis zu 100 %

### 2 Prüfungsfeststellungen

- 5 Der SRH stellte fest, dass die Stadt Chemnitz die Förderung nicht auf einfache Sicherungsmaßnahmen („Notmaßnahmen“) beschränkt, sondern auch auf kostenintensive Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erstreckt (siehe dazu Beispiele unter Pkt. 2.1). Dabei lässt sie wesentliche förderrechtliche Aspekte außer Acht, die zu ungerechtfertigten Vermögensvorteilen bei den Zuwendungsempfängern führen können (siehe dazu Beispiel unter Pkt. 2.2).
- 6 Aber auch die Stadt profitiert von der unzulässigen Förderpraxis. Während sie bei Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen ein Drittel der Städtebaufördermittel beisteuern muss, verzichten Bund und Land bei der Förderung von Sicherungsmaßnahmen aus dem Programm Stadtumbau auf den kommunalen Eigenanteil.

Umgehung des kommunalen Eigenanteils

#### 2.1 Förderung der Instandsetzung/Modernisierung als Sicherung

- 7 Die in einem Einzelfall angetroffene Gebäudesituation und die in den geprüften Antragsunterlagen weiterer 18 Sicherungsmaßnahmen vorgefundenen Fotodokumente bestätigen grundsätzlich die Notwendigkeit baulicher Maßnahmen zur Erhaltung der Gebäude.
- 8 Wie Bild 1 zu einem geprüften Objekt zeigt, konnten bei der Besichtigung am 17.05.2017 größere Dachgeschossbereiche im o. g. Gebäude nicht mehr begangen werden. Auch in anderen Geschossen wurden durchgebrochene Deckenbereiche vorgefunden.
- 9 Die augenscheinlich geringsten Schädigungen wies der Deckenbereich zwischen 1. und 2. Obergeschoss auf. Die nördlich gelegenen Räume waren ohne sichtbare Fußboden-/Deckenschäden und begebar.

Bild 1: Durchgebrochene Decke im südlichen Dachgeschossbereich



Quelle: 17.05.2017 © SRH

Bild 2: Straßenseitiges Zimmer, nördlicher Gebäudeteil



Bild 3: Straßenseitiges Zimmer, südlicher Gebäudeteil



Quelle Bild 2 und 3: 23.09.2013 © WGS mbH.

- Die vor Sicherungsbeginn aufgenommenen Bilder 2 und 3 aus den Unterlagen des Sanierungsträgers zeigen auch intakte Zimmer- und Deckenbereiche. Bild 4 zeigt noch intakte Deckenbalken ohne Fehlböden zwischen 1. und 2. Obergeschoss. Im Bild 5 ist die bereits neu eingebaute Füllkörperdecke über dem Erdgeschoss abgebildet. Füllkörperdecken wurden durchgängig im gesamten Gebäude eingezogen.

Bild 4: Deckenbalken und -bereiche ohne sichtbare Schäden (mit teilweise entfernten Fehlböden) 1./2. Obergeschoss



Bild 5: Neu eingebaute Füllkörperdecke über dem Erdgeschoss



Quelle: 17.05.2017 © SRH.

- Die Notwendigkeit dringender Sicherungsmaßnahmen an Teilbereichen der Decken ist nachvollziehbar. Bei dem flächendeckenden, vollständigen Geschossdeckenaus- und Neueinbau handelt es sich jedoch um Instandsetzungen, die deutlich über eine Sicherung hinausgehen.
  - Die Förderung der Sicherung ist auf dringliche und unerlässliche Maßnahmen beschränkt. Die nicht sicherungsbedürftigen Deckenbereiche hätten bis zur Instandsetzung/Modernisierung verbleiben können und müssen. Sie hätten nicht als Sicherungsmaßnahme gefördert werden dürfen.
  - Die Stadt förderte zudem Grundrissänderungen im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen, z. B. im Bereich der Außentoiletten im Treppenraum.
  - Grundrissänderungen sind reine Modernisierungsmaßnahmen. Eine Förderung als Sicherungsmaßnahme ist deshalb grundsätzlich unzulässig.
- Keine Förderung nicht sicherungsbedürftiger Deckenbereiche als Sicherungsmaßnahme
- Keine Förderung von Grundrissänderungen im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen

## 2.2 Ungerechtfertigte Vermögensvorteile

- 15 Die örtlichen Erhebungen des SRH ergaben, dass es bei 9 der 19 näher geprüften Sicherungsmaßnahmen (rd. 47 %) zu einem Verkauf des Grundstücks kam.
- 16 So hatte bspw. der Eigentümer eines sanierungsbedürftigen, ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses dieses zu einem Kaufpreis von 5 T€ erworben. Mit Erhalt der Fördermittel für die Gebäudesicherung verpflichtete er sich, das Gebäude innerhalb von 5 Jahren zu modernisieren. Bei einem geschätzten Kostenrahmen von brutto 149 T€ erhielt er Fördermittel i. H. v. 140 T€.
- 17 Der Eigentümer beabsichtigte im Anschluss an die Förderung, das Grundstück einschließlich des gesicherten Gebäudes für rd. 159 T€ zu veräußern. Der Mehrerlös aus dem Verkauf des Grundstücks hätte rd. 145 T€ betragen. Das deutet darauf hin, dass die Fördermaßnahmen auf Instandsetzungsniveau zu der erheblichen Wertsteigerung beigetragen haben.
- 18 Das Beispiel verdeutlicht, weshalb Instandsetzungen nicht unter dem Tatbestand der Sicherung gefördert werden dürfen. Da Instandsetzungen unmittelbaren Einfluss auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gebäudes haben und mit Werterhöhungen verbunden sind, gelten für deren Förderung strengere Zuwendungsvoraussetzungen. So sind deren Kosten nur insoweit förderfähig, wie sie der Eigentümer nicht aus dem Objekt erwirtschaften kann.
- 19 Wie der beabsichtigte Weiterverkauf bzw. das Kaufangebot belegt, wäre es dem Eigentümer zumutbar und möglich gewesen, alle Kosten der „Sicherung“ selbst zu tragen.
- 20 Indem die Stadt nicht nur den Fördertatbestand der Sicherung überdehnt, sondern auch wirtschaftliche Aspekte außer Acht lässt, ermöglicht sie aus der Förderung erzielte Vermögensvorteile für Dritte.

Förderung ermöglicht erhebliche Spekulationsgewinne

## 3 Folgerungen

- 21 Die SAB als Bewilligungsstelle hat sicherzustellen, dass die Stadt Städtebaufördermittel nur in zulässiger Weise an Dritte weitergibt und eine auf Kosten der Allgemeinheit beruhende private Bereicherung ausgeschlossen ist.
- 22 Sollten im Einzelfall umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen dringend und unerlässlich zum Erhalt dieser Bausubstanz sein, können sie nicht als Sicherungsmaßnahme gefördert werden. Spekulationsgeschäfte und Veräußerungsgewinne werden dadurch vermieden.
- 23 Die SAB hat Rückforderungsansprüche zu prüfen.

## 4 Stellungnahmen

- 24 Die SAB teilte mit, für die Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der bewilligten Sicherungsmaßnahmen privater Eigentümer zeichne allein die Stadt Chemnitz verantwortlich. Deren Prüfergebnis werde von der SAB plausibilisiert und nur anlassbezogen hinterfragt. Die SAB verfüge nicht über Prüfungserkenntnisse wie der SRH.
- 25 Sie wendete unter Verweis auf die Förderrichtlinie ein, dass die Förderung der „nachhaltigen“ Sicherung nicht auf Notsicherungsmaßnahmen beschränkt sei und durchaus Instandsetzungen beinhalten könne. Die Abgrenzung zwischen dem Sicherungs- und dem Instandsetzungsfördertatbestand sei im Einzelfall eine Ermessensentscheidung.

26 Sie sagte zu, die vom SRH beanstandeten Einzelmaßnahmen zu überprüfen. Sie verwies im Übrigen auf die vom SMI vorgesehene Änderung der Förderrichtlinie, womit unberechtigte Vermögensvorteile zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

27 Die Stadt Chemnitz als angehörte Drittbetroffene gab an, ihre Förderpraxis stehe mit der Förderrichtlinie im Einklang und entspreche dem Kriterium der „nachhaltigen Sicherung“. Die geförderten Sicherungsmaßnahmen würden nicht zu Wertsteigerungen führen.

#### 5 Schlussbemerkung

28 Die SAB als Bewilligungsstelle hat dafür Sorge zu tragen, dass der Fördertatbestand der Sicherung nicht überdehnt wird, und sich dazu die notwendigen Informationen zu beschaffen.

29 Der SRH begrüßt, dass die beanstandeten Förderfälle einer nochmaligen Prüfung unterzogen und mit der Änderung der Förderrichtlinie zukünftig ungerechtfertigte Vermögensvorteile ausgeschlossen werden sollen.

30 Die Einlassung der Stadt Chemnitz steht im Widerspruch zu den unter Tz. 17 aufgeführtem Sachverhalt.