



schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VIII-F-00116-AW-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VIII-F-00116 SRin Mandy Gehrt
VIII-F-00116-AW-01 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Nachfrage zum Kino der Jugend

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

19.09.2024

schriftliche
Beantwortung

Sachverhalt

Der Verwaltung sind die soziokulturellen Aktivitäten des Vereins bekannt. Sie begrüßt diese ausdrücklich und bemüht sich weiterhin um eine Anhandgabe an den Verein IG Fortuna.

1. **Wie stellt die Stadt sicher, dass die Freileistung des Nebengebäudes bis spätestens Anfang 2026 erfolgt?**

Die Planung zur Räumung der belegten Flächen des Nebengebäudes respektive die Errichtung eines Ersatzbaus wurde aufgenommen. Nach derzeitigem Stand wird davon ausgegangen, dass der Gebäudeteil ab 2026 für den Verein nutzbar wäre. Die notwendige Finanzierung wurde für die Haushaltsplanung 2025/26 angemeldet.

Könnte die Planung zur Einrichtung eines „Kreativquartiers“ (VII-A-08393-ÄA-02) die Errichtung einer Leichtbauhalle als Ersatzlager am Standort gefährden?

Die zukünftige Unterbringung der Abteilung Verkehrsmanagement und Beleuchtung wird gegenwärtig entsprechend des Beschlusses zu VII-A-08393 geprüft. Insofern können über die Ausgestaltung des Kreativquartiers und die daraus resultierenden Abhängigkeiten noch keine detaillierten Aussagen getroffen werden.

Welche Folgen hat es für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, wenn es nicht zur Errichtung des Ersatzbaus bis Anfang 2026 kommt?

Seitens des Vereins wurde die Nutzung des Nebengebäudes als Voraussetzung des Entwicklungskonzeptes kommuniziert. Letztendlich wäre vom Fortuna – Kino der Jugend e.V. zu entscheiden, wie weiter verfahren werden soll, falls der Ersatzbau nicht bis Anfang 2026 fertiggestellt ist.

2. **Ist es möglich, dass der Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden kann, bevor die Dachsanierung beginnt? Könnte die Stadt das Dach in Bauherrenvertretung sanieren, nachdem der Rechtstitel an die IG Fortuna übertragen wurde? Wenn nicht warum nicht?**

Die Verwendung von Fördermitteln sowohl für die Dachsanierung als auch für denkmalpflegerische Mehraufwendungen stehen einer Eigentumsübertragung vor der Realisierung der Maßnahmen entgegen.

Innerhalb eines engen Zeitfensters konnten Zuschüsse aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm XI (DS XI) des Bundes eingeworben werden, ohne dass der Verein dafür Finanzierungsanteile tragen muss (gesamt rund 480 T€, davon rund 240 T€ DS Bund, rund 145 T€ DS Land, 45 T€ Städtebaufördermittel und 50 T€ Eigenanteil der Stadt Leipzig). Die Fördermittel können nicht mit Übergang der Liegenschaft an den Fortuna - Kino der Jugend e.V. übertragen werden, da diese per Zuwendungsbescheid an die Kommune gebunden sind. Der Einsatz der Mittel erfolgt für denkmalpflegerische Mehraufwendungen an denkmalprägenden Elementen. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages vor Beginn/ Beendigung der jeweiligen Sanierungen stellt eine rechtliche Unmöglichkeit dar. Am Objekt werden Maßnahmen durchgeführt, die über Fördermittelzusagen gedeckt sind. Die Änderung der Rahmenbedingungen können sich schädlich auswirken. Sowohl die Rückzahlung der Fördermittel als auch Übernahme der Finanzierungsanteile der Stadt wären durch den Verein abzusichern.

Prinzipiell tritt die Stadt Leipzig nicht als Dienstleister privater Dritter auf. Eine Dachsanierung im Auftrag des potentiellen Erbbaurechtsnehmers, Fortuna – Kino der Jugend e.V., ist nicht umsetzbar.

3. **Wie hoch sind die geplanten Kosten und mit welchen Mitteln wird die Dachsanierung finanziert? Ist der Stadt bewusst, dass der Vorgriff auf eingeplante Mittel für die Dachsanierung das Sanierungskonzept und die Finanzierungsplanung der IG FORTUNA nachteilig beeinflussen kann? Was hat die Stadt getan um das zu verhindern?**

Die dringend erforderliche Instandsetzung des Daches Denkmalschutzes soll mit Städtebaufördermitteln für den Leipziger Osten (Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt (SZP)) bis spätestens III. Quartal 2026 erfolgen. Die Gesamtkosten für die Dachsanierung betragen 1.800.000 €.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird durch diese Maßnahmen in seiner Substanz erhalten und der Fortuna – Kino der Jugend e.V. kann sich nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages auf die weitere umfangreich notwendige Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude konzentrieren. Auch hier werden noch Investitionen in sechsstelliger Höhe notwendig werden. Das Finanzierungskonzept des Vereins wird durch die Maßnahmen nur positiv beeinflusst, da sich die aufzuwendenden Investitionskosten damit verringern.

4. **Inwieweit wirkt sich die geplante Ertüchtigung des Daches und die Verzögerung der Vergabe auf den rechtlichen Rahmen der Ausschreibung aus? Diese erfolgte nach einem Verkehrswertgutachten mit einem festen Pachtzins. Würde eine Dachsanierung den Verkehrswert wesentlich beeinflussen und wenn ja, in welcher Höhe?**

Eine Erhöhung des Verkehrswertes kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Prognose für eine Wertsteigerung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Verkehrswert eines Grundstücks wird in der Regel durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Der Sachverständige kann vorab nur einschätzen, welcher Kostenaufwand für nötige Instandsetzungsmaßnahmen zu erwarten ist und dies als Abschlag vom Verkehrswert eines Grundstücks berücksichtigen

Anhand des Verkehrswerts wird der Erbbauzins abgeleitet.

Den aktualisierten Verkehrswert kann ein Sachverständiger erst nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten, im besten Fall in der Schlussphase selbiger, ermitteln.

5. **Müsste bei der Erhöhung des Verkehrswertes neu ausgeschrieben werden? Welchen Rechtsanspruch hätte die IG FORTUNA, wenn eine Neuausschreibung erfolgen muss?**

Eine erneute Ausschreibung ist dann geboten, wenn sich die Rahmenbedingungen der ursprünglichen Ausschreibung wesentlich verändert haben.

Grundsätzlich hat der Verein insoweit keinen Rechtsanspruch auf den Abschluss

eines Erbbaurechtsvertrags.

6. **Ist der Stadt bewusst, dass ohne ein konkretes Datum für die Freilegung des Nebengebäudes die IG Fortuna die Bau- und Sanierungsplanungen nicht voranbringen, die baurechtliche Machbarkeit sowie die Finanzierungsabsicherung schwerlich nachweisen kann und ohne konkrete Zeitschiene keine Fördermittel eingeworben werden können?**
7. **Ist der Stadt bewusst, dass die zeitlichen Verzögerungen unweigerlich zu Baukostensteigerungen und anderen Kostensteigerungen führen und so das Finanzierungsmodell der IG Fortuna substantiell gefährden?**
8. **Und ist der Stadt bewusst, dass die IG Fortuna als nachbarschaftlich organisierte Bürger*innen-Initiative mit einem gemeinnützigen Verein, seit nunmehr 8 Jahren für den Erhalt des Stadtortes kämpft, was die Mitglieder aufreibt und dass der Bestand des Vereins gefährdet wird, wenn das Verfahren wieder und wieder verschoben wird und nicht abgeschlossen werden kann?**
Die aufgezeigten Umstände aus den Anfragen 6-8 sind bei der Stadt Leipzig hinreichend bekannt.
Der Fortuna – Kino der Jugend e.V. erfuhr im Rahmen des Anhandgabeverfahrens umfangreiche Unterstützung durch die beteiligten Fachämter der Stadt Leipzig. Beispielsweise wurde das Gebäude kostenfrei zur Nutzung überlassen, jegliche Vorplanungen, Fachgutachten und sonstige Untersuchungen wurden städtisch beauftragt und finanziert. Das Anhandgabeverfahren wurde jährlich verlängert. Im Vorgriff auf den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages erfolgte die Beauftragung der Herstellung eines Stromanschlusses.
Eben im Bewusstsein der in Punkt 6-8 benannten Sachverhalte hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, Umsetzbarkeit trotz Baukostensteigerung am Markt usw., erfolgten in enger Abstimmung mit dem Fortuna – Kino der Jugend e.V. die Planungen für den Einsatz der Fördermittel des Denkmalschutz-Sonderprogramm XI (DS XI) des Bundes sowie der umfassenden Dachsanierung.
9. **Wie will die Stadt Leipzig sicherstellen, dass die IG FORTUNA das Gebäude mit dem Konzept von 2020 und zu den Bedingungen der Ausschreibung übernehmen kann?**
Die Ausschreibung samt Zuschlag sind erfolgt. Dem Verein kann keine bevorzugte Behandlung gegenüber anderen Bewerbern/Marktteilnehmern eingeräumt werden. Wenn die Ausschreibungsbedingungen letztendlich nicht erfüllt bzw. vollzogen werden können, ist diese Situation zu akzeptieren.
10. **Wie stellt sich die Stadt eine positive Entwicklung am Standort vor, wenn die Konzeptvergabe des ehem. Kino der Jugend an die IG FORTUNA scheitert?**
Sollten die Vertragsverhandlungen mit dem Verein – Kino der Jugend e.V. zu keinem Vertragsabschluss führen, würde das Grundstück erneut zur Bestellung eines Erbbaurechtes mit soziokultureller Zweckbindung öffentlich angeboten werden.

Anlage/n
Keine