

**Stadt Brandenburg an der Havel
Der Oberbürgermeister**

Amt 60/Amt für Stadtentwicklung u.
Denkmalschutz

Organisationseinheit

Vorlagen Nr.: **195/2024**

Datum: 05.11.2024

zur Behandlung in
öffentlicher Sitzung

Beschlussvorlage an den Hauptausschuss

Betreff: Städtebauförderung "D-Programm" - Gotthardtkirchplatz 3/4, Geltendmachung von Zinsforderungen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
06.11.2024	Jugendhilfeausschuss
12.11.2024	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und kommunale Zusammenarbeit
13.11.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
14.11.2024	Ausschuss für Kultur, Bildung und Sport
18.11.2024	Hauptausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass aufgrund des Ausnahmetatbestandes der gemeinnützigen bzw. mildtätigen Ausrichtung des Vereins „Sonnensegel e. V.“, der Behebung städtebaulicher Missstände und zur Unterstützung der erfolgreichen Arbeit mit Kindern und Jugendlichen auf die Erhebung der Zinsforderung in Höhe von 106.397,47 € (davon 57.432,10 € bis zum 31.12.2026 prognostiziert) verzichtet wird.

Eingangs- und Sichtvermerke

Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser: 60.1

Amtsleiterin/Amtsleiter 60

Beteiligung

- Ortsvorsteherin/
Ortsvorsteher
 Ortsbeirat von

 Ortsteil

<p>Geschäftsbereich 01 Oberbürgermeister</p> <p>Gb01 Büro OB/Beauftragte, Kulturbüro, Presse- u. Öffentlich- keitsarbeit, Arbeitssicherheit, Zentrales Controlling</p> <p>Ämter: 14, 30, 41, 80</p>	<p>Geschäftsbereich 02 Stadtplanung, Umwelt u. Bauen</p> <p>Gb02 Ämter: 31, 60, 61, 62, 66</p>	<p>Geschäftsbereich 03 Finanzen, Beteili- gungen, Feuerwehr u. Rettungswesen sowie Eigenbetriebe</p> <p>Gb03 Ämter: 20, 21, 24, 37, 29 EB GLM, 89 EB SEB, 38</p>	<p>Geschäftsbereich 04 Innerer Service sowie Ordnung u. Sicherheit</p> <p>Gb04 Ämter: 10, 15, 32, 33, 36, 39</p>	<p>Geschäftsbereich 05 Jugend, Soziales, Gesundheit, Bildung u. Sport</p> <p>Gb05 Ämter: 42, 43, 44, 50, 51, 53, 55</p>
<p>Oberbürgermeister</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Bürgermeister</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Beigeordneter/ Kämmerer</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Beigeordnete</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Beigeordnete</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>
<p>Amt: ____</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Amt: ____</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Amt: ____</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Amt: ____</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Amt: ____</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>
<p>Oberbürgermeister</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Kämmerer</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Rechtsamt/Büro SVV</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	<p>Rechtsamt/Büro SVV</p> <p>_____ Datum / Unterschrift</p>	

Der Oberbürgermeister	1
Eingangs- und Sichtvermerke.....	2
Allgemeines	3
Städtebauliche Einordnung des Vorhabens	4
Baurechtliche Einordnung des Vorhabens	4
Denkmalrechtliche Einordnung.....	5
Bauablaufplanung.....	5
Thematik der Strafzinszahlung an das Land Brandenburg.....	5
Finanzielle Auswirkungen	6

Allgemeines

Der Verein „Sonnensegel e. V.“ beabsichtigt durch einen Erweiterungsbau die erfolgreiche Arbeit mit Kindern und Jugendlichen im ältesten Schulgebäude des Landes, der Altstädtische Lateinschule“ am Gotthardtkirchplatz weiterzuführen, bestehende räumliche und brandschutztechnische Mängel zu beseitigen und so den Standort zukunftsfähig zu machen. Mit dem geplanten Neubau wird eine vorhandene Baulücke geschlossen und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand i. S. der Wiederherstellung der fehlenden Platzrandbebauung beseitigt. Weiterhin kann der Mietvertrag mit der Eigentümerin der „Mühlentorstraße 55“ gekündigt werden, da dort genutzten Flächen für die Druckwerkstatt nicht mehr benötigt werden. Am 04.06.2021 stellte der Verein „Sonnensegel e. V.“ als Grundstückseigentümer den erforderlichen Förderantrag bei der Stadt Brandenburg an der Havel.

Mit Unterzeichnung des Mod.-Inst.-Vertrages vom 22.09.2022 wurde zwischen dem Verein „Sonnensegel e.V.“ und der Stadt Brandenburg an der Havel die Durchführung der geförderten Einzelmaßnahme „Errichtung eines Erweiterungsbaus als Ergänzung zur vorh. Kunstschule“ bis zum 31.12.2023 vereinbart. Durch den abgestimmten Termin- und Zahlungsplan vom 22.09.2022 sicherte die Stadt Brandenburg an der Havel die quartalsweise Bereitstellung der vereinbarten Fördermittel in Höhe von 701.943,17 € ab dem 4. Quartal 2022 zu. Als letzter Auszahlungstermin für die jeweilige Fördermittelrate wurde das 4. Quartal 2023 vereinbart. Diese Fristen konnten wegen diverser Probleme, u.a.

- langwierige und komplizierte Verhandlungen mit einem Kreditinstitut zur notwendigen Finanzierung des Bauherrenanteils,
- erhöhte Auflagen im Baugenehmigungsverfahren als Folge einer Gesetzesänderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und

- erhöhter Gründungsaufwand wegen schlechten Baugrunds und der hieraus resultierenden archäologischen Begleitung, nicht eingehalten werden. Gemäß vertraglicher Vereinbarung zwischen dem Verein „Sonnensegel e. V.“ und der Stadt Brandenburg an der Havel resultiert aus dem Zeitraum vom 4. Quartal 2022 bis 31.03.2024 eine Zinsforderung in Höhe von

25.113,34 €

und wäre zum 01.03.2024 fällig gewesen.

Mit Schreiben vom 15.04.2024 beantragte der Verein „Sonnensegel e.V.“ rückwirkend eine Verlängerung der Laufzeit des Vertrages bis 30.06.2026, sowie eine Befreiung von den Zinsfestsetzungen. Bis zum Abschluss der hier beantragten Laufzeit würde eine Gesamtzinsforderung in Höhe von 106.397,47 € entstehen (davon 57.432,10 € auf der Grundlage des aktuellen Zinssatzes prognostiziert).

Städtebauliche Einordnung des Vorhabens

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des ehemals förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Sanierungsziel ist, das historische Stadtbild weitgehend zu bewahren, wiederherzustellen und zeitgemäß respektvoll fortzuentwickeln.

Gemäß § 148 Abs. 1 Pkt. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) obliegt es der Gemeinde für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu sorgen. Dazu kann sie sich eines Dritten bedienen.

Der Verein „Sonnensegel e.V.“ ist eine Körperschaft und verfolgt gemäß seiner Satzung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige bzw. mildtätige Wohlfahrtszwecke im Sinne des § 51 Abgabenordnung (AO). Schwerpunkt dieser Wohlfahrtszwecke ist:

- Förderung der Jugendhilfe (§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 AO) und
- Förderung von Kunst und Kultur (§ 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 AO).

Die Körperschaft ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 Körperschaftssteuergesetz (KStG) von der Körperschaftsteuer befreit. Sie ist weiterhin nach § 3 Nr. 6 Gewerbesteuergesetz (GewStG) von der Gewerbesteuer befreit. Durch die gemeinnützige bzw. mildtätige Ausrichtung des Vereins „Sonnensegel e.V.“ übernimmt dieser teilweise die Aufgaben der Gemeinde. Hieraus resultiert auch der Ausnahmetatbestand zum Verzicht auf die Zinsforderung.

Baurechtliche Einordnung des Vorhabens

Der geplante Anbau des Vereins „Sonnensegel e.V.“ soll zur Erweiterung und Sicherung der vorhandenen Nutzung dienen und wird in allen Geschossebenen mit dem vorhandenen Bestandgebäude barrierefrei erschlossen. Die Notwendigkeit des Erweiterungsbaus resultiert zum einen aus Auflagen zum Betrieb der Galerie und zum anderen aus dem hieraus fehlenden Platzbedarf. Der Verein „Sonnensegel e. V.“ wurde mehrfach als Folge sogenannter Brandschauen

der Feuerwehr darauf hingewiesen, dass die Raumsituation im vorhandenen Gebäudekomplex nicht mehr den geforderten Brandschutzbestimmungen und Gesetzlichkeiten entspricht. Aus diesen Gründen mussten Nutzungseinschränkungen, vor allem für die Kursräume im Obergeschoss der Lateinschule hingenommen werden. Auch die barrierefreie Erschließung der einzelnen Geschosse ist mit der vorhandenen Bebauung nicht zu gewährleisten.

Mit dem Eingriff in die vorhandene Bausubstanz durch den geplanten Anbau unterliegt das Vorhaben nun den heute geltenden gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen. Hieraus resultiert u. a. auch die Sicherstellung des zweiten Flucht- bzw. Rettungsweges über alle drei Gebäude. In Gebäuden bei denen mit hohen Personenzahlen zu rechnen ist, wird ein zweiter Rettungsweg zwingend erforderlich.

Denkmalrechtliche Einordnung

Herr Dr. Marcus Cante vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege bestätigt den außerordentlichen Denkmalwert der Altstädtischen Lateinschule:

„(Zitat) Die altstädtische Lateinschule ist hinsichtlich der Dichte der Befunde, des Erhaltungszustands sowie der guten Daten- und Quellenlage im Land Brandenburg als Schulbau des 16.Jhs. einmalig. Aus schriftlichen Quellen wissen wir zwar von etlichen Lateinschulen dieser Zeit, sie wurden jedoch fast überall durch Neubauten des Barock oder des 19. Jhs ersetzt. ...Aus meiner Sicht besitzt die Lateinschule der Brandenburger Altstadt herausragenden Rang. Dieser wird noch gesteigert durch die besonders gute Überlieferung der Baugattung „Schulhäuser“ insgesamt... Nur in Brandenburg können wir Bildungs- und Schulgeschichte durch alle Zeitepochen so gut nachvollziehen, vom gotischen Bibliothekssaal über die Lateinschule der Reformationszeit, die barocken / spätbarocken Schulbauten bis zum 19. Und 20.Jh.“ (Dr. M. Cante, 07.04.2021)

Es liegt auch daher im öffentlichen Interesse die Erhaltung und Nutzung dieses überaus hochrangigen Denkmals dauerhaft zu sichern.

Bauablaufplanung

Seit dem 23.09.2024 laufen die Arbeiten zur Freilegung eines unvermutet aufgefundenen Kellers im hinteren Bereich des Grundstücks. Momentan wird durch den beauftragten Statiker geprüft, ob dieser vorgefundene Keller in die erforderliche Gründungstechnologie eingebunden werden kann, um somit die Kosten für die Gründungsarbeiten zu reduzieren. Erst nach Abschluss der Prüfung kann der aktualisierte Bauablaufplan erstellt und der Stadt Brandenburg vorgelegt werden.

Thematik der Strafzinszahlung an das Land Brandenburg

Die Problematik der Strafzinszahlung war bereits mehrfach in der Vergangenheit Thema von Anfragen durch Abgeordnete der Stadtverordnetenversammlung. Da sich die Thematik seit diesen Anfragen nicht geändert hat, wird auf das Schreiben des Oberbürgermeisters Herrn Scheller vom 19.01.2021 an den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung verwiesen (siehe Anlage 4).

Finanzielle Auswirkungen

Bei den Überlegungen und Planungen des Erweiterungsbaus spielte die Einsparung der Mietkosten für die Nutzung des privaten Gebäudes Mühlenortstraße 55 von Anfang an eine entscheidende Rolle. Mit Fertigstellung des An- /Ergänzungsbaus soll die Druckwerkstatt aus dem Erdgeschoss des Gebäudes Mühlenortstraße 55 ausziehen und in die alte Lateinschule umziehen. Dadurch können jährlich Mietkosten in Höhe von 9.382,32 € eingespart werden.

Die Deckung der Aufwendungen für in den Jahren 2023 und 2024 bereits angefallene Zinsen erfolgt aus den bei der Stadt verbleibenden Einnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Sanierungsgebiet Innenstadt“ im Kostenträger 511.02.02.01. Der Termin- und Zahlungsplan als Bestandteil des Vertrages der Stadt mit dem Bauherrn wird wie beantragt mit der Festlegung Vertragslaufzeit bis 06/2026 angepasst.

Anlagen:

1. Anlage 1 Zinsvorausberechnung Gotthardtkirchplatz 3 – 4 vom 25.09.2024
2. Anlage 2 Prüfung des Ausnahmetatbestandes durch Amt 60.1
3. Anlage 3 Schreiben des Bauherrn vom 15.04.2024
4. Anlage 4 Schreiben des OBM Scheller an den Vorsitzenden der SVV vom 19.01.2021
5. Anlage 5 Fotos und Zeichnungen