

## Käppler Thomas

---

**Von:** Andrews Katrin  
**Gesendet:** Freitag, 21. Dezember 2018 12:19  
**An:** Käppler Thomas  
**Betreff:** WG: Förderung Inst./ Mod. Bautzener Straße 13

---

**Von:** Neumann, Nico  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Dezember 2018 08:29  
**An:** [roland.dantz@stadt.kamenz.de](mailto:roland.dantz@stadt.kamenz.de)  
**Cc:** [katrin.andrews@stadt.kamenz.de](mailto:katrin.andrews@stadt.kamenz.de); 'Friederike Bobke'; Günther, Holge; Böttcher, Heiko  
**Betreff:** Förderung Inst./ Mod. Bautzener Straße 13

Sehr geehrter Herr Dantz,

im Nachgang unseres gestrigen Gespräches zur weiteren Vorbereitung eines Vertrages mit der Genossenschaft "Neue Altstadt" zur Förderung des Umbaus der Bautzener Straße für das geplante Inklusionsprojekt, halte ich es für sinnvoll nochmals den "förderrechtlichen Kern" zu betonen:

- Das Objekt erforderte aufgrund der Finanzsituation der Genossenschaft eine besondere Förderung. Diese ist nur möglich, weil es gelungen ist mit dem Inklusionsprojekt eine Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung zu integrieren, die ein höheres öffentliches Interesse an der Förderung dieses Bauvorhabens rechtfertigt. Der Fördersatz liegt daher deutlich höher als bei anderen privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben, die bisher in großer Anzahl in der Kamener Altstadt gefördert wurden.
- Die notwendige förderrechtliche Zustimmung des Fördermittelgebers wurde durch die Stadt Kamenz beantragt und durch die SAB erteilt. Natürlich wurde die Zustimmung an die Voraussetzung gebunden, dass das besondere Ziel (Nutzung für Inklusionsmaßnahmen) auch nachhaltig gesichert wird und damit den erheblichen Einsatz öffentlicher Mittel rechtfertigt. Die Sicherung der Nutzung im Grundbuch wurde durch die SAB als unmittelbare Auflage in den Bescheid aufgenommen.
- Zur Reduzierung des finanziellen Risikos der Stadt Kamenz war also sicherzustellen, dass das Förderziel (Einrichtung einer Inklusionsmaßnahme) umgesetzt und für den Zweckbindungszeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung auch durchgeführt wird, da anderenfalls eine Rückforderung der eingesetzten Finanzhilfen die Konsequenz wäre. Diese Absicherung muss auch derart gestaltet sein, dass sie im Falle einer Insolvenz des Eigentümers auf den Erwerber als Verpflichtung übergeht. Die Eintragung ins Grundbuch sollte also dringlich an einer Stelle erfolgen, die nicht von der "Bereinigung" im Rahmen einer Zwangsversteigerung betroffen ist.

Um das Risiko noch zu verdeutlichen und in Zahlen zu fassen, ein einfaches Szenario:

Der Umbau des Objektes wird aufgrund der Insolvenz des Eigentümers abgebrochen und es gelangt in die Zwangsversteigerung. Die Stadt hat die bis dahin ausgezahlten Fördermittel (2/3 Finanzhilfen Bund/ Land, 1/3 kommunale Eigenmittel) von 300.000 € als Forderung eingebracht, bekommt aber aufgrund der geringen Versteigerungserlöse und ihrer, im Rang hinter dem des beleihenden Kreditinstitut stehenden Ansprüche keine Anteile ausgezahlt. Da die grundbuchrechtliche Sicherung der Nutzung nicht auf den Bewerber übertragen wurde (Bereinigung des Grundbuches im Rahmen der Zwangsversteigerung) wird das Vorhaben der Einrichtung einer Inklusionsmaßnahme durch den Erwerber nicht weiter verfolgt. Damit wird das Förderziel nicht erreicht und die SAB als Fördermittelgeber wird von der Stadt als Zuwendungsempfänger die Rückzahlung der Finanzhilfen in Höhe des Anteiles von Bund und Land (in unserem Beispiel 200.000 €) fordern. Gesamtverlust für die Stadt somit 300.000 € und weitere 200.000 € Finanzhilfen, die nicht für andere Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Auch wenn sowohl das Ziel dieser Maßnahme (Erhalt denkmalgeschützten Gebäudes, Einrichtung Inklusionsmaßnahme) und das besondere Engagement der Genossenschaft für die Altstadt in hohem Maße zu begrüßen und zu unterstützen sind, gilt es dennoch die finanziellen Konsequenzen zu beachten, die sich aus der besonderen Konstellation dieses Fördervorhabens ergeben. Der erhebliche Einsatz öffentlicher Mittel (Städtebaufördermittel und kommunale Eigenanteile) erfordert Regelungen, die sicherstellen, dass das eigentliche Förderziel, Einrichtung einer Inklusionsmaßnahme, zwingend erreicht wird.

Bei der Prüfung weiterer Spielräume in der Umsetzung des Fördervorhabens (z.B. Auszahlungsmodalitäten) unterstützen wir Sie und die Genossenschaft natürlich gerne.

Mit freundlichen Grüßen

Nico Neumann  
Projektleiter

**T** +49 341 3098 3 22

**M** +49 172 6193 508

**F** +49 341 3098 3 48

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Anna-Kuhnow-Straße 20 | 04317 Leipzig

---

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG | Frankfurter Straße 39 | 65189 Wiesbaden

**T** +49 611 3411-0 | **F** +49 611 3411-3299 | [www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de) | [info@dsk-gmbh.de](mailto:info@dsk-gmbh.de)

Sitz: Wiesbaden | Amtsgericht Wiesbaden | HRA 9418 | UST-ID-Nr. DE 273187929

Komplementärin: DSK Beteiligungs Komplementär GmbH | Sitz: 65189 Wiesbaden | Amtsgericht Wiesbaden | HRB 24791

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Jürgen Gehb | Geschäftsführer: Dr. Marc Weinstock (Geschäftsführender Gesellschafter), Kai-Uwe Back, Dr. Frank Burlein, Eckhard Horwedel

Diese Nachricht kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der in der Nachricht angegebene Adressat sind, darf diese Nachricht nicht kopiert oder an Dritte weitergeleitet werden. In einem solchen Fall vernichten Sie bitte die Nachricht und informieren Sie den Absender. In dieser Nachricht enthaltene Informationen, die nicht im Zusammenhang mit einer offiziellen Geschäftstätigkeit zwischen Absender und Empfänger stehen, gelten als nicht erteilt. Rechte aus solchen Informationen können nicht geltend gemacht werden.