



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Finanzmanagement und Liegenschaften  
Aktenzeichen: 23 20 01

Niederkrüchten, den 14.06.2017

Vorlagen-Nr. 675-2014/2020  
Sachbearbeiter: Marie-Luise Schrievers

**öffentlich**

Beratungsweg

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

27.06.2017

**Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Dürer-/Menzelstraße"**

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat mit Beschluss vom 03.07.2001 die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dürer-/Menzelstraße“ beschlossen. Ziel war die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Hierzu mussten die mehrgeschossigen, ehemals von der Britischen Rheinarmee genutzten Wohnhäuser und Grundstücke erworben und rückgebaut werden.

Der Entwicklungsträgervertrag zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dürer-/Menzelstraße“ mit der damaligen LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH – der heutigen NRW.Urban GmbH – wurde am 29.08./18.10.2001 geschlossen. Neben der notwendigen fachlichen und personellen Unterstützung ersparte es der Gemeinde Niederkrüchten seinerzeit, mit den immensen Erwerbs- und Abbruchkosten in Vorleistung zu gehen. Zur Finanzierung dieser Kredite waren jedoch zeitweise Ausfallbürgschaften von bis zu 15 Mio. EUR notwendig.

Bei Stellung des Grundförderantrages vom 18.06.2001 ist von einer Förderhöhe von **80 v. H. der ungedeckten zuwendungsfähigen** Kosten – seinerzeit in Höhe von 8,661 Mio. EUR - ausgegangen worden; somit von Stadterneuerungsmitteln in Höhe von 6,928 Mio. EUR.

In den Folgejahren zeichneten sich durch

- die erfolgreiche Klage des ehemaligen Eigentümers gegen die Höhe der Entschädigungsfestsetzung im Jahr 2007
- die zeitversetzte Auszahlung der Landesmittel und aufgrund
- der insgesamt wesentlich längeren Vermarktungszeit

erhebliche Mehrkosten ab. Mit großem Aufwand ist es dann im Jahr 2008 gelungen, die seinerzeitige „Kostendeckelung“ aufheben zu lassen und aufgrund der besonderen Bedeutung eine Anerkennung und Förderung von weiteren zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von rd. 3,773 Mio. EUR zu erwirken.

Aus den jährlichen Zuwendungsbescheiden der Stadterneuerungsprogramme 2002 – 2010 hat die Gemeinde in den Jahren 2004 bis 2013 jeweils einzelne Teilbeträge in Höhe von insgesamt 80 % der ungedeckten zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 12.434.000,00 EUR somit: -9.947.200,00 EUR

erhalten. Hieraus ergibt sich der mindestens zu begleichende

20-%-ige Eigenanteil der Gemeinde: 2.486.800,00 EUR.

Darüber hinaus waren folgende Kosten in Höhe von **705.429,90 EUR**

von der Gemeinde zu tragen:

- nicht förderfähige Rechtsberatungs-/Prozess- und Verfahrenskosten 240.000,00 EUR
- zusätzliche bzw. nicht zuwendungsfähige Bau- und Erschließungskosten 300.000,00 EUR
- höhere Vermarktungs- bzw. Honorarkosten 45.000,00 EUR
- Mehraufwand bei der Vor- und Zwischenfinanzierung 25.000,00 EUR
- sonstige nicht zuwendungsfähige Kosten (u. a. Teile Abbruch etc.) 95.429,90 EUR

sodass der gemeindliche Anteil insgesamt: **3.192.229,90 EUR** beträgt.

Der Schlussverwendungsnachweis ist im Oktober 2016 der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt worden. Mit Verfügung vom 03.05.2017 teilt diese mit, dass sich keine Beanstandungen ergeben haben. Die Bezirksregierung wird dieses Prüfergebnis so auch dem Staatlichen Rechnungsprüfungsamt mitteilen. Eine umfängliche Prüfung des Staatlichen Rechnungsprüfungsamtes hat in den Jahren 2011/2012 vor Ort stattgefunden. Die Bewilligungsbehörde weist jedoch darauf hin, dass dieses Ergebnis durch evtl. noch kommende weitere Prüfungen von anderen Prüfinstanzen abweichen kann.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

	TEUR	TEUR
Gesamtkosten der Maßnahme		21.200
Zuwendungen aus Bundesmitteln	2.865	
Zuwendung aus Landesmitteln	7.082	- 9.947
Grundstückserlöse		- 8.061
<b>ungedeckter Eigenanteil:</b>		<b>3.192</b>

Mit der Vermarktung der 135 Baugrundstücke ist nach Abbruch der 41 Gebäude mit 297 Wohneinheiten im Jahr 2004 begonnen worden. In der Zeit von 2004 bis 2006 konnten 45 Baugrundstücke vermarktet werden. In der Zeit von 2007 – 2012 war trotz intensiver Verkaufsbemühungen die Nachfrage nach diesen Baugrundstücken im Malerviertel sehr verhalten, sodass in diesen 6 Jahren lediglich 28 Kaufverträge abgeschlossen wurden. Ab 2013 konnten die weiteren 62 Baugrundstücke dann zügiger vermarktet werden. Das letzte Baugrundstück ist im Oktober 2015 veräußert worden. Bis auf vier sind alle Grundstücke mittlerweile bebaut und es leben derzeit 370 Bürger im „Malerviertel“.

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

gez. Wassong