

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.06.2017
----	--------------	-------------------------------------	------------	------------

**Sachstandsbericht zum Abriss City-Center/Hertie;
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.05.2017**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 14.06.2017 gez. i.V. Gödde					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.05.2017 (Anlage 1) bittet die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Verwaltung einen Sachstandsbericht zum Abriss des City-Center/Hertie-Komplexes in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 22.06.2017 vorzulegen.

Sachstandsbericht:

August 2016	Der City-Center-/Hertie-Komplex wird durch zwei Kerpener Investoren erworben. Die Revitalisierung des Geländes war bereits Teil des Maßnahmenplans, der mit dem Integrierten Handlungskonzept 2012 nach mehreren Bürgerbeteiligungen vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Die Maßnahme konnte jedoch in der Vergangenheit aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Nach dem Erwerb durch die Kerpener Investoren besteht die Möglichkeit, nach Abriss des Gesamtkomplexes einen wichtigen Baustein für die weitere positive Entwicklung der Innenstadt-Nord umzusetzen. Voraussetzung für eine mögliche Förderung der Freilegung des Grundstücks ist nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln eine weitere Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes.
September 2016 – November 2016	Das Büro Wilberg GmbH und die Planungsgruppe MWM erarbeiten im Auftrag der Investoren ein städtebauliches Konzept bzw. ein Nachnutzungskonzept für den gesamten Bereich des City-Center-/Hertie-Komplexes.
10.11.2016	Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage der Sachverhaltsdarstellung der Sitzungsvorlage Nr. 288/16, eines Analyse- und eines Maßnahmenplans¹ sowie eines Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplanes² die 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord zu erarbeiten. Zur Umsetzung der Maßnahmen in den Jahren 2017 – 2021 soll die Verwaltung Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW bei der Bezirksregierung Köln beantragen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Verhandlungen zur Neugestaltung des City-Center-/Hertie-Komplexes mit dem Vorhabenträger fortzuführen und einen Stadtumbauvertrag gemäß § 171 c Baugesetzbuch zu erarbeiten.
09.12.2016	Mit der 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes wird die Planungsgruppe MWM aus Aachen beauftragt.
12.12.2016	Die Stadt Eschweiler reicht über die Bezirksregierung beim Land NRW den Förderantrag für die Gesamtmaßnahme sowie den Förderantrag für die im Jahr 2017 geplanten Maßnahmen ein und beantragt eine Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmenbeginns. Im Fokus dieses in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe MWM erarbeiteten Förderantrages liegen sowohl bauliche Maßnahmen zur Entwicklung des City-Center-/Hertie-Areals und zur Aufwertung der öffentlichen Räume als auch strategische Instrumente und Maßnahmen, die eine zukunftsfähige und effektive Umsetzung aufzeigen.

¹ Anlagen 1 und 2 der Sitzungsvorlage Nr. 288/16

² Anlage 3 der Sitzungsvorlage Nr. 288/16

Die beantragten Maßnahmen entsprechen der Aufstellung, die der Sitzungsvorlage Nr. 288/16 als Anlage 3 beigelegt ist. Die Angaben zu den Maßnahmenkosten basieren auf Schätzungen bzw. Ermittlungen des beauftragten Büros.

Die dem Förderantrag vom 12.12.2016 beigelegte Berechnung der zuwendungsfähigen Ausgaben der Maßnahme 3.3 "Freilegung von Grundstücken" wird in der Anlage 2 ausführlich erläutert. Da die Gesamtausgaben für den Rückbau unter der Kappungsgrenze liegen, können im Förderantrag die Ausgaben für den Rückbau in voller Höhe als zuwendungsfähig angesetzt werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt im Ergebnis die für Maßnahme 3.3 beantragte Förderung unter Berücksichtigung der von den Investoren zugesicherten Kostenübernahme der Hälfte des Eigenanteils der Stadt Eschweiler.

Maßnahme 3.3 "Freilegung von Grundstücken"			
Zuwendungsfähige Ausgaben (€)	Beantragte Förderung, Fördersatz 80%	Eigenanteil Stadt Eschweiler (10 %)	Kosten privater Eigentümer u. Bauherren als Anteil an der Gesamtmaßnahme (10 %)
4.727.237 €	3.781.790 €	472.724 €	472.724 €

Tabelle 1

16.12.2016	Der Abrissantrag für den City-Center-/Hertie-Komplex wird eingereicht. Die Stadt teilt dem Antragsteller mit, dass die Antragsunterlagen unvollständig sind bzw. welche Unterlagen noch zur Prüfung erforderlich sind.												
09.02.2017	Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschließt die der Sitzungsvorlage Nr. 021/17 als Anlage beigelegte 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord und den darin enthaltenen Maßnahmenplan (Anlage 3) als Grundlage weiterer städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.												
15.02.2017	Vor der abschließenden Beratung des Städtebauförderprogramms 2017 im Regionalrat findet mit Vertretern des Ministeriums (MBWSV) und der Bezirksregierung Köln eine Begehung des Fördergebietes "Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord" statt. In diesem Termin erläutert das Ministerium der Bezirksregierung Köln und der Stadt Eschweiler, dass bei der Berechnung der Kappungsgrenze die Buchwerte nicht anzurechnen sind: Die Investoren haben die Immobilie erst kürzlich zu einem niedrigeren Preis als den vom Gutachterausschuss angesetzten Bodenwert erworben. Daher sind aus Sicht des Ministeriums keine Buchwerte vorhanden. Die sich daraus ergebende Verringerung des Städtebauförderzuschusses ist in der <u>Anlage 4</u> dargestellt.												
21.02.2017	Die Bezirksregierung Köln erteilt eine Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmenbeginns für die "Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Center-/Hertie-Komplexes". Den durch die Stadt Eschweiler vorzufinanzierenden Städtebauförderzuschuss legt die Bezirksregierung Köln auf 1.890.895 € fest. Die Berechnung der Förderung ergibt sich aus der <u>Anlage 4</u> und der nachfolgenden Tabelle. <table><tr><th colspan="4">Maßnahme 3.3 "Freilegung von Grundstücken"</th></tr><tr><td>Zuwendungsfähige Ausgaben (€)</td><td>Beantragte Förderung, Fördersatz 80%</td><td>Eigenanteil Stadt Eschweiler (10 %)</td><td>Kosten privater Eigentümer u. Bauherren als Anteil an der Gesamtmaßnahme (10 %)</td></tr><tr><td>2.363.619 €</td><td>1.890.895 €</td><td>236.362 €</td><td>236.362 €</td></tr></table> Tabelle 2	Maßnahme 3.3 "Freilegung von Grundstücken"				Zuwendungsfähige Ausgaben (€)	Beantragte Förderung, Fördersatz 80%	Eigenanteil Stadt Eschweiler (10 %)	Kosten privater Eigentümer u. Bauherren als Anteil an der Gesamtmaßnahme (10 %)	2.363.619 €	1.890.895 €	236.362 €	236.362 €
Maßnahme 3.3 "Freilegung von Grundstücken"													
Zuwendungsfähige Ausgaben (€)	Beantragte Förderung, Fördersatz 80%	Eigenanteil Stadt Eschweiler (10 %)	Kosten privater Eigentümer u. Bauherren als Anteil an der Gesamtmaßnahme (10 %)										
2.363.619 €	1.890.895 €	236.362 €	236.362 €										

22.03.2017	Ein von den Investoren beauftragtes Gutachten zum Sachwert der baulichen Anlagen fließt nach Rücksprache mit den Fördergebern in eine neue Berechnung der zuwendungsfähigen Ausgaben der Maßnahme ein (<u>Anlage 5</u>). Die überarbeiteten Seiten des Förderantrages werden dem Ministerium über die Bezirksregierung Köln zugesandt.
28.04.2017	Das Ministerium teilt der Bezirksregierung Köln mit, dass die Bestimmung der Nr. 21.1 (2) Satz 2 (2. Halbsatz) FRL 2008 <i>(= "die sich unter Einbeziehung der nicht förderfähigen Buchwerte in die Gesamtrechnung ergeben.")</i> seinerzeit in die Förderrichtlinien aufgenommen wurde, um steuerrechtliche Nachteile für Bestandseigentümer abzumildern. Eine Vergleichbarkeit mit derart intendierten Förderfällen sieht das Ministerium in Eschweiler nicht (kein Bestands- sondern Neueigentümer). Das Ministerium legt fest, dass die nicht förderfähigen Buchwerte oder möglichen Gebäuderestwerte nicht in die Berechnung der Kappungsgrenze einbezogen werden. Bei der beantragten Rückbaumaßnahme sind lediglich die Rückbaukosten in Höhe von insgesamt 4.727.237 € zuwendungsfähig. Somit ergibt sich, wie bereits in der <u>Anlage 4</u> dargestellt, bei einer Kappungsgrenze von 50 % (= zuwendungsfähige Ausgaben), der in der Tabelle 2 dargestellte maximale Städtebauszuschuss in Höhe von 1.890.895 €.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Personelle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Antrag Bündnis 90/Die Grünen zum Sachstand City-Center-Hertie vom 29.05.2017
2. Erläuterung der dem Förderantrag vom 12.12.2016 beigefügten Berechnung der zuwendungsfähigen Ausgaben
3. Auszug aus Sitzungsvorlage Nr. 021/17 (Anlage 3)
4. Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben durch das Ministerium (MBWSV)
5. Erneute Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten durch die Planungsgruppe MWM