

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 100.2
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Karl-Heinz Schmitz 563-6067 563-4772 karl-heinz.schmitz@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.06.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0802/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>21.06.2005</b>	<b>Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.06.2005</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>27.06.2005</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Gewerbegebiet Westring - Rückforderung von Fördermitteln der Bezirksregierung Düsseldorf</b>		

### Grund der Vorlage

Rückforderungsbescheid der Bezirksregierung Düsseldorf zur Fördermaßnahme  
„Gewerbegebiet Westring“

### Beschlussvorschlag

Aufgrund des Rückforderungsbescheides der Bezirksregierung genehmigt der Rat der Stadt für das Jahr 2005 im UA 7910 außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 1.176.000,00 EUR für die Hauptforderung (Vermögenshaushalt) zzgl. Zinsen von 395.000,00 EUR (Verwaltungshaushalt).

### Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

### Unterschrift

Uebrick

## Begründung

Auf der Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 16.03.1988 wurden mit Zuwendungsbescheid vom 04.12.1992 der Stadt Fördermittel i. H. v. 2.358.000,00 DM für die Erschließung des Gewerbegebietes Westring in Form einer Anteilsfinanzierung von 80 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben i. H. v. 2.947.500,00 DM bewilligt. Dieser Zuwendungsbescheid wurde mit Änderungsbescheid vom 04.09.2001 um 9.000,00 DM gekürzt.

Mit einem zweiten Zuwendungsbescheid vom 17.10.1995 wurden weitere Fördermittel i. H. v. 905.000,00 DM mit einem Anteil von 70 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben i. H. v. 1.292.858,00 DM bewilligt.

Insgesamt erhielt die Stadt Wuppertal somit Fördermittel i. H. v. 3.254.000,00 DM. Nunmehr hat die Bezirksregierung zwei Rückforderungsbescheide mit Datum vom 14.06.2005 mit einer Rückforderung von insgesamt 1.175.904,90 EUR (2.299.870,02 DM) erlassen.

Dazu folgende Erläuterungen:

Die Stadt beantragte im Jahre 1990 Zuwendungen für den Grunderwerb und die Kanalerschließung des Gewerbegebietes Westring. Die Planungen sahen vor, zusätzlich zum bereits getätigten Grunderwerb (48.500 m<sup>2</sup>) weitere 71.680 m<sup>2</sup> zu erwerben und das Gelände kanaltechnisch zu erschließen. Zur Durchführung des beantragten Projekts waren somit Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 120.180 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese wurden dem Förderantrag zugrunde gelegt. Im Bewilligungsverfahren wurden daher für den Grunderwerb Ausgaben mit insgesamt 4.893.700,00 DM berücksichtigt. Neben den Grunderwerbskosten wurden alle Aufwendungen für die geplanten Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet bezuschusst.

Die Stadt ging davon aus, dass von der insgesamt benötigten Fläche 105.000 m<sup>2</sup> an Gewerbetreibende veräußert werden würden und hierfür Erlöse in Höhe von 90,00 DM/m<sup>2</sup> zu erzielen seien. Diese Angaben wurden im Förderverfahren von der Bewilligungsbehörde durchgehend zu Grunde gelegt.

Die dem Förderantrag zu Grunde gelegten Planungen konnten nicht realisiert werden. Mit Prüfungsmitteilung des Staatlichen Rechnungsprüfungsamtes Düsseldorf vom 10.01.2001 wurde daher Folgendes festgestellt:

1. Der geplante Erwerb der benötigten Flächen sei nicht erfolgt.
2. Die Stadt habe bei den Grundstücksveräußerungen an die Gewerbetreibenden einen höheren Erlös erzielen können.

Zu den Prüfungsfeststellungen:

Zu 1.:

Tatsächlich hat die Stadt nur Grundstücke in einer Gesamtgröße von 58.141 m<sup>2</sup> zu einem Gesamtpreis von 1.812.478,19 DM erworben. Dies entspricht einem Durchschnittspreis von 31,17 DM/m<sup>2</sup>. Von dem Ankauf weiterer Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 77.961 m<sup>2</sup> wurde wegen überhöhter Preisvorstellungen der Eigentümer Abstand genommen. Die geforderten Grundstückspreise lagen bei ca. 100,00 DM/m<sup>2</sup> bis 350,00 DM/m<sup>2</sup>. Das Argument der Stadt, der Ankauf dieser Grundstücke sei von vornherein unwirtschaftlich - auch im Sinne der Förderrichtlinien - gewesen, ließ man im Rahmen der Gespräche mit der Bezirksregierung unter Hinweis darauf, dass die veränderten Umstände hätten zeitnah mitgeteilt werden müssen, nicht gelten.

Auch die Argumentation, dass das Förderziel erreicht worden ist, weil sämtliche Flächen heute einer gewerblichen Nutzung unterliegen, und es deshalb eigentlich unerheblich sein müsse, inwieweit sämtliche zur Entwicklung des Gewerbegebietes benötigten Grundstücke von der Gemeinde erworben und wieder veräußert wurden, wurde von der Bezirksregierung nicht akzeptiert.

Zu 2.:

Zutreffend ist, dass die Stadt 1991 eine Fläche von 10.588 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 45,00 DM/m<sup>2</sup> mit dem Ziel ein Gewerbegebiet zu schaffen, an ein Autoreparaturunternehmen veräußert und damit den prognostizierten Verkaufserlös von 90,00 DM/m<sup>2</sup> nicht realisiert hat. Der Veräußerungspreis in Höhe von 45,00 DM/m<sup>2</sup> resultiert daher, dass die Stadt seinerzeit davon ausgegangen war, dass noch eine annähernd gleich hohe Einnahme als Kanalanschlussbeitrag nach Erschließung des beabsichtigten Gewerbegebietes zu erheben sei. Dieses Grundstück wurde allerdings nicht in die später folgende Erschließungsmaßnahme einbezogen.

Des Weiteren hat die Stadt mit notariellem Kaufvertrag vom 22.02.1995 ein Grundstück in einer Gesamtgröße von 47.264 m<sup>2</sup> mit einem Kaufpreis in Höhe von 47,00 DM/m<sup>2</sup> an die Firma S. veräußert (basierend auf Ausschuss- und Ratsbeschluss aus 1990). Die Firma S. hat dann einen Teil (40.924 m<sup>2</sup>) zu einem Preis von 160,00 DM/m<sup>2</sup> mit Zustimmung der Stadt (Ratsbeschluss vom 16.12.1996 zur Drs.-Nr. 3175/96) mit Kaufvertrag vom 24.02.1997 an die Deutsche Post AG zur Errichtung des Briefverteilungszentrum weiterveräußert. Unter Berufung auf die Weiterveräußerung der Firma S. an die Post AG begründet das Staatliche Rechnungsprüfungsamt seinen Vorwurf, dass weitaus höhere Veräußerungserlöse zu erzielen gewesen wären.

Die in einer Stellungnahme der Stadt dazu vorgetragenen Argumente, u. a.

- die Förderung der hiesigen Wirtschaft habe im Vordergrund dieser Entscheidungen gestanden, insbesondere die Gewerbeansiedlung durch die Post AG verbunden mit der Schaffung von 500 Arbeitsplätzen,
- der Preis von 160,00 DM/m<sup>2</sup> sei kein realistischer gewesen, weil aufgrund des außerordentlichen Interesses der Post AG hinsichtlich der günstigen Lage für die Errichtung des Briefverteilungszentrums die Bereitschaft bestand, (fast) jeden Preis zuzahlen und
- dieser Kaufpreis auch nicht in die Wertermittlung des Verkehrswertes einfließen könne, da nach § 6 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einbezogen werden dürften,

wollte die Bezirksregierung nicht gelten lassen. Soweit auf marktgerechte Erlöse verzichtet werde, gehe dies zu Lasten der Stadt.

Mit Schreiben vom 09.07.2004 weist die Bezirksregierung darauf hin, dass gemäß der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Verkehrswert der Grundstücke im Gewerbegebiet Westring seit 1997 bereits 140,00 DM/m<sup>2</sup> betrug. Zudem erfolgte der Hinweis auf die Förderrichtlinien von 1988, wonach die Gemeinde den Nachweis erbringen muss, dass sie sich bemüht hat, die Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern; dies setzt nach Ziffer 6.2 der Richtlinien zumindest eine regionale Ausschreibung in der Presse voraus. Schließlich stellt die Bezirksregierung mit Schreiben vom 23.08.2004 die Rentierlichkeit der Gesamtmaßnahme fest mit der Ankündigung, dass die Förderbescheide in vollem Umfang widerrufen werden müssen.

Zunächst muss festgehalten werden, dass Ausschreibungen nicht erfolgten. Hinsichtlich der Verkaufserlöse wurde von Seiten der Stadt mit Schreiben vom 10.09.2004 entgegnet, dass der seit 1997 geltende Verkehrswert von 140,00 DM/m<sup>2</sup> nicht rückwirkend für die Veräußerungen aus den Jahren 1991 und 1995 zugrunde gelegt werden könne. Zum Einen habe es eine Bodenrichtwertkarte in dieser Lage vor 1997 nicht gegeben. Insoweit seien seinerzeit bei den Veräußerungen in den Jahren 1991 und 1995 aktuelle Bodenwertermittlungen durch die städtische Bewertungsstelle zugrunde gelegt worden. Zum Anderen sei angesichts der gesamten Kaufpreisentwicklung für Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet Wuppertal der von hier zugrunde gelegte Preis von 90,00 DM/m<sup>2</sup> durchaus angemessen und begründbar. Schließlich sei zu beachten, dass der Verkehrswert von 1997 durch einen Kaufvertrag beeinflusst sei, der einen ungewöhnlich hohen Kaufpreis beinhalte, und zwar sei dieser unter Berücksichtigung des außergewöhnlichen Interesses der Post AG zu beurteilen.

Da im schriftlichen Verfahren keine Einigung erzielt werden konnte, wurden schließlich Gespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf geführt mit dem Ergebnis, dass die Kosten der tatsächlich erworbenen Grundstücke förderfähig und anteilig die Erschließungskosten im Verhältnis angerechnet werden. Als Veräußerungserlös werden die im Antrag veranschlagten 90,00 DM/m<sup>2</sup> herangezogen.

Hieraus ergibt sich (vorläufig) folgendes rechnerisches Ergebnis:

#### **Ausgaben**

Kosten für Grunderwerb	1.812,478,19 DM
Ausbaukosten = 9.180.235,44 DM – davon 51,84 %	<u>4.759.034,05 DM</u>
Gesamtausgaben	<u>6.571.512,24 DM</u>

#### **Einnahmen**

Fiktive Erlöse aus Grundstücksverkäufen 59.765 m <sup>2</sup> x 90,00 DM	<u>5.378.850,00 DM</u>
Unrentierliche Kosten	1.192.662,24 DM
Förderung 80 %	954.129,98 DM
Erhaltene Förderung	<u>3.254.000,00 DM</u>

#### **Rückforderung**

**2.299.870,02 DM**  
**1.175.904,90 EUR**

Aufgrund der Landeshaushaltsordnung und der Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid sind bei Rückforderungen von unberechtigt abgerufenen Fördermitteln entsprechende Zinszahlungen zu leisten. Diese werden ab dem Tag des Eingangs der jeweiligen anteiligen Mittel beim Zuschussempfänger gerechnet und voraussichtlich rd. 395.000,00 EUR betragen.

Hinsichtlich der zuvor aufgezeigten Probleme wird von der Verwaltung empfohlen, den erzielten Kompromiss anzunehmen. Die Position der Stadt, die Berücksichtigung aller Aufwendungen abzgl. der realisierten Einnahmen aus den Veräußerungen und den Kanalanschlussbeiträgen, konnte nicht durchgesetzt werden. Zum Einen wurde versäumt, zeitnah der Bezirksregierung mitzuteilen, dass sich die Rahmenbedingungen hinsichtlich der geplanten Ankäufe verändert haben. Ob unter den veränderten Bedingungen die Maßnahme noch als förderfähig anerkannt worden wäre, kann rückwirkend nicht mehr beantwortet werden. Zum Anderen steht nach wie vor im Raum, dass angesichts der Weiterveräußerung durch die Firma S. an die Post AG auch für die Stadt wesentlich höhere Kaufpreise erzielbar gewesen wären. Eine streitige Auseinandersetzung dürfte daher mit erheblichen Risiken verbunden sein.

### Hinweis:

Zwischenzeitlich wurden folgende organisatorische Maßnahmen in der Stadt getroffen, die förderrechtliche Verstöße – wie im vorliegenden Fall – und somit Rückzahlungsforderungen des Zuschussgebers für den Bereich der Städtebauförderung ausschließen sollen:

- Einrichtung der Koordinierungsstelle Städtebauförderung mit Beschluss des Verwaltungsvorstandes vom 15.03.1999
- Direkte Zuordnung dieser Koordinierungsstelle zur Geschäftsbereichsleitung 1.2

Durch diese organisatorischen Maßnahmen wurde erreicht, dass sich sämtliche Maßnahmen der Städtebauförderung in einer Hand befinden und somit einen vollständigen Überblick zulassen und ein koordiniertes Handeln der Stadt gewährleisten.

Darüber hinaus gewährleistet das dort eingerichtete Berichtswesen eine Controllingfunktion hinsichtlich der Einhaltung der Gesamtausgaben/zuwendungsfähigen Ausgaben von Fördermaßnahmen, um so die Mitteilungspflichten des Zuschussempfängers (Stadt) gegenüber dem Zuschussgeber (Land) nachkommen zu können. Ergänzend hierzu ist die Funktion der fachlich/förderrechtlichen Prüfstelle zu sehen, die ebenfalls Teil der Koordinierungsstelle Städtebauförderung ist.

Die Anbindung an die Geschäftsbereichsleitung bietet dem Verwaltungsvorstand in Angelegenheiten der Städtebauförderung als auch der Koordinierungsstelle einen schnellen Informationsfluss.

### **Kosten und Finanzierung**

Da für die von der Bezirksregierung geforderte Rückzahlung keine Haushaltsmittel eingeplant sind, wird die Bewilligung außerplanmäßiger Ausgaben erforderlich.

Die Mittel zur Rückzahlung der Hauptforderung (1.176.000,00 EUR) sind zusätzlich im Vermögenshaushalt bereitzustellen. Die Deckung ist im Rahmen der genehmigten Kreditlinie unter Inanspruchnahme der zusätzlich erhaltenen Fördermittel nach §§ 33 GFG 2005 in der Fassung des Nachtragshaushaltsgesetzes 2005 NRW gegeben.

In Höhe der Zahlungsverpflichtung für die Verzinsung des Rückforderungsbetrages ist eine außerplanmäßige Ausgabe (395.000,00 EUR) im Verwaltungshaushalt 2005 erforderlich. Die Deckung dieses Mehrbedarfs ist durch Minderausgaben im Bereich der Zinsen für Kassenkredite sichergestellt.