

# TOP:

Der Bürgermeister

## Informationsvorlage

Geschäftsführung

**Vorl.Nr.:** I/2023/1001

**Datum:** 15.02.2023

Gremium	Sitzung am		
Rat	01.03.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

### Tagesordnung

Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft - Bauvorhaben  
Gerichtsstraße 41+43 und finanzielle Ausstattung

### Begründung

#### 1. Bauvorhaben Gerichtsstraße

##### Grundstücksverkauf 2019

Der Stadtrat hat am 12.12.2018 den Verkauf des städtischen Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 10, Flurstück 126 (2.651 m<sup>2</sup>) an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (MEWoGe) beschlossen. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 23.5.2019 unterzeichnet.

##### Erste Planung 2019/2020

Die MEWoGe plante den Bau von zwei Wohnhäusern, die aus Gründen der Finanzierung und Risikoverteilung nacheinander in einem zeitlichen Abstand von mehreren Jahren errichtet werden sollten. Durch den Verwalterwechsel zum 1.1.2021 musste die MEWoGe auch einen neuen Architekten beauftragen.

##### Neue Planung 2021

Zusammen mit dem neuen Architekten wurde vorgeschlagen, beide Wohnhäuser miteinander zu verbinden und gleichzeitig zu bauen, um so erhebliche Kosten einzusparen. Entstehen sollten insgesamt 14 öffentlich geförderte Wohnungen mit

1.061 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Beschluss dazu wurde im Aufsichtsrat am 20.5.2021 gefasst.

### Entwicklung 2021/2022

Im Laufe des Jahres 2021 stiegen die Baupreise, so dass das Bauprojekt neu kalkuliert werden musste. Die Förderkonditionen 2022 hatten sich für das Bauvorhaben leicht verbessert. Die in 2021 gestellten Förderanträge konnten auf die aktuellen Konditionen angepasst werden. Im Januar 2022 stimmte der Aufsichtsrat den erhöhten Baukosten von mehr als 400 TEUR und der neuen Kalkulation zu.

Am 30.11.2022 wurde der Aufsichtsrat über die weiter gestiegenen Baukosten (rd. 800 TEUR bei Baubeginn 3. Quartal 2023), die gestiegenen Zinsen zur Finanzierung des Bauvorhabens und die Situation in der Wohnungsbaubranche, die bundesweit Neubauvorhaben zurück- oder ganz einstellt, informiert. Das Bauvorhaben war nicht wirtschaftlich darzustellen. Der Aufsichtsrat hat daher am 30.11.2022 beschlossen, das Bauvorhaben derzeit nicht zu realisieren. Gespräche mit der Stadt Meckenheim als Gesellschafterin zur Finanzierung des Vorhabens sollten geführt werden.

### Wohnbauförderung 2023

Die Förderkonditionen 2023 des Landes NRW für das Bauborhaben Gerichtsstraße haben sich zwar gegenüber der Förderung 2022 verbessert. Die Konditionen reichen jedoch nicht aus, die gestiegenen Baukosten und Zinsen aufzufangen. Es bleibt eine Finanzierungslücke von mind. 500 TEUR, sowie ein nicht kalkulierbares Risiko. Das Bauprojekt ist langfristig unrentabel. Hierüber wurde der Aufsichtsrat am 8.2.2023 informiert. Er hat beschlossen, auch zu den neuen Konditionen das Bauprojekt nicht zu realisieren.

## **2. Finanzielle Ausstattung**

Die MEWoGe muss in den nächsten Jahren erhebliche finanzielle Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Sanierungen und zur Erfüllung neuer gesetzlicher Vorgaben aufwenden. Auch hierzu fehlt der Gesellschaft das notwendige Eigenkapital. Über die finanzielle Situation und die anstehenden Aufgaben wurde der Aufsichtsrat am 30.1.2022 und 8.2.2023 informiert.

Der Aufsichtsrat hat daher beschlossen, mit der Stadt Meckenheim Gespräche mit dem Ziel zu führen, die Gesellschaft mit dem benötigten Eigenkapital zur Bewältigung anstehender Aufgaben auszustatten.

Meckenheim, den 15.02.2023

Holger Jung  
Bürgermeister