



Bereich: Service Center Wirtschaft
Az:
Datum: 01.04.2009

2009/095
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	23.04.2009	
Haupt- und Finanzausschuss	28.04.2009	

Betreff

Erwerb der Landschaftsbauwerke 1 und 2 im ERIN-Park

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Erwerb der Grundstücke:

Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 657, groß 25.994 qm und
Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 655, groß 14.536 qm

von der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, diese vertreten durch die LEG Stadtentwicklung Service GmbH, (LEG). Es handelt sich um die Landschaftsbauwerke 1 und 2 im ERIN-Park.

Der Kaufpreis beträgt 1,00€ je qm, damit für insgesamt 40.530 qm, **40.530,00 €**

Hinzu kommen die Grunderwerbsnebenkosten von voraussichtlich 6 %.

Die Verwaltung wird beauftragt mit der LEG den Kaufvertrag zu schließen.

Sachverhalt

Die LEG hat die zum Erin-Park gehörenden Grundstücksflächen seinerzeit entsprechend der Antragstellung der Stadt Castrop-Rauxel im Rahmen des Grundstücksfonds Ruhr und des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen vom Eschweiler Bergwerksverein erworben. Auf Grund der Richtlinien des Grundstücksfonds (Runderlass des Ministeriums für Landes- und Stadtentwicklung NRW vom 28.06.1984 in der Fassung vom 29.10.1987) besteht für die Stadt die Verpflichtung, die bei der Entwicklung des Erin-Parks entstandenen sog. Gemeinbedarfsflächen, in das städtische Eigentum zu übernehmen. Die Stadt Castrop-Rauxel hat die Richtlinien des Grundstücksfonds auch ausdrücklich bei der Antragsstellung anerkannt.

Mit drei Teilverträgen, die in den Jahren 1997, 1999 und 2003 abgeschlossen worden sind, hat die Stadt bereits Straßen-, Erschließungs- und Grünflächen erworben.

Der HFA hat sich bereits in seiner Sitzung am 15.07.2003 mit der Angelegenheit befasst und die Verwaltung beauftragt, „mit der LEG und dem Ministerium noch einmal über die Regelungen bzgl. der Landschaftsbauwerke zu verhandeln mit dem Ziel, eine tragbare Lösung hinsichtlich der Nachsorge und der bestehenden Risiken zu erreichen“.

In den Landschaftsbauwerken wurde schwach bis mittel belastetes Material aus der Sanierungsphase eingebaut. Neben der dauerhaften Sicherung der Landschaftsbauwerke (LBW) ist auch ein Grundwassermonitoring im Umfeld der LBW 1 und 2 nach Vorgaben der unteren Wasserbehörde zur Risikoprüfung notwendig.

Insbesondere über die mit dem Grunderwerb entstehenden Risiken wurden intensive Gespräche mit der LEG und dem Ministerium für Bauen und Verkehr geführt. Das Ministerium für Bauen und Verkehr drängt nun darauf, den Grunderwerb gemäß den anerkannten Richtlinien kurzfristig vorzunehmen und hat die Stadt nun in aller Deutlichkeit auf die Verpflichtung hingewiesen, die sie seinerzeit eingegangen ist.

Die Verhandlungen mit LEG und Ministerium wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

Zwei zentrale Entgegenkommen wurden seitens des Ministeriums und der LEG mit der Stadt vereinbart.

1. Der Grunderwerb erfolgt auf der Basis von 1,00 € / qm und trägt damit dem Charakter der Sonderbauwerke Rechnung. Der ursprünglich nach den Richtlinien des Grundstücksfonds geforderte Preis für die Grünfläche von 4,09 € konnte auf ¼ reduziert werden. Dies ist eine Kostenersparnis in Höhe von ca. 132.000,00 €. Diese eingesparten Mittel sollen als Ausgleich dafür gelten, dass das notwendige Monitoring für das Grundwasser in den Folgejahren durch die Stadt Castrop-Rauxel übernommen wird. Aufwandbedingt betragen die Kosten dafür jährlich zwischen 5.000,00 und 10.000,00 €. Zusammen mit der Zinsersparnis bzw. mit den angesammelten Zinsen aus dem reduzierten Kaufpreis werden die Mittel für einen Zeitraum von ca. 25 Jahren ausreichen. Hierzu sind jährlich die erforderlichen Haushaltsmittel bereitzustellen.
2. Des Weiteren ist mit der LEG in Abstimmung mit dem Ministerium Bauen und Verkehr vereinbart worden, dass im Kaufvertrag die besondere Bedeutung der Landschaftsbauwerke herausgestellt wird und diese mit ihren Risiken dargestellt werden. Es ist damit vertraglich die Grundlage geschaffen, dass es sich hier um Sonderbauwerke handelt, die mit Risiken behaftet sind.

Ergänzend und um die gemeinsame Verantwortung für diese aus der notwendigen Sanierung heraus erwachsenen Anlagen darzustellen und in gemeinsamer Verantwortung zu dokumentieren ist verabredet, eine Absichtserklärung zwischen der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG - in Treuhänderschaft für das Land Nordrhein – Westfalen - und der Stadt Castrop-Rauxel zu schließen, in der die LEG als Verkäuferin ihre grundsätzliche Absicht erklärt, die Stadt Castrop-Rauxel bei der abzusehenden Altlastennachsorge zu unterstützen. Darin erklären LEG und Stadt Castrop-Rauxel:

„Sollten im Zusammenhang mit der Altlastennachsorge erhebliche Belastungen auf die Käuferin zukommen, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht absehbar waren, erklärt die Verkäuferin ihre grundsätzliche Absicht, die Käuferin auch hierbei zu unterstützen.

Die Käuferin erklärt ihrerseits die Absicht, der Verkäuferin alle für die vorgenannten Hilfeleistungen erforderlichen Informationen stets zügig zur Verfügung zu stellen und zu diesem Zweck partnerschaftlich und nach Treu und Glauben mit der Verkäuferin zusammenzuarbeiten.“

Die Absichtserklärung ist der Vorlage beigelegt.

Auf dieser Grundlage wird der Erwerb der Landschaftsbauwerke 1 und 2 im ERIN-Park zu den genannten Bedingungen vorgeschlagen, um der ursprünglich auf Beschluss des Rates der Stadt eingegangenen Verpflichtung nachzukommen, den Grunderwerb zu tätigen. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 51.00,00 € sind im Haushalt 2009 eingestellt und stehen nach Genehmigung des Haushalts für den Grunderwerb bereit. Die Flächen sind vermessen.

Das Verhandlungsergebnis wird als vertretbar angesehen.

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen –

Vorlage zum Tagesordnungspunkt

I. Gesamtkosten:

davon

	Vermögens-HH	Verwaltungs-HH
Gesamtkosten der Maßnahme:	51.000,- €	€
- Einnahmen von Dritten:	0,- €	€
= Städtischer Eigenanteil:	51.000,- €	€

Die benötigten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA ☒ Haushaltsstelle: 57.01/0168782100
NEIN ☐ Siehe Erläuterungen

Erläuterungen:

Bei Maßnahmen des Vermögens-HH:

X Die Maßnahme ist in die vom Rat zu beschließende Dringlichkeitsliste aufzunehmen.

☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat beschlossene Dringlichkeitsliste zusätzlich aufzunehmen und zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde anzumelden.

II. Folgekosten:

	einmalig	jährlich	bis 2012 (HSK-Planung)
Personalkosten	€	€	€
Sachkosten	€	€	€
Erlöse	€	€	€
Mindereinnahmen	€	€	€
Summe	€	€	€

Die Finanzierung der Folgekosten ist im Rahmen des Bereichs-Budgets

im laufenden Jahr

☒ gesichert
☐ nicht gesichert

im Finanzplanungszeitraum

☐ gesichert
☐ nicht gesichert

III. Es handelt sich um eine Maßnahme, die unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 81 GO NRW notwendig und unabweisbar ist.