

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling
60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
69 Umweltamt
VB 5/S Dezentraler Steuerungsdienst

Betreff:

Erstellung einer detaillierten Sanierungsuntersuchung mit Bodenmanagementkonzept und Sanierungsplan mit nachfolgender Teilsanierung der beiden wichtigsten Entwicklungsbereiche des "SeeParks Hengsteysee" auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs am Hengsteysee.

Beratungsfolge:

20.11.2018 Naturschutzbeirat
22.11.2018 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
04.12.2018 Stadtentwicklungsausschuss
05.12.2018 Sport- und Freizeitausschuss
05.12.2018 Bezirksvertretung Hagen-Nord
13.12.2018 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Vergabe von detaillierten Sanierungsuntersuchungen mit Bodenmanagementkonzept und Sanierungsplan für die Gesamtfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Hengstey in Verbindung mit der Sanierung von zwei Teilflächen (siehe Übersichtsplan).
- 2) Der Rat beschließt einen Förderantrag bei der Bezirksregierung Arnsberg aus Mitteln des Kommunalinvestitionsfördergesetztes (KInvFG) zu stellen. Dabei soll eine Gesamtsumme von ca. 1.300.000 €, die zu 90% aus Mitteln des KInvFG finanziert werden soll, nicht überschritten werden. Über die Bewilligung des Antrages wird der Rat unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 10.12.2015 informiert.
- 3) Der Rat beschließt als Eigenanteil zu 2.) die für die Entwicklung der Freizeitbereiche am Harkort- und Hengsteysee in 2018 und 2019 eingestellten städtischen Mittel von jeweils 40.000 € sowie zusätzliche 50.000 €, die in den Haushalt 2020/2021 einzuplanen sind, zu verwenden.

- 4) Der Rat wird nach Vorliegen der Sanierungsuntersuchungen über die Ergebnisse der detaillierten Sanierungsuntersuchungen und die ermittelten Sanierungskosten informiert.

Begründung

Rahmenbedingungen / Zielsetzung:

Aufgrund der langjährigen Bahnnutzung als Rangierbahnhof Hengstey sowie aufgrund der damals unkontrollierten z. T. mehrere Meter hohen Auffüllungen bei der Erstellung der Rangierbahnhofsfläche gibt es Altlasten bzw. Kontaminationen im Boden, von denen u. a. Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

Für die Entwicklung der Freizeitflächen am Hengsteysee („SeePark Hengstey“) bedarf es deshalb als Grundlage für das gesamte weitere Verfahren (Entwurfsplanung, Bebauungsplan, ggf. auch Rückgabe der vom Regionalverband Ruhrgebiet der Stadt überlassenen Fläche) zwingend und kurzfristig einer Sanierungsuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV). Diese hat zum Ziel, die genauen Sanierungsaufwände einschließlich der Kosten zu ermitteln und zusammen mit einem Bodenmanagementkonzept und Sanierungsplan ein Konzept für die Sanierung zu liefern (Gutachterkosten von ca. 70.000 €).

Das Bodengutachten soll mit einer abschnittsweisen Bodensanierung gekoppelt werden. Durch den Ratsbeschluss vom 10.12.2015 wurden Mittel des KInvFG zur Brachflächenrevitalisierung gebunden. Diese Mittel in Höhe von 1,3 Millionen Euro werden für diese Maßnahme verwendet. Die sanierten Flächen verringern den späteren Finanzbedarf bei diesen Flächen erheblich und beschleunigen den zeitlichen Ablauf bei der Entwicklung der Freizeitflächen im Rahmen der IGA 2027.

Der Betrag von 1.300.000 € reicht aus, um auf Grundlage der Bodengutachten die beiden Haupt-Entwicklungsbereiche des am Hengsteysee geplanten „SeeParks Hengstey“ zu sanieren und damit für den weiteren Ausbau vorzubereiten.

Sachverhaltsdarstellung:

Die detaillierten Sanierungsuntersuchungen sind kurzfristig notwendig unter den folgenden Gesichtspunkten:

1) Die vom Flächeneigentümer Regionalverband Ruhr an die Stadt Hagen übergebene Fläche verursacht durch die Altlasten einen erheblichen Sanierungsaufwand (siehe auch Vorlage 0499/2018 zur Vertragskonstellation). Nach einer überschlägigen Kostenschätzung (Stand 26.01.2018) des Bodengutachters Mull & Partner/Hagen können sich diese auf ca. 2.100.000 € belaufen (vorbehaltlich der Ergebnisse der Sanierungsuntersuchungen). Sollten die Sanierungsuntersuchungen zu für die Stadt Hagen nicht tragbaren Sanierungskosten kommen, besteht bis zum 11.07.2020 ein Rücktrittsrecht vom Überlassungsvertrag mit dem RVR bzw. dann in Folge ein Rücktrittsrecht des RVR's gegenüber dem Verkäufer Bundesseisenbahnvermögen.

2) Die Sanierungsuntersuchung gemäß BBodSchV ist kurzfristig auch für den begonnenen Bebauungsplan 1/16 (623) „Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee“ als Grundlage für die geplante Entwicklungen und Festsetzungen im B-Plan erforderlich. Ohne die Ergebnisse aus diesem Gutachten können keine nächsten Verfahrensschritte eingeleitet werden; die Bebauungsplanung muss die Ergebnisse abwarten ehe weiter geplant werden kann.

3) Damit im Zusammenhang stehend ist die Sanierungsuntersuchung gemäß BBodSchV für die bei der Stadtverwaltung mit sehr hoher Priorität betriebene Planung und Abstimmung für die Uferrandflächen am Hengsteysee („SeePark Hengstey“) von grundlegender Bedeutung. Die durch die Untersuchung ermittelten Sanierungsbereiche und Sanierungsmaßnahmen haben direkten Einfluss auf die Flächennutzungen. Diese müssen ggf. entsprechend angepasst oder verändert werden.

4) Durch die Sanierung von Flächen besteht die Möglichkeit die beiden Haupt-Freizeitbereiche am nördlichen und südlichen Ende der ehemaligen Rangierbahnhofsfläche (siehe Anlageplan) für die beabsichtigte öffentliche Entwicklung bzw. den geplanten Ausbau vor zu bereiten und so Zeit und Kosten einzusparen. Dies ist wichtig vor dem Hintergrund, dass der „SeePark Hengstey“ als Ausstellungs-/Parkfläche mit Freizeitnutzungen für die IGA 2027 angemeldet wurde und dementsprechend entwickelt werden soll.

Die Maßnahmen, die mit den Mittel des KInvFG finanziert werden, müssen bis Ende 2020 abgeschlossen bzw. abgenommen sein. Eine Förderung ist möglich, da es sich um eine städtebauliche Maßnahme im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung handelt. Voraussetzung hierfür ist das vorliegende Integrierte Handlungskonzept Grüne Infrastruktur Harkort-/Hengsteysee.

Defizitanalyse – Inhalte der detaillierten Sanierungsuntersuchungen:

Anhand der vorliegenden Altgutachten wurde festgestellt, dass fachlich eine zu geringe Datendichte –insbesondere im Hinblick auf eine Untersuchung zur Vorbereitung der Ausschreibung und Sanierung (detaillierte Sanierungsuntersuchung) gemäß BBodSchV hinsichtlich der geplanten Folgenutzungen vorliegt, um eine Sanierungsplanung darzulegen.

Vorgesehen ist die Kartierung der oberflächig anstehenden Materialien (Gleisschotter, RC-Material, Erdaushub, geogene Oberböden), der auflagernden Materialien sowie der Bodenplatten und Fundamente der ehemaligen aufstehenden Gebäude. Es ist daher ggf. mit Tiefenenttrümmerungsmaßnahmen (Bodenplatten, Fundamente und ggf. Bruchstücken aufstehender Gebäudeteile) zu rechnen.

Weiterhin ist die Durchführung einer planungs- und nutzungsbezogenen Detailuntersuchung zur detaillierten Sanierungsuntersuchung geplant, welche folgende Maßnahmen umfasst:

- Bodenuntersuchungen gemäß BBodSchV
- Grundwasseruntersuchungen (Fortführung des Grundwassermanagements)
- Im Hinblick auf die nahegelegene Trinkwassergewinnungsanlage sind ebenfalls Bodenluftbewertungen in organoleptisch auffälligen Bereichen zu empfehlen.
- Die Gleisschotter entlang der ehemaligen Bahntrasse sind chemisch und abfalltechnisch einzustufen

Im Anschluss sind die Bodensanierungsarbeiten zu planen und ist ein Sanierungsplan einschließlich Bodenmanagementkonzept zur Optimierung der Höhenplanung unter Ausnutzung der vor Ort vorhandenen Bodenmassen zu erarbeiten.

Vorgesehene Maßnahmen (Sanierung):

Im Anschluss werden in der Realisierungsphase bei den Sanierungsarbeiten folgende Arbeiten erforderlich:

1. Vorbereitende Arbeiten (Baufeld freimachen von Bewuchs, Freiflächen-Entsiegelung etc.)
2. Auskofferung und Verladen des Gleisschotters in den ausgewiesenen Flächen im Norden und Süden der Bahnbrache in Abhängigkeit zu den Ergebnissen der geplanten Sanierungsuntersuchungen
3. Materialeinbau (Gleisschotter- und Sanierungsflächen)
4. Tiefenentrümmерung der anfallenden Ziegel- / Betonmassen sowie auflagernder Materialien (Betonplatten, Fundamente, ggf. noch aufstehende Gebäudereste)
5. Transport und Entsorgung der angefallenen Materialien

Anmerkung zu 2.):

Es wird nach jetzigem Stand davon ausgegangen, dass die Waldfächen zwischen den Gleisflächen (Gleisharfe) und dem Uferfußweg bzw. dem Uferrand verbleiben können insofern die Ausführungsplanung für den „SeePark Hengstey“ hier keine andere Zielsetzung vorsieht. Aus Gründen der Zugänglichkeit kann es bei den anstehenden Bodenuntersuchungen erforderlich sein vereinzelt Bäume zu fällen.

Kompensationsmaßnahmen:

Erst nach Durchführung der Sanierungsuntersuchungen können abschließende Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Artenschutz gemacht werden. Erst dann können eventuelle Maßnahmen, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz ergeben, festgesetzt werden.

Zielsetzung der Verwaltung ist, dass sich durch die Kompensationsmaßnahmen die Gesamtsumme der Maßnahme von insgesamt rd. 1.300.000 € nicht erhöht. Es konnte in diesem Zusammenhang mit der Bezirksregierung (Förderstelle) noch nicht abgeklärt werden, ob die Kompensation mit Bestandteil der Fördermaßnahme sein kann. Die Eingriffe werden in jedem Fall aber im Rahmen des Bebauungsplans mit in die Bilanzierung aufgenommen. Die Kompensationsmaßnahmen sind dann zu realisieren, wenn auf der jeweiligen Fläche die Planungen umgesetzt werden und sind somit Bestandteil der Ausbaumaßnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

Personalkosten:

Keine – Bearbeitung, Maßnahmen-Begleitung durch vorhandenes städtisches Personal bei 61 und 69

Auszahlungen:

- a) Auftrag an Ingenieurbüro/Gutachter für Voruntersuchungen, Bodengutachten (Sanierungsuntersuchung), Bodenmanagementkonzept, Sanierungsplan über rund 70.000 €
- b) Auftrag an Ingenieurbüro/Gutachter für Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe über rd. 5.000 €
- c) Auftrag an Ingenieurbüro/Gutachter für gutachterliche Begleitung und Überwachung der Sanierungsmaßnahme und Abschlussdokumentation für rund 42.000 €
- d) Durchführung der Bodensanierung auf zwei Teilflächen (Vorbereit. Arbeiten/Auskofferungen/ Verladung / Materialeinbau / Tiefenenttrümmerung/ Transport und Entsorgung / Kontrollanalysen): für ca. 1.183.000 €

a– d) = Insgesamt: 1.300.000 € (brutto)

Einzahlungen:

Die Maßnahme wird zu 90 % gefördert, was Einzahlungen von 1.170.000 € entspricht.

Es sind Eigenmittel von insgesamt 130.000 € zu finanzieren. Jeweils 40.000 € sind in den Jahren 2018 und 2019 im Haushalt eingeplant. Die restlichen 50.000 € werden bei der Haushaltsplanung 2020/2021 berücksichtigt.

Der Eigenanteil wird komplett aus Mitteln der Allgemeinen Investitionspauschale finanziert.

Es ist davon auszugehen, dass rund 30 % der Gesamtkosten in 2019 und 70 % der Gesamtkosten in 2020 zahlungswirksam werden. Durch die vorhandenen Einplanungen in 2018 und 2019 sind Ermächtigungsübertragungen im Rahmen der Jahresabschlüsse vorzunehmen.

Anmerkung:

Die Sanierungsarbeiten sollen so aufgeteilt und vergeben werden, dass Auszahlungen mit einem Eigenanteil von 50.000 € erst in 2020 beauftragt und abgerechnet wird.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
 Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

investive Maßnahme

1. Investive Maßnahme

Teilplan:	6110 und 1123	Bezeichnung:	Allgemeine Finanzwirtschaft Verwaltung der Liegenschaften
Finanzstelle:	5000292 und 5000346	Bezeichnung:	KInvFG NRW/Einzahlungen (Einzahlungen) IHK Harkort/Hengsteysee (Auszahlungen)

	Finanzpos.	Gesamt	2018	2019	2020	2021
Einzahlung(-)	681100	- 1.170.000 €	0 €	- 351.000 €	- 819.000 €	0 €
Auszahlung (+)	785200	1.300.000 €	0 €	390.000 €	910.000 €	0 €
Eigenanteil		130.000 €	0 €	39.000 €	91.000 €	0 €

Kurzbegründung:

Finanzierung ist im Ifd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert, bzw. wird in den Haushalt 2020/2021 eingeplant.

2. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Das wirtschaftliche Eigentum des Grundstücks wird zum 01.11.2018 übertragen. Durch die Übertragung erfolgt ein Anlagenzugang in Höhe von 800.000 € (siehe Vorlage 0499/2018). Die Kosten für die Sanierungsuntersuchung in Höhe von 69.000 € stellen Anschaffungsnebenkosten dar und sind ebenfalls zu aktivieren.

Wird das Rücktrittsrecht wahrgenommen, wird das Grundstück mit einem Wert von 869.000 € in Abgang gebracht.

Wenn kein Rücktrittsrecht wahrgenommen wird, sind die Sanierungskosten in Höhe von 1.231.000 € ebenfalls zu aktivieren. Eine Abschreibung der Anschaffungskosten (insgesamt 2,1 Mio. €) erfolgt nicht, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt.

Passiva:

(Bitte eintragen)

Da es sich bei der Grundstücksübertragung um eine Sachschenkung handelt, ist in Höhe von 800.000 € ein Sonderposten auf der Passivseite der Bilanz zu bilden (siehe Vorlage 0499/2018). Für die Sanierungsuntersuchung wird ein weiterer Sonderposten in Höhe von 69.000 € aus der Allgemeinen Investitionspauschale gebildet.

Wird das Rücktrittsrecht wahrgenommen, wird das Grundstück mit einem Sonderposten in Höhe von 869.000 € in Abgang gebracht.

Wird kein Rücktrittsrecht wahrgenommen, sind zusätzlich ein Sonderposten aus KP III-Mitteln in Höhe von 1,17 Mio. € und ein Sonderposten aus der Allgemeinen Investitionspauschale in Höhe von 61.000 € zu bilden. Eine jährliche ertragswirksame Auflösung der Sonderposten (insgesamt 2,1 Mio. €) entfällt dann, da ein unbebautes Grundstück nicht abgeschrieben wird.

3. Folgekosten:

Keine

4. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

Keine

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez.

Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

