

Vorlage Nr. 129/17

Betreff: **Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsverfolgung der Bahnflächenentwicklung Rheine "R" und Innovationsquartier (IV. Quadrant) einschl. Bahnhofsausgang West**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss			27.04.2017		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

53	Öffentliche Verkehrsflächen
Bahnflächen	Bahnflächen

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 17: Brachflächenentwicklung

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	344.500 €	Einzahlungen	13,5 Mio. €	
Aufwendungen	300.000 €	Auszahlungen	15,8 Mio. €	
Folgekosten	255.800 €			
Finanzierung gesichert				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Sonderprojekt „Bahnflächen“			
<input type="checkbox"/>	Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Sonderprojekt „Bahnflächenentwicklung“ bezüglich der ehemaligen Bahnflächen „Rheine R“ und Innovationsquartier (IV. Quadrant des Bahnhofs) einschließlich „Bahnhofsausgang West“ zur Kenntnis. Der Sachstandsbericht umfasst die Gesamtmaßnahme einschließlich der Kosten- und Finanzierungsverfolgung unter Berücksichtigung der Förderung (Städtebauförderung und GVFG).

Begründung:

Die Gesamtmaßnahme zur Aktivierung brachliegender Bahnflächen in Rheine besteht aus der

- Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs zum **Gewerbepark Rheine „R“** und
- des direkten Umfelds des Bahnhofs zum **Innovationsquartier Bahnhof Rheine** sowie
- der Realisierung des **Bahnhofsausgangs West** unter Einbeziehung der Triebwagenhalle.

Auf der Grundlage der Planungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurde für das Gesamtprojekt im November 2006 ein Förderantrag für Zuwendungen der Stadterneuerung des Landes NRW und des Bundes gestellt. Mit dem Bescheid 06/68/10 hat die Bezirksregierung Münster am 22.12.2010 die Ausfinanzierung der Städtebaufördermaßnahme bewilligt. Mit diesem Bescheid stehen für die beantragte Maßnahme insgesamt rd. 6,017 Mio. € an Zuwendungen aus der Städtebauförderung zur Verfügung. Die Bezirksregierung hat auf Bitten der Stadt Rheine die Abrechnung der Gesamtmaßnahme und somit die Vorlage des Verwendungsnachweises auf den 31.03.2019 verschoben.

Für den Bahnhofsausgang West wurden zusätzliche Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG, EntflechtG) beantragt und im Dezember 2016 bewilligt. Die Förderung aus diesem Programm beträgt nun in der Summe 2,13 Mio. €.

Seit dem Jahr 2007 werden durch das Büro ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck, Wegmann + Partner in Zusammenarbeit mit der Verwaltung im Rahmen der „Projektsteuerung des Gesamtprojekts“ alle Einzelmaßnahmen koordiniert und die Kosten und deren Finanzierung verfolgt.

Die Übersicht zur "Verfolgung der Kosten und Finanzierung" der Städtebaufördermaßnahme ist in der Anlage beigefügt.

Zum Stand März 2017 ist festzuhalten:

1. Kosten- und Finanzierungsverfolgung

Die Gesamtkosten der Maßnahmen belaufen sich aktuell auf rund **14,5 Mio. €**. Dies sind die **Gesamtkosten der Fördermaßnahmen**. Nicht enthalten - und nicht Bestandteil der Förderung - sind die Kanalbaumaßnahmen (enthalten ist der Anteil der Kosten für Regenentwässerung der öffentlichen Flächen) sowie die Versorgungsleitungen und -anschlüsse, die (kostendeckend) separat zu erheben sind.

Der Stand der Kostenverfolgung weist einen Gesamtbetrag **von 14.490.735 €** aus und liegt damit in der Summe um rd. 113.047 € über der, mit dem Bewilligungsbescheid vom 22.12.2010 fortgeschriebenen Kostenschätzung vom 29.06.2006 in Höhe von 14.377.688 €.

Betrachtet man die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben, so unterschreitet in der Differenzbetrachtung die aktuelle Summe von 8.459.141 € die der Bewilligung zugrunde liegenden zuwendungsfähigen Ausgaben von 8.596.135,00 € um rd. 137.000 €.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem letzten Sachstandsbericht

Dem Rat der Stadt Rheine ist bekannt, dass besonders mit einer Baufirma noch Fragen zur Abrechnung von Leistungen bestehen. In die aktuelle Kostenverfolgung sind weiterhin die strittigen Positionen komplett eingestellt, damit die Stadt die Finanzierungssicherheit für die gesamte Maßnahme behält. Das Einigungsergebnis bzw. das Urteil wird dann das Gesamtergebnis der Fördermaßnahme und somit auch die Eigenmittel der Stadt verbessern. Die Größenordnung lässt sich zurzeit noch nicht beziffern.

Für den Endausbau der Straßen im Innovationsquartier und in Rheine „R“ werden aktuell die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet. Auf Grund der in den vergangenen Jahren gestiegenen Baukosten wird auch für die Straßenbaumaßnahmen im Innovationsquartier und in Rheine „R“ mit höheren Kosten gerechnet als seinerzeit kalkuliert. Eine verlässliche Größenordnung kann zurzeit noch nicht angegeben werden. Die aktuelle Nachkalkulation ergibt höhere Kosten von rd. 463.000 €. Diese wurden in die hier vorgelegte Kostenverfolgung aufgenommen.

Des Weiteren wurden die Einnahmen aus Grundstückverkäufen neu berechnet und in der Kostenverfolgung dargestellt. Bei der aktuellen Entwicklung der Grundstücksveräußerung wird erwartet, dass Mehrerlöse von rd. 250.000 € erzielt werden können.

Darüber hinaus können geringere Kosten für die Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs in die Bilanzierung eingestellt werden. Die Zinsbeträge wurden aktuell für die einzelnen Jahre berechnet. Unter Berücksichtigung der Grundstückserlöse, die vor Ablauf der jeweiligen 5-Jahres-Zeiträume entstanden, beträgt die Summe der anrechenbaren Zwischenfinanzierungskosten nunmehr rd. 501.000 €. Hierdurch verbessert sich das Ergebnis gegenüber der Kostenberechnung von 2010 um rd. 377.000 €.

Die mit der **Anlage 1** vorgelegte Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt ins-

gesamt die aktualisierten Beträge dar.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der 2010 kalkulierte und bewilligte Kostenrahmen der Städtebauförderungs-Gesamtmaßnahme eingehalten werden kann. Bezogen auf die zuwendungsfähigen Ausgaben und damit auch auf den Eigenanteil der Stadt Rheine, weist die Gesamtbilanz sogar geringe positive Beträge aus. Dies ist eine gute finanzielle Grundlage für die noch ausstehenden Ausschreibungen.

Kosten und Finanzierung der GVFG/EntflechtG Maßnahme „Bahnhofs- ausgang West“

Das Konzept zur Errichtung des Bahnhofsausgangs West wurde im Jahr 2005/2006 erarbeitet und die Baukosten hierfür geschätzt. Die Maßnahme wird sowohl mit Mitteln der Städtebauförderung wie auch nach GVFG / EntflechtG gefördert. Der Kostenanteil der Maßnahme für die Städtebauförderung beläuft sich auf rd. 900.000 €.

Die Stadt Rheine hat Anfang des Jahres 2015 einen neuen Förderantrag (Änderungsantrag) beim Zweckverband NWL gestellt, damit auch die um 528.692 € gestiegenen Baukosten in der Förderung des NWL berücksichtigt werden können. Der erste Zuwendungsbescheid des Zweckverbands NWL vom 10.09.2009 wurde mit Schreiben des NWL vom 21.12.2016 angepasst. Die neue Bewilligung sieht Gesamtausgaben von rd. 3.129.600 € bei zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von 2.842.600 € vor. Die Anteilsfinanzierung des NWL beträgt bei einem Fördersatz von 75% 2.131.900 €. Die Abrechnung der Maßnahme mit dem Verwendungsnachweis muss gemäß des neuen Bewilligungsbescheids spätestens bis Juni 2018 erfolgen.

2. Inhaltlicher Sachstand

Das Projekt der Bahnflächenentwicklung ist mittlerweile weit fortgeschritten. Das Innovationsquartier wird in der Vermarktung weiterhin sehr gut nachgefragt und architektonisch sowie nutzungsbezogen hochwertig realisiert. Nahezu sämtliche Flächen im Innovationsquartier wurden zwischenzeitlich vermarktet. Für die noch nicht veräußerten drei Grundstücke bestehen vielversprechende Optionsverträge. Viele Bauvorhaben sind bereits errichtet oder werden noch in diesem Jahr fertiggestellt.

Die ersten Grundstücke im Gewerbegebiet Rheine „R“ konnten vermarktet und bebaut werden. Ein weiteres, rd. 11.000 m² großes Grundstück wurde aktuell an den Wohnungsverein Rheine veräußert. Für weitere Bauvorhaben liegen konkrete Anfragen vor.

Folgende Maßnahmen sind noch in der Bearbeitung bzw. müssen noch umgesetzt werden:

Innovationsquartier

- Endausbau der Erschließungsanlagen im Innovationsquartier (Albert-Einstein-Straße), einschließlich Parkplatz mit Trafostation (ab Herbst 2017)

- Umbau und Nutzung Triebwagenhalle-Nord / Investorenmaßnahme
- Errichtung einer Radabstellanlage im Innovationsquartier

Rheine „R“

- Endausbau der Erschließungsanlagen (Leugermannstraße, Hovekampstraße) und Durchführung der restlichen Begrünungsmaßnahmen (ab Herbst 2017)
- Nachtragsverhandlungen zu den Honorarforderungen der Arbeitsgemeinschaft zur Sanierung und Aufbereitung der Gewerbeflächen in Rheine „R“
- Planung, Finanzierung, Grunderwerb und Bau der Querspange
- Beseitigung der durch die Geruchsbelastungen einer landwirtschaftlichen Hofstellt ausgelösten Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet Rheine „R“, Bau von Abluftschächten, geplant für Herbst 2017
- Änderung des Bebauungsplans, insbesondere zur Aufhebung der Einschränkungen aus den Geruchsbelastungen – Satzungsbeschluss für Juli 2017 geplant)
- Weitere Änderung des Bebauungsplans – Umwandlung von Grünfläche in Gewerbefläche (Vergrößerung der Vermarktungsflächen, bei Bedarf)

Fördermaßnahme

- Abrechnung der Fördermaßnahme (Städtebauförderung) und Endverwendungsnachweis bis spätestens 31.03.2019
- Abrechnung der GVFG-Maßnahme „Bahnhofsaustrag West“ (Zweckverband NWL) und Endverwendungsnachweis bis spätestens 30.06.2018

Perspektiven

- Weiterführung Radbahn Münsterland (regionaler Radweg) bis in den Bahnhof Rheine
- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung eines Bahnbetriebswerks und von Abstellgleisen nördlich Rheine „R“
- Qualifizierung der Unterführung „Bahnhofstraße“ zusammen mit dem Platz vor dem Bahnhof (ggf. zusätzliche Maßnahme des Rahmenplans Innenstadt)
- 2. Ausbaustufe „Innovationsquartier“ (einschließlich Museumsbahnsteig)

Die detaillierte Darstellung des Sachstands der baulichen Maßnahmen und zur Aktivierung der Bahnflächen ist in der **Anlage 2** dargestellt.

3. Zusammenfassung

Die Zielsetzungen der Fördermaßnahmen wurden mit Nachdruck verfolgt und weitgehend umgesetzt. Die angestrebte Qualität des Projekts wird voll erreicht.

Die gesteckten Ziele zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden insbesondere im Innovationsquartier durch die Vermarktungserfolge und die realisierten Bauvorhaben bereits übertroffen. In Rheine „R“ ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken größer geworden. Für eine nachhaltige Entwicklung ist jedoch nach wie vor die Realisierung der Querspange unumgänglich.

Die Kosten- und Finanzierungsverfolgung zeigt auf, dass die Gesamtkosten der Städtebaufördermaßnahme eingehalten werden können. Für die angemeldeten Mehrkosten des Bahnhofsausgangs West (GVFG/EntflechtG) hat der NWL die Bewilligung erteilt. Wenn ein positives Verhandlungsergebnis zu in Rechnung gestellten Nachforderungen erzielt werden kann, besteht die Möglichkeit, bei den Eigenmitteln Einsparungen gegenüber den eingeplanten Mitteln zu erzielen.

Anlagen:

Anlage 1: Verfolgung der Kosten- und Finanzierung zum Projekt der „Bahnflächenentwicklung“

Anlage 2: detaillierte Darstellung des Sachstandes der baulichen Maßnahmen und zur Aktivierung der Bahnflächen