

Vorlage Nr. 456/12

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

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

| | | | | | | | | |
|---------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------------|------|-------|--|---------|---------------|
| Bauausschuss | | 06.12.2012 | Berichterstattung durch: | | | Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Hamerla Büro ASS | | |
| TOP | Abstimmungsergebnis | | | | | z. K. | vertagt | verwiesen an: |
| | einst. | mehr. | ja | nein | Enth. | | | |
| | | | | | | | | |

Betroffene Produkte

| | |
|-------------------|--|
| Bahnflächen 53 | Bahnflächen Öffentliche Verkehrsflächen |
|-------------------|--|

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 Sonderprojekt Bahnflächen | | |
| 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 zu der Kosten- und Finanzierungsverfolgung der Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen Rheine „R“ und Innovationsquartier (IV. Quadrant des Bahnhofs) einschließlich „Bahnhofsausgang West“ zur Kenntnis. Der Sachstandsbericht umfasst die Gesamtmaßnahme 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. Dezember 2010 die Ausfinanzierung der Gesamtmaßnahme bewilligt. Die Maßnahme ist ausgeführt. Mit dem letzten Bewilligungsbescheid stehen für die beantragten Maßnahmen insgesamt rd. 6,017 Mio. € an Zuwendung zur Verfügung.

Für den Bahnhofsausgang West wurden ergänzende Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG, neu EntflechtG) im September 2009 zur Verfügung gestellt.

Seit 2007 werden im Rahmen der Projektsteuerung des Gesamtprojekts alle Einzelmaßnahmen koordiniert und die Kosten und deren Finanzierung verfolgt. Zum Stand November 2012 ist festzuhalten:

Das Gesamtprojekt befindet sich - betrachtet man die Summe der Einzelergebnisse - inhaltlich und finanziell voll in dem behandelten, abgestimmten und beschlossenen Plan.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 14,4 Mio. €. Dies sind die Gesamtkosten der Städtebau-Förderungsmaßnahme. 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.

Hinzuzurechnen ist der Anteil der GVFG/EntflechG-Maßnahme für den Bahnhofsausgang West in Höhe von rd. 2,3 Mio. €.

Der aktuelle Stand der Kostenverfolgung weist einen Gesamtbetrag von 14.433.582 € aus und liegt damit in der Summe lediglich um rd. 56.000,00 € über der mit dem Bewilligungsbescheid vom 22.12.2010 fortgeschriebenen Kostenschätzung vom 29.06.2006 in Höhe von 14.377.688,00 €. Damit werden unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Brachflächenaufbereitungsmaßnahme einerseits und der Unwägbarkeiten für die noch nicht fertig gestellten Maßnahmen (z.B. endgültige Herstellung der Erschließung und Sicherungsmaßnahmen auf der BEV-Südfläche) andererseits, die in die Förderung eingestellten Kosten eingehalten.

Gefördert werden die „unrentierlichen“ Kosten mit 70%. Die Höhe dieser Zuwendungen beträgt 6,02 Mio. €, der komplementär zu erbringende Eigenanteil der Stadt Rheine 2,58 Mio. €. Auf der Grundlage der geringen finanziellen Abweichung wird angestrebt, dass auch die Eigenmittel der Stadt Rheine wie im Jahr 2010 eingestellt, eingehalten werden.

Dieses bisher sehr positive Ergebnis wurde u. A. dadurch erzielt, indem die zum Teil erheblich über die eingeschätzten Kosten hinausgehenden realen Aufwendungen bei der Herrichtung und Aufbereitung der Flächen (Vorbereitende Bodenmaßnahmen zur Kampfmittelräumung, Tiefenentrümmerung sowie Bodenmanagement und Bodensanierung) innerhalb der Gesamtmaßnahme -nicht zuletzt durch die umfassende Projektsteuerung- aufgefangen werden konnten, ohne, dass die Qualität der Gebiete hierunter leidet.

Bei den Bautätigkeiten in Rheine "R" wurden seit dem Frühjahr 2011 wiederholt Blindgänger im Baufeld vorgefunden, obwohl die Flächen bereits vor dem Baubeginn im Herbst 2010 detektiert worden sind und zwischenzeitlich die aus der Detektion hervor gegangenen 50 Verdachtspunkte auf Kampfmittelvorkommen aufgedeckt und untersucht wurden. Eine Kampfmittelfreiheit konnte von der Bezirksregierung trotz dieser Maßnahmen nicht bescheinigt werden.

Die Stadt Rheine ist als Bauherr verantwortlich für die Beschaffenheit des Baugrundes. Im Unglücksfall wäre die Stadt daher haftbar für Personen- und Sachschäden. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelräumdienst) ein Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutzplan für "Arbeiten unter der Gefahr von Kampfmittelvorkommen" aufgestellt. Diese Arbeitsweise führte bei der Bodensanierung, um die im genehmigten Sanierungsplan aufgestellten Ziele zu erreichen, zu einer erheblich längeren Bautätigkeit. Das Bodenmaterial musste mit besonderer Vorsicht aufgenommen, zusätzlich großräumig ausgebreitet und zwischengelagert werden, um eine visuelle Kontrolle durch die Räumfirma zu ermöglichen. Daneben wurden zusätzliche kostenträchtige Sicherungsmaßnahmen an den Maschinen erforderlich (Panzerverglasung, verstärkte Bodenplatte). Hierdurch erhöhte sich der Einheitspreis für die Sanierung erheblich. Insgesamt sind die Baukosten für die Bodensanierung in Rheine "R" gegenüber dem Ausschreibungsergebnis um rd. 530.000,00 € gestiegen.

Die Maßnahmen zur Kampfmittelräumung im Innovationsquartier sind abgeschlossen. Die besonderen Sicherheitsmaßnahmen mussten hier nicht angewandt werden. Aus diesem Grund konnten die restlichen Mittel der Kampfmittelräumung als Kompensation für die teureren Bodensanierungsmaßnahmen umgeschichtet werden.

Darüber hinaus wurden insbesondere Mittel aus folgenden Positionen zur Kompensation der Kostenüberschreitungen herangezogen:

- Restmittel der „bahnbetriebliche Anpassungsmaßnahmen“, die Maßnahme ist mittlerweile abgeschlossen,
- Platz vor der Triebwagenhalle, der an einen privaten Investor (mit) veräußert wird,
- Kostenpositionen zur Grüngestaltung, die nunmehr genauer gefasst werden konnten.

Des Weiteren sollen die in der Kostenverfolgung eingestellten 66.000,00 € für Gleisbaumaßnahmen in Rheine "R" (Anbindung des Gewerbegebiets an die Anlagen der DB AG) zur Finanzierung der Mehrkosten eingesetzt werden. Im Laufe der vergangenen Jahre sind keine Nachfragen nach einer privaten Anbindung des Gewerbegebiets an die Gleisanlagen der DB AG eingegangen. Die Wahrscheinlichkeit dass ein künftiger Gewerbetreibender einen Gleisanschluss wünscht, wird als sehr gering angesehen.

Die Baustraßen im Innovationsquartier und Rheine "R" wurden hergestellt. Die restlichen Ausbaurkosten für den Endausbau der Straßen wurden detaillierter berechnet und das Ergebnis in die Kostenfortschreibung eingestellt.

Mit der Fertigstellung der Baustraßen ist nun der mit der DB AG vertraglich vereinbarte Bauzustand erreicht, bei dem die Stadt Rheine die ausgehandelte Kostenbeteiligung der DB AG an den "entsorgungsbedingten Mehrkosten" der Bodensanierung von rd. 500.000,00 € einfordern kann.

Bahnhofsausgang West

Die Maßnahme zur Errichtung des Bahnhofsausgangs West unter Einbeziehung der Triebwagenhalle wird sowohl mit Mitteln der Städtebauförderung wie auch nach GVFG / EntflechtG gefördert. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 3.2 Mio. € mit einem Anteil von rd. 900 T €. für die Städtebauförderung und rd. 2.3 Mio. € für den GVFG Anteil. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Jahr 2012 mit der Fertigstellung der neuen Giebelwände an der Triebwagenhalle einen großen Schritt vorangekommen. Auf Grund der Konzeptüberlegungen des Investors für den Südteil der Triebwagenhalle mit der Errichtung eines Cafes im Untergeschoss der Triebwagenhalle - und somit einem ebenerdigen Zugang zur Glashalle - konnte auf die geplanten Treppenanlagen in der Halle verzichtet werden. Die hierbei frei werdenden Baukosten können nach Abstimmung mit der Bezirksregierung zur Kompensation für Mehraufwendungen bei der Errichtung der Untergeschosse verwendet werden. Die noch ausstehenden restlichen Baumaßnahme können nunmehr relativ genau kalkuliert werden, sodass von der Einhaltung des Kostenrahmens ausgegangen wird.

Die Übersicht zur Kosten- und Finanzierungsverfolgung ist als Anlage 1 beigefügt.

Folgender aktueller Sachstand liegt zu den Teilmaßnahmen vor:

- Der Grunderwerb konnte für alle Flächen abgeschlossen werden. Der restliche Kaufpreis für die Fläche des Innovationsquartiers wurde im Jahr 2011 vertragsgemäß gezahlt. Bis zum Ende des Jahres 2011 wurde ein Großteil der zu zahlenden Kaufpreissumme von ca. 1,4 Mio. € für die Flächen von Rheine „R“ beglichen. Die Stadt Rheine hatte einen kleinen Betrag einbehalten, der zur Verrechnung einer durch die Stadt Rheine auszuschreibenden Schotterentsorgung mit dem noch an die DB Netz AG zu zahlenden Grunderwerbskosten, benötigt wurde. Die Schotterentsorgung wurde im Sommer 2012 abgeschlossen, sodass die restlichen Mittel des Grunderwerbs, nach Abzug der realen Entsorgungskosten für den Schotter, ausgezahlt wurden. Mit der Zahlung der restlichen Kaufpreissumme erhält die Stadt Rheine nunmehr auch das Eigentum an den restlichen Bahnflächen, was besonders wichtig bei der im Jahr 2013 stattfindenden Vermarktung der Gewerbeflächen in Rheine "R" ist.

Innovationsquartier (IV. Quadrant) und Bahnhofsausgang West

- Der Umbau der Triebwagenhalle wird, mit dem Aufschneiden der Triebwagenhalle und Herstellen der neuen Giebelwände sowie den Unterfangungen, bis Anfang Dezember 2012 abgeschlossen sein. Die Fertigstellung dieser Teilmaßnahme, mit dem neuen Durchgang durch die aufgeschnittene Triebwagenhalle wird im Sommer 2013 erwartet.
- Parallel zu den Maßnahmen der Stadt Rheine erfolgt die Modernisierung der Personenunterführung und der Bahnsteige durch die DB AG im Rahmen der Modernisierungsoffensive II. Die DB AG wird die Bahnsteige auf ein einheitliches Standardmaß anheben und die Oberflächen sowie die Ausstattung erneuern. Der Bahnsteig 3 wird ebenfalls erneuert und erhält darüber hinaus eine Aufzugsanlage analog der zu den Bahnsteigen 1 und 2. Auf Grund von Problemen bei der Ausschreibung der Maßnahmen der DB AG wird sich der Fertigstellungstermin verschieben. Nach aktuellem Bauablaufplan der Maßnahmen zur Modernisierung der Personenunterführung, die gemeinsam mit der Stadt Rheine erfolgen, sollen die Maßnahmen bis zum Ende des Jahres 2013 abgeschlossen sein. Zu diesen Maßnahmen gehören neben der Erneuerung der Treppenanlagen und des Bodenbelags, insbesondere die Verkleidungen der Decke mit Profilplatten, der Wände mit Glasscheiben sowie einer neuen, auf die Gesamtgestaltung abgestimmten, Beleuchtungsanlage. Die Maßnahmen an den Bahnsteigen und vor allem die Erneuerungsmaßnahmen am Gleis 8, das wieder reaktiviert wird, sollen spätestens im Jahr 2014 fertig gestellt werden.
- Die Bodensanierung und Erschließung des Innovationsquartiers (Kanal und Baustraße) wurde im November 2011 abgeschlossen. Sowohl die Max-Born-Straße im Entree des Innovationsquartiers wie auch die Erschließungsspanne des südlichen Innovationsquartiers, die Albert-Einstein-Straße, sind als Baustraße fertig gestellt und benutzbar.

- Die Stadt Rheine plant die Errichtung einer „Nebenstelle“ der bestehenden Radstation am Bahnhofsausgang West. Das Grundstück unmittelbar südlich der Rampe zum Bahnhofsausgang wird hierfür zurückgehalten und nicht in die Vermarktung als Gewerbefläche einbezogen. Die Caritas würde auch diese Radstation gern betreiben.
- Der Südteil der ehemaligen Triebwagenhalle soll in Kürze an einen lokalen Investor verkauft werden. Zur Vermarktung des Nordteils der Triebwagenhalle werden derzeit noch verschiedene Konzepte behandelt.
- Im Innovationsquartier konnten bereits 4 Flächen vermarktet werden. Zwei Gebäude befinden sich in der Bauphase und sollen noch im Jahr 2012 bezogen werden. Eine Teilfläche in der Mitte des Innovationsquartiers zur Errichtung eines Parkhauses, wurde aktuell an einen bereits im Innovationsquartier angesiedelten Investor verkauft. Auch zu den weiteren Flächen im Süden des Innovationsquartier laufen viel versprechende Ansiedlungsgespräche, sodass hier bereits das Ende der Vermarktung abzusehen ist. Die Verwaltung bemüht sich daher in weiteren Verhandlungen mit der DB AG, die im städtebaulichen Konzept dargestellten Erweiterungsflächen (Flächen der Abstellgleise im Osten) zu erwerben. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der laufenden Fördermaßnahme und auch (noch) nicht im Bebauungsplan dargestellt.
- Die Fertigstellung (Fertigdecke, Nebenanlagen, Beleuchtung und Begrünung) der Albert-Einstein-Straße kann voraussichtlich nach weiterer erfolgreicher Vermarktung bereits im Jahr 2014 erfolgen.
- Mit der DB-AG werden zur Zeit Gespräche über die Weiterführung des Radwegs „Radbahn Münsterland“ geführt. Der Radweg soll in noch zu vereinbarenden Baustufen eine Lückenschluss zwischen seinem heutigen Ende am Staelskottenweg, über den Bahnhofsausgang West mit dem bestehenden Radweg nach Wettringen herstellen. Mit dem Bau einer Fußgänger- Radfahrerbrücke über die Bahnhofstraße könnte dann auch die wichtige direkte Anbindung des P&R-Parkhauses an den Bahnhof geschaffen werden. Ein künftiger Ausbau des Radwegs nördlich der Bahnhofstraße tangiert die Erweiterungsabsichten für die ETUS-Sporthalle nicht.

Rheine „R“

- Die Bodenaufbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet Rheine „R“ wurden im Frühjahr 2011 begonnen und werden bis zum Ende des Jahres 2012 andauern. Die Kanalisation (Regen- und Schmutzwasserkanäle) sowie die Wasserleitungen wurden bereits verlegt. Zur Zeit werden die abschließenden Arbeiten an der Baustraße durchgeführt. Die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens werden im Frühjahr 2013 durchgeführt.

- Der regionale Radweg „Radbahn Münsterland“ wird im Herbst 2012 entlang von Rheine „R“ bis zum Staelskottenweg fertig gestellt. Eine Freigabe des Radwegs kann aber erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in Rheine R Ende 2012/Anfang 2013 erfolgen.
- Im Jahr 2012 wurde die Verkehrssicherheit der BEV-Südfläche durch eine Einzäunung provisorisch hergestellt. Nach Abschluss der noch ausstehenden Rückbaumaßnahmen wird die Einzäunung des zu erhaltenden Ringlokschuppens endgültig mit einem stabilen Stabgitterzaun hergestellt. Die Rückbaumaßnahmen sollen, nach Abschluss des Vertrags zwischen dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), der Stadt Rheine und der Umweltstiftung des Kreises zur Übernahme der BEV-Südfläche durch die Stiftung, ausgeschrieben und umgesetzt werden. Für die Rückbaumaßnahmen stehen nur begrenzte Mittel zur Verfügung. Damit die eingestellten Mittel zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Gebäudeabriss, Kanalverdümmung etc.) ausreichen, sind die Ausschreibungsergebnisse mit dem Kreis Steinfurt als Aufsichtsbehörde abzustimmen und ggf. Anpassungen des Maßnahmenumfangs vorzunehmen.
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht anfallen, da das geänderte Landschaftsgesetz NRW auf früher baulich genutzten Flächen (Natur auf Zeit), diese nicht erfordert. Dagegen wurden die auf den Anteil der öffentlichen Straßen anzurechnenden Kosten für den Regenkanal, die Regenwasserbehandlungsanlagen (Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken und Ableitungsgraben) bisher nicht in die Förderung einbezogen. Dieser Fördertatbestand wurde in den aktuellen Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 dargestellt. Die Stadt Rheine hat daher diese Kosten ermittelt und an Stelle der Ausgleichsmaßnahmen in die anrechenbaren Kosten der Erschließung aufgenommen. Diese Kostenverschiebung wurde im September 2012 von der Bezirksregierung Münster bestätigt.
- Zur Errichtung der Querspange konnten im Jahr 2011 wichtige Grundstücke erworben werden. Für die Straße liegen die Entwurfsplanungen vor. Im Jahr 2013 sollen die Planungen (Vorentwurf und Entwurf) für das Brückenbauwerk erstellt werden. Hierzu ist ein Vergabeverfahren nach VOF durchzuführen. Den an einer Ansiedlung interessierten Betrieben wurde bisher mitgeteilt, dass mit dem Bau der Querspange als Anschluss von Rheine R an die B 481 gerechnet wird. Ein genauer Zeitpunkt zum Bau könne derzeit nicht genannt werden, da noch Fragen zur Finanzierung offen sind.
- Im Gewerbepark Rheine „R“ konnte ein erstes Grundstück vermarktet werden. Weitere konkrete Anfragen zur Ansiedlung einzelner Gewerbebetriebe liegen bereits vor. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen können die Ansiedlungen nun problemlos durchgeführt werden. Alle Beteiligten sind nun bemüht, die Bauvorhaben auf den wichtigsten Eckgrundstücken in der angestrebten Qualität umzusetzen.

Insgesamt ist die Entwicklung des Innovationsquartiers und des Gewerbeparks Rheine „R“ auf einem guten Weg. Die vom Rat beschlossenen Zielsetzungen wurden ebenso eingehalten wie der Kostenrahmen.

Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht zur Kosten- und Finanzierungsverfolgung

Anlage 2 – Entwurf Städtebauliches Konzept Rheine R

Anlage 3 – Entwurf Städtebauliches Konzept Q 4