

## Vorlage Nr. 100/16

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

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Bauausschuss</b>			<b>17.03.2016</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Bahnflächen	Bahnflächen
Leitprojekt 3	Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region

### 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
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	344.500 €	Einzahlungen	14,2 Mio. €	
Aufwendungen	300.000 €	Auszahlungen	16,6 Mio. €	
Folgekosten	255.800 €	Eigenanteil	2,4 Mio. €	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel beim Sonderprojekt "Bahnflächen"			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

### **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 „Bahnhofsaustritt 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 **Bahnhofsaustritts 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 Bahnhofsaustritt West wurden ergänzende Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG, neu EntflechtG) im September 2009 in Höhe von rd. 1,8 Mio. € bewilligt.

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 Februar 2016 ist festzuhalten:

## **1. Kosten- und Finanzierungsverfolgung**

### **Städtebaufördermaßnahmen „Rheine R“ und Innovationsquartier**

Die Gesamtkosten der Maßnahmen belaufen sich aktuell auf rund **14,4 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 14.387.797 €** aus und liegt damit in der Summe um rd. 10.000 € 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 überschreitet in der Differenzbetrachtung die aktuelle Summe von 8.681.797 € die der Bewilligung zugrunde liegenden zuwendungsfähigen Ausgaben von 8.596.135,00 € um rd. 86.000 € und den von der Stadt Rheine zu leistenden Eigenanteil um rd. 26.000 €.

### **Wesentliche Änderungen gegenüber dem letzten Sachstandsbericht**

Für die geplanten Rückbaumaßnahmen auf dem BEV-Süd-Areal zur verkehrssicheren Herrichtung, waren, in Abstimmung mit der Bezirksregierung, bisher 385.000 € in die Finanzierung der Maßnahme eingestellt.

Auf Grund negativer Kostenentwicklungen für die Rückbaumaßnahmen (bei gleichbleibendem Risiko, weitere Altlasten zu finden oder Mehrkosten bei den Rückbaumaßnahmen zu produzieren) und der bereits stark fortgeschrittenen Sukzession der Vegetation wurde überlegt, auf die Realisierung der Maßnahme zu verzichten und die hierfür eingestellten Mittel zur Deckung von Mehrausgaben zu verwenden.

Der aktuelle Sachstand wurde in einer umfassenden Stellungnahme dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW mitgeteilt und um Bestätigung der geplanten Vorgehensweise (Verzicht auf den Rückbau der baulichen Anlagen, keine Realisierung des Pflege- und Entwicklungsplans durch die Naturschutzstiftung, Verkehrssicherung des Areals durch das BEV) gebeten. Mit Schreiben vom 21.12.2015 hat die Bezirksregierung Münster auf diese Stellungnahme geantwortet und der von der Stadt Rheine geplanten Vorgehensweise zugestimmt. Auch die bisher bereits getätigten Ausgaben für gutachterliche Leistungen wurden als förderfähig anerkannt. (In der Vorlage 101/16 BEV-Südfläche „Rheine R“ ist der Sachverhalt umfassend dargestellt).

Dem Rat der Stadt Rheine ist bekannt, dass besonders mit einer Baufirma noch Fragen zur Abrechnung von Leistungen bestehen. In die aktuelle Kostenverfolgung sind nunmehr die strittigen Positionen komplett eingestellt

worden, damit die Stadt die Finanzierungssicherheit für die gesamte Maßnahme behält. Wird in dem angestrebten Vergleich oder in einem Urteil eine Reduzierung der bislang noch strittigen Positionen erreicht, werden das Gesamtergebnis der Fördermaßnahme und somit auch die Eigenmittel der Stadt verbessert. Die Größenordnung lässt sich zurzeit noch nicht beziffern.

**Im Ergebnis** kann festgehalten werden, dass der 2010 kalkulierte und bewilligte Kostenrahmen der Städtebauförderungs-Gesamtmaßnahme mit geringen Abweichungen eingehalten werden kann oder sogar positiv ausfällt.

### **GVFG/EntflechtG Maßnahme „Bahnhofs Ausgang West“**

Das Konzept zur Errichtung des Bahnhofs Ausgangs 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. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 3,2 Mio. € mit einem Anteil von rd. 900.000 €. für die Städtebauförderung und **rd. 2,3 Mio. € für den GVFG-Anteil**. Der Zuwendungsbescheid des Zweckverbands NWL vom 10.09.2009 enthält in Summe rd. 2.368.900 € zuwendungsfähige Gesamtausgaben. Die Anteilsfinanzierung des NWL beträgt bei einem Fördersatz von 75% 1.776.700 €.

Durch Kostensteigerungen und Mehraufwendungen in wesentlichen Teilmaßnahmen, wie z. B. die erheblich höheren Baukosten für die Maßnahmen in der Personenunterführung, denen auch Kosteneinsparungen und günstigere Ausschreibungsergebnisse anderer Teilmaßnahmen gegenüber stehen, sind in der Summe Mehrkosten von 528.692 € zu verzeichnen. Für den Anteil der Städtebauförderung entstehen in der Summe keine Mehrkosten, da Mehrkosten von Teilmaßnahmen durch Einsparungen an anderer Stelle aufgefangen werden (Bestandteil des oben dargestellten aktuellen Sachstands zur Kosten- und Finanzierungsverfolgung).

Für den Anteil der GVFG-Maßnahme kann der Kostenrahmen jedoch nicht eingehalten werden. Die Mehrkosten können in jedem Einzelfall begründet werden, sie waren zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht vorhersehbar. Die Stadt Rheine hat hierzu Ende des Jahres 2014 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 Änderungsantrag wurde mit dem Zweckverband erörtert und im November 2015 eingereicht. Die Bewilligung der (zusätzlichen) Fördermittel wird kurzfristig vom NWL erwartet. Die Abrechnung der Maßnahme mit dem Verwendungsnachweis wird noch im Jahr 2016 erfolgen.

### **Gesamtkosten beider Fördermaßnahmen**

Die **Gesamtkosten aller Maßnahmen** im Rahmen der Bahnflächenentwicklung ergeben sich aufgrund der o.g. Mehrkosten im Anteil der GVFG-Maßnahme beim „Bahnhofs Ausgang West“ aktuell mit **rd. 16,6 Mio. €**.

## **2. Inhaltlicher Sachstand**

Ende des Jahres 2014 wurden mit dem Abschluss der Modernisierung der Personenunterführung die hochbaulichen Teilmaßnahmen des Gesamtprojekts fertiggestellt und der neue Bahnhofsausgang West frei gegeben. Die Max-Born-Straße und die übrigen Freianlagen im Umfeld des neuen Bahnhofsausgangs wurden im Frühjahr 2015 fertig gestellt.

Im Nachgang zu den von der Stadt Rheine angestoßenen Maßnahmen im Bereich des Bahnhofs konnten weitere Verbesserungen der Bahnhofsinfrastruktur umgesetzt werden. Die DB AG hat zwischenzeitlich mit Mitteln des Konjunkturprogramms das Empfangsgebäude sowie die Beleuchtung und die Überdachung auf den Bahnsteigen saniert. Das später aufgelegte Programm der Modernisierungsoffensive II umfasst auch die Aufwertung des Bahnhofs in Rheine. So wurden zwischenzeitlich zwei neue Aufzüge zu den Bahnsteigen 1 und 2 errichtet und mit der im Dezember 2015 erfolgten Reaktivierung des Bahnsteigs 3 erhielt auch dieser durch einen Aufzug einen behindertengerechten Zugang. Die DB Station & Service AG hat darüber hinaus die Erneuerung der Bahnsteige 1, 2 und 3, inklusive der Treppezugänge, realisiert.

Das Projekt der Bahnflächenentwicklung ist mittlerweile weit fortgeschritten. Das Innovationsquartier wird in der Vermarktung sehr gut nachgefragt und architektonisch sowie nutzungsbezogen hochwertig realisiert. Nahezu sämtliche Flächen im Innovationsquartier wurden zwischenzeitlich vermarktet oder sind optioniert. Viele Bauvorhaben sind bereits fertiggestellt oder werden in Kürze realisiert.

Die ersten Grundstücke im Gewerbepark „Rheine R“ konnten vermarktet und bereits bebaut werden.

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

### **Innovationsquartier**

- Endausbau der Erschließungsanlagen im Innovationsquartier (Albert-Einstein-Straße), einschließlich Parkplatz mit Trafostation
- Umbau und Nutzung Triebwagenhalle-Nord / Investorenmaßnahme
- Errichtung einer Radstation/Radabstellanlage im Innovationsquartier

### **„Rheine R“**

- Endausbau der Erschließungsanlagen (Leugermannstraße, Hovekampstraße)
- Nachtragsverhandlungen zu den Honorarforderungen der Arbeitsgemeinschaft zur Sanierung und Aufbereitung der Gewerbeflächen in „Rheine R“
- Planung, Finanzierung, Grunderwerb und Bau der Querspange

- Aufhebung der durch die Geruchsbelastungen des Hofes Oechtering ausgelösten Nutzungseinschränkungen im Gewerbepark „Rheine R“ (Änderung des Bebauungsplans), Erarbeitung eines gemeinsamen Konzepts zwischen Stadt Rheine und dem Landwirt Oechtering

### **Fördermaßnahme**

- Kosten- und Finanzierungsverfolgung, Berücksichtigung der o.a. Sachverhalte
- Abrechnung der Fördermaßnahme (Städtebauförderung) und Endverwendungsnachweis
- Abrechnung der GVFG-Maßnahme „Bahnhofsaustritt West“ (Zweckverband NWL) und Endverwendungsnachweis

### **Perspektiven**

- Weiterführung der RadBahn Münsterland (regionaler Bahntrassenradweg) bis in den Bahnhof Rheine
- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung eines Bahnbetriebswerks und von Abstellgleisen nördlich des Gewerbeparks „Rheine R“
- Qualifizierung der Unterführung „Bahnhofstraße“
- 2. Ausbaustufe des „Innovationsquartiers“ (einschließlich Museumsbahnsteig)

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

## **3. Zusammenfassung**

Die Zielsetzungen der Fördermaßnahmen wurden mit Nachdruck verfolgt und bereits weitgehend umgesetzt. Die angestrebte Qualität des Projekts wird voll erreicht. Die gesteckten Ziele zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe werden insbesondere im Innovationsquartier durch die Vermarktungserfolge bereits übertroffen.

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

**Anlagen:**

1. Übersicht zur Verfolgung der Kosten und Finanzierung der „Entwicklung ehemaliger Bahnflächen“
2. Sachstände zu den baulichen Maßnahmen und zur Aktivierung der Bahnflächen
3. Flächenverfügbarkeit Innovationsquartier
4. Flächenverfügbarkeit Gewerbepark Rheine „R“