

Vorlage Nr. 016/12

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

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss		18.01.2012	Berichterstattung durch:			Herrn Hamerla, Büro ASS Herrn Kuhlmann Herrn Schröer		
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		
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 beim 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 „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. Dezember 2010 die Ausfinanzierung der Gesamtmaßnahme bewilligt.

Zusätzlich zu den bisherigen Bewilligungsbescheiden wurden nunmehr auch Maßnahmen zur Einzäunung und für eine Biofilteranlage mit einem Kostenumfang von 200.000,00 € aufgenommen. Es wurde darüber hinaus bestätigt, dass die Maßnahmen auf der BEV-Südfläche mit Zustimmung der Bezirksregierung innerhalb des bewilligten Gesamtrahmens durch Einsparungen an anderen Stellen durchgeführt werden können.

Das Modell: Aufbereitung und Verkehrssicherung der BEV-Südfläche mit Mitteln der Städtebauförderung und die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz- und Erhalt von Natur und Landschaft durch die Naturschutzstiftung des Kreises wird insgesamt von der Bezirksregierung mitgetragen.

Das Gesamtprojekt Bahnflächen wurde bisher mit 3.538.083,00 € bezuschusst. Mit der Übersendung des Bewilligungsbescheids im Dezember 2010 wurde die Maßnahme mit einer letzten Fördertranche von 2.478.600,00 € ausgeführt. Mit diesem Bewilligungsbescheid stehen für die beantragten Maßnahmen dann insgesamt rd. 6,017 Mio. € Zuwendung, inklusive der zusätzlich beantragten Fördermittel von 140.000,00 €, zur Verfügung.

Für den Bahnhofsaustritt West wurden ergänzende Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG, neu EntflechtG) im September 2009 zur Ver-

fügung gestellt.

Seit 2007 werden im Rahmen der Projektsteuerung des Gesamtprojekts alle Einzelmaßnahmen koordiniert und die Kosten und deren Finanzierung verfolgt. Zum Stand Dezember 2011 ist festzuhalten:

Die Gesamtmaßnahme ist weiterhin – betrachtet man die Summe der Einzelergebnisse – inhaltlich, finanziell und zeitlich voll in dem behandelten, abgestimmten und beschlossenen Plan.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich 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 aktuelle Stand der Kostenverfolgung weist einen Gesamtbetrag von **14.406.009,00 €** aus und liegt damit in der Summe (!) lediglich um rd. 28.000,00 € über der mit dem Bewilligungsbescheid vom 22. Dezember 2010 fortgeschriebenen Kostenschätzung vom 29. Juni 2006 in Höhe von 14.377.688,00 €. Damit werden (unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten insbesondere der noch nicht abgeschlossenen Brachflächenaufbereitungsmaßnahme) die in die Förderung eingestellten Kosten (nahezu) exakt erreicht.

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. €. Die Eigenmittel der Stadt Rheine weichen damit, lediglich um rund 31.000,00 € von dem im Jahr 2006 in die Fördermaßnahme eingestellten Betrag ab.

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, Tiefenenttrümmerung sowie Bodenmanagement und Bodensanierung) innerhalb der Gesamtmaßnahme aufgefangen werden konnten. Insbesondere wurden Mittel aus der Position „bahnbetriebliche Anpassungsmaßnahmen“, die mittlerweile abgeschlossen sind, zur Kompensation zu den o. g. Maßnahmen umgeschichtet.

Einsparungen bei den Bodensanierungsmaßnahmen konnten in erheblichem Umfang erzielt werden, indem die sanierten Flächen nicht bis auf das Niveau der Erschließungsstraßen wiederverfüllt wurden, sondern hier ein Niveauunterschied von maximal 60 bis 80 cm verbleibt. Das hat den Vorteil, dass die künftigen Bauherren die Gründungen ihrer Baumaßnahmen kostensparend erstellen können.

Die Maßnahmen zur Kampfmittelräumung im Innovationsquartier sind abgeschlossen. Eine Kampfmittelfreiheit kann durch den Kampfmittelräumdienst nicht bescheinigt werden. Weitere Maßnahmen sind aber wirtschaftlich nicht verantwortbar. Aus diesem Grund können die restlichen Mittel der Kampfmittelräumung des IV. Quadranten ebenfalls als Kompensation für die teureren Bodensanierungsmaßnahmen umgeschichtet werden. Eine weitergehende Prüfung hat im Einzelfall zu erfolgen.

Bahnhofs Ausgang West

Die Maßnahme zur Errichtung des Bahnhofs Ausgangs 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 2011 mit der Fertigstellung des Durchstichs des Bahnhofstunnels und Errichtung der Bohrpfahlwand einen großen Schritt vorangekommen. Aktuell wurde mit den Maßnahmen zur Öffnung der Triebwagenhalle begonnen. Nach aktuellem Stand der Kostenentwicklung werden die eingeplanten Kosten nicht überschritten. Die Unwägbarkeiten bei dieser Maßnahme sind im Gegensatz zu den Maßnahmen der Bodenaufbereitung in Rheine „R“ und dem Innovationsquartier (Städtebauförderung) nicht so groß, sodass nach aktueller Hochrechnung der noch zu erwartenden Kosten eingeschätzt wird, dass der Kostenrahmen eingehalten wird.

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

Folgender aktueller Sachstand liegt zu den Teilmaßnahmen vor:

- Der Grunderwerb konnte nahezu für alle Flächen abgeschlossen werden. Der restliche Kaufpreis für die Fläche des Innovationsquartiers wurde im Jahr 2011 vertragsgemäß gezahlt. Bis 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 hat einen kleinen Betrag einbehalten, der zur Verrechnung einer durch die Stadt Rheine auszuschreibenden Schotterentsorgung benötigt wird. Mit der Zahlung der wesentlichen Kaufpreissumme wird die Stadt Rheine auch das Eigentum an den ehemaligen Bahnflächen erhalten, was besonders wichtig bei der im Jahr 2012 anlaufenden Vermarktung der Gewerbeflächen ist.

Innovationsquartier (IV. Quadrant) und Bahnhofs Ausgang West

- Am Bahnhofs Ausgang West wurde im Sommer 2011 die Verlängerung der Personenunterführung mit der neue Bohrpfahlwand und der Rampe zum Innovationsquartier fertig gestellt.
- Am 7. Oktober 2011 fand der „Spatenstich“ für den Umbau der Triebwagenhalle unter großer Beteiligung von Politik, Bevölkerung und Verwaltung statt.
- Der Umbau der Triebwagenhalle wird insbesondere im ersten Halbjahr 2012 mit dem Aufschneiden der Triebwagenhalle und Herstellen der neuen Giebelwände und den Unterfangen erfolgen. Die Fertigstellung dieser Teilmaßnahme, mit dem neuen Durchgang durch die aufgeschnittene Triebwagenhalle und dem Tunneldurchstich, wird im Winter 2012 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 Auf-

zugsanlage analog der zu den Bahnsteigen 1 und 2. Bei einem geplanten Baubeginn Anfang März sollen nach aktuellem Bauablaufplan die Maßnahmen zur Modernisierung der Personenunterführung, die gemeinsam mit der Stadt Rheine erfolgen, möglichst bis zum Ende des Jahres 2012 abgeschlossen werden. Zu diesen Maßnahmen gehören neben der Erneuerung der Treppenanlagen und des Bodenbelags, insbesondere die Verkleidungen der Decke sowie 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 sein.

- Der Gebäuderückbau und die Kampfmittelsuche im Innovationsquartier wurden im Mai 2011 abgeschlossen. Der Kampfmittelräumdienst konnte auf den Flächen des Innovationsquartiers keine auswertbaren Messungen durchführen, da sich der Kampfmittelsuche erhebliche Probleme in den Weg stellten. Diese Störungen wurden insbesondere durch metallische Verunreinigungen hervorgerufen, die aus den zum Teil mächtigen Auffüllungen der Bahnflächen herrühren. Es wurde, in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst entschieden, auf eine weitere Detektion der Flächen zu verzichten. Die nachfolgenden Maßnahmen der Bodensanierung und Erschließung des Bereichs mussten daher erheblich vorsichtiger durchgeführt werden. Dies führte zu einer längeren Bauzeit und somit erheblichen Mehrkosten bei diesen Baumaßnahmen.
- 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 fertiggestellt und benutzbar.
- Mit der DB-AG werden zur Zeit Verhandlungen über die Weiterführung des Radwegs „Radbahn Münsterland“, bis an den Bahnhofsausgang West sowie darüber hinaus bis zu dem bestehenden Radweg nach Wettringen und der wichtigen Anbindung des P&R-Parkhauses an den Bahnhof, geführt. Ein künftiger Ausbau des Radwegs nördlich der Bahnhofstraße tangiert die Erweiterungsabsichten für die ETUS-Sporthalle nicht.
- Die Stadt Rheine plant die Errichtung einer „Nebenstelle“ der bestehenden Radstation am Bahnhofsausgang West. Hierzu wurde Anfang des Jahres 2011 ein Einplanungsantrag nach EntflechtG (ehem. GVFG) bei der Bezirksregierung Münster gestellt. 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 gerne betreiben.
- Zur Vermarktung des Entrees mit den zwei Teilgebäuden der ehemaligen Triebwagenhalle und dem direkten Umfeld werden derzeit verschiedene Konzepte behandelt. Eine erste Teilfläche für ein Bürogebäude wurde an ein örtliches Unternehmen der Windenergiebranche verkauft. Der Spatenstich für das erste private Projekt fand am 8. Dezember 2011 statt. Auch zu den weiteren Flächen im Süden des Innovationsquartiers laufen vielversprechende Ansiedlungsgespräche.

Rheine „R“

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbepark Rheine R“ ist am 14. Dezember 2010 erfolgt. Am 23. Dezember 2011 endete die Frist, innerhalb der eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan vorgebracht werden konnte.
- Im Areal Rheine „R“ wurden der Schotter abgeräumt, die Gebäude abgebrochen, die Tiefenenttrümmerung (Keller, Fundamente und alte Kanäle) durchgeführt. Es erfolgten darüber hinaus die vorbereitenden Maßnahmen, damit der Kampfmittelräumdienst eine erste Flächensondierung vornehmen konnte.
- Die Flächensondierung des Kampfmittelräumdienstes ist in Rheine „R“ zu einem großen Teil nach der Schotterberäumung, im Sommer 2010 erfolgt. Weitere Sondierungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Bodensanierung und den Erschließungsmaßnahmen bis zum Winter 2011/12 erfolgen. Die Auswertung der ersten Flächensondierung für Rheine „R“ kam zu dem Ergebnis, dass zusätzlich zu den bisher bekannten 10 Blindgängerverdachtsflächen noch weitere 40 Verdachtsflächen überprüft werden mussten.
- Die Bodenaufbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet Rheine „R“ wurden im Frühjahr 2011 begonnen und werden bis zum Frühsommer 2012 andauern. Die Kanalisation (Regen- und Schmutzwasserkanäle) sowie die Wasserleitungen wurden bereits verlegt. Zurzeit werden die Arbeiten an den Regenklär- und Regenrückhaltebecken durchgeführt.

In Rheine „R“ müssen die abschließenden Arbeiten der Bodensanierung mit baubegleitenden Maßnahmen zur Kampfmittelräumung erfolgen, sodass auch hier erhebliche Mehrkosten durch längere und aufwändigere Baumaßnahmen entstehen. Die Kosten wurden – soweit heute möglich – in die Kostenverfolgung eingestellt.

- Der regionale Radweg „Radbahn Münsterland“ wird im Frühsommer 2012 entlang von Rheine „R“ bis zum Staelskottenweg fertiggestellt.
- Anfang des Jahres 2012 soll in einer Kuratoriumssitzung der Umweltstiftung, der zwischen dem Bundeseisenbahnvermögen BEV), der Stadt Rheine und der Umweltstiftung des Kreise ausgehandelte Vertrag zur Übernahme der BEV-Südfläche durch die Stiftung beschlossen werden. Anschließend wird die Stadt Rheine, die zur Verkehrssicherung notwendigen Rückbaumaßnahmen ausschreiben und durchführen lassen. Der Ringlokschuppen soll hierbei nicht abgerissen werden, sondern weiterhin als historisches Eisenbahnrelikt an die Vornutzung des Areals erinnern. Eine Sanierung des Betongerippes soll aus Kostengründen (geschätzte Kosten von mehreren 100.000,00 €) nicht erfolgen. Zur Verkehrssicherung wird der Ringlokschuppen mit einem stabilen Stabgitterzaun gegen unbefugtes Betreten abgeriegelt. Siehe hierzu auch die Vorlage Nr. 163/11 des Rates der Stadt Rheine vom 7. Juni 2011.
- 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 Re-

genwasserbehandlungsanlagen (Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken und Ableitungsgraben) bisher nicht in die Förderung einbezogen. Dieser Fördertatbestand wurde in den aktuellen Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 aufgenommen. Die Stadt Rheine hat daher diese Kosten ermittelt und an Stelle der Ausgleichsmaßnahmen in die anrechenbaren Kosten der Erschließung aufgenommen.

- Zur Errichtung der Querspange wurde 2008 eine Planungsvereinbarung zwischen dem Kreis Steinfurt und der Stadt Rheine abgeschlossen. Im Jahr 2012 sollen die Planungen zur Querspange vorangetrieben werden. 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.
- Erste konkretere Anfragen zur Ansiedlung einzelner Gewerbebetriebe im Gewerbepark Rheine „R“ liegen bereits vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen vor.

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 – Städtebauliche Entwürfe