

Vorlage Nr. 322/12

Betreff: **Vermarktungsgerechte Herrichtung von Flächen im GVZ**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss			13.09.2012		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Haupt- und Finanzausschuss			18.09.2012		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

5301	Öffentliche Verkehrsflächen
------	-----------------------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

16 Qualifizierungsstrategie für Gewerbeflächenentwicklung und Vermarktung

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ einmalig	☐ Nein ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan Erträge Aufwendungen	Investitionsplan Einzahlungen Auszahlungen
Finanzierung gesichert ☐ Ja ☒ Nein Die erforderlichen Mittel müssen im I-Pro. bereitgestellt werden. durch ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt ☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt ☐ sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Fachbereich 5/die TBR zu beauftragen, Verhandlungen zur Übernahme von tragfähigen Füllböden für die Auffüllung für das Gewerbegebiet GVZ mit dem Wasserstraßen-Neubauamt aufzunehmen.
2. Die Kosten der Herrichtung werden auf den Verkaufspreis der aufgefüllten Gewerbegrundstücke aufgerechnet.
3. Das Projekt ist dem Aufsichtsrat der EWG zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Im Gebiet GVZ müssen etliche Grundstücksflächen vor einer gewerblichen Nutzung hergerichtet werden. Im Einzelnen sind Baumabholzungen nötig. Der Mutterboden muss abgetragen werden, und eine Geländeauffüllung ist erforderlich. Die Geländeauffüllungen sind nötig, um die angrenzenden Grundstücke auf das jeweils vorhandene Straßenniveau anzuheben. Da diese Auffüllungen erhebliche Kosten verursachen, ist die Frage erlaubt, warum die vorhandenen Straßen nicht mit einer geringeren Höhe gebaut wurden.

Die vorhandene Höhenlage der Straßen im GVZ hat verschiedene Ursachen. Im GVZ steht ein besonders hoher Grundwasserstand an. Auf der Grundlage eines Bodengutachtens schied deshalb die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet aus. Eine gewisse Höhenlage der Grundstücke ist aus diesem Grunde unerlässlich.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers im GVZ ausschied, war es erforderlich, das Baugebiet über eine Trennkanalisation zu entwässern. Dabei war die Vorflut größtenteils über ein vorhandenes Kanalnetz der Kläranlage Nord zu suchen. Der nördliche Teil des Gebietes GVZ konnte aus Gründen der fehlenden Höhenlage entwässerungstechnisch nicht im Freigefälle an die Kläranlage Nord angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird aus diesem Grunde über eine Pumpstation im nördlichen Teil der Röntgenstraße zur Kläranlage abgepumpt. Für die Ableitung des Niederschlagswassers stand vorflutmäßig nur ein Ableiterkanal der A 30 zur Verfügung. Die vorhandene Höhenlage der Vorflut zur Kläranlage und zum Ableiterkanal der Autobahn bedingt die Mindesthöhenlage der Regenwasserkanäle im GVZ. Die vorhandenen Straßenhöhen im GVZ ergaben sich wiederum aus der Höhenlage der Regenkanäle. Bei der Erstellung der Straßen musste die Mindestüberdeckung beachtet werden, damit kreuzende Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rheine eine DIN-gerechte Lage erhalten können. Darüber hinaus erfordert der Straßenbau selbst z. B. ein Mindestgefälle, woraus sich wiederum Mindesthöhen ergeben.

Herrichtung Grundstücke im GVZ

Im GVZ sind noch etliche Grundstücke für eine Vermarktung aufzubereiten. Im Einzelnen ist auf einigen Grundstücken Wald abzuholzen und die Stubben sind zu roden. Um die Gewerbegrundstücke einer Nutzung zuführen zu können, ist auf allen Grundstücken der Mutterboden abzutragen und zu beseitigen.

Da in einem Teilbereich des GVZ der Kanal- und Straßenbau noch aussteht, wurde bei der Überlegung, eine kostspielige Füllbodenbeschaffung zu reduzieren, planmäßig die Höhenlage der Straße auf das unbedingt nötige Maß reduziert. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang diskutiert worden, inwieweit eine Nutzung von angrenzenden Grundstücksflächen problemlos möglich ist, die von dieser Höhenlage unter dem Straßenniveau liegen. Bei der Überprüfung dieses Sachverhaltes wurde schnell deutlich, dass die Oberfläche der angrenzenden Grundstücke nur geringfügig unter der Höhenlage der Straße liegen darf. Als Begründung dafür dient die sichere Niederschlagswasserentwässerungsmöglichkeit der Grundstücke. Das in den Straßen liegende Kanalnetz der Stadt Rheine ist aus Kostengründen danach ausgelegt, dass bei bestimmten Regenereignissen eine Vollfüllung der Kanäle bis zur Straßenoberkante im jeweiligen Kanalschacht eintreten darf. Daraus ergibt sich eine Rückstauenebene auf die seitlichen Grundstücke etwa in dieser Höhe. Um die Niederschlagswasserbeseitigung von befestigten Hofflächen sicherzustellen, ist deren Höhenlage möglichst über dieser Rückstauenebene anzulegen. Bei einer stärkeren Unterschreitung dieser Bedingung erfolgt eine Überflutung der Grundstücke aus dem städtischen Kanalnetz bei Starkregenereignissen.

Die überschlägige Berechnung für die Aufbereitung der Grundstücke zur Vermarktung zeigt die beiliegende Tabelle. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Kosten für den Einbau des nötigen Füllbodens bei einem Kostenansatz von 2 € pro m³ liegen. Einige Grundstücke erfordern zusätzliche Kosten für die Abräumung des Waldes. Außerdem fallen bei den Grundstücken noch Kosten für den Mutterbodenabtrag an. Im Einzelnen ergeben sich folgende Beträge:

Einbau	172.000 €
Mutterbodenabtrag	281.000 €
Waldrodung	93.000 €
netto	546.000 €
MwSt.	<u>104.000 €</u>
Gesamt	<u>650.000 €</u>

Rechnet man diesen Aufwand in Quadratmeter um, so ergeben sich zusätzliche Kosten von 3 €/m². Diese sind bei der Vermarktung wieder einzuspielen!

Schleusenneubau im Bereich des Dortmund-Ems-Kanals

Das Wasserstraßen-Neubauamt Datteln plant, neue Schleusen im Bereich des Dortmund-Ems-Kanals zu bauen. Durch den Bodenaushub im Bereich der neuen Bauwerke fallen größere Mengen Boden an, die im Bereich des GVZ eingebracht werden können. Nur der Anteil des Bodenaushubes, der von der Konsistenz und Tragfähigkeit geeignet ist, soll als Füllboden im GVZ von der Stadt Rheine über-

nommen werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Boden kostenfrei angeliefert wird. Ein externer Bodengutachter wird die Auffüllung im GVZ hinsichtlich der Verdichtung und Zusammensetzung bewerten und ein Bodengutachten über die Auffüllung erstellen. Nur durch eine engmaschige Baukontrolle und Bodenüberwachung kann man sicherstellen, dass hier eine normgerechte Auffüllung stattfindet. Durch diese Maßnahme kann dem Erwerber ein aufgefülltes und baureifes Grundstück angeboten werden.

Zeitplan:

Die Arbeiten an den Schleusen werden voraussichtlich 2014 mit der Schleuse Gleesen beginnen. Die weiteren Umbauarbeiten werden 2015, 2019 und 2021 starten. Somit ist erst ab 2014 und später mit genug Füllboden zu rechnen. Bei geeigneter Wetterlage und genügend Füllboden kann die Auffüllung im GVZ in ca. 3 Monaten ausgeführt werden.

Möglicherweise werden bis zu diesem Zeitpunkt schon einige Grundstücke verkauft. Daher darf nur eine Menge an Füllboden in Form einer Abnahmeverpflichtung übernommen werden, die von der Stadt Rheine bestimmt wird.

Ergebnis:

Durch den Schleusenbau und den damit verbundenen Bodenaushub ergibt sich für die Stadt Rheine die Gelegenheit, günstig an Füllboden für das GVZ zu kommen. Die einzelnen Bedingungen müssen noch mit dem Wasserstraßen-Neubauamt ausgehandelt werden. Auch der Zeitplan für den Einbau ist vom Start der neuen Schleusen abhängig. Aber trotz dieser Unwägbarkeiten ist es ein Gewinn für die Stadt Rheine, wenn die Grundstücke sich dadurch besser vermarkten lassen.

Anlagen:

- Anlage 1: Tabelle Massen- und Kostenberechnung für Bodenauftrag und Bodenabtrag im GVZ
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Schreiben WSV