

Federführung:
01-Wirtschaftsförderung, Grundstücksmanagement
Produkt:

Datum:
05.12.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2022	Entscheidung

Bereitstellung außerplanmäßiger Haushaltsmittel

Beschlussvorschlag:

Es wird gemäß § 83 GO NRW i. V. m. § 8 der Haushaltssatzung der Stadt Coesfeld (im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung) für das Haushaltsjahr 2022 beschlossen, der Leistung von außerplanmäßigen Haushaltsmitteln in Höhe von 175.000,00 € beim Produkt 01.02 (Grundstücksmanagement) für zusätzlich erforderliche Aufwendungen zur Herrichtung des Grundstücks (Verlegen von Leitungen aus Bauflächen) zuzustimmen. Die Deckung erfolgt durch die im Sachverhalt dargestellten Einsparungen im Budget 70.

Sachverhalt:

Im Budget 01.02 sind die Aufwendungen veranschlagt, die über die eigentlichen Erschließungsmaßnahmen hinaus erforderlich sind, um die Gewerbegrundstücke in den Bereichen Letter Bülten und Gewerbegebiet westlich Mühle Krampe bebauungsfähig zu machen. Hier sind u.a. die Ausgleichszahlungen für den ökologischen Ausgleich für beide Gebiete mit rd. 327.100 € veranschlagt worden. Die Zahlung für das Gewerbegebiet westlich Mühle Krampe ist erfolgt, die Zahlung für den Letter Bülten ist jetzt fällig gestellt worden.

Auf dem Grundstück, das an die Firma Athyrium zur Realisierung des Logistikzentrums der Fa. Parador veräußert werden soll, liegen Leitungen der Windparks Letter Görd und Flamschen in einem Bereich, der überbaut werden soll. Dies ist erst bei einem Ortstermin vor wenigen Tagen klar geworden. Hierfür wurden Gestattungsverträge abgeschlossen. Die Leitungsrechte wurden auch ins Grundbuch eingetragen. Bei Kauf der Grundstücke durch die Stadt wurden die Leitungsrechte übernommen.

Die Leitungsrechte wurden aber bei Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Im Geograpschen Informationssystem konnten die Leitungen erst eingefügt werden, als im Sommer 2021 die Vermessungsunterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Zu diesem Zeitpunkt war die Grundlagenermittlung des B-Planes schon abgeschlossen. Die Leitungsrechte spielten auch bei den Verhandlungen mit Parador bzw. der DAL bzw. der Athyrium Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG keine Rolle. Die Flächen wurden als Bauland eingestuft mit der entsprechenden Wertigkeit.

Die Leitungsrechte, die ein Freihalten der Leitungen einschl. eines Schutzstreifens beinhalten liegen nun in Flächen, die als Sonderbaufläche im B-Plan festgesetzt sind. Das hat zur Folge, dass der ganz exakt auf die Bedarfe der Fa. Parador zugeschnittene Bebauungsplan ohne Verlegung der Leitungen nicht umsetzbar ist. Die Leitungen liegen in Bereichen, die mit

Verkehrsflächen überbaut werden müssen. Sie haben dort keine ausreichende Deckung (Abstand Leitung OK Fahrbahn teilweise nur 0,50 m!). Die Verkehrsflächen sind bereits optimiert geplant, dass eine größere Verschiebung nach Süden nicht möglich ist, da auch im Süden des Gebäudes die notwendigen Abstände der einzelnen Einrichtungen optimiert wurden. Sie müssten um ca. 6 m verschoben werden.

Die Leitungen müssen auf einer Länge von ca. 240 m verlegt werden. Unter Betrieb ist das nicht möglich, auch ist eine sehr zeitnahe Umsetzung erforderlich, wenn der Terminplan der Baumaßnahme Parador eingehalten werden soll. In zwei OT am 22.11.2022 und am 02.12.2022 wurde daher einvernehmlich festgestellt, dass die Leitung zunächst neu verlegt werden muss, während die alte Leitung in Betrieb bleibt. Das muss möglichst zeitnah geschehen. Anschließend ist an einem möglichst windarmen Tag im Frühjahr 2023 ein Ummuffen der Leitungen erforderlich. Aus Gewährleistungsgründen kann die Leistung nur von der Firma ausgeführt werden, die die Leitungen 2019 für die Windparkbetreiber verlegt hat.

Es fallen Kosten für die Neuverlegung der Leitungen (Material, Lohn) an. Ein Aufwand von ca. 175.000 € für die Leitungen ist nicht auszuschließen. Ob für die Stillstandszeit der Windparks Kosten anfallen, ist offen. Diese werden aber ohnehin erst 2023 anfallen und können als Risikoposition noch im Haushalt 2023 veranschlagt werden.

Im westlichen Teil des Grundstücks ist die Lage der Leitungen nicht im überbaubaren Bereich. Jedoch kann hier die Abgrabung des anstehenden Bodens auf ein einheitliches Niveau nicht in dem Umfang durchgeführt werden, wie es für einen optimalen Massenausgleich notwendig ist. Im Umfang von ca. 2.000 m³ Boden müsste Material zugekauft werden. Hier ist ggfls. eine Lösung möglich, in dem überschüssiges Bodenmaterial der laufenden Maßnahme des AWW zur Verfügung gestellt wird.

Da die Haushaltsmittel im aktuellen Haushalt der Stadt Coesfeld nicht veranschlagt sind, ist es erforderlich, die Auszahlungsermächtigung außerplanmäßig bereitzustellen. Da zudem der vorgesehene Zuschuss die Wertgrenze von 30.000,00 € gemäß § 8 der Haushaltssatzung überschreitet, hat hierüber der Rat der Stadt Coesfeld zu entscheiden.

Hätte Kenntnis über die Leitungen bestanden, wäre die Grünfläche vermutlich um ca. 2.468 m² vergrößert worden, die Baufläche um 2.468 m² reduziert worden (6,50 m über die ganze Länge des Baufeldes). Die daraus abzuleitende theoretische Minderung des Kaufpreises entspricht einem Wert von ca. 102.000 €. Bis zu dieser Höhe liegt zwar ein geminderter Grundstückswert vor, aber kein Schaden. Darüber hinaus gehende Kosten sind als Schaden anzusehen und werden der Eigenschadenversicherung gemeldet werden.

Eine Dringlichkeitsentscheidung zur Bereitstellung der Mittel ist erforderlich, da die Teilbaugenehmigung für das Bauvorhaben bereits erteilt ist und eine Zusage zur Nutzung der Flächen für die Bauarbeiten bereits ausgesprochen worden ist. Ein entsprechender Terminplan, in dem die Bauarbeiten von Athyrium (ausführende Firma Goldbeck), Abwasserwerk und SEG exakt aufeinander abgestimmt sind wurde einvernehmlich vor Wochen verabschiedet. Die Bauaufträge wurden vom Käufer daraufhin ausgelöst.

Um den Baubeginn Mitte Januar einhalten zu können, müssen die Kabel sofort bestellt werden und kurzfristig noch im laufenden Jahr muss mit der Verlegung begonnen werden. Aus Gewährleistungsgründen kann der Auftrag auch nur an die Firma erteilt werden, die die Kabelverlegung ursprünglich durchgeführt hat. Die Firma ist bereit und in der Lage, die Arbeiten kurzfristig durchzuführen. Kann eine rechtzeitige Ausführung nicht erfolgen, ist ein erheblicher Schaden aus Bauverzug zu erwarten.

Die Deckung erfolgt durch folgende Einsparungen aus dem Budget 70.01:

Straßenbau	139.500 €
Brückenbau	195.000 €
Deckensanierung	<u>150.000 €</u>
gesamt	484.500 €

bereits als Deckungsmittel verwendet:

Energiesparmaßnahmen Straßenbeleuchtung	221.200 €
Leistungsverträge, Glasfaserverlegung	<u>35.000 €</u>
gesamt	256.200 €
freie Mittel zur Deckung:	228.300 €

Anlagen:

Plan Leitungstrasse und B-Plan

Plan nicht baulich nutzbarer Fläche