

Vorlage Nr. 19/0276

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	01.07.2019	16

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Rückbau des Objekts Schwechater Straße 38 und Neuentwicklung des Nahversorgungszentrums

Begründung:

Das weitgehend leer stehenden Wohn- und Geschäftszentrum an der Schwechater Str. 38 belastet seit langem den Stadtteil Rentfort-Nord. Bereits seit mehr als zehn Jahren bemüht sich die Verwaltung gemeinsam mit kooperationsbereiten Rest-Eigentümern um eine Lösung zur Beseitigung der Alt-Immobilie und Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums für den Stadtteil.

Zuletzt wurde in der Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses am 05.12.2018 über den Sachstand berichtet. Der Ausschuss hat in der Sitzung einstimmig den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und unterstützt die strategische Ausrichtung, die Beseitigung der Schrottimmobilie Schwechater Straße 38 durch ein Investorenmodell - bei Bedarf auch mit Hilfe eines finanziellen kommunalen Engagements - zu ermöglichen, um dadurch die Voraussetzungen zum Bau eines neuen Nahversorgungszentrums zu schaffen.“

In einem über ein Jahr andauernden Prozess ist es von Seiten der Stadt mit einem Investor nun gelungen, ein tragfähiges Konzept zum Rückbau und zur Neuentwicklung des Geschäftszentrums zu entwickeln. Dies wird, wie berichtet und beschlossen, nur mit einer finanziellen Unterstützung seitens der Stadt Gladbeck möglich sein.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Für die Neuentwicklung des Nahversorgungszentrums liegt ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf vor, dem es gelingt, ein Geschäftsangebot mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt sowie ergänzenden Geschäften in einem attraktiven städtebaulichen und architektonischen Rahmen umzusetzen. Dabei wurden in enger Abstimmung zwischen Investor und Stadt auch wichtige Aspekte wie Aufenthaltsqualitäten, die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer und die angemessene Begrünung berücksichtigt. Somit liegen die Voraussetzungen vor, damit Rentfort Nord wieder eine lebendige Mitte erhalten kann.

Nach entsprechender Beschlussfassung im Haupt- und Finanzausschuss werden Stadt und Investor den beschriebenen städtebaulichen Vertrag schnellstmöglich abschließen und die Stadt eine planungsrechtliche Bauvoranfrage zum Vorhaben bescheiden. Anschließend wird das Vergabeverfahren für die Abrissleistungen durchgeführt. Eine Abrissgenehmigung samt Rückbau- und Entsorgungskonzept liegt bereits vor. Der Abriss wird voraussichtlich ca. 6-9 Monate in Anspruch nehmen und soll möglichst zum Jahresende 2019 beginnen.

1. Ausgangslage

Das Hochhaus in der Schwechater Straße wurde 1973 als Wohn- und Geschäftshaus mit angrenzendem ein- bzw. zweigeschossigen Geschäftsbereichen und Tiefgarage mit oberirdischem Parkdeck durch die städtische Wohnungsgesellschaft GWG mit insgesamt 141 Wohneinheiten, 23 Gewerbeeinheiten und 102 Stellplätzen errichtet. Anfang der 1990er Jahre wurde die Immobilie in Teileigentum an eine Vielzahl an Einzeleigentümern veräußert. Durch die schwierige Eigentümerstruktur mit zunehmenden Finanzproblemen wurde die Wohnungseigentümergeinschaft handlungsunfähig. Notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen blieben über die Jahre aus. Im Jahr 2006 musste die Fassade im Wege der Ersatzvornahme durch die Stadt Gladbeck gesichert werden und Zahlungsrückstände beim Energieversorger führten zur Einstellung der Stromversorgung. Anschließend wurde aus Gründen der Gefahrenabwehr eine bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung mit anschließender Räumung der Wohnhochhauses durchgesetzt. Das Wohnhochhaus steht nunmehr seit mehr als 13 Jahren leer, ohne dass in dieser Zeit Instandsetzungs- oder Erhaltungsmaßnahmen erfolgt sind. Mit Schließung des Lebensmittelmarktes im Jahr 2013 ist keine ausreichende Nahversorgung im Stadtteil mehr gewährleistet und ein neues Stadtteilzentrum wird für die ansässige Bevölkerung zur Sicherung der Nahversorgung dringend benötigt. Ein Gebäudegutachten aus dem Jahr 2013 kam zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung der Immobilie wirtschaftlich unverhältnismäßig sei.

Aufgrund der bestehenden Mängel und Missstände des Gebäudekomplexes und um die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums am selben Standort zu schaffen, leitete die Stadt Gladbeck im Jahr 2013 das Verfahren für ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot gem. § 179 BauGB ein. Da sich 2015 eine einvernehmliche Lösung für den Abriss mit allen Eigentümern abzeichnete, wurde das Verfahren ausgesetzt. Letztlich scheiterte dieser Lösungsweg doch aufgrund der fehlenden Kooperationsbereitschaft von drei Eigentümern. Ein freiwilliger Rückbau war nicht mehr möglich, sodass

die Stadt 2016 das Verfahren nach § 179 BauGB fortsetzte und im November 2016 entsprechende Bescheide erließ. Ausgenommen vom Rückbaugebot ist hierbei der zweigeschossige Gebäudetrakt im Westen des Grundstücks (sogenannter Block F), der noch weitestgehend genutzt wird und erhalten bleiben soll. Gegen das Gebot wurde in der Folge eine Klage beim VG Gelsenkirchen eingereicht, die dort allerdings verfristet einging und daher wieder zurückgezogen wurde. Damit wurde das Rückbaugebot im April 2017 bestandskräftig. In der Folge wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeitet und darauf basierend am 26.06.2018 eine Abrissgenehmigung durch die Stadt Gladbeck erteilt.

Im Zeitverlauf des zunehmenden Verfalls der Immobilie bildete sich eine GmbH, getragen von gewerblichen Rest-Eigentümern und -Nutzern, denen es gelang über mehrere Jahre insgesamt rund 70 % der Eigentumsanteile am Objekt zu erwerben (u. a. im Rahmen von Zwangsversteigerungen). Diese Mehrheitseignerin verfolgt gemeinsam mit der Stadt Gladbeck das Ziel des Rückbaus und der Neuentwicklung des Standortes zu einem Nahversorgungszentrum. Mit der Mehrheitseignerin wurde vor Erlass des Rückbaugebots im November 2016 ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Durchführung des Rückbaus und die Kostentragungspflicht regelt. Zwischenzeitlich wird allerdings die Variante verfolgt, dass nicht die Mehrheitseignerin, sondern ein Projektentwickler (im Folgenden: Investor) den Rückbau, gestützt von Städtebaufördermitteln, durchführen und auf dem Grundstück ein neues Nahversorgungszentrum errichten wird. Dieser Investor hat sich zwischenzeitlich bereits Eigentumsanteile der Wohnungseigentümergeinschaft grundbuchlich gesichert. Ausgenommen vom Verkauf ist der westliche Teil des Grundstücks mit dem Block F, da dieser als Wohnungseigentümergeinschaft bestehen bleiben soll. Mit Erwerb der entsprechenden Grundstücksanteile durch den Investor kann die Grundstücksteilung zwischen Block F und dem restlichen Grundstück vollzogen werden.

2. Rückbaukosten

In 2015 wurde noch von Rückbau- und Entsorgungskosten in Höhe von rund. 1,76 Mio. Euro brutto ausgegangen. Eine konkretisierte Kostenschätzung aus dem Sommer 2017, die auf einem Rückbau- und Entsorgungskonzept inkl. Schadstoffkataster beruht, kam zu dem Ergebnis, dass der Rückbau (einschließlich Entsorgung) mit rund 4,96 Mio. Euro brutto deutlich teurer ausfällt als angenommen. Damit übersteigen die Abrisskosten den Marktwert des freigeräumten Grundstücks deutlich. Eine weitere Kostenerhöhung kann infolge von Mehrkosten durch weitere mögliche Schadstoffe oder andere unerwartete Umstände nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Trotz der allgemeinen Preisentwicklung im Baugewerbe kann nach Rücksprache mit dem Gutachter jedoch davon ausgegangen werden, dass das Gutachten aus 2017 auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch den Rahmenbedingungen des Marktes entspricht.

3. Durchführung des Rückbaus

Hinsichtlich der strategischen Vorgehensweise und der Zuständigkeiten bei der Umsetzung des Rückbaus wurden zwischen den Beteiligten verschiedene Herangehensweisen diskutiert und sich im Ergebnis auf die Alternative verständigt, dass sich der Investor vertraglich gegenüber der Stadt Gladbeck zum Vollzug des Rückbaugeschäfts verpflichtet. Demnach erfolgen der Abriss des Objektes sowie im zweiten Schritt die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums durch den Investor.

Nach der Gesetzeslage ordnet die Stadt an, dass der Eigentümer der Immobilie gemäß § 179 Abs. 1 BauGB den Abriss des Gebäudes durch die Stadt zu dulden hat. Möglich ist aber auch der freiwillige Vollzug des Rückbaugeschäfts auf der Grundlage von § 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB, in dem dem Eigentümer – also vorliegend dem Investor nach Erwerb der erforderlichen Teileigentumsanteile – ausdrücklich das Recht eingeräumt wird, den Abriss durch die Gemeinde abzuwenden, indem er selbst den Rückbau durchführt. Im Fall des Eigenabbruchs muss der Eigentümer die durch das Rückbaugeschäft bestimmte Maßnahme vollumfänglich erfüllen. Das Recht zum Eigenabbruch kann der Eigentümer bis zum Vollzug durch die Gemeinde jederzeit geltend machen.

Dieses Vorgehen hat zur Folge, dass die Regelungen zum Wertausgleich nach BauGB angewandt werden. Der Ausgleich der Rückbaukosten erfolgt auf Grundlage von § 179 Abs. 3 BauGB. Nach dessen Satz 1 hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn dem Eigentümer durch die Beseitigung Vermögensnachteile entstehen. Die beim Eigenabbruch entstehenden Rückbaukosten sind Teil der entschädigungsfähigen Vermögensnachteile i. S. d. § 179 Abs. 3 BauGB. Hierbei ist allerdings die Wertung des § 179 Abs. 4 BauGB zu beachten, die auf den Entschädigungsanspruch durchschlägt. Entschädigung für die Rückbaukosten kann der Investor beim Eigenabbruch daher nur insoweit erhalten, wie ihm die Kosten nicht nach § 179 Abs. 4 BauGB zur Last fallen, weil sie durch einen ihm zuwachsenden Vermögensvorteil kompensiert werden. Dies bedeutet: Im Falle des Eigenabbruchs muss die Stadt dem Investor als Eigentümer über § 179 Abs. 3 BauGB Vermögensnachteile durch den Rückbau ausgleichen, d. h. diejenigen Abriss- und Entsorgungskosten erstatten, die über die Steigerung des Grundstückswertes aufgrund des Rückbaus des Objektes hinausgehen.

Die Erstattung der Abrisskosten abzüglich der Wertsteigerung des Grundstücks aufgrund des Rückbaus des Objektes ist beihilferechtlich unbedenklich, da entweder bereits die Kostenerstattung der Stadt als hoheitlich veranlasst einzuordnen ist oder aber der Investor mit dem Rückbau eine eigentlich der Stadt obliegende Aufgabe vollbringt und lediglich entschädigt wird.

4. Finanzierung des Rückbaus

4.1 Städtebaufördermittel

Mit Bescheid vom 01.12.2016 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 703.000 Euro für den Rückbau bewilligt. Aufgrund der sich durch die Erstellung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes gezeigten Kostensteigerung wurden im November 2017 zusätzliche Fördermittel in Höhe von 964.304 Euro beantragt (Förderhöchstbetrag) und mit dem Zuwendungsbescheid vom 19.10.2018 auch bewilligt. Somit stehen für den Rückbau der Immobilie bewilligte Städtebaufördermittel in Höhe von insgesamt rund 1,67 Mio. Euro zur Weiterleitung an den vorsteuerabzugsberechtigten Investor zur Verfügung. Zu den genannten Fördermitteln kommt ein Eigenanteil der Stadt Gladbeck in Höhe von 51.000 Euro hinzu.

Die abschließende Förderhöhe ergibt sich aus den tatsächlichen Rückbaukosten, ist aber auf den genannten Betrag gedeckelt. Ob beim Land ggf. eine zusätzliche Förderung beantragt werden könnte für den Fall, dass die Rückbaukosten nochmals steigen würden, wäre zu gegebener Zeit zu prüfen.

Die Fördermittel dürfen zur Erfüllung des Zweckes für den Rückbau an einen Dritten – in diesem Fall den Investor – weitergeleitet werden. Sowohl die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 als auch die Förderbescheide lassen eine Weitergabe der Zuwendungen zur Erfüllung des Zweckes ausdrücklich zu. Ein Mittelabruf und die Weiterreichung der Fördermittel an den Investor über die Stadt Gladbeck sind vorgesehen und mit dem Land abgestimmt.

4.2 Städtische Kostenbeteiligung

Da auch die erhöhte Summe der Städtebaufördermittel nicht ausreicht, um die Lücke zwischen Abrisskosten und Marktwert des freigeräumten Grundstücks zu schließen, hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Investor Lösungsmöglichkeiten entwickelt, wie trotz der hohen Rückbaukosten der Abriss und die Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums wirtschaftlich darstellbar sind.

In diesem Zuge wurde eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit einer Modellberechnung für die mögliche Höhe einer Zuwendung seitens der Stadt Gladbeck für den Rückbau nach § 179 BauGB beauftragt.

Der Modellberechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Das Rückbau- und Sanierungskonzept schließt mit einer Kostenschätzung von 4.168.261 Euro netto. Hinzu kommen Planungskosten für die Begleitung des Rückbaus durch ein Ingenieurbüro in Höhe von ca. 174.000 Euro netto. Somit belaufen sich die geschätzten Rückbaukosten insgesamt auf rund 4.342.261 Euro netto.
- Für das unbebaute Grundstück kann – bei einem Bodenwert von 148 Euro/m² für die geplante Nahversorgungsnutzung – ein Wert von ca. 1.754.540 Euro angenom-

men werden. Der genannte Bodenwert wurde im Rahmen einer Wertermittlung seitens der Stadt Gladbeck berechnet.

- Die bewilligten Städtebaufördermittel betragen 1.667.304 Euro zur Weiterleitung an den vorsteuerabzugsberechtigten Investor.

Aus der Differenz von Rückbaukosten als „Kosten“ auf der einen Seite sowie Bodenwert und Fördermitteln als „Erträge“ auf der anderen Seite ergäbe sich eine erforderliche Zuwendung der Stadt Gladbeck in Höhe von 920.417 Euro.

Das genaue Finanzierungsmodell ist in der folgenden Übersicht noch einmal dargestellt:

„Kosten“	Geschätzte Rückbaukosten gesamt (netto)	4.342.261 Euro
	davon: <i>Geschätzte Rückbaukosten (netto)</i>	<i>4.168.261 Euro</i>
	<i>Begleitung Rückbau durch Ing.-Büro (netto)</i>	<i>174.000 Euro</i>
<hr/>		
„Erträge“	Bodenwert des unbebauten Grundstücks (= Eigenanteil Investor)	1.754.540 Euro
	Bewilligte Städtebaufördermittel	1.667.304 Euro
<hr/>		
Verbleibende Zuwendung der Stadt Gladbeck		920.417 Euro

In dieser Berechnung sind noch nicht mögliche Straßenbaukosten, die nicht durch den Investor zu tragen sind, berücksichtigt. Hierzu können Anpassungen der Wegeführung im angrenzenden Park und ggf. der Gehwegflächen an der Zufahrt zur künftigen städtischen Straße (heutige Privatstraße an der östlichen Grundstücksgrenze) gehören. Hinzu kommen Kosten für die Stadt durch die Herstellung der Privatstraße an der östlichen Grundstücksgrenze in den Bereichen, die über die für das Vorhaben erforderliche Feuerwehrumfahrung hinausgehen. Durch diese Qualifizierung der Wegestruktur kann die Erschließung des Nahversorgungszentrums insbesondere für Fußgänger und Radfahrer deutlich verbessert werden.

Ferner ist zu beachten, dass steigende Rückbaukosten über den angenommenen Wert die städtische Zuwendung 1:1 erhöhen würden. Geringere Rückbaukosten reduzieren die Förderung des Landes und die Zuwendung der Stadt.

Sollte das öffentliche Vergabeverfahren für den Rückbau eine Kostenüberschreitung von mehr als 20 % ergeben, so könnte das Vergabeverfahren aufgehoben werden.

5. Städtebauliches Nachnutzungskonzept

Gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 ist das Grundstück als zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord (Nahversorgungszentrum) klassifiziert. Im Einzelhandelskonzept wird im Kern die Etablierung eines leistungsstarken Vollsortimenters (1.800-2.000 m² Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt), eines Drogeriefachmarktes (rund 700 m² Verkaufsfläche) und eines Lebensmitteldiscounters (max. 1.000 m² Verkaufsfläche) empfohlen, um die wohnortnahe Grundversorgung für Rentfort-Nord langfristig abzusichern. Dementsprechend sieht das Nachnutzungskonzept vor, den Standort wieder als funktionsfähiges Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Von Seiten des Investors liegt ein mit der Stadt abgestimmter Städtebaulicher Entwurf vor, der die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums in der Form eines Fachmarktzentums – bestehend aus mindestens einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt sowie weiteren ergänzenden Einzelhandelsnutzungen aperiodischer Nonfood-Sortimente – vorsieht. Gemeinsam mit dem Block F ergibt sich eine U-förmige Bebauung auf dem Gesamtgrundstück mit einer dazwischen angeordneten Stellplatzanlage.

Nach der bereits erfolgten Aufhebung des Bebauungsplans für das Grundstück ergibt sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Die Einzelheiten zur Zulässigkeit des Vorhabens (insbesondere im Hinblick auf Lage und Kubatur der Gebäude sowie der angebotenen Sortimente und Verkaufsflächen) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Ebenso wird durch den Investor im Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept für das Vorhaben aufgestellt und ein Verkehrsgutachten erstellt. Soweit sich durch das Verkehrsgutachten Anpassungs- bzw. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ergeben, übernimmt der Investor diese auf eigene Kosten. Die Einzelheiten werden dann in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Aus diesem Grund wurde die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens bereits gutachterlich untersucht. Im Sinne einer Wort-Case-Analyse wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Innenstadt Gladbeck und weitere Nahversorgungszentren) ermittelt. Dies erfolgte vor der Fragestellung, ob es durch das Vorhaben zu schädlichen, städtebaulichen relevanten Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kommen kann. Hierbei wurde kein konkretes Vorhaben geprüft, sondern es wurden im Rahmen einer „Schwellenwertanalyse“ die maximal verträglichen Verkaufsflächenspielräume (gegliedert nach Hauptsortimenten) für den Vorhabenstandort ermittelt, um hinsichtlich der Auswahl der zukünftigen Mieter eine Flexibilität zu behalten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben – unter Einhaltung der im Gutachten sortimentspezifisch ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen – keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden. Darüber hinaus wird der Standort mit der Vorhabenrealisierung wieder seine ihm durch das Einzelhandelskonzept zugewiesene Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum vollständig zurückerlangen können.

Die städtebauliche Planung befindet sich aktuell in der Endabstimmung und wird in der Sitzung vorgestellt.

6. Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gladbeck und dem Investor

Zwischen der Stadt Gladbeck und dem Investor ist die Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrags vorgesehen, der die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Hinblick auf den Rückbau und die Folgenutzung der Immobilie für ein Nahversorgungszentrum absichert und konkretisiert. Inhalte des Städtebaulichen Vertrags sind insbesondere der Vollzug des Rückbaugeschäfts durch den Investor als Eigentümer, die Regelung der Weiterleitung der Fördermittel, die Regelung zu städtischen Ausgleichszahlungen (Wertausgleich), Regelungen zu Städtebau, Architektur und Gestaltung des neuen Nahversorgungszentrums sowie die Gegenleistungsverpflichtung des Investors zur Errichtung und zum Betrieb eines Nahversorgungszentrums über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren.

Der Städtebauliche Vertrag befindet sich aktuell in der Endabstimmung mit dem Investor. Zwischen den Vertragsparteien sollen folgende wesentliche Vereinbarungen getroffen werden:

- Das Vertragsgebiet umfasst den Bereich des Flurstücks 37, Flur 147, Gemarkung Gladbeck ohne den noch zu vermessenden Grundstücksteil mit dem Block F.
- Der Investor verpflichtet sich, das Rückbaugeschäft in eigener Regie bis zu einem im Vertrag festgelegten Zeitpunkt zu vollziehen.
- Der Investor führt den Rückbau in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.
- Der Investor verpflichtet sich, bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zweckes aufgrund der Förderbestimmungen die nach dem Gemeindehaushaltsrecht anzuwendenden Vergabegrundsätze zu beachten.
- Geregelt werden ferner die genauen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten hinsichtlich der Vergabe und Durchführung des Rückbaus. Der tatsächliche Rückbau fällt in den Zuständigkeitsbereich des Investors. Allerdings wird die Stadt den Investor insofern unterstützen, als dass sie in seinem Namen die für den Abbruch erforderlichen Leistungen ausschreiben und das Vergabeverfahren über die Zentrale Vergabestelle der Stadt durchführen wird.
- Im Falle der Insolvenz des Investors oder bei einem schuldhaften, durch Nachfristsetzung nicht zu behebenden Verstoß gegen die vereinbarte Rückbaufrist wird der Stadt ein Eintrittsrecht in den Abrissunternehmervertrag eingeräumt.
- Der Investor wird die mit einem Rückbaugeschäft verbundenen Beseitigungskosten nur bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile tragen. Für die darüber hinausgehenden Rückbaukosten wird die Stadt dem Investor – unter Einbindung der bewilligten Fördermittel – einen entsprechenden Aus-

gleich leisten. Als Grundlage für die Höhe der Zahlungen wird sich im Vertrag auf eine verbindliche Berechnungsgrundlage bzgl. des Grundstückswertes geeinigt.

- Der Stadt wird ein Prüfungsrecht auf Rechnungen eingestanden.
- Die Stadt wird nach Prüfung der durch den Investor vorzulegenden Nachweise die bewilligten Fördermittel abrufen und diese nach Auszahlung durch den Fördermittelgeber an den Investor weiterleiten.
- Der Abruf von Teilleistungen für den Rückbau durch den Investor von der städtischen Zuwendung ist möglich, sofern die Rückbaukosten den vereinbarten Grundstückswert übersteigen und die Nachweise für Ausgaben seitens der Stadt positiv geprüft wurden.
- Der Investor verpflichtet sich, den Rückbau entsprechend den Vorgaben der Zuwendungsbescheide und deren Anlagen durchzuführen und die Stadt im Rahmen des Abrufs der Zuwendungen sowie im Rahmen eines Mittel-/Schlussverwendungsnachweises zu unterstützen.
- Von etwaigen Rückforderungen durch den Zuwendungsgeber hat der Investor die Stadt freizustellen, sofern die Gründe für die Rückforderung in den Verantwortungsbereich des Investors fallen.

- Es werden Vereinbarungen zur Nachnutzung des Grundstücks mit einem neuen Nahversorgungszentrum und vorgesehenen Ankermietern getroffen.
- Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des neuen Nahversorgungszentrums richtet sich nach § 34 BauGB, weswegen Einzelheiten zur Zulässigkeit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.
- Es werden Fristen vereinbart, bis wann der Investor nach dem Wirksamwerden des Vertrages einen vollständigen und genehmigungsfähigen Vorbescheid zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu beantragen hat, bis wann er ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch über die Bebauung des Grundstückes einzureichen hat, bis wann er mit dem Bau zu beginnen hat und bis wann er den Bau fertigzustellen hat.
- Der Investor verpflichtet sich das Nahversorgungszentrum für die Dauer von mindestens 10 Jahren nach Inbetriebnahme zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.
- Der abgestimmte Vorhabenplan wird Bestandteil des Vertrags. Darüber hinaus werden notwendige Vereinbarungen zur Baugestaltung, zur Gestaltung der Außen- und Nebenanlagen und zur Erschließung im Vertrag festgehalten.
- Die Privatstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird von der Stadt zum Zweck der Widmung in ihr Eigentum übernommen.
- Es werden die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Gutachten (Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept) vereinbart.
- Anpassungs- bzw. Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Straßen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, sowie an der Bushaltestelle erfolgen auf Kosten des Investors.
- Der Städtebauliche Vertrag wird in Gänze erst dann wirksam werden, wenn der Investor einen planungsrechtlichen Vorbescheid für das vereinbarte Vorhaben erhalten hat.

Folgende Anlagen werden Bestandteil des Vertrags:

- ein Lageplan zum Vertragsgebiet
- die Kostenschätzung zu den Beseitigungskosten
- die Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Münster Nr. 06/79/16 vom 01.12.2016 und Nr. 06/04/18 vom 19.10.2018
- ein Lageplan, Ansichten und Schnitte zum Nahversorgungszentrum
- ein Lageplan der Privatstraße

die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	1.667.304 €
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	2.587.000 €
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Es stehen bewilligte Städtebaufördermittel in Höhe von 1.667.304 Euro zur Verfügung. Diese Mittel sind im laufenden Haushalt abgebildet.

Die voraussichtlich verbleibende notwendige Zuwendung der Stadt Gladbeck aufgrund der Anwendung des § 179 BauGB beträgt 919.696 Euro. Diese notwendigen städtischen Finanzmittel sind im Haushalt 2020 bereitzustellen.

Der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Gladbeck beinhaltet eine Gegenleistungsverpflichtung des Investors zur Errichtung und zum Betrieb eines Nahversorgungszentrums über einen Zeitraum von 10 Jahren. Unter der Voraussetzung des § 43 Abs. 2 KomHVO NRW besteht die Möglichkeit hinsichtlich der städtischen Zuwendung einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz der Stadt Gladbeck zu bilden.

Weitere aktuell noch nicht zu benennende Kosten können durch notwendige Anpassungen an den angrenzenden Straßen und Wegen entstehen.

Beschlussentwurf:

- 1) Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Gladbeck begrüßt das dargestellte Kooperationsmodell zwischen Stadt und Investor zur Finanzierung und Durchführung des Rückbaus der Schrottimmobilie Schwechater Straße 38, um dadurch die Voraussetzungen zum Bau eines neuen Nahversorgungszentrums an diesem Standort zu schaffen.
- 2) Die vorgestellte städtebauliche Planung für die Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums wird vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Gladbeck befürwortet.
- 3) Die Verwaltung wird durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Gladbeck damit beauftragt, die Verhandlungen mit dem Investor zum Städtebaulichen Vertrag zum Rückbau und zur Nachnutzung der Schwechater Straße 38 fortzusetzen und den Vertrag abzuschließen. Die dargestellten notwendigen Finanzmittel, insb. zur Anwendung des § 179 BauGB, sind im Haushaltsplan 2020 bereitzustellen.

Der Bürgermeister
I.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: