

Datum: 12.08.2020

Az.: 61 thi-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	15.09.2020

Betreff:

Ehemaliger Marktplatz Rünthe;
hier: Aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiterin Thiede	
-----------------------------	--------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt den Bericht über den aktuellen Sachstand zum ehemaligen Marktplatz Rünthe zur Kenntnis.

Sachdarstellung:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 26. September 2019 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, inwieweit die städtebauliche Aufwertung des ehemaligen Marktplatzes Rünthe beschleunigt werden kann (vgl. Drucksache 11/1668). Dabei sollen die beteiligten Akteure Vivawest (Haupteigentümerin), private Kaufinteressenten, der Kreis Unna (Untere Bodenschutzbehörde) sowie die Stadt Bergkamen (Trägerin der Planungshoheit und Teileigentümerin) einbezogen werden. Der Beschluss besagt zudem, dass neben der bisher angestrebten Nutzung für zusätzliche Wohnbaugrundstücke als Alternative auch die Nutzung als öffentliche Grünfläche mit bewertet werden soll. Daher sollten Sanierungsbedarf und etwaige Rückkaufoptionen abhängig von der Folgenutzung ermittelt werden.

Aktueller Sachstand

Seitens der Stadt Bergkamen wurden in den vergangenen Monaten verschiedene Gespräche geführt. Die Ergebnisse bzw. der aktuelle Sachstand werden nachfolgend dargestellt:

- Die Vivawest GmbH bzw. ihre Rechtsvorgängerin die Wohnbau Westfalen GmbH hat 2002 den überwiegenden Teil des Marktplatzes Rünthe von der Stadt Bergkamen in Kenntnis des dem Kaufvertrag beigefügten Altlastengutachtens gekauft mit dem Ziel, dort Wohnbebauung zu errichten. Das Vorhaben wurde bislang nicht umgesetzt. Mittlerweile hat die Vivawest GmbH kein Interesse mehr, die Fläche selbst zu entwickeln. Sie hat daher der Stadt Bergkamen ein Angebot zum Rückerwerb der Fläche gemacht. Dieses wird derzeit von der Verwaltung geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass weiterhin eine Altlastensanierung der Fläche geboten ist. Aufgrund der mittlerweile geltenden rechtlichen Anforderungen an diese Sanierung ist mit höheren Kosten zu rechnen, als sie in der Vergangenheit veranschlagt wurden. Eine eventuelle Förderung ist zu prüfen (s. u.). Ankauf, Sanierung und Nachnutzung der Fläche sind nur bei einer wirtschaftlichen Vertretbarkeit akzeptabel.
- In der Vergangenheit hat es verschiedentlich private Kaufinteressenten für die Fläche gegeben, die teilweise auch Kontakt mit der Stadt Bergkamen aufgenommen haben. Zuletzt hat es im Oktober 2018 Gespräche zwischen einem Privaten und dem Kreis Unna gegeben hinsichtlich des Sanierungsaufwandes im Hinblick auf einen Erwerb der Fläche. Im Ergebnis hat der Kaufinteressent aufgrund von Sanierungsaufwand und -kosten von einem Erwerb der Fläche Abstand genommen. Derzeit gibt es nach Kenntnis der Stadt Bergkamen und der Vivawest GmbH keinen weiteren Kaufinteressenten.
- Der Kreis Unna ist zuständige Untere Bodenschutzbehörde für die Altlastensanierung. Der von der Vivawest GmbH erstellte Sanierungsplan wurde 2006 vom Kreis Unna für verbindlich erklärt. Die Verbindlichkeitserklärung ist aufgrund der Nichtumsetzung in der Zwischenzeit erloschen. Gleichwohl sieht die Untere Bodenschutzbehörde das Erfordernis einer Sanierung der Fläche – und zwar unabhängig von einer Nachnutzung für Wohnzwecke oder als Grünfläche. Daher fordert sie in einem Schreiben Ende Juni 2020 die Vivawest GmbH sowie die Stadt Bergkamen als Eigentümerin einer der

Erschließungsflächen dazu auf, notwendige Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchführen zu lassen.

Derzeit findet zwischen den Beteiligten die Abstimmung des weiteren Vorgehens statt.

- Unterstützung und Förderung bei der Sanierung von Altlastenstandorten im kommunalen Eigentum bietet der Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV). Die Stadt Bergkamen hat Kontakt mit dem Verband aufgenommen und allgemeine Informationen über Fördermöglichkeiten eingeholt. Bedingung für eine Unterstützung durch den AAV ist, dass die Stadt Bergkamen Eigentümerin des gesamten Grundstücks ist. Für eine Förderung durch den AAV ist es zudem erforderlich, eine Nutzungskonzeption für die Fläche zu erstellen, damit der Sanierungsaufwand abgestimmt auf die Nutzung einzelner Flächenteile kalkuliert werden kann (vgl. auch Drucksache 11/1968). Gefördert werden die für eine Sanierung erforderlichen Untersuchungen sowie die Sanierung selbst. Eine verbindliche Förderzusage kann derzeit noch nicht gegeben werden.

Weiteres Vorgehen

Das Kaufangebot der Vivawest GmbH ist durch die Stadt Bergkamen insofern auch unter dem möglichen Aspekt einer Altlastensanierung der Gesamtfläche weiter zu prüfen. Rechtliche und finanzielle Folgen eines Rückkaufs durch die Stadt Bergkamen sind abzuwägen gegen die weiteren Chancen zur Entwicklung der Fläche. Eine Förderung kann nicht garantiert werden, sodass ein Rückkauf derzeit risikobehaftet ist.

Eine weitergehende grundstücksrechtliche Bewertung wäre gemäß der Geschäftsordnung im nichtöffentlichen Teil vorzunehmen.

In Abstimmung mit dem in der Hauptverantwortung stehenden Eigentümer Vivawest GmbH sollen die Sondierungsgespräche mit dem AAV zur Auslotung der Fördermöglichkeiten fortgesetzt werden. Der Kreis Unna als Bodenschutzstelle ist dabei bezüglich des erforderlichen Sanierungsaufwandes einzubinden.

Eine Entscheidung über die von Vivawest GmbH angebotene Rückkaufoption ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Kostenparameter Sanierung/Erlöserwartung noch nicht abschließend definiert sind.