

Zuständiges Amt : Dezernat I
Beteiligte Ämter : 20, 23, 61, 66
Ansprechpartner/in : Bürgermeister
Aktenzeichen :
Datum : 19.02.2014

Vorlage Nr. **0725/VIII 3. Ergänzung**
für den
öffentlichen
Teil der Sitzung des
Rates der Stadt Sundern

Weiteres Vorgehen „REGIONALE 2013“

I. Beschlussvorschlag:

Der Beratung liegt die Vorlage Nr. 0725/VIII, 3. Ergänzung vom 19.02.2014 zu Grunde.

Der Rat der Stadt Sundern nimmt die in der Sachdarstellung abgedruckte aktuelle Entwicklung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Eckpunkte der dargestellten Lösung unter Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes in notarielle Verträge zu überführen.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage Nr. 0725/VIII aus dem öffentlichen Teil der Hauptausschusssitzung des Rates der Stadt Sundern vom 09.01.2014 sowie auf die Vorlage Nr. 0725/VIII, 1. Ergänzung aus dem öffentlichen Teil der Ratssitzung der Stadt Sundern vom 06.02.2014.

Gegenüber den vorgenannten Vorlagen sowie den Darstellungen im Rahmen der Bürgerversammlung im Ortsteil Amecke am 13.02.2014 haben sich inzwischen weitere Entwicklungen ergeben.

Im Lichte der Stimmungslage in Amecke sowie vor dem Hintergrund der zuletzt veröffentlichten Medienberichte haben die holländischen Investoren zwischenzeitlich von den Vorhaben, die Freibadflächen zu erwerben und Appartementshäuser im Bereich des ehemaligen Ruhrverbandgebäudes zu errichten, Abstand genommen. Man möchte demnach nicht gegen den Ort arbeiten, sondern willkommen sein. Die holländischen Investoren möchten sich mittels einer reduzierten und modifizierten Planung auf die bereits erworbenen Flächen nördlich des Freibadgeländes beschränken.

Darüber hinaus hat im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung am 13. Februar 2014 ein privater Investor ein Angebot für den Ankauf der kompletten Freibad- und Wiesenflächen (ca. 34.000 m²) unterbreitet. Dieses Angebot basiert entgegen den Vorstellungen der holländischen Investoren auf der Annahme, den Bereich als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sowie teilweise als Dauerwohngebiet in Form von Mehrfamilienhäusern im Bereich des ehem. Ruhrverbandsgebäudes zu entwickeln.

Nach Auffassung der Verwaltung ist nur ein aufeinander abgestimmtes planungsrechtliches Verfahren beider Projekte sinnvoll. Insofern spricht sich die Verwaltung dafür aus, die Vermarktung der Freibadfläche einschl. planungsrechtlicher Festsetzungen zunächst zurückzustellen, um diese Abstimmung sicherzustellen.

Sofern man auf die neuen Entwicklungen im Grundsatz eingehe, wären ein Ankauf der Freibadflächen und der mögliche Bau von Appartementshäusern durch die holländischen Investoren nicht länger Gegenstand der weiteren Verhandlungen.

Der Ferienpark würde dann auf dem bereits angekauften Areal der Sorpesee Resort GmbH realisiert und die weiteren Flächen könnten durch die Stadt Sundern im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten vermarktet werden. Die Flächen des Ruhrverbandsgebäudes werden von der Sundern Projekt GmbH nicht länger benötigt und von der Stadt Sundern zum damaligen, durch die Sundern Projekt GmbH bezahlten Kaufpreis, erworben.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Aussagen wären folgende Eckpunkte aus dem Verhandlungsergebnis der Task-Force (vgl. Vorlage 0725/VIII, 1. Ergänzung) unverändert Bestandteil der Diskussion:

1. Ankauf der von der Sorpesee Resort GmbH für die Verlegung der Landstraße sowie den Radweg benötigten Grundstücksflächen (insgesamt ca. 2.096 m²) durch die Stadt Sundern.
2. Übertragung der für die Uferpromenade benötigten Flächen (ca. 1.084 m²) von der Sorpesee Resort GmbH an den Ruhrverband.
3. Die Erstellung und Vermarktung der Gastronomiefläche (ca. 2.456 m²) erfolgt durch die Stadt Sundern in Abstimmung mit dem städtebaulichen Umfeld.

Aufgrund der neuesten Entwicklung wären zusätzlich die nachfolgenden Eckpunkte zu diskutieren, die in den bisherigen Vorlagen noch nicht thematisiert wurden:

1. Ankauf der kompletten Flächen des ehemaligen Ruhrverbandsgebäudes (ca. 3.170 m²) von der Sundern Projekt GmbH durch die Stadt Sundern.
2. Ankauf der von der Sundern Projekt GmbH für die Verlegung der Landstraße sowie des Radweges benötigten Grundstücksflächen aus dem Wildpark-Grundstück (ca. 277 m²) durch die Stadt Sundern.
3. Mögliche Vergabe der Freibad- und von Teilen der Wiesenfläche (ca. 20.000 m², s.o.) von der Stadt Sundern an einen privaten Investor in Form einer öffentlichen Vermarktung nach Vorliegen der abgestimmten Planungen. Hierdurch wäre die (teilweise) Refinanzierung der v.g. Grundstücksgeschäfte bei Kaufpreiszahlung sichergestellt.

Im Verhältnis zur ursprünglichen Beschlusslage von September 2012 ergäbe sich demnach bei der o.g. Lösung für die Stadt Sundern zunächst eine negative Veränderung im Saldo von ca. -845.000,00 €, da hier bislang lediglich eine Refinanzierung aus der Vermarktung der Gastronomiefläche berücksichtigt ist.

Zur Deckung des v.g. Fehlbetrags können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- a) Einsparung im REGIONALE-Projekt
- b) Weiterer Spielraum bei der Vermarktung der Gastronomie (Zeitpunkt/Grundstücksmarktwert)
- c) Vermarktung der Freibad- und von Teilen der Wiesenfläche (Zeitpunkt/Grundstücksmarktwert)
- d) Kein Rückbau des Freibades durch die Stadt Sundern (hierfür waren im Haushaltsplan 140.000 € in 2014 veranschlagt).
- e) Zurückstellung von einigen Maßnahmen im Teilfinanzplan B im Haushaltsjahr 2014

Folgende Aspekte sind bei der Entscheidungsfindung aus Sicht der Verwaltung zwingend zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- a) Aufgrund der nunmehr wesentlich geringeren Fläche ist nach Aussage der holländischen Investoren die Realisierung eines öffentlichen Schwimmangebotes in Form eines Freibades nicht mehr möglich. Bereits die erforderliche Liegewiese für ein öffentliches Freibad ließe sich aufgrund der geringeren Gesamtfläche, die nun eine komprimiertere Planung bzw. Nutzung des Areals erforderlich mache, nicht mehr realisieren. Im Gegenzug wird selbstverständlich die vereinbarte Zahlung von 125.000 € p.a. nicht mehr fällig.
- b) Die holländischen Investoren benötigen zum wirtschaftlichen Betrieb der Ferienhausanlage eine gewisse Bettenkapazität. Um diese trotz reduzierter Grundfläche (Wegfall Freibadgelände) zu erreichen, gehen die holländischen Investoren davon aus, dass der Wegfall an Fläche durch zusätzliche Geschosse bei den geplanten Gebäuden im Eingangsbereich zum Park kompensiert wird. Hiervon unberücksichtigt sind die bisherigen Planungen im übrigen Areal der Ferienhausanlage.

- c) Bei der benannten Lösung muss dem Rat klar sein, dass es sich um zwei getrennte Vorhaben von zwei unabhängig voneinander agierenden Investoren handelt.
- d) Um eine städtebaulich verträgliche Gesamtlösung zwischen den beiden Vorhaben zu gewährleisten, ist es zwingend erforderlich, dass vertragliche Regelungen zur planerischen, nutzungsrechtlichen und gestalterischen Abstimmung zwischen den beiden Projekten abgeschlossen werden.
- e) Eine ökonomisch sinnvolle Vermarktung der Freibadflächen ist nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Flächenzuschnitts und der planerischen Optionen im betreffenden Bereich möglich. Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass an der Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausanlage“ schon bereits aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben festzuhalten ist. Es ist sinnvoll, ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erst nach Vorliegen aller relevanten Planungen durchzuführen (Bündelung der Planungen beider Investoren in einem Änderungsverfahren).
- f) Die Refinanzierung der Kaufpreiszahlungen für die zu erwerbenden Flächen für das REGIONALE-Projekt soll durch eine zeitnahe Vermarktung der Gastronomiefläche und Zurückstellung von Maßnahmen im Haushaltsjahr 2014 sichergestellt werden. Eine weitere mögliche Refinanzierung über die Freibadfläche wird dann zu einem späteren Zeitpunkt politisch beraten.

Die konkreten Auswirkungen der v.g. Eckpunkte sowie die weiteren finanziellen Auswirkungen sind aufgrund datenschutzrechtlich relevanter Inhalte in der nicht-öffentlichen Vorlage Nr. 0725/VIII, 4. Ergänzung dargestellt.

Bürgermeister

Beigeordneter