

Zuständiges Amt : Dezernat I  
 Beteiligte Ämter : 20, 23, 61, 66  
 Ansprechpartner/in : Bürgermeister  
 Aktenzeichen :  
 Datum : 03.02.2014

**Vorlage Nr. 0725/VIII 1. 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, 1. Ergänzung vom 03.02.2014 zu Grunde.

Der Rat der Stadt Sundern nimmt das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die wesentlichen Eckpunkte des Verhandlungsergebnisses 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.

Im Rahmen der v.g. Sitzung hat der Hauptausschuss beschlossen, eine Task-Force mit der Aufarbeitung der aus der Insolvenz der Sundern Projekt GmbH auf das REGIONALE-Projekt „Sauerland-Seen“ entstandenen Auswirkungen zu beauftragen. Die Task-Force, welche aus je zwei Vertretern der Ratsfraktionen, einem fraktionslosen Ratsmitglied sowie dem Bürgermeister besteht und bei Bedarf von Vertretern der Verwaltung ergänzt wird, hat am 13.01.2014 erstmals getagt.

Auf Basis der im Zuge der darauf folgenden Verhandlungen mit den Investoren am 15.01.2014 in Düsseldorf gewonnenen Erkenntnisse hat die Verwaltung im Anschluss insgesamt sechs verschiedene Alternativszenarien entwickelt, in denen sowohl ein inhaltliches Vorgehen als auch die jeweiligen Auswirkungen auf den Haushalt dargestellt wurden. Die Szenarien dienten in erster Linie dazu, den fiskalischen und inhaltlichen Verhandlungsspielraum der Task-Force genauer zu definieren und eine Vergleichbarkeit – sowohl untereinander, als auch gegenüber der Ursprungsplanung (Beschlusslage Rat von September 2012) – zu ermöglichen.

Die Task-Force hat sich in ihrer Sitzung am 22.01.2014 bzw. 23.01.2014 einstimmig dafür ausgesprochen, den Investoren ein Angebot zu unterbreiten und dies im Weiteren zu verhandeln. Die Verhandlungen fanden am 29.01.2014 im Rathaus statt.

Ziel der Verhandlungen war, im Ergebnis zu einer für beide Vertragsparteien vertretbaren Gesamtlösung zu kommen. Vorrangiges Ziel der Vertreter der Stadt Sundern war dabei einerseits die Sicherstellung der Fortführung des REGIONALE-Projektes. Andererseits ging es jedoch auch darum, einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb der künftigen Ferienhausanlage einschließlich eines (öffentlichen) Schwimmangebotes gemäß der Beschlusslage des Rates zu gewährleisten.

Die Verhandlungen sind auch vor dem Hintergrund der seit 2004 erfolgten politischen Diskussion zu bewerten:

Der seit dem 17.05.1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“ setzte für den Bereich des Freibades eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ fest. Die sich südwestlich anschließenden und nordwestlich der Bebauung „Am Roden“ gelegenen Flächen waren als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 02.12.2004 sowie in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 06.12.2004 wurde ein Konzept zur Erstellung einer Ferienhausanlage in Amecke durch einen ersten Investor vorgestellt. Auf Grundlage dieses Konzeptes, das sich ausschließlich auf die Bereiche nördlich der zum Freibad führenden Erschließungsstraße bezog, hat der Umwelt- und Planungsausschuss die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Die hierfür erforderliche Anpassung an die Ziele der Landesplanung wurde seinerzeit nicht erteilt, da zunächst der Gebietsentwicklungsplanes (GEP; heute: Regionalplan) geändert werden musste (19. Änderung).

Der Geltungsbereich der 114. Änderung des FNP umfasste die Grundstücksflächen nördlich der Erschließungsstraße und die östlich entlang der Landstraße gelegenen Grundstücke in einer Bautiefe von ca. 50 m bis zur Bebauung „Am Roden“. Die parallel durch das Büro Bühner erstellte Raumverträglichkeitsstudie, die für die Änderung des GEP erforderlich war, bezog sich dagegen ausschließlich auf die Flächen nördlich der Haupterschließungsstraße, da der südliche Bereich bereits als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt im Gebietsentwicklungsplan dargestellt war.

Am 05.01. bzw. 09.01.2007 wurde ein erneuter Antrag auf Anpassung an die Ziele der Landesplanung gem. § 32 LPIG NW gestellt, da innerhalb der Ferienhausanlage nunmehr 220 Ferienhäuser (vormals 150) geplant waren und hierzu die Flächen im Nahbereich des Freibades mit einbezogen werden sollten. Da die getroffenen Vereinbarungen im Rahmen der Abwägung zur 19. Änderung des GEP eingehalten wurden, wurde die Anpassung an die Ziele der Landesplanung am 15.01.2007 seitens der BR Arnsberg erteilt.

In der Konsequenz der neuen Abgrenzung des Plangebietes hat der Umwelt- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2007 den Beschluss zur erneuten Einleitung der 114. FNP-Änderung sowie den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ gefasst.

Am 10.02.2009 wurde die Genehmigung der 114. Änderung des FNP bekannt gemacht und somit rechtswirksam. Am 16.03.2009 erfolgte die Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“.

Seit Anfang 2010 wurden auf Basis der vorstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen neuerliche Gespräche mit einem zweiten Investor geführt, da der ursprüngliche Investor sich zurückgezogen hatte.

Die v.g. Entwicklung macht deutlich, dass die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Sundern seit 2004 ausschließlich darauf ausgerichtet war, einen ökonomisch zu betreibenden Ferienpark im Norden des Ortsteiles Amecke zu ermöglichen. Für alle Beteiligten war ersichtlich, dass die Zurverfügungstellung der hierfür erforderlichen städtischen Flächen – auch der Freibadflächen – somit nicht vor dem Hintergrund einer finanziellen Maximalausbeute erfolgte, die beispielsweise die Ausweisung einer hochwertigen Dauerwohnbebauung in dieser Lage mit sich bringen würde. Vielmehr ging es darum, die städtebauliche Zielvorstellung der – auch als Vorgabe der Regionalplanung – an dieser Stelle vorgesehenen Freizeitnutzung (Ferienhausanlage) zu etablieren.

Als finanzielle Ausgangsbasis für die Verhandlungen mit den Investoren diente der vom Gutachterausschuss des Hochsauerlandkreises für eine Sondernutzung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“ in dieser Lage benannte Bruttobodenwert von 70 €/m<sup>2</sup>. Der v.g. Wert bezieht sich – wie alle Bodenrichtwerte – auf baureifes, vollerschlossenes Bauland. Von den 70 €/m<sup>2</sup> sind demnach Erschließungskosten sowie die Abbrückosten für das Freibad abzuziehen, da diese auf Kosten des Investors herzustellen bzw. durchzuführen sind. Darüber hinaus sind ökologische Ausgleichszahlungen abzuziehen. Da der ökologische Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, werden die Investoren zur Kompensation Verrechnungspunkte aus dem Ökopool der Stadt Sundern zum Preis von 1,70 €/Verrechnungseinheit erwerben müssen, was der Stadt finanziell zu Gute kommt.

Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren ergab sich ein Nettoverkaufspreis, der im Zuge des Gesamtpakets um ca. 13 €/m<sup>2</sup> unterschritten wurde. Dies ist aus Sicht der Verwaltung jedoch vertretbar, da gleichzeitig z.B. vereinbart wurde, dass die Stadt Sundern zur Gewährleistung des Betriebs des öffentlichen Schwimmens anstelle der ursprünglich bei der Sorpesee GmbH erforderlichen 200.000 € p.a. (zzgl. Inflationsausgleich) nun einen Beitrag von 125.000 € p.a. für die Dauer der nächsten 30 Jahre in einen gemeinsamen Fond einzahlt. Somit wäre der geringere Verkaufserlös der städtischen Flächen im Bereich des ehemaligen Freibades nach einer Dauer von ca. 3 Jahren amortisiert. In den weiteren vertraglich festgelegten Jahren der Zahlung wird der Haushalt der Stadt Sundern dagegen um ca. 75.000 € p.a. entlastet.

Die positiven – und vor allem dauerhaften – Wirkungen des Projekts für die Stadt Sundern (Arbeitsplätze, Kaufkraftzuwachs, Gebührenstabilität Wasser/Abwasser etc.) überwiegen darüber hinaus gegenüber dem maximal zu realisierenden, einmaligen Grundstückserlös.

Selbstverständlich unterliegen die Grundstücksübertragungen zu den vorgesehenen Grundstückspreisen (siehe Vorlage Nr. 0725/VIII, 2. Ergänzung) klaren Vorgaben seitens der Stadt Sundern. Dies sind insbesondere:

- Abriss des alten Freibades auf Kosten der Investoren
- Schaffung eines öffentlichen Schwimmangebotes durch die Investoren
- Rückfall des Grundstückes zu den Bedingungen des Kaufvertrages an die Stadt Sundern bei Nicht-realisierung innerhalb einer vorgegebenen Frist
- Festlegung der planungsrechtlich möglichen Nutzung der Flächen durch den Rat der Stadt Sundern (somit z.B. Ausschluss einer Dauerwohnnutzung)

Auf Basis der v.g. Zielvorstellungen wurde am 29.01.2014 ein Verhandlungsergebnis erzielt, welches die Fortführung des REGIONALE-Projektes sicherstellt und dessen finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Sundern nach Auffassung der Verwaltung vertretbar sind.

Folgende Eckpunkte wurden vorbehaltlich der politischen Beschlussfassung im Rat verhandelt:

1. Ankauf der von der Sorpesee Resort GmbH für die Verlegung der Landstraße sowie den Radweg benötigten Grundstücksflächen (insgesamt ca. 2.096 m<sup>2</sup>) durch die Stadt Sundern.
2. Übertragung der für die Uferpromenade benötigten Flächen (ca. 1.084 m<sup>2</sup>) von der Sorpesee Resort GmbH an den Ruhrverband.
3. Gleichzeitig verzichtet die Sorpesee Resort GmbH auf die Forderung gegenüber der Stadt Sundern, auf Tilgung des der Sundern Projekt GmbH von der Sorpesee Resort GmbH zur Verfügung gestellten Darlehens.
4. Die Erstellung und Vermarktung der Gastronomiefläche erfolgt durch die Stadt Sundern in Abstimmung mit dem städtebaulichen Umfeld.
5. Ankauf der von der Sundern Projekt GmbH für die Verlegung der Landstraße sowie den Radweg benötigten Grundstücksflächen (ca. 1.268 m<sup>2</sup>) durch die Stadt.
6. Übertragung einer Kompensationsfläche (ca. 1.268 m<sup>2</sup>) aus dem Freibadgelände von der Stadt Sundern an eine noch zu gründende/benennende Gesellschaft.
7. Verkauf der kompletten verbleibenden Freibadflächen sowie von Teilen der städtischen Wiesenfläche (insgesamt ca. 19.000 m<sup>2</sup>) von der Stadt Sundern an die neu zu gründende/benennende Gesellschaft.
8. Im Bereich des ehemaligen Ruhrverbandsgebäudes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt vier Appartementhäuser (Dauerwohnen) zur Nutzung durch die noch zu gründende/benennende Gesellschaft geschaffen werden. Die Dimensionierung der Baukörper wird sich am städtebaulichen Umfeld orientieren und obliegt der Planungshoheit der Stadt Sundern.

Im Verhältnis zur ursprünglichen Beschlusslage von September 2012 ergäbe sich demnach für die Stadt Sundern eine Veränderung im Saldo von ca. -220.500,- €.

Diese Veränderung kann jedoch wie folgt kompensiert werden:

- a) Durch Einsparungen im REGIONALE-Projekt.
- b) Der Investor ist verpflichtet, den Rückbau des Freibades auf eigene Rechnung durchzuführen, hierfür waren im Haushaltsplan 140.000,- € in 2014 veranschlagt.
- c) Darüber hinaus ergeben sich für die Stadt weitere Spielräume über die Vermarktung der Gastronomiefläche, da die bisherige Berechnungsgrundlage nach einem nun vorliegenden Gutachten zu niedrig angesetzt wurde.

Das konkrete Verhandlungsergebnis sowie die weiteren finanziellen Auswirkungen sind aufgrund datenschutzrechtlich relevanter Inhalte in der nicht-öffentlichen Vorlage Nr. 0725/VIII, 2. Ergänzung dargelegt.

Bürgermeister