


Die Regionaldirektorin	
Drucksache Nr.: 13/1656	

	24.01.2020
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Umweltausschuss	vorberatend	06.03.2020	
Verbandsausschuss	beschließend	16.03.2020	

Betreff: Abbruch des ehemaligen Forsthauses Oberhausener Straße 140 in Bottrop und Entwicklung des Grundstückes

Beschlussvorschlag

Der Verbandsausschuss nimmt den Abbruch des ehemaligen Forsthauses Oberhausener Straße 140 zur Kenntnis und stimmt der geplanten Entwicklung des Grundstückes unter den genannten Bedingungen zu.

Begründung:

1. Lage und Situation

Der RVR hat im Jahr 1980 in Bottrop und Oberhausen die Waldflächen „Fernewald“ und „Köllnischer Wald“ in einer Gesamtgröße von rd. 549 ha mit dem Ziel erworben, das ökologische Potential dieser Wälder zielgerichtet weiterzuentwickeln und der Bevölkerung ein bevorzugtes, regional bedeutsames Naherholungsgebiet zur Verfügung zu stellen. Bestandteil des seinerzeitigen Erwerbs war auch das ehemalige Forstgebäude an der Oberhausener Straße, welches im Außenbereich von Bottrop an den verbandseigenen Forst grenzt. Der RVR hat das Objekt seinerzeit mit einem bestehenden Mietverhältnis erworben, welches zum 31.03.2016 fristgerecht von Seiten der Mieterin gekündigt wurde. Die Rückgabe des Objektes an den RVR erfolgte am 24.03.2016.

Eine weitergehende Vermietung des Objektes wäre erst nach einer umfassenden Sanierung möglich gewesen und wurde daher nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus scheitert eine Umnutzung des Objektes an fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen, da lediglich privilegierte Außenbereichsvorhaben umsetzbar wären. Da das Objekt auch aus forstbetrieblicher Sicht für den RVR entbehrlich ist, beabsichtigte der RVR, sich von dem Gebäude und den wirtschaftlich zugehörigen Grundstücksteilen zu trennen. Hierzu wurde am 10.06.2016 im Umwelt- und Verbandsausschuss eine Beschlussvorlage (Drucksache 13/0520) beraten. Ein Beschluss zum Verkauf wurde jedoch nicht gefällt, da neben einem reinen Verkauf des Gebäudes auch Abriss und Wiederaufforstung geprüft werden sollten.

Anschließend kam der RVR im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt Bottrop überein, von einer Veräußerung des Objektes abzusehen, um einer Zersiedelung des Außenbereichs entgegen zu wirken. Vielmehr soll das Objekt zu Gunsten der Freiraumsicherung beseitigt werden.

2. Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 1929 erbaut und diente ursprünglich als Forsthaus mit angebautem Stall. Der Stall wurde zu einem Gesellschaftsraum umfunktioniert, die weiteren Räume des Anbaus dienen als Abstellräume. Die Gebäude haben eine einfache Gesamtausstattung. Als Nebenanlagen befinden sich eine Garage, ein Holzschuppen sowie ein verfüllter Luftschuttkeller auf dem Grundstück.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt 349 m², die BGF des Anbaus beträgt 131 m². Die Beheizung des Objektes erfolgte bis zur Rückgabe über einen Kohleofen und die Wasseraufbereitung über Durchlauferhitzer. Die Entwässerung des Objektes erfolgt über ein 3-Kammer-System. Sämtliche Gebäudeteile wiesen bereits bei der Abnahme des Gebäudes durch den RVR im Jahr 2016 einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf.

3. Planungsrecht / Rückbau

Das Objekt liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und unterliegt der Privilegierung nach § 35 BauGB, wonach eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, ein Gartenbaubetrieb o.ä. zulässig wären, sofern dieser jeweiligen Nutzung keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Eine Wohnnutzung ist insoweit ausgeschlossen. Daher sind die Erlösperspektiven aus einer etwaigen Veräußerung des Grundstückes stark eingeschränkt.

Vor dem Hintergrund, dass der Verband für das Gebäude keine eigene privilegierte Nutzungsmöglichkeit vorsieht, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Sanierung ermöglicht und das Planungsrecht einer möglichen Vermarktung enge Grenzen setzt,

wird von Seiten der Verwaltung ein Abriss des Gebäudes vorgesehen. Das bedeutet, dass die Bebauungsmöglichkeit dauerhaft aufgegeben wird.

Der Abbruch des Gebäudes war bereits im September 2018 geplant. Gleich zu Beginn der Arbeiten am 19.11.2018 wurde hinter einer Wandverkleidung im Gebäude ein Braunes Langohr entdeckt, das sich bester Gesundheit erfreute. Diese Fledermausart ist streng geschützt. Die Arbeiten wurden daraufhin sofort eingestellt. Das Grundstück wurde durch Zäune gesichert und der Rückbau einstweilen zurückgestellt.

Bei einem Ortstermin am 13.01.2020 wurde festgestellt, dass das Gebäude inzwischen durch Vandalismus so stark beschädigt wurde, dass es eine Gefahr für Leib und Leben darstellt. Es wurde so weitgehend zerstört, dass sofortiger Handlungsbedarf festgestellt wurde. Das Dach war in großen Teilen abgedeckt, Türen und Fenster ausgebaut, sowie die Leitungen aus den Wänden gerissen. Aufgrund der Gefahrenlage und der Tatsache, dass ein Fledermausbesatz nicht mehr festzustellen war, wurden die Arbeiten zum Gebäudeabriss kurzfristig beauftragt.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Der Gebäudebestand ist auf Grund seines Alters vollständig abgeschrieben und mit einem Wert von 0,- € bilanziert. Die bislang wohngenutzten Grundstücksteile in einer Größe von ca. 1.200 m² sind im Anlagevermögen mit einem Wert von 38,95 €/m² bilanziert, was einem Gesamtwert von 46.710,- € entspricht. Im Rahmen eines dauerhaften Wechsels hin zu einer forstwirtschaftlichen Nutzung, ist der Buchwert auf einen Wert von 0,80 €/m², auf 960,- € zu korrigieren. Der damit verbundene Buchwertverlust in Höhe von 45.750,- € ist im ergebnisorientierten Haushalt zu erfassen.

Das Gebäude ist stark baufällig, sodass ein wie in 2018 geplanter Abriss bereits nicht mehr möglich ist. Bei einem händischen Rückbau ist zu befürchten, dass die Gesundheit der Mitarbeiter*innen aufgrund der starken Baufälligkeit Schaden nimmt.

Die Kosten für den Abbruch des Gebäudes betragen 46.000,00 € brutto zuzüglich der Entsorgungskosten, diese können erst nach Anlieferung zur Deponie beziffert werden. Hinzukommen die Kosten für die Verfüllung der vorhandenen Kleinkläranlage und die Auffüllung des Kellers mit geeignetem Material.

Die geschätzten Gesamtkosten wurden mit 83.400,00 € in einer Rückstellung erfasst.

5. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen / Folgenutzung

Ziel des Verbandes ist es, den Gebäudeabriss und die forstliche Wiedereingliederung des Bereiches in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ökopunkte) über das ökologische Bodenfondsmanagement zu realisieren.

Die Stadt Bottrop hat für die mit dem Gebäuderückbau verbundenen Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen und die anschließende Entwicklung eines naturnahen bodensauren Eichenmischwaldes, einen ökologischen Wertzuwachs in Höhe von 112.174 Ökopunkten ermittelt. Die anrechenbaren Ökopunkte der v. g. Rückbaumaßnahme und die ökologische Verbesserung sollen über den ökologische Bodenfonds vermarktet werden. Demnach wären Erlöse in Höhe von ca. 200.000,- € zu erwarten, mit denen folgende Aufwendungen abgegolten werden:

- Abbruch und Entsiegelung
- Aufforstung und 30 jährige Pflege
- Personalkosten für die Vermarktung der Ökopunkte
- Buchwertverlust der Fläche

Die Vermarktung der Punkte und die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist von der Nachfrage, bzw. vom externen Ausgleichsansprüchen abhängig. Insoweit ist eine sukzessive Vermarktung der Ökopunkte wahrscheinlich. Aus diesem Grund kann noch keine Aussage über den Umsetzungszeitpunkt der Maßnahme und die abschließende Erlösstruktur getroffen werden.

6. Förderung

Da der Grundstücksankauf seinerzeit mit einer Anteilsförderung in Höhe von 50% durch das Land NRW gefördert wurde, sind zu erzielende Erlöse des Verbandes anteilig an das Land zu erstatten. Dies gilt auch für Einnahmen aus der Durchführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. In diesem Zusammenhang ist mit dem Fördermittelgeber noch zu klären, ob und in welcher Höhe der förderrechtliche Anspruch an anteiligen Erlösen aus dem reinen Gebäuderückbau gerechtfertigt ist, da das Gebäude seinerzeit nicht Bestandteil der Förderung war.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle 12100; Kostenträger 1201; Vorgangs-Nr. _____

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2020	2021	2022	2023 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen		45.750			
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe (Eigenanteil)		45.750			
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2020	2021	2022	2023 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen		100.000			
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe		100.000			
Abweichungen ¹		-54.250			

2. Teilfinanzplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____; Investitions-Nr. _____

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2020	2021	2022	2023 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2020	2021	2022	2023 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe					
Abweichungen ¹					

¹ Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).

Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.

Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen:

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 43 Abs. 3 GemHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.

Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektorin Karola Geiß-Netthöfel
Brill, Tobias	Kuczera, Stefan	Bereich IV Umwelt	
Akt.zeichen		Frense, Nina	
12.1-1-2-8/16			