

Der Regionaldirektor	
Drucksache Nr.: 14/1517	

	09.04.2024
Berichtsvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Klima, Umwelt und Ressourceneffizienz	zur Kenntnis	17.05.2024	3.4

Betreff: Sachstand zum Ankauf des Wasserwerkes Volmarstein in Wetter von der AVU

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Lage und Situation

Das im Eigentum der Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (AVU) befindliche Wasserwerk Volmarstein in Wetter und die umliegenden Flächen dienen seit dem Ende des 19. Jahrhunderts der Trinkwassergewinnung. Die aktive Trinkwassergewinnung soll nun planmäßig Ende 2025 eingestellt werden, sobald eine Ersatzwasserleitung zum Hagener Versorger Mark-E hergerichtet wurde. Bereits seit 2015 dient der Standort nur noch als Reserveversorgung. Der RVR steht seit mehreren Jahren im Gespräch mit der AVU über eine mögliche Übernahme und Entwicklung des Standortes nach der Betriebsaufgabe, welche sich seitens AVU verzögert hat.

Der RVR beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetter das Wasserwerk sowie die umliegenden Flächen der Bevölkerung zukünftig als Erholungs- und Erlebnisraum zugänglich zu machen. Für die konkrete konzeptionelle Planung wird auf Drucksache 14/1518 verwiesen.

Die Verbandsversammlung des RVR hat am 16.06.2023 der Unterzeichnung eines gemeinsamen Letter of Intent zur weiteren Entwicklung des Standortes „Wasserwerk Volmarstein“ in Wetter mit der AVU und der Stadt Wetter zugestimmt (Drucksache Nr. 14/1002). Die Verkaufsgespräche und Standortaufbereitung dauern noch an. Nachfolgend sollen der aktuelle Sachstand sowie die Bearbeitungsschwerpunkte dargestellt werden.

Flächenportfolio

Das Erwerbsflächenportfolio umfasst aktuell das eigentliche Wasserwerksgelände sowie umliegendes Grünland und den Großteil der gegenüberliegenden Ruhrinsel in einer Gesamtgröße von knapp 57 Hektar. Die Flächenkulisse ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Auenflächen des südlichen Ruhrufers und die Ruhrinsel sind im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg als zusammenhängender Bereich zum Schutz der Natur festgelegt.

Aktuell sind die Flächen um das Wasserwerksgelände im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung ausgewiesen. Der übrige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB liegt aktuell nicht vor, sodass sich die Zulässigkeit sämtlicher Vorhaben nach § 35 BauGB richtet. In Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der Folgenutzung der Flächen ist sehr wahrscheinlich eine Änderung im Flächennutzungsplan erforderlich, falls die Folgenutzung nicht unter einen Begünstigungstatbestand des § 35 BauGB subsummiert werden kann. Neue Nutzungen und Baumaßnahmen sollen zunächst im Rahmen einer Begünstigung gemäß § 35 IV Nr. 4 BauGB erfolgen, sofern dies zulässig ist. Auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte je nach Nutzung erforderlich werden. Diese Prüfung kann allerdings erst finalisiert werden, wenn die Stilllegung des Wasserwerks und eine Aufhebung der Wasserschutzzone konkret wird. Hierzu laufen aktuell die zum Teil komplexen Abstimmungen zwischen der AVU und den Behörden mit Einbeziehung des RVR.

Zum Grundstücksangebot der AVU gehören zudem über 50.000m² Gewässerflächen der Ruhr, bei welchen es sich um ein Gewässer erster Ordnung handelt. Seitens der Verwaltung wird daher aktuell präferiert, dass die Wasserflächen durch das Land NRW übernommen werden und der RVR diese Flächen nicht erwirbt.

Hochwasserschutz

Das gesamte Erwerbsflächenportfolio liegt im Überschwemmungsbereich der Ruhr. Zudem unterliegenden die Erwerbsflächen des Wasserwerksbetriebes der Wasserschutzzone 1 aufgrund der noch aktiven Trinkwassergewinnung und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen der Wasserschutzzone 2. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich der Status zur Wasserschutzzone mit der Außerbetriebnahme des Wasserwerkes ändert.

Das direkte Betriebsgelände ist über eine Deichanlage vor Hochwasser geschützt. Der Deich ist als Schutzeinrichtung in Hochwassergefahrenkarten ausgewiesen und fällt somit unter die Regelungen des § 81 LWG NRW. Dies bedeutet, dass eine Pflicht zur laufenden Prüfung des Deiches besteht. Aufsichtsbehörde über die Deichanlage ist die Bezirksregierung Arnsberg.

In Zusammenarbeit mit einem externen Ingenieurbüro wird aktuell die Qualität des Hochwasserschutzes ermittelt, um eine Einschätzung über möglicherweise erforderliche Verbesserungsbedarfe zu erhalten. Zudem ist die Zielsetzung, einen Überblick über die Unterhaltungsaufwendungen für die Deichanlagen sowie weitere Maßnahmen des

Hochwasserschutzes (z.B. Pumpenanlagen in den Gebäudeteilen) zu erhalten und kostenmäßig zu quantifizieren.

Aus Gesprächen mit dem Ruhrverband ergab sich, dass die Möglichkeit besteht, dass seitens des Landes NRW zukünftig in den Ruhrverlauf im Bereich der Ruhrinsel eingegriffen wird, um das Fließverhalten der Ruhr in Bezug auf Hochwasser- oder Starkregenereignisse zu optimieren. Dies kann dazu führen, dass zukünftig Uferbereiche des Areals für den Hochwasserschutz an der Ruhr in Anspruch genommen werden.

Rahmenbedingungen des Ankaufes

Die Rahmenbedingungen für den Grundstückskauf werden derzeit analysiert, bewertet und konkretisiert, um sie in einen Grundstückskaufvertrag zu erfassen. Maßgeblich sind insbesondere etwaige Restriktionen aus dem Stilllegungsverfahren sowie Rückbau- und Unterhaltungsverpflichtungen für das Wasserwerk. Hierzu liegen dem RVR noch keine vollständigen und validen Informationen vor.

Seitens des RVR ist es vorstellbar, den Gebäudekomplex mit allen Wasserwerksanlagen zu übernehmen. So könnten Teile der Einbauten für die konzeptionelle Aufarbeitung der Trinkwassergewinnung genutzt werden, um der Historie und Einzigartigkeit des Standortes Rechnung zu tragen. Auf den Flächen entlang der Ruhr sollen Maßnahmen zum Themenkomplex Urban Gardening und Umweltbildung ermöglicht werden.

Die auf dem Wasserwerksgelände befindliche denkmalgeschützte Seilhängebrücke wird durch AVU vor der möglichen Übernahme durch den RVR vollständig saniert. Allerdings wird die Sanierung unter der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte erfolgen, wodurch die heutigen Vorschriften zur Verkehrssicherung nicht erfüllt werden können. Dies bedeutet, dass die Brücke und damit der Zugang zur Ruhrinsel nicht uneingeschränkt für die Öffentlichkeit gewährt werden kann, was ohnehin aus Gründen des Naturschutzes nicht geboten ist. Im Kaufvertrag soll eine konkrete Bauzustandsnote geregelt werden, welche das Bauwerk zum Zeitpunkt der Übernahme vorweisen soll.

Zu den Rahmenbedingungen des Ankaufes gehört ebenfalls die Betrachtung des möglichen Stilllegungsverfahrens für die offizielle Aufgabe der Trinkwassergewinnung. In einem gemeinsamen Gespräch mit AVU und der Oberen Wasserbehörde der Bezirksregierung Arnsberg sollen mögliche Aspekte einer Stilllegungsverfahrens erörtert werden und bereits die Intention einer Nachnutzung im Sinne des RVR verdeutlicht werden. Die Art und der Umfang des Rückbaus ist derzeit nicht klar und mit der AVU im Anschluss zu verhandeln. Diese Rahmenbedingungen sind allerdings maßgeblich für das Grundstücksgeschäft.

Finanzierung

Die Kaufpreisverhandlung mit AVU ist noch nicht abgeschlossen und steht in Abhängigkeit von Rückbauverpflichtung und etwaigen Folgepflichten. Der Ankauf der Flächen soll aus Eigenmitteln des RVR erfolgen. Entsprechende Haushaltsmittel hierfür sind bereits eingeplant.

Derzeit wird durch ein externes Architekturbüro ermittelt, welche Kosten durch die Unterhaltung des Gebäudes sowie die Instandhaltung der Gebäudestruktur entstehen. In Bezug auf die Wiederinbetriebnahme des Gebäudes soll in einem ersten Schritt der Fokus auf den Verwaltungstrakt gelegt werden. Dieser soll in einen vermietbaren Zustand versetzt werden, um der Biologischen Station aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis sowie RVR Ruhr Grün einen neuen Standort im Eigentum des RVR zu geben. Beide Parteien sind derzeit in einer Anmietung untergebracht, die perspektivisch auslaufen wird. Daher wird das Architekturbüro sich zudem mit einem möglichen Raumkonzept sowie der Kostenermittlung für die Wiederinbetriebnahme des Verwaltungstraktes befassen.

Ausgehend von dieser ersten Ausbaustufe soll der Standort nach und nach entsprechend des Nutzungskonzeptes modular weiterentwickelt und ausgebaut werden. Die weiteren Ausbaustufen sind abhängig von Fördermitteln, Kooperationspartnern, Mietern und anderen Finanzierungsmöglichkeiten. Langfristig soll der Standort zu einem RVR-Besucherzentrum mit Ausstellungsflächen, einem Seminar- und Umweltbildungsraum entwickelt werden. Angedacht ist hier ein Schwerpunkt auf dem Thema Wasser in Zeiten des Klimawandels, wobei auch die Themen Naturerleben, Artenschutz, Biodiversität und Landwirtschaft aufgegriffen werden können und sollen.

Ausblick

Die Anforderungen und Folgepflichten aus dem Stilllegungsverfahren sind durch AVU und die Obere Wasserbehörde zu analysieren. Die Kostenplanung für die Inbetriebnahme und Unterhaltung des Standortes sind zu ermitteln, was im Rahmen der Beauftragung eines externen Architekturbüros erfolgt.

Im Anschluss hieran wird mit der AVU ein Grundstückskaufvertrag verhandelt, für dessen Abschluss ein entsprechender Ankaufsbeschluss der zuständigen RVR-Gremien Voraussetzung ist.

Anlage

Lageplan
Impressionen vom Wasserwerk Volmarstein

Finanzielle und haushaltmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____;

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe					
Abweichungen ¹					

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

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 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: In Anlehnung an § 30 GO NRW – Verschwiegenheitspflicht – wird im Rahmen dieser öffentlichen Vorlage auf einen Einzelausweis der geplanten Auszahlung für den Grunderwerb in diesem Projekt verzichtet. Die Gesamtsumme für die etatisierten Auszahlungen für den Grunderwerb können aus dem Projekt 1012000 „RVR-Querschnitt Referat 12“ entnommen werden.

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO 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:

5. Klima-Check

(Leitfaden und Formular befinden sich im Intranet)

- Der Klima-Check wurde bei der Beschlussvorlage durchgeführt.
- Es ergeben sich keine klimarelevanten Auswirkungen.
- Es ergeben sich positive oder negative klimarelevante Auswirkungen. Die Erläuterungen dazu werden im Klima-Check-Formular in der Anlage dargestellt.
- Durch einen Alternativvorschlag bei negativen Auswirkungen entsteht
 - kein Mehraufwand
 - Mehraufwand, und zwar: _____ €.

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektor Garrelt Duin
Sechtin, Lara	Seidel, Oliver	Bereich IV Umwelt und Grüne Infrastruktur Frense, Nina	
Akt.zeichen			
12.1-1-12-30/16			