


<b>Die Regionaldirektorin</b>	 <b>REGIONALVERBAND RUHR</b>
<b>Drucksache Nr.: 14/0515</b>	

	16.02.2022
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Klima, Umwelt und Ressourceneffizienz	vorberatend	04.03.2022	5.4
Verbandsausschuss	beschließend	21.03.2022	

**Betreff: Verkauf des ehemaligen Bahnbetriebswerkes Bismarck in Gelsenkirchen**

**Beschlussvorschlag**

Der Verbandsausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise zum Verkauf des ehemaligen Bahnbetriebswerks Bismarck in Gelsenkirchen. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt ein geeignetes Ausschreibungsverfahren durchzuführen und im Anschluss die Liegenschaft auf Grundlage des Ergebnisses der Ausschreibung zu verkaufen.

**1) Ausgangslage**

Der Regionalverband Ruhr ist Eigentümer des ehemaligen Bahnbetriebswerks Bismarck in Gelsenkirchen-Bismarck. Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Flächengröße
Gelsenkirchen	Bismarck	2	1595 tw, <i>Fortführungsvermessung</i>	5.025 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	Bismarck	4	1124	78.790 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	Bismarck	4	1155	402 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	Bismarck	4	1156	5.865 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	Bismarck	4	1157	1.297 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	Bismarck	4	1158	5.958 m <sup>2</sup>
			<b>Flächengröße insgesamt</b>	<b>97.337 m<sup>2</sup></b>

Das ehemalige Bahnbetriebswerk mit Ringlokschuppen in Backsteinoptik wurde 1925 errichtet und 1981 stillgelegt. Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha und wurde 2001 von der Deutschen Bahn erworben. Neben den Gebäuden gehören Gleisanlagen, Stellflächen und Grabeländer zum Objekt. Die Bruttogeschossfläche der aufstehenden Gebäude beträgt ca. 7.683 m<sup>2</sup>. Die Gebäude und Teilbereiche der Außenanlage wie die Drehscheibe und einzelne Gleisstränge, stehen seit 1991 unter Denkmalschutz. Der RVR hat das Gelände unter Einsatz von Fördermitteln aus dem Ökologieprogramm Emscher-Lippe (ÖPEL) erworben, um diesen Standort als Haltepunkt und Zielpunkt in die Konzeption der touristischen Emscher Park Eisenbahn einzubinden. Das ehem. Bahnbetriebswerk sollte als Werkstatt und Anschauungspunkt für historische Bahnfahrzeuge dienen. Ein Konzept zum touristischen Eisenbahnverkehr im Emscher-Lippe Raum konnte allerdings nie realisiert werden und damit auch nicht die ursprüngliche Nutzungsperspektive für den Standort. In den vergangenen Jahren gab es unterschiedliche Ideen und Ansätze für eine Folgenutzung des Areals. So gab es Überlegungen zu einer „railworld“ und Eisenbahnerlebniswelt wie auch zur gewerblichen Nutzung. Leider konnten all diese Überlegungen in der Vergangenheit nicht realisiert werden. Angesichts der umfangreichen Restriktionen, der Größe, der Eigenschaften und des Zustands der Gebäude und des Grundstücks, besteht ein sehr hoher Investitionsbedarf.

Auf dem Gelände befinden sich aktuell noch 17 Grabeländer (ehemaligen Bahngärten). Das Gebäude und die Außenanlage sind aktuell an drei Nutzer vermietet. Gegenüber einem Nutzer besteht ein Anspruch auf Räumung.

In Erwartung einer Folgenutzung und eines neuen Investors hat sich der RVR seit dem Erwerb der Immobilie auf die Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen beschränkt. So wurden die Dächer erneuert und Beton- und Sicherungsarbeiten ausgeführt. Einzelne Maßnahmen dienen nur als Übergangslösung und nicht dem Dauerzustand des denkmalgeschützten Gebäudes. In der Zeit zw. 2001 und 2021 hat der RVR für den Erwerb und die Instandhaltungsmaßnahmen ca. 3,0 Mio. verausgabt. Demgegenüber stehen Einnahmen von ca. 2,45 Mio. EUR aus Fördermitteln.

Der Gebäudezustand weist z.T. erhebliche Mängel auf, welche zuletzt im Rahmen der Bauwerksprüfung in 2021 weitreichend dokumentiert wurden. In Folge dessen mussten bereits Teilbereiche abgesperrt werden, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Allein für die Sicherung des denkmalgeschützten Bestands sind in diesem wie auch den Folgejahren finanzielle Mittel in erheblicher Größenordnung erforderlich. Dabei dienen diese Ausgaben nicht einer neuen konkreten Nachfolgenutzung, sondern lediglich der Erhaltung der Bausubstanz. Aktuell sind weitere Sicherungsmaßnahmen beauftragt und in Vorbereitung. Die Planung, Ausführung und Überwachung der Arbeiten bindet entsprechende Ressourcen beim RVR.

2019 wurden im Referat Liegenschaften und Hochbau neue Bemühungen für ein neues Nutzungskonzept initiiert und im Haushalt 2020/2021 Gelder für die Durchführung eines Ideenwettbewerbs eingeplant. Im Zuge der Aufbereitung der Standortinformationen und der parallel laufenden Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen wurde festgestellt, dass zunächst eine umfangreiche Standortinventur und Bestandserfassung erforderlich ist, da multiple Restriktionen auf dem Standort lasten. Auf dem Grundstück bestehen Bodenverunreinigungen, die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen muss erneuert werden. Die verkehrliche Anbindung ist eingeschränkt. Die Standsicherheit von Gebäudeteilen ist beeinträchtigt und es besteht insgesamt ein großer Instandsetzungs-

bedarf. Das Grundstück unterliegt Einwirkungen aus Bergsenkungen. Die Gebäudeeigenschaften und Zuschnitte sind speziell. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Vorgaben aus dem Denkmalschutz zu berücksichtigen. Eine energetische Sanierung ist hoch anspruchsvoll. Die Gleisanlagen sind sanierungsbedürftig.

Gleichzeitig weist der Standort auch Gunstfaktoren wie zwei Gleisanschlüsse mit Zugang zum öffentlichen Schienennetz, bestehende Gleisstränge und einen Planfeststellungsvorbehalt für Betriebsanlagen der Eisenbahn auf. Es handelt sich um eine ehem. gewerblich vorgenutzte Fläche mit einer zusammenhängenden Grundstücksgröße von fast 10 ha in zentraler Lage der Metropole Ruhr. Auf Grund der solitären und eher abgeschiedenen Lage zu Wohngebieten sind Emissionen an dem Standort weniger problematisch.

Gewerbeflächen mit direktem Gleisanschluss sind im Ruhrgebiet aktuell knapp. Es besteht derzeit eine entsprechend hohe Nachfrage auf dem aktuellen Gewerbeflächenmarkt.

Der RVR hat keine eigenen Nutzungsabsichten für die Immobilie. Der erforderliche mittelfristige Finanzbedarf für die komplette Sanierung der Immobilie kann durch RVR eigene Mittel in der Größenordnung nicht geleistet werden.

In Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen wurde daher auf die Durchführung eines ergebnisoffenen Ideenwettbewerbsverfahrens verzichtet. Stattdessen wurde im Zuge der Landesinitiative Bau.Land.Partner.NRW eine Bestandserfassung und Standortinventur in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung soll als Grundlage für neue Nutzungskonzepte dienen und Potenziale und Einschränkungen ermitteln.

Das Areal soll am Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten werden, um die gegenwärtigen Opportunitäten des Gewerbeflächenmarktes zu nutzen. Bereits jetzt liegen dem RVR mehrere konkrete Anfragen zum Erwerb der Fläche vor.

Ein Verkauf des Grundstücks und eine gewerbliche Entwicklung entspricht der Strategie des RVR zur Reaktivierung von vorgenutzten Flächen und ermöglicht ein Flächenrecycling. Mit der Bereitstellung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch von Freiflächen reduziert werden. Eine Gewerbeansiedlung kommt zudem dem Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen zugute. Ein Verkauf und eine gewerbliche Entwicklung werden durch die Stadt Gelsenkirchen dementsprechend begrüßt und unterstützt.

Mit der Bezirksregierung Münster laufen bereits konstruktive Abstimmungsgespräche um eine Vereinbarkeit hinsichtlich der bereits geleisteten Fördermittel zu erzielen. Zielsetzung ist es eine für die Restlaufzeit der Zweckbindungsfrist (bis 2027) anteilige Rückzahlung der Fördermittel zu vereinbaren.

## **2) Vorgehensweise**

Die öffentliche Hand darf ihre Grundstücke insbesondere vor dem Hintergrund des kommunalen Haushaltsrechtes und des EU-Beihilferechtes nicht unter Marktwert veräußern. Anderenfalls besteht das Risiko, dass sie dem Erwerber eine Beihilfe in der Höhe der Differenz zwischen Kaufpreis und dem Marktwert gewährt.

Um den Marktwert zu ermitteln kann entweder ein Wertgutachten erstellt oder ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden.

Ein Wertgutachten an dem Standort ist ausgesprochen komplex und zeitaufwendig. Angesichts dessen, dass dem RVR bereits jetzt mehrere Erwerbsanfragen vorliegen und sich der Grundstückswert maßgeblich aus dem Nutzungskonzept des Investors ergibt, wird beabsichtigt, die Veräußerung im Zuge eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien Ausschreibungsverfahrens durchzuführen. Im Zuge der Ausschreibung werden Zuschlagskriterien für den Verkauf festgelegt. Ein Verkauf erfolgt somit nicht ausschließlich nach dem höchsten Kaufpreis, sondern auch unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien.

Insbesondere ein zeitnahe Beginn von ersten Baumaßnahmen ist erforderlich, damit die denkmalgeschützten Bestandteile gesichert werden. Diese Anforderung wird vorrangig durch eine eisenbahnaffine Nutzung ermöglicht werden können. Bei dem ehemaligen Bahnbetriebswerk handelt es sich noch um eine Betriebsanlage gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Aufgrund des bestehenden Fachplanungsvorbehalts für die Eisenbahn ist eine eisenbahnaffine Nutzung jene, die eine kurzfristige Nachfolgenutzung am schnellsten sicherstellen kann. Für alle anderen Nutzungsabsichten wäre eine neue Bauleitplanung sowie zunächst die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (gemäß § 23 AEG) zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts erforderlich.

Daher sind durch einen Interessenten neben einem Kaufpreisangebot auch ein eisenbahnaffines Nutzungskonzept, ein Vorschlag zum Umgang mit den denkmalgeschützten Bereichen sowie idealerweise ein Vorschlag zum übergangsweisen Verbleib der bahnhistorischen Nutzungen auf Teilbereichen des Grundstücks zu unterbreiten. Der Erwerber muss zudem über eine hinreichende Bonität verfügen.

Die Immobilie wird nur als Ganzes im aktuellen Zustand an einen Interessenten verkauft. Ein Verkauf unter Buchwert wird ausgeschlossen. Im Ausschreibungsverfahren wird ein Mindestgebot definiert. Der Käufer hat alle Kosten und Verpflichtungen zu übernehmen.

Auf den beabsichtigten Grundstücksverkauf wird durch eine öffentliche Bekanntmachung aufmerksam gemacht. Nach der Angebotsphase erfolgt die Auswertung der eingegangenen Angebote und ggfl. eine Nachverhandlung mit geeigneten Interessenten. Danach wiederum erfolgen die Zuschlagserteilung sowie der Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrags.

Die Bekanntmachung soll bereits kurzfristig nach Beschlussfassung durch die politischen Gremien möglichst noch Ende März 2022 erfolgen, um den bereits vorliegenden Angeboten nachzukommen.

Das gesamte Wettbewerbsverfahren wird durch einen externen Fachanwalt eng begleitet, um ein schnelles und rechtssicheres Verfahren zu gewährleisten. Angesichts des Volumens und der Tragweite des Grundstücksgeschäfts ist die fachliche Unterstützung erforderlich.

Sollte in einem ersten Ausschreibungsverfahren kein geeigneter Erwerber ermittelt werden können, wird die Verwaltung ein erneutes Verfahren evtl. unter Berücksichtigung geänderter Kriterien initiieren und auf den Verkauf hinwirken.

**Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:**

1. Teilergebnisplan Kostenstelle \_\_\_\_\_; Kostenträger \_\_\_\_\_;

<b>Teilergebnisplan</b>	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 ff.</b>
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
<b>Summe (Eigenanteil)</b>					
Veranschlagt im Haushaltsplan	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 ff.</b>
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
<b>Summe</b>					
Abweichungen <sup>1</sup>					

2. Teilfinanzplan Kostenstelle \_\_\_\_\_; Kostenträger \_\_\_\_\_; Investitions-Nr. \_\_\_\_\_

<b>Teilfinanzplan</b>	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 ff.</b>
Einzahlungen					
Auszahlungen					
<b>Summe (Eigenanteil)</b>					
Veranschlagt im Haushaltsplan	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 ff.</b>
Einzahlungen					
Auszahlungen					
<b>Summe</b>					
Abweichungen <sup>1</sup>					

<sup>1</sup> 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 § 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:

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektorin Karola Geiß-Netthöfel
<b>Seidel, Oliver</b>	<b>Seidel, Oliver</b>	<b>Bereich IV Umwelt</b>	
Akt.zeichen		<b>Frense, Nina</b>	
L 12			