

Beschlussauszug

Sitzung des Rates vom 18.06.2020

- 1.1.2 Melbbad, Grundstück Bonn-Poppelsdorf, Trierer Str. 59-Vorhaben zur Errichtung eines Wohn- und Appartementhauses mit Schwimmbadeinrichtungen und Tiefgarage (alt: 1911307NV4) 190020-6 ST**
- Große Anfrage zur Vorlage 190020**
- vertagt

Die Stellungnahme der Verwaltung wurde vertagt und hatte folgenden Wortlaut:

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Trifft es zu, dass die Grundstücksvergabe der für die geplante Bebauung notwendigen Grundstücksflächen des Melbbads an die Vebowag ohne Wettbewerbsverfahren bzw. Qualifizierungsverfahren erfolgen soll und wenn ja, kann der Oberbürgermeister diesbezüglich Verstöße gegen geltendes nationales oder europäisches Recht definitiv und verbindlich ausschließen?

Es trifft zu, dass die Grundstücksvergabe an die VEBOWAG ohne Wettbewerbs- bzw. Qualifizierungsverfahren erfolgen soll. Grundlage hierfür ist der Beschluss des Rates DS 1512113EB8 vom 17.09.2015. Der Rat hat beschlossen, dass städtische Flächen, die potentiell für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet sind, zuerst der VEBOWAG anzubieten sind. Verstöße gegen geltendes nationales oder europäisches Recht sind für vergleichbare Fälle geprüft und liegen nicht vor.

Welchen „speziellen Marktpreis“ pro Quadratmeter und insgesamt hat die Ermittlung des Gutachterausschusses für die an die Vebowag beabsichtigte Grundstücksvergabe ergeben, mit welchen weiteren „Kaufpreisabzügen“ dem Grunde nach rechnet der Oberbürgermeister im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen und sind diese gutachterlich belegt bzw. ist deren gutachterliche Überprüfung beabsichtigt?

Der abschließende spezielle Marktwert wird derzeit ermittelt. Kaufpreisabzüge für Residualpositionen werden seitens der Verwaltung abgelehnt. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für den Rückbau des Bestandsgebäudes sowie ggf. Mehrkosten für die Entsorgung von Altlasten. Eventuelle Kaufpreisabzüge werden gutachterlich überprüft.

Trifft es zu, dass die Vebowag die Reduzierung der Bruttogeschossfläche aufgrund des Verschattungsgutachtens teilweise durch eine Reduzierung

der Stellplätze in der Tiefgarage und Schaffung von Wohnraum auf gleicher Ebene (-1 Ebene) und damit direkt oberhalb der Schwimmbadeinrichtungen anstrebt?

Am 18.05.2020 wurde dem Bauordnungsamt eine Umplanung eingereicht. Die Bruttogeschossfläche ist hiernach ausschließlich durch eine Reduzierung in der Höhe vermindert worden, um so eine frühere Verschattung des Freibereichs des Melbbades zu verhindern. Durch eine Neuordnung der Stellplätze konnte ein Teil der reduzierten Wohnfläche in der Ebene 01 aufgefangen werden.

Für die Umplanung wurde auch bereits ein angepasstes Verschattungsgutachten eingereicht, welches von der Verwaltung im Hinblick auf die Belange des Melbbadbetriebes geprüft wird.

Trifft es zu, dass die neue Planung unter Berücksichtigung des Verschattungsgutachtens am 30.03.2020 dem sog. „Koalitionsausschuss“ vorgestellt werden sollte und wenn ja, welche Fraktionen sind in diesem Koalitionsausschuss vertreten? Trifft es zu, dass ein Vertreter der Vebowag telefonisch am 06.04.2020 mitteilte, auf Wunsch des OB-Büros 20 Vertretern der Kommunalpolitik das Projekt in einem Termin im Stadthaus vorgestellt zu haben, wer waren die 20 Vertreter der Kommunalpolitik und handelte es sich dabei um die Mitglieder des sog. Koalitionsausschusses?

Auf Einladung der Koalition hat die Vebowag dort die Planung vorgestellt. Auf Wunsch des OB-Büros haben keine Termine stattgefunden, insbesondere kein weiterer Termin mit "20 Vertretern aus der Kommunalpolitik". Auf Einladungen der Fraktionen hat die Verwaltung keinen Einfluss.

Aus welchen Sachgründen mit Blick auf § 62 Abs.4 GO NRW werden ausgewählte Fraktionen / Mitglieder des Stadtrats (s. Frage 4) vorab informiert?

Siehe Antwort zu Frage 4.

Trifft es zu, dass das Kaltluftgutachten für die geplante Bebauung des Melbbades von dem gleichen Gutachter stammt wie das für die in unmittelbarer Nähe seinerzeit geplante Bebauung „Im Wingert“, beide Gutachten im Vergleich jedoch so signifikante und offensichtliche Differenzen aufweisen, dass die Leitstelle Klimaschutz der Stadt Bonn die Aussagekraft des Gutachtens für das Melbbad in Frage stellt und deshalb nicht akzeptiert?

Es trifft zu, dass das Gutachten 2015 zum geplanten Bauvorhaben „Im Wingert“ und zu den möglichen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss durch das geplante Gebäude am Melbbad von derselben Person, allerdings von unterschiedlichen Büros als Auftragnehmer erstellt wurde. Die Ergebniskarten des Kaltluftgutachtens für die geplante Bebauung am Melbbad weisen in Teilbereichen außerhalb des Planungsraums Melbbad Unterschiede zu einer 2015 erstellten Untersuchung für das ehemalige Vorhaben „Im Wingert“ auf. Im Rahmen der fachlichen Prüfung hat die Verwaltung wegen dieser

divergierenden Aussagen für den Bereich des Areals „Im Wingert“ den Deutschen Wetterdienst um eine Einschätzung zu den möglichen Ursachen dieser Differenzen gebeten.

Trifft es zu, dass dem Bauordnungsamt am 08.04.2020 die aufgrund des Verschattungsgutachtens geänderte Planung der Vebowag noch nicht zur Prüfung vorlag und wenn ja, seit wann liegt die geänderte Planung dem Bauordnungsamt zur Prüfung vor?

Siehe Antwort zu Frage Nr. 3

Trifft es zu, dass die Vebowag ein Bodengutachten in Auftrag gegeben hat, demzufolge für die Baumaßnahme Pfahlgründungen mit einem Kostenumfang von ca. 1,6 Mio. Euro notwendig sind, die vom Kaufpreis abgezogen werden sollen, und wenn ja, warum liegt dieses der Stadtverwaltung offensichtlich nicht vor?

Es trifft zu, dass die VEBOWAG eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung beauftragt hat. Zu dieser Untersuchung werden die Kosten einer Pfahlgründung mit 1,0 bis 1,4 Mio. € Euro geschätzt. Ein Abzug dieser Kosten vom Kaufpreis wird seitens der Verwaltung abgelehnt. Die Baugrund- und Gründungsbeurteilung liegt der Stadt Bonn vor.

Welche Aussagen trifft das Bodengutachten der Vebowag und das Altlastengutachten der Stadt (Amt 56) zur Kontaminierung des Erdreiches im Bereich der Baumaßnahme und den zu erwartenden Entsorgungskosten?

Die vorgenannte Baugrund- und Gründungsbeurteilung trifft eine orientierende Aussage zu der abfalltechnischen Einstufung der bei den Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmassen. Demnach ergaben die Stichproben, dass diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden können. Zur Kontaminierung des gesamten Erdreiches und der zu erwartenden Entsorgungskosten trifft diese Baugrund- und Gründungsbeurteilung keine Aussage. Ein solches Gutachten samt Aussage zu den zu erwartenden Kosten ist bei der VEBOWAG angefordert. Nach Vorlage ist dieses inhaltlich zu prüfen.

Der Verwaltung liegen zwei Altlastengutachten vor:

1. Beprobungslose standortspezifische Detailaufnahme des Altstandortes 7620-303 von November 2006. Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens erfolgte eine Auflistung der Nutzungshistorie und eine Einschätzung, ob mit nachhaltigen Bodenverunreinigungen durch die vormalige gewerbliche Nutzung zu rechnen sei. Das Risiko, dass solche Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde als gering eingeschätzt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Altstandortes.

2. Erstbewertung Altablagerung 7620-008 vom November 1996. Bei der Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Bacheinschnittes und eines darin liegenden Mühlenteiches. Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde nur der nördliche Teil der jetzigen Altablagerungsfläche als Altablagerung definiert. Der Bereich hinter dem Haus Trierer Straße 57 war

daher nicht Bestandteil der Untersuchung. In der Folge wurde aufgrund neuer Erkenntnisse die Fläche der Altablagerung nach Süden hin vergrößert. Das Gebäude Trierer Straße 57 liegt außerhalb der Altablagerung. Die vorgesehene nördliche bauliche Erweiterung würde bis in die Altablagerung hineinreichen. Die seinerzeitige Untersuchung ergab punktuell erhöhte Gehalte an Schwermetallen, Bor, Sulfat, Magnesium und PAK. Die Beprobung des Oberbodens in den Freiflächen ergab keine auffälligen Befunde.

Die aufgrund dieser Untersuchungen vorliegenden Erkenntnisse lassen keine qualifizierten Abschätzungen etwaiger Entsorgungskosten anfallenden Erdaushubs zu. Für eine solche Abschätzung ist die Kenntnis über die Masse des für das Bauvorhaben notwendigen Aushubs und über die Einstufung hinsichtlich der Entsorgungsklassen dieses Aushubs notwendig. Beide Angaben liegen bislang nicht vor.

Mit welchem Kaufpreiserlös für das Teilgrundstück des Melbbads rechnet der Oberbürgermeister nach Abzug aller „Residualkosten“, beabsichtigt er die Höhe der möglichen Residualkosten zu deckeln und wenn ja, auf welchen Betrag und welcher wirtschaftliche Vorteil ergibt sich danach noch aus der geplanten Bebauung des Melbbadgeländes für die „Sicherung des Betriebes des Melbbades“ im Vergleich zu einer Sanierung der Bestandsbauten bzw. dem Neubau ausschließlich der zum Betrieb des Bades zwingend erforderlichen Ersatzbauten?

Die Höhe des endgültig zu erwartenden Kaufpreises wird derzeit ermittelt. Kosten sind der Stadt seitens der VEBOWAG noch nicht mitgeteilt worden. Es können daher noch keine Angaben zur Wirtschaftlichkeit getroffen werden.

Trifft es zu, dass die Stadt der Vebowag die Rohbaukosten für den von der Stadt benötigten Raumbedarf erstatten soll und wenn ja, in welcher Höhe rechnet der Oberbürgermeister mit Erstattungsansprüchen der Vebowag und ist davon auszugehen, dass die zur Saison 2009 erneuerten und nach wie vor funktionierenden Filter- und Pumpenanlagen ebenfalls zu erneuern sind und wenn ja, zu welchen Schätzkosten?

Es ist geplant, dass die Schwimmbadfunktionsräume von der VEBOWAG im Rahmen des Neubauprojektes für die Stadt errichtet werden.

Wie will der Oberbürgermeister bei der Berechnung der für den städtischen Rohbauanteil zu erstattenden Kosten sicherstellen, dass hierfür anteilig nicht mehr gezahlt wird, als dies bei einem Neubau ausschließlich der städtisch benötigten Baukörper der Fall wäre, insbesondere mit Blick auf den zuvor vom Kaufpreis abgezogenen Aufwand für die Pfahlgründungen und die statisch bedingten Mengenmehrungen?

Ein Kostenvergleich und somit eine Beantwortung dieser Frage ist erst nach Vorliegen sämtlicher Informationen möglich.

a) Wie hoch wäre ein von der Vebowag jährlich zu entrichtendes Entgelt für einen Überbau des Grundstücks, auf dem die Badtechnik

untergebracht und das möglicherweise nicht veräußert werden soll und wie würde sich diese Überbaurente im Detail errechnen?

b) trifft es zu, dass die Vebowag einen Verzicht auf die Erhebung einer Überbaurente gefordert hat und wenn ja., welche Position dazu wird vom Oberbürgermeister vertreten?

c) Kann der Oberbürgermeister verbindlich ausschließen, dass ein möglicherweise vereinbarter Verzicht auf ein Entgelt für den Überbau keinen Verstoß gegen geltendes nationales oder europäisches Recht und insbesondere keine verdeckte Subvention darstellt?

a) Eine mögliche Überbaurente wird derzeit ermittelt. Eine mögliche Überbaurente errechnet sich auf Grundlage der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegebenen Wertermittlungsrichtlinien.

b) Die VEBOWAG hat einen Verzicht auf eine Überbaurente angefragt. Der Sachverhalt wird derzeit geprüft und ist zu verhandeln.

c) Ob ein Verzicht gegen geltendes nationales oder europäisches Recht verstößt und ob dies eine verdeckte Subvention darstellt, ist zu gegebener Zeit rechtlich zu prüfen.

Wie hoch schätzt der Oberbürgermeister die Kosten, die auf die Stadt insgesamt im Rahmen der geplanten Bebauung zukommen werden, sind hierfür bereits Mittel im Haushalt der Stadt Bonn eingeplant und wenn nein, kann der Oberbürgermeister verbindlich zusagen, dass die hierfür benötigten Haushaltsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen werden?

Veranschlagungen für die kommenden Jahre, die zum Gegenstand der anstehenden Haushaltsberatungen werden sollen, werden derzeit verwaltungsintern abgestimmt.