



Beschlussvorlage

Nr: 2019/83

Aktenzeichen	KO 1
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich 6 Bauen
Vorlagenerstellung	Joerg Waldmann

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	17.06.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.11.2019
Haupt- und Finanzausschuss	31.10.2019

Kauf Koepp-Gelände

Beschlussvorschlag

Die Stadt Oestrich-Winkel erwirbt - nicht - das 28.921 m² große Koepp-Gelände zwischen Rheingaustraße und B42 in Oestrich mit allen Auf- und Einbauten zum Preis von 2,4 Millionen €.

Sachverhalt

Auch nach mehreren Verhandlungen mit den englischen Eigentümern der Koepp Schaum GmbH erhielt die Stadt Oestrich-Winkel kein günstigeres Kaufangebot, als die von Anfang an genannten 2,4 Mio. €. Dies entspricht dem Maximal-Bodenrichtwert für Gewerbeflächen in Oestrich-Winkel von 100,- €/m² abzüglich optimistisch angenommenen 500.000,- € für den Rückbau der Auf- und Einbauten. Der Rückbau kommt für die Stadt als Kosten später selbstverständlich wieder hinzu.

Damit wird es erforderlich, im zu erstellenden Bebauungsplan kein reines Gewerbe-, sondern ein Mischgebiet mit größtmöglichem Wohnanteil auszuweisen, um nicht von vorne herein rote Zahlen schreiben zu müssen.

Inzwischen liegt ein Bodengutachten vor, das zwar keine akuten Umweltgefahren aufzeigt, aber Kontaminierungen im Untergrund in erster Linie durch Schwermetalle wie Arsen und Blei. Da, um den Aufwand im Rahmen zu halten, nur punktuell untersucht werden konnte, ist insbesondere die Menge des als Altlast zu entsorgenden Bodenaushubs nicht sicher bekannt. Um dieses Bodenrisiko zu minimieren, wünscht sich die Stadt im eventuellen Kaufvertrag eine Klausel, die besagt, dass der Käufer die

Entsorgungskosten oberhalb der jetzt durch das Gutachten zu schätzenden Menge übernimmt. Dazu wäre der Verkäufer grundsätzlich auch bereit; jedoch seinerseits auch wieder nur bis zu einer Obergrenze von 400.000,- € Mehrkosten, um am Ende mindestens 2 Mio. € als Kaufpreis behalten zu können.

Die Finanzierung des Ankaufs ist im Doppelhaushalt nicht vorgesehen. Grundsätzlich stünden zwar zur Deckung des apl. Aufwands die Investitionsmittel für das Zwischenerwerbsmodell in Hallgarten zur Verfügung, denen aber derzeit auch Verkaufserlöse in gleicher Höhe gegenüberstehen. Ob diese in einem vertretbaren Zeitraum für ein Gelände Erlöst werden können, das zunächst geräumt und anschließend neu erschlossen sowie vermarktet werden müsste, ist fraglich. In jedem Fall müsste das Vorhaben mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Finanzielle Auswirkungen

2,4 Mio €

Anlage(n)

Oestrich – Winkel, 12.06.2019

Dezernatsleiter