



WOHNPAK WITTHAUSBUSCH

ehemalige Wrexham-Barracks

in

MÜLHEIM AN DER RUHR

**Flächenentwicklungsmaßnahme der
Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
im Treuhandauftrag der
Stadt Mülheim an der Ruhr**

**Sachstandsbericht
Juni 2003**

**LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH
im Juni 2003**

LEG

WOHNPARK WITTHAUSBUSCH

ehemalige Wrexham-Barracks

in

MÜLHEIM AN DER RUHR

**Flächenentwicklungsmaßnahme der
Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
im Treuhandauftrag der
Stadt Mülheim an der Ruhr**

**Sachstandsbericht
Juni 2003**

INHALT

1. Vorbemerkungen	3
2. Baureifmachung / Altlasten	4
2.1 Abbrüche / Flächenentsiegelung	4
2.2 Bodenbelastungen	4
3. Erschließung	4
3.1 Entwässerung	4
3.2 Straßen und Wege	5
3.3 Versorgungsleitungen	5
4. Grün- / Freiflächen	5
5. Finanzierung	6
6. Vermarktung	6
6.1 Einfamilienhäuser Teilbereich „C“	7
6.2 Geschosswohnungsbau Teilbereich „B“	7
6.3 Zusätzliche Bauflächenausweisung	8
6.4 Bauflächen für Einzelhandelsnutzung („Supermarkt“)	9
6.5 Vermarktungsstand	10
7. Ausblick	10

1. Vorbemerkungen

Mit Vertrag vom 23. Dezember 1994 hat die Stadt Mülheim an der Ruhr die Landesentwicklungsgesellschaft NRW mit der treuhänderischen Entwicklung der ehemaligen Wrexham-Barracks in Mülheim-Holthausen beauftragt.

Beginnend mit dem Erwerb der Fläche zu einem noch von der Verwaltung der Stadt mit dem Bundesvermögensamt ausgehandelten Kaufpreis wird das ehemalige Kasernengelände zu einem Wohngebiet entwickelt.

Die LEG führt alle hierzu erforderlichen Schritte der rechtlichen und tatsächlichen Freimachung der Fläche, Schaffung von Planungsrecht, Gebäudeabbrüche, Altlastensanierung, die Erschließung des Gebietes sowie die Vermarktung von zukünftigen Bauflächen durch. Hierzu ist sie parallel zum Treuhändlervertrag mit zusätzlichen Leistungen (städtebauliche und Erschließungsplanung, Projektsteuerung) beauftragt worden.

Die vor allem im nördlichen Teil (Teilbereich „A“) des ehemaligen Kasernengeländes gelegenen Bestandgebäude konnten wegen ihrer planungsrechtlichen Bewertung (§34 BauGB) bereits frühzeitig veräußert werden und werden seit 1997 wieder – hauptsächlich zu Wohnzwecken im öffentlich geförderten Wohnungsbau – genutzt.

Für die Wiederverwertung der restlichen Flächen war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der im Herbst 1998 rechtswirksam wurde.

Auch für diese Bereiche wurde in Abstimmung mit der Verwaltung eine weitere Abschnittsbildung vorgenommen. Entsprechend dem städtebaulichen Nutzungskonzept sollte zunächst der südlichen Teilbereich „C“ für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und für eine Fläche für den Einzelhandel erschlossen und veräußert werden.

Nachfolgen soll der mittlere Teilbereich „B“ – ehemaliger Exerzierplatz – der für eine Bebauung mit Geschosswohnungen vorgesehen ist. Geplant sind hier frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen aber auch Wohnprojekte von Initiativgruppen, die in begrenztem Umfang auch öffentlich geförderten Wohnraum schaffen wollen.

Seit der Vorlage des letzten Sachstandsberichtes (letzte Fassung im Februar 2002) ist die Entwicklung des Projektes im Hinblick auf die Erreichung der formulierten Ziele weiter fortgeschritten.

Gegenstand dieses Berichtes ist die Darstellung und Erläuterung der Entwicklung seit Februar 2002.

2. Baureifmachung / Altlasten

2.1 Abbrüche / Flächenentsiegelung

Umfassende Gebäudeabbrüche sowie die Entsiegelung aller befestigten Flächen waren bereits 1999 abgeschlossen.

Wegen ihrer Unvereinbarkeit mit vermarktbareren Bebauungs- und Nutzungskonzepten mussten die beiden im Süden des ehemaligen Kasernengeländes noch vorhandenen Garagenriegel im vergangenen Jahr abgebrochen werden. Im Zuge des Abbruches wurden unterhalb der Bodenplatten Schlackenschichten geringer Mächtigkeit gefunden, die auf Grund von gesetzlichen Anforderungen und den Auflagen der Umweltbehörde (StA 70) beseitigt wurden.

Die Abbruchkosten konnten auf Grund einer kaufvertraglichen Vereinbarung mit der Bundesfinanzverwaltung verrechnet werden, ohne das Projekt zusätzlich zu belasten.

2.2 Bodenbelastungen

Alle anderen erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenbelastungen waren im Rahmen eines Sanierungsplanes bis Ende 1999 abgeschlossen worden.

Die hierzu erarbeiteten Sanierungsberichte liegen z.Zt. noch der zuständigen Behörde zur Genehmigung vor.

Andere neue Erkenntnisse über Bodenbelastungen ergaben sich auch im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der Investoren nicht. Vereinzelt wurden auf den Baugrundstücken bisher nicht bekannte Altauffüllungen entdeckt, die jedoch keine Schadstoffbelastungen aufwiesen. Zusätzliche Kosten für das Projekt sind hieraus nicht entstanden.

3. Erschließung

Die im Teilbereich „A“ fertig gestellten Verkehrsanlagen waren bereits im Jahr 2001 auf die Stadt Mülheim übertragen und dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden. Alle übrigen Bereiche waren seitdem als Baustraßen mit Schwarzdecken befestigt ausgebaut.

Die Leitungssysteme der Ver- und Entsorgung sind flächendeckend vorhanden.

3.1 Entwässerung

Die Systeme der „öffentlichen“ Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung waren bereits im Jahr 2000 vollständig fertig gestellt. Die Regenentwässerungsanlagen der Baugrundstücke (Versickerung) und die

Schmutzwasserkanal-Hausanschlüsse werden im Rahmen der einzelnen Hochbaumaßnahmen hergestellt.

3.2 Straßen und Wege

In der Folge der zwischenzeitlich weiter fortgeschrittenen Hochbaumaßnahmen der Investoren sind auch die Verkehrsanlagen im südwestlichen Teilbereich WA 8 fertig ausgebaut worden.

Noch vor den Sommerferien sollen auch die Erschließungsquerspange (südlicher Anschluss zum Steinknappen) und der William-Shakespeare-Ring bis zum Anschluss an den Teilbereich A (erster Bauabschnitt) im Norden des ehemaligen Kasernengeländes fertig gestellt sein.

Auch diese Flächen können dann in das Eigentum der Stadt übertragen und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Durch diese Maßnahmen werden zum einen Unbequemlichkeiten und Belastungen für die Anwohner reduziert, zum anderen kann dann auch ein weiterer großer Teil der benötigten Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden.

Die übrigen Bereiche sind bereits als Baustraßen mit Schwarzdecken befestigt und werden lediglich zur Erschließung der angrenzenden noch zu bebauenden Flächen genutzt.

Der weitere Ausbau sowie die Übertragung und Widmung folgt dem Baufortschritt der Hochbauprojekte.

3.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des künftigen Wohnparks Witthausbusch mit Wasser, Gas, Strom, Telekommunikationsleitungen und Nahwärme erfolgt nicht im Auftrag der Stadt Mülheim oder der LEG. Sie wird von den entsprechenden Versorgungsträgern in eigener Regie vorgenommen. Die entsprechenden Leitungsverlegearbeiten werden allerdings von der LEG im Rahmen der ihr übertragenen Projektsteuerung zeitlich und bautechnisch koordiniert. Der Einbau der Leitungen erfolgt entsprechend der Teilbereichsbildung im Zuge der Herstellung von Straßen und Wegen.

Es ist sichergestellt, dass die entsprechenden Medien bei Fertigstellung der privaten Hochbaumaßnahmen zur Verfügung stehen.

4. Grün- / Freiflächen

Die ausgedehnten Freiflächen im Westen und Süden des ehemaligen Kasernengeländes mit zwei Kinderspielplätzen und verschiedenen Versickerungsanlagen wurden bereits 2001 vollständig fertig gestellt und auf die Stadt Mülheim übertragen. Sie werden inzwischen intensiv von der Bevölkerung genutzt.

Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Freiflächen ergaben sich aus der Notwendigkeit, ca. 120 Pappeln im Bereich des ehemaligen Sportplatzes zu fällen. Gutachterliche Untersuchungen hatten ergeben, dass die Bäume in erheblichem Umfang von Kernfäule betroffen waren und so eine Gefahr für Anlieger und Passanten darstellten.

Anfang dieses Jahres wurden die gefällten Pappeln gemäß den Anforderungen der Unteren Landschaftsbehörde durch eine entsprechende Anzahl hochstämmiger Ahorne ersetzt.

Weitere Baumfällungen in geringerem Umfang wurden durch die Maßnahmen des Straßenausbaus notwendig. Auch hierfür werden Ersatzpflanzungen vorgenommen, soweit die Fällungen nicht bereits bei der Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan berücksichtigt waren.

Aufgrund der Anforderungen aus dem Bereich der Jugend- und Sozialverwaltung und nach Einbeziehung der betroffenen und interessierten Bürger hatte die Stadt Mülheim im vergangenen Jahr beschlossen, im Bereich der so genannten Schießgrube innerhalb der Grünfläche eine Streetballanlage einzurichten. Sie wurde im Sommer 2002 fertig gestellt und steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

5. Finanzierung

Die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes zum Wohnpark Witthausbusch war entsprechend den Regelungen des Treuhändervertrages bis zum Januar 1999 durch Mittel der LEG über das Treuhandkonto vorfinanziert worden.

Diese Finanzierung wurde auf Anregung der LEG in Abstimmung mit der Verwaltung auf eine Fremdfinanzierung in Form zweier Kreditrahmenverträge mit einem Bankinstitut umgestellt. Hierdurch konnte die Belastung des Projektes durch Zinsaufwendungen reduziert werden.

Der Kreditrahmen beträgt insgesamt ca. 12,8 Mio. EUR (25 Mio. DM). Er wird zurzeit - nach Tilgung weiterer 1,5 Mio. EUR aus fälligen Kaufpreistraten - in einer Höhe von ca. 1,5 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Weitere Tilgungen sollen kontinuierlich durch Rückflüsse aus Grundstücksverkäufen in Abhängigkeit von den laufenden Belastungen durch die Entwicklungskosten erfolgen.

6. Vermarktung

Bei der Vermarktung der Bauflächen konnten trotz intensiver Bemühungen im Jahr 2002 keine weiteren Erfolge erzielt werden. Dies gilt sowohl für die Flächen für Einfamilienhäuser als auch für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau. Die Quote der veräußerten Flächen liegt zurzeit unverändert bei ca. 85 %.

Nachdem sich die Rahmenbedingungen für die Vermarktung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau bereits im Jahr 2001 äußerst ungünstig dargestellt haben, waren die Vermarktungsbemühungen im vergangenen Jahr auch im Bereich der Bauflächen für Einfamilienhäuser mit erheblichen, im Wesentlichen wohl konjunkturell bedingten Schwierigkeiten konfrontiert.

6.1 Einfamilienhäuser Teilbereich „C“

Im Teilbereich „C“ waren bis zum Jahr 2001 alle Bauflächen für Einfamilienhäuser (ca. 30.000 m²) durch beurkundete Kaufverträge an Bauträgergesellschaften veräußert worden. Die Erlöse hierfür wurden vollständig bis zum vergangenen Jahr realisiert.

Bereits im Jahr 2002 war einer der hier aktiven Investoren zunehmenden Schwierigkeiten bei der Vermarktung der angebotenen Einfamilienhäuser ausgesetzt. In intensiven Bemühungen des Bauträgers, der Stadt Mülheim und der LEG wurde im vergangenen Jahr versucht, durch Anpassung des Planungs- und Nutzungskonzeptes - bis hin zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans - besser an die Nachfrage angepasste Rahmenbedingungen zu schaffen.

Diese Bemühungen haben letzten Endes nicht zu ausreichenden Vermarktungserfolgen des Bauträgers geführt. Nach Fertigstellung von ca. einem Viertel der geplanten Einheiten hat die Firma in Februar dieses Jahres einen Insolvenzantrag gestellt. Das Insolvenzverfahren wurde im Mai eröffnet. Es ist zurzeit nicht absehbar, wie und in welchem Zeitraum diese Flächen weiter entwickelt werden.

Die Objekte eines anderen Bauträgers im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind ausnahmslos verkauft und wurden nach ihrer Fertigstellung im vergangenen Jahr bezogen.

Auch ein Gemeinschaftsprojekt von acht privaten Bauherren wurde erfolgreich entwickelt und im vergangenen Jahr bezugsfertig.

6.2 Geschosswohnungsbau Teilbereich „B“

Die bereits in den vergangenen Jahren beobachtete schwierige Situation im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Teilbereich „B“) hat sich zwischenzeitlich nicht entspannt.

Auch hier ist es zwar gelungen, unter anderem durch Veränderungen des Planungskonzeptes (Verzicht auf die Bebauung des sog. Mittelblocks zu Gunsten einer Grünfläche) einem der Bauträger („Ostriegel“) den Beginn eines zweiten Bauabschnittes zu ermöglichen. Darüber hinaus war es jedoch im vergangenen Jahr trotz intensiver Bemühungen nicht möglich, weitere Bauflächen an Investoren zu verkaufen.

Auf einer weiteren, bereits Ende 2001 veräußerten Fläche (Westriegel) haben die Bauarbeiten Ende des vergangenen Jahres begonnen.

Die intensiven Vermarktungsbemühungen für die restlichen Bauflächen im Teilbereich „B“ haben bisher nicht zum Erfolg geführt.

Nach den Erfahrungen mit den vorangegangenen Ausschreibungsverfahren und den von den interessierten Bauträgern vermittelten Erkenntnissen über die mangelnde Akzeptanz der Bebauungskonzeption durch den Wohnungsmarkt haben die Stadt Mülheim und die LEG bereits 2001 beschlossen, die als zu dicht empfundene geplante Bebauung durch die zukünftige Nutzung des „Mittelblocks“ als Grünfläche aufzulockern.

Auf der Grundlage dieser Entscheidung hat die LEG dann die Flächen „Nord-“ und „Südriegel“ erneut ausgeschrieben. Auch nach intensiver Ansprache von potentiellen Interessenten und einer Vielzahl von Gesprächen war im Rahmen des Verfahrens lediglich die Bewerbung eines Bauträgers für beide Bauflächen eingegangen. Trotz eines entsprechenden Vergabebeschlusses seitens der Ratsgremien und monatelanger Kaufvertragsverhandlungen hatte der Interessent im Dezember 2001 dann seinen Rücktritt vom Interesse am Erwerb der Flächen bekundet.

Über das ganze Jahr 2002 hinweg haben Verwaltung und LEG mit einem weiteren Interessenten verhandelt, der für die Flächen ein viel versprechendes und architektonisch anspruchsvolles alternatives Baukonzept entwickelt hat. Der Verkauf der Flächen scheiterte letzten Endes jedoch an den seitens des Bauträgers zu ungünstig eingeschätzten Vermarktungschancen.

Darüber hinaus stehen LEG und Verwaltung im Rahmen von zurzeit noch informellen Gesprächen im Kontakt mit weiteren Interessenten.

Angesichts der nach wie vor ungünstigen Rahmenbedingungen – insbesondere der nicht absehbaren konjunkturellen Entwicklung - ist darüber zu entscheiden, ob es sinnvoll ist, die Erlöserwartung noch stärker als bisher zugunsten einer beschleunigten Projektabwicklung zu reduzieren.

Von den nach der Anpassung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts im Bereich „B“ insgesamt zur Verfügung stehenden ca. 11.800 m² Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sind bislang ca. 6.600 m² über beurkundete Kaufverträge veräußert worden.

6.3 Zusätzliche Bauflächenausweisung

Der bereits im vergangenen Jahr beschlossene Verzicht auf die zukünftige bauliche Nutzung des „Mittelblocks“ bedeutet eine Reduzierung der Erlöserwartung in der Größenordnung von 800.000 EUR. Hinzu kommen Kosten für die Herrichtung der Fläche als Grünanlage.



Das aktualisierte städtebauliche Konzept

Um diese Mindereinnahmen (teilweise) zu kompensieren, soll ein Teil der Stellplatzanlagen parallel zur Straße Steinknappen als zusätzliche Bauflächen für Einfamilienhäuser (ca. 2.200 m²) vermarktet werden. Dies ist möglich, weil die Aufgabe der baulichen Nutzung des „Mittelblocks“ einerseits und Änderungen im Bauordnungsrecht andererseits die Zahl der erforderlichen Stellplätze erheblich reduziert haben.

Ein Ausschreibungsverfahren wurde bereits im Jahr 2001 durchgeführt. Mit dem aus diesem Verfahren hervorgegangenen Optionsträger haben die Verwaltung und die LEG während des vergangenen Jahres über einen Grundstückskaufvertrag verhandelt. Parallel hierzu wurde das Planungskonzept des Investors im Detail abgestimmt und mit der Verwaltung die Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet. Kurz vor der förmlichen Einleitung der Verfahren zog dann der Optionsträger sein Kaufangebot ohne weitere Begründung zurück.

Bis Ende 2002 haben die LEG und die Verwaltung Verhandlung mit dem Zweitbieter aus dem genannten Vergabeverfahren geführt. Zum Abschluss von Kaufverträgen ist es aber auch hier nicht gekommen, weil der Interessent sich unter Hinweis auf die sich weiterhin verschlechternde Konjunktur sein ursprüngliches Kaufpreisangebot nicht aufrechterhalten will. Aufgrund der stark divergierenden Vorstellungen über die Höhe der Grundstückskaufpreise ruhen die Verhandlungen zurzeit.

6.4 Bauflächen für Einzelhandelsnutzung („Supermarkt“)

Bereits der Sachstandsbericht August 2000 zeigte die Schwierigkeiten bei der Umsetzung des geplanten Nutzungsziels für eine Baufläche für einen Supermarkt auf.

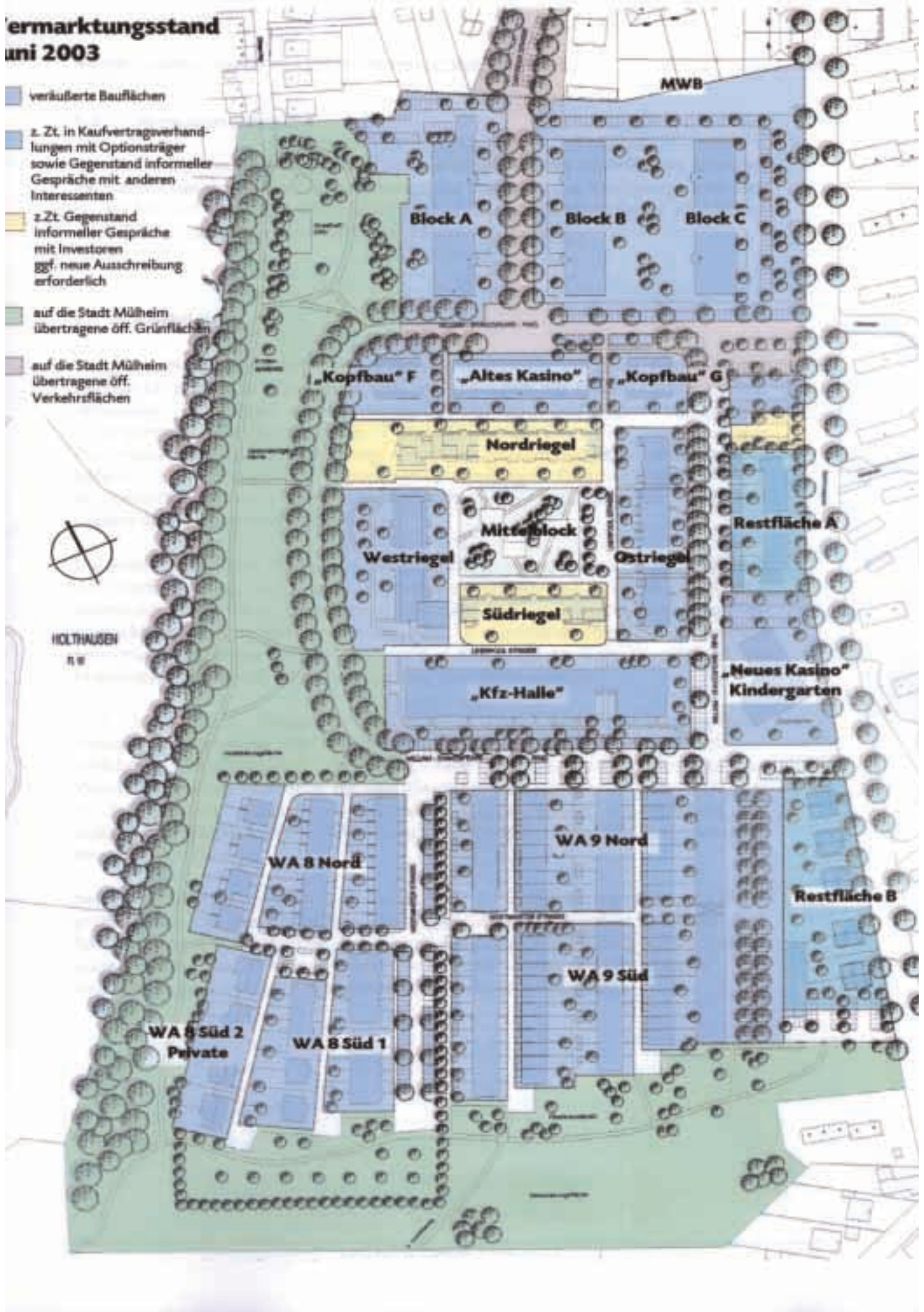
Nachdem es nicht gelungen war, einen Erwerber für diese Fläche zu finden, der bereit gewesen wäre, hier einen Supermarkt zu errichten, haben die Stadt Mülheim und die LEG beschlossen, auch diese Fläche zukünftig für Wohnbauzwecke (ca. 3.900 m²) zu veräußern. Die Fläche wurde parallel zum oben angesprochenen zusätzlichen Baugrundstück am Steinknappen (vorher Stellplatzflächen) ausgeschrieben und per Ratsbeschluss demselben Interessenten zugesprochen. Auch hier gilt nach dem Rücktritt des Optionsträgers von seinem Kaufangebot der unter 6.3 beschriebene Sachstand.

Zur Vermarktung dieser Flächen stehen die Verwaltung und die LEG im informellen Kontakt mit einer Reihe von Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften.

Auch hier muss eine Abwägung zwischen den Erwartungen an den Verkaufserlös und dem Erfordernis einer beschleunigten Projektabwicklung erfolgen.

Vermarktungsstand Juni 2003

- verkaufte Bauflächen
- z. Zt. in Kaufvertragsverhandlungen mit Optionsträger sowie Gegenstand informeller Gespräche mit anderen Interessenten
- z.Zt. Gegenstand informeller Gespräche mit Investoren ggf. neue Ausschreibung erforderlich
- auf die Stadt Mülheim übertragene öff. Grünflächen
- auf die Stadt Mülheim übertragene öff. Verkehrsflächen



6.5 Vermarktungsstand

Der Stand der Vermarktung ist seit dem vergangenen Jahr unverändert. Von den nach den Änderungen des Nutzungskonzeptes insgesamt zur Verfügung stehenden ca. 80.130 m² Bau- und Nebenflächen sind nach aktuellem Stand 68.350 m² veräußert worden. Dies entspricht einer Quote von 85 %.

7. Ausblick

Die Vermarktung und damit die Erlöserwartungen für die noch verbleibenden Flächen für den Geschosswohnungsbau sind weiterhin mit großen Unsicherheiten verbunden. Dies führt zum einen zu Risiken im Hinblick auf die deutlich verlängerten Zeiträume bei Ausschreibungsverfahren (ggf. sogar Planungsverfahren) und Kaufvertragsverhandlungen und den daraus entstehenden höheren Finanzierungs- und Betreuungsaufwendungen. Darüber hinaus sind die hier betroffenen (Rest-) Grundstücke möglicherweise nur zu nochmals reduzierten Preisen überhaupt vermarktbar.

Die hinsichtlich dieser Flächen zurzeit geführten Verkaufsgespräche lassen jedoch die Hoffnung zu, auch hier Vermarktungserfolge zu erzielen. Sollten – insbesondere vor dem Hintergrund der weiterhin unsicheren konjunkturellen Entwicklung - weitere Flächenverkäufe jedoch in absehbarer Zeit nicht zu erreichen sein, müsste die bisher verfolgte Strategie in Bezug auf das Vergabeverfahren, die Nutzungsvorgaben und die Erlöserwartung überdacht werden.

Von Seiten der Investoren wurden in der jüngsten Vergangenheit Nutzungsüberlegungen für einige Bauflächen angeregt, die von den derzeit verfolgten Nutzungszielen abweichen. Eine Anfrage bezieht sich auf die Verwendung einer Baufläche für den Geschosswohnungsbau („Nordriegel“) zur Errichtung eines Altenpflegeheims, eine andere betrifft die Nutzung der südöstlichen Baufläche WA 10 für einen Lebensmittelmarkt – so wie ursprünglich einmal vorgesehen.

Beide Nutzungsalternativen sind nach einer Ersteinschätzung der Verwaltung grundsätzlich mit den derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar. Eine Entscheidung der Stadt über die Veräußerung und Verwendung dieser Flächen wäre nach der Vorlage von konkreten Bebauungsvorschlägen und Kaufpreisangeboten durch die interessierten Investoren möglich.