

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
III/230/20
100173A

Freigabedatum
11.06.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **nicht öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Grundstück "Kalkberg" in Köln-Kalk
Ankauf zur Errichtung einer Rettungshubschrauberstation**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	14.06.2012
Rat	28.06.2012

Beschluss:

Der Rat beschließt den folgenden Grundstücksankauf:

Köln-Kalk, Grundstück „Kalkberg“, Gemarkung Deutz Flur 33, Flurstück-Nr. 900 u.a.

- Grundstück: Fläche A (Kalkberg)
Größe: 77.684 m²
Kaufpreis: symbolisch 1,-- €
- Grundstück: Fläche B (ausgebauter Fuß- und Radweg)
Größe: 322 m²
Kaufpreis: 322 m² x 50,-€/m² = 16.100,-€
- Grundstück: Fläche C (Teilfläche unmittelbar an der Kalk-Mülheimer Str.)
Größe: 4.087 m²
Kaufpreis: 4.087 m² x 110,-€/m² = 449.570,-€

Grundstücksgröße: insgesamt 82.093 m²

Kaufpreis: insgesamt 465.671,-€

Eigentümer: GSE Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Dürener Str. 403, 50858 Köln

Besondere Bedingungen: Der symbolische Kaufpreis für die Grundstücksfläche A beinhaltet die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dem zwischen der Eigentümerin und der Stadt Köln (Umwelt- und Verbraucherschutzamt) abgeschlossenen Sanierungsvertrag.

Zweck: Ankauf zur Errichtung und zum Betrieb einer Rettungshubschrauberstation sowie zusätzlich Erwerb einer kleineren ausgebauten Fuß- und Radwegfläche

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>416.500,--</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung

In seiner Sitzung vom 20.12.2011 (DS-Nr. 4301/2011) hat der Rat die Verwaltung beauftragt, die Liegenschaft Kalkberg zur Errichtung und zum Betrieb einer Rettungshubschrauberstation von der Grundstückseigentümerin GSE Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG zum symbolischen Kaufpreis von 1,- EUR zu erwerben bei gleichzeitiger Übernahme der Verpflichtungen aus dem zwischen der GSE und der Stadt Köln abgeschlossenen Sanierungsvertrag.

Nach schwierigen Verhandlungen konnte mit der GSE nunmehr wie folgt Einigung erzielt werden:

Grundstücksfläche A:

Bei dieser Fläche handelt es sich um den eigentlichen Kalkberg einschließlich der unter der Stadtautobahn B 55 a gelegenen Grundstücksflächen und die Fläche der Sickerungsanlage. Sie wird zu einem symbolischen Kaufpreis von 1,-€ erworben. Gleichzeitig übernimmt die Stadt sämtliche Verpflichtungen aus dem zwischen der GSE und der Stadt abgeschlossenen Sanierungsvertrag.

Diesbezüglich sind die nachfolgenden Informationen von Bedeutung:

Der Kalkberg ist beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt als Altlast unter der Altlastennummer 80206 erfasst.

Zur Sanierung des Kalkberges wurde 1999 mit der Eigentümerin ein Sanierungsvertrag geschlossen. Ziel des Vertrages war die Verminderung von Schadstoffausträgen aus dem Kalkberg in das Grundwasser. Hierzu wurde das Plateau des Kalkberges neu modelliert und mit einer wasser-schwerdurchlässigen Deckschicht versehen. Das auf dem Plateau anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen einer neu errichteten Versickerungsanlage zugeführt. Die Maßnahmen wurden unter gutachterlicher Begleitung bis 2004 durchgeführt.

Der Sanierungsvertrag sieht die Erstellung eines Konzeptes zur langfristigen Eigenkontrolle des Sanierungsbereiches vor. In diesem Zusammenhang wurden Anfang 2011 zusätzliche Grundwasser-

messstellen errichtet.

Bei der ersten Beprobung dieser Messstellen wurden erhöhte Werte für Cyanide ermittelt. Diese Überschreitungen waren dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt neu, zumal alle seit den 80er-Jahren durchgeführten Untersuchungen keine relevanten Hinweise für diese Parameter ergaben.

Die nunmehr vorliegenden Daten reichen aus, um erkennen zu können, dass im Abstrom des Kalkberges Grundwasserbeeinträchtigungen durch Cyanide und Chloride vorhanden sind. Die Herstellung der Abdeckungsschicht auf dem Kalkberg zur Verringerung des Sickerwassereintrages hat beim Schadstoff Chlorid bereits zu einer Verbesserung im Grundwasser geführt.

Für Cyanide wird eine Geringfügigkeitsschwelle von 50 µg/l angegeben. Im Abstrom des Kalkberges wurden jedoch zeitweise über 300 µg/l gemessen. Eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes bedeutet zwar nicht das Vorliegen einer akuten Gefahr, es sind jedoch gemäß § 13 (1) Bundes-Bodenschutzgesetz weitere Sachverhaltsermittlungen durchzuführen.

Um entscheiden zu können, worin genau die Ursache der Belastungen liegt, sind weitere umfangreiche Untersuchungen erforderlich. Diese Untersuchungen werden nach Schätzungen des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes ca. 2 bis 5 Jahre dauern. Für die Ursachen- und Sachverhaltsermittlung werden Kosten in Höhe von ca. 300.000 € netto anfallen. Derzeit geht das Umwelt- und Verbraucherschutzamt davon aus, dass unabhängig von den vorgenannten Ursachenuntersuchungen zusätzlich in den nächsten 20 Jahren Grundwasseruntersuchungen als Nachsorgemaßnahme erforderlich sind. Die Kosten für die Nachsorge werden auf insgesamt bis zu ca. 50.000 € netto (rd. 2.500 € netto pro Jahr) geschätzt. Im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten 2012 wird für die Ursachenuntersuchungen und für die Grundwasseruntersuchungen eine Rückstellung von insgesamt 416.500 € gebildet.

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt erwartet nicht, dass künftig eine Sanierung des Grundwasserschadens als verhältnismäßig bewertet und damit erforderlich wird. Sollte jedoch der als unwahrscheinlich betrachtete Sanierungsfall eintreten, lägen die Kosten über dem Grundstückswert.

Selbst im ungünstigsten Fall kann der Dienstbetrieb der Luftrettung ungehindert fortgeführt werden. Eine Totalsanierung, das heißt Abtrag des Kalkberges, ist definitiv ausgeschlossen. Diese Einschätzung wurde durch ein externes Gutachten der Firma DMT (Deutsche Montan Technik) bestätigt.

Grundstücksfläche B:

Bei dieser 322 m² großen Grundstücksfläche handelt es sich um einen bereits seit Jahren von der Stadt in Anspruch genommenen und ausgebauten Fuß- und Radweg. Der ausgehandelte Grundstückspreis von 50,-€/m² orientiert sich an den marktüblichen Straßenlandpreisen in diesem Bereich.

Grundstücksfläche C:

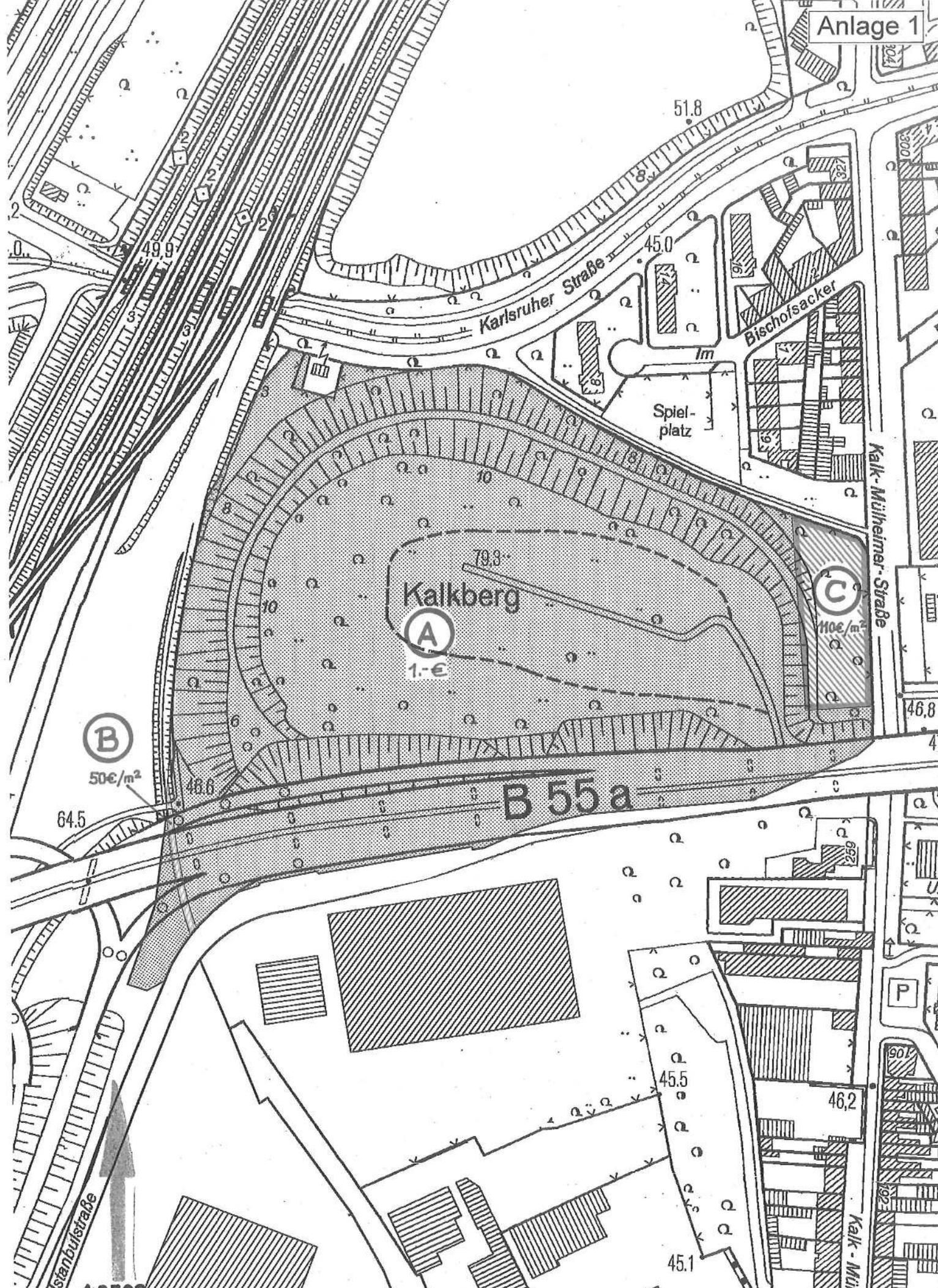
Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ebene brachliegende Fläche, unmittelbar an der Kalk-Mülheimer Str. gelegen. Eine Bebauung ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Die Fläche wurde durch die GSE saniert und vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt altlastenfrei testiert. Zur Realisierung der Rettungshubschrauberstation ist ein Ankauf der Fläche unbedingt erforderlich. Der Wert der Fläche im altlastenfreien Zustand wurde mit 10,-€/m² ermittelt. Da sich dieser Verkehrswert auf ein altlastenfreies Grundstück bezieht, können angefallene Sanierungskosten auf den Kaufpreis angerechnet werden. Die GSE hat für die Fläche einen Sanierungsaufwand von 180,53 €/m² geltend gemacht. Letztendlich konnte jedoch Einigung erzielt werden, dass die Stadt diesbezüglich entstandene Aufwendungen in Höhe von 100,-€/m² ansetzt, deren Höhe vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt als plausibel erklärt wurden.

Begründung der Dringlichkeit

Die Dringlichkeit der Beschlussvorlage ist gegeben, da die Fachplanungen für die Rettungshubschrauberstation (z.B. Erschließungsstraße, Hochbau, Statik und Freiflächenplanung) erst mit erfolgreichem Ankauf verbindlich beauftragt werden können. Um zeitliche Verzögerungen gegenüber der Ursprungsplanung und daraus resultierende Kostenerhöhungen zu vermeiden, ist diese Dringlichkeit unvermeidlich.

Anlagen

Anlage 1



Kalkberg

A

1.-E

B

50€/m²

C

110€/m²

B 55 a

1:2500

