

Eingang Büro Stadtrat	Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung	TOP Stadtratssitzung
03. M. 04	76-412004	21 ö.T.

Stadtverwaltung Eisenach

- Beschlussvorlage
 Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
III	65.3	65.11.B6.MK

Betreff

Ehemalige Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co. Eisenach
 Hier: Eigentumsübertragung der Grundstücke und Abtretung der Altlastenfreistellung

vom Fachamt auszufüllen			vom Büro Stadtrat auszufüllen					
Beratungsfolge (Zutreffendes ankreuzen)	Sitzung		Sitzungstermin	TOP	Abstimmungsergebnis			Beschluss Nr.
	öff.	nichtöff.			ja	nein	Enthalt.	
<input checked="" type="checkbox"/> Beigeordnetensitzung			10. M. 04	5				
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	15. M. 04	6	8	0	1	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Familie, Jugend, Soziales und Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Werkausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16. M. 04	5	9	0	0	
<input checked="" type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17. M. 04	20	7	0	0	
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19. M. 04	21	34	0	0	0071104

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung		<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:	
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:		<input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:	
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltsgaberesrest -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

I. Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus empfiehlt;
der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt;
der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt;
der Stadtrat beschließt:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, die die Erfüllung der Voraussetzungen gem. Art. 1 § 4 Abs. 2 Satz 1 des Umweltrahmengesetzes vom 29.06.1990 (GBl. I Nr. 42, S. 649), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 22.03.1991 (BGBl. I S. 766) und der Bedingungen des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) zur Freistellung von der Verantwortung für die auf dem Gelände der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ entstandenen ökologischen Schäden und zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen gewährleisten.
2. Zu den Maßnahmen nach Nummer 1 gehört die unentgeltliche Übertragung des Eigentums gemäß § 67 Abs. 1 Satz 3 und 4 ThürKO an folgend aufgeführten, in städtischem Besitz befindlichen Grundstücksflächen an ein Unternehmen, welches alle Voraussetzungen für eine vorschriftsgemäße Altlastenfreistellung nachweislich erfüllen kann:
Grundstücke in Eisenach, Flur 56, Flurstücke 5652/ 2 (1495 m²), 5652/ 4 (1392 m²),
5652/ 5 (7038 m²), 5674/ 1 (3665 m²),
5674/ 3 (4915 m²), 5674/ 4 (789 m²),
5674/ 5 (145 m²)
3. Zu den Maßnahmen nach Nummer 1 gehören insbesondere alle erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen zur Auswahl eines Unternehmens nach Nummer 2. Bevorzugt zu berücksichtigen sind Unternehmen, welche auf Grund ihres Geschäftszweckes selbst oder durch ein mit ihnen verbundenes Unternehmen in der Lage sind, die Sanierung vorzunehmen.
4. Die Stadt Eisenach wird zugunsten des Unternehmens nach Nummer 2 aus dem Freistellungsverfahren austreten.

II. Begründung

Die Stadt Eisenach hat im Februar 1992 für die in ihrer Verfügungsberechtigung stehenden Grundstücksflächen der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ einen Antrag auf die sogenannte **Freistellung** von der Verantwortung für die auf dem betreffenden Gelände entstandenen ökologischen Schäden und zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen beim Land Thüringen gestellt. Die betreffende Industriebrache an der Bahnhofstraße ist mit Kupfer-, Arsen-, Blei- und Quecksilberverbindungen schwer verseucht. Im Falle einer positiven Bescheidung des Freistellungsantrages würden die heute mit etwa 10 Millionen Euro geschätzten Kosten zur Beseitigung der Altlasten zu 80 bzw. 90 % vom Land übernommen.

Voraussetzung für die Gewährung einer solchen Freistellung ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch ein **gewerbliches Unternehmen**. Schon weil die Stadt Eisenach im gewerberechtigten Sinne kein Unternehmen darstellt, wurde ihr Antrag 1993 abgelehnt. Die Stadt Eisenach legte daraufhin 1993 Widerspruch ein, da sie beabsichtigte, ein privates Unternehmen mit der gewerblichen Entwicklung der Flächen zu beauftragen und an dieses dann auch die Freistellung abzutreten. Über diesen Widerspruch wurde bis heute nicht abschließend entschieden, so dass das Verfahren formell noch läuft.

Die Stadt Eisenach und das Landesamt für Straßenbau verfolgen seit geraumer Zeit die Absicht, die Bundesstraße B 19 im Bereich zwischen Sandgasse und Hauptbahnhof umzuverlegen. Dadurch erhielt die Thematik „Freistellung“ unlängst wieder Aktualität, weil die neue Straße direkt über Kontaminationsflächen geführt werden soll. Der geplante Straßenbau führte mittlerweile zu diversen Abstimmungen auf Landesebene, die bei Schaffung

entsprechender Voraussetzungen durch die Stadt Eisenach eine Freistellung der die zukünftige Straßentrasse umgebenden Kontaminationsflächen wieder möglich machen. Der Straßenkörper selbst wird vom Landesamt für Straßenbau zu 100 % auf eigene Kosten (ca. 2 Mio. €) entkontaminiert werden. Es verbleiben für städtische Flächen 8 Millionen € Sanierungskosten, die vom Land freigestellt werden. Die wichtigste Voraussetzung zur Erlangung dieser Altlastenfreistellung ist die vom TMLNU wiederum geforderte **gewerbliche Nachnutzung** des ehemaligen Fabrikgeländes. Diese soll gesichert werden

- durch eine aktuelle bauplanungsrechtliche Bestätigung der im Bebauungsplanentwurf von 1997 festgelegten **Kerngebietsausweisung** durch gesonderten Beschluss vom Stadtrat in gleicher Sitzung und
- durch **Übertragung der Grundstücksflächen** und die **Abtretung der Freistellung** an ein gewerbliches Unternehmen. Im Zuge der Grundstücksverwertung sollen durch kurzfristige Investitionen etwa 100 Arbeitsplätze geschaffen und mindestens fünf Jahre erhalten werden. Vorzugsweise soll ein Unternehmen gefunden werden, das auf Grund seines Geschäftszweckes in der Lage ist, im sogenannten **Selbstkostenverfahren** die Sanierung selbst oder durch ein mit ihm verbundenes Unternehmen durchzuführen.

Das Selbstkostenverfahren kann nach Aussage des Ministeriums die Aufwendungen für die Entkontaminierung erheblich senken, weil der Grundstückseigentümer auch als Sanierer agiert und dabei nach Ansicht des Ministeriums für optimale Kostenkontrolle bürgt. Es wird vom Ministerium daher als **einzig praktikable** Möglichkeit zur Erlangung eines positiven Freistellungsbescheides angesehen. Die Stadt könne dabei die gewerbliche Entwicklung inklusive praktischer Entkontaminierung (Selbstkostenverfahren) entweder an ein privates Unternehmen übertragen oder sich alternativ selbst oder über eine städtische Gesellschaft an einem solchen Unternehmen beteiligen. Mit dem Eintritt eines Unternehmens in die Freistellung wäre auch dessen Übernahme eines 10%-igen Eigenanteils bei den Sanierungskosten (ca. 0,8 Mio. €) verbunden, der sich ohne Sicherung des Selbstkostenverfahrens auf 20 % (ca. 1.6 Mio. €) erhöhen würde.

I. Für die Bewältigung der umfangreichen Aufgaben der Dekontamination im Selbstkostenverfahren könnte sich die Stadt Eisenach in einer eigens dafür gegründeten **Stadtentwicklungsgesellschaft** mit einem Sanierungsunternehmen zusammenschließen oder eine städtische Gesellschaft mit dieser Spezialaufgabe betrauen. Vorteilhaft wären bei solcher Verfahrensweise die guten kommunalen Einflussmöglichkeiten auf Inhalt und Zeitrahmen aller Maßnahmen. Bereits bestehende Stadtgesellschaften (SWG, ESW) verfügen aber kaum über die erforderliche personelle und Finanzausstattung, wie sie für ein solches Großprojekt erforderlich ist. Ein rechtsaufsichtliches Einvernehmen zur mehrheitlichen Beteiligung der Stadt oder einer städtischen Gesellschaft an einem Sanierungsunternehmen, das neben dem millionenschweren Eigenanteil der Entkontaminierung auch die wirtschaftlichen Risiken bei den erforderlichen Folgeinvestitionen tragen müsste, ist – zumindest innerhalb des gesteckten Zeitrahmens bis Ende 2004 - nicht zu erwarten. Unter dem Gesichtspunkt des vom Ministerium präferierten Selbstkostenverfahrens wird aus vorgenannten Gründen eine städtische Beteiligung in dem weiteren Verfahren **nicht empfohlen.**

II. Ein **Projektmanager als Geschäftsbesorger der Stadt Eisenach mit gewerblichem Entwicklungsauftrag** könnte als Gesellschafter eines Sanierungsunternehmens für eine professionelle Abwicklung aller Maßnahmen bürgen. Dies wäre für Sanierung, Erschließung und Grundstücksvermarktung gleichermaßen bedeutend. Wirtschaftlichkeit, Handlungsflexibilität und gute Steuerfähigkeit wären durch die Unabhängigkeit von der Finanzsituation der Stadt und von öffentlichen Haushaltsbestimmungen gegeben. Bei der Stadt verblieben haushaltsseitig nur die Finanzierungskosten des 10%-igen Eigenanteils (Ausgabe: Zinsen für Darlehen) und eine mögliche Wertabschöpfung beim Baulandverkauf (Einnahme: Veräußerungsgewinne abzüglich der vom Ministerium einbehaltenen Mehrerlöse). Die erforderliche Fusion des Projektentwicklers mit einem Sanierungsunternehmen - wie beim Selbstkostenverfahren vorgesehen - macht die Suche nach einem geeigneten Geschäftsbesorger aber geradezu unmöglich.

Ohne genaue Kenntnis der später anzuwendenden Sanierungsverfahren und deren Kosten erhöht eine frühzeitige Zusage zu einer Sanierung ohne die üblichen Vergabemodalitäten das unternehmerische Risiko so erheblich, dass eine Mitgesellschaft des Projektentwicklers im Sanierungsunternehmen kaum in Frage kommen dürfte. Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wird bis zum Jahresende kein geeigneter Geschäftsbesorger zu binden sein, an den Grundstücke und Freistellung übertragen werden können. Das Geschäftsbesorgermodell kann darum im betreffenden Fall ebenfalls **nicht empfohlen** werden.

III. Bei einer rein privatunternehmerischen, also **eigenwirtschaftlichen Entwicklung** handelt das Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung; der gewerbliche Entwicklungsauftrag der Stadt entfällt. Die Stadt Eisenach tritt durch Veräußerung der Grundstücke und Abtretung der Freistellung frühzeitig aus der Verantwortung zugunsten eines privaten Vorhabenträgers aus. Der Mittelzufluss an Fördergeldern kann kurzfristig an den Vorhabenträger erfolgen, dieser übernimmt auch den Eigenanteil der Aufwendungen für die Entkontaminierung. Ohne finanzielle Beteiligung der Stadt kann die Grundstücksveräußerung nicht zum kreditähnlichen Rechtsgeschäft werden, eine langwierige rechtsaufsichtliche Prüfung wird entbehrlich. Die Unterstützung des Unternehmens durch die Stadt könnte durch geeignete Vertragsklauseln geregelt werden, um so das Sanierungsprojekt betriebswirtschaftlich solide aufzustellen. Auch die Interessen der Stadt sind adäquat zu regeln. Das private Modell schafft die erforderlichen schnellen, unbürokratischen und wirtschaftlichen Entscheidungswege auf unternehmerischer Ebene, setzt aber auch Bereitschaft zu entwicklerfreundlichem Verwaltungshandeln voraus. Alle Verhandlungen konzentrieren sich auf einen vorhandenen, geschäftsfähigen Partner und sind kurzfristig abschließbar. In Anbetracht der klaren Zeitvorgaben des Ministeriums besteht keine Alternative zu einer privatwirtschaftlichen Investition. Es wird daher **empfohlen**, diesen Weg der Standortentwicklung zu wählen.

- a) Die bei Durchführung eines Selbstkostenverfahrens bestehenden Anforderungen an die Unternehmensstruktur (Sanierer + Flächenvermarkter) lassen sich privatwirtschaftlich am besten erfüllen. So kann den Vorstellungen des Ministeriums bezüglich der modellabhängigen Ausschüttung am besten entsprochen werden. Der Sanierer erhält eine Förderquote von 90 %, wovon 10 % als Gewinneinbehalt beim Ministerium verbleiben – der effektive Fördersatz beträgt 80 %. Die Stadt Eisenach wird analog eines beschränkten Vergabeverfahrens kurzfristig mit geeigneten Sanierungsunternehmen in Verhandlungen über die Übernahme der Grundstücke und den Eintritt in das Freistellungsverfahren eintreten, um eine grundsätzliche Entscheidung für das Selbstkostenverfahren herbeizuführen. Wenn dies bis Ende November nicht gelingt, wird die Stadt Eisenach einen anderen freistellungsfähigen Partner wählen, um termingerecht bis Ende 2004 die Abtretung der Freistellung zu gewährleisten.
- b) Wird kein geeignetes Sanierungsunternehmen gefunden und kann demnach das Selbstkostenverfahren nach III a) nicht fristgerecht gesichert werden, sollen die Übertragung der Grundstücke und die Abtretung der Freistellung an ein sonstiges gewerbliches Unternehmen erfolgen, welches über die Anwendung des Selbstkostenverfahrens (Gründung einer Sanierungsgesellschaft) dann nach Vorlage des konkreten Sanierungs- und Kostenplanes entscheiden muss. Die andere Voraussetzung des Freistellungsverfahrens, nämlich die zumindest mittelbare gewerbliche Entwicklung der Fläche mit Schaffung von ca. 100 Arbeitsplätzen für ca. 5 Jahre oder länger, ist durch dieses Unternehmen zu sichern. Die Förderquote beträgt in diesem Falle 80 %, es verbleiben 20 % Eigenanteil beim Unternehmen. Da davon auszugehen ist, dass ein Bewerber im Rahmen seiner Kalkulation versuchen wird, die Stadt an unrentierlichen Aufwendungen bei der Entkontaminierung zu beteiligen, wenn das Selbstkostenverfahren nicht durchgeführt werden kann, wurde zur Vermeidung unbilliger Härten ein Antrag auf Erhöhung des Fördersatzes auf 90 % gestellt. Dieser wird im TMLNU geprüft.

Die Stadt Eisenach wird in geringerem Maße in die folgende Projektentwicklung einbezogen werden als bei den anderen Entwicklungsvarianten. Das darf aber nicht bedeuten, dass die Standortentwicklung allein von Vermarktungsgesichtspunkten geprägt wird. Die Rückübertragung von Erschließungsflächen an den jeweiligen Straßenbauträger muss geregelt werden. Unerwünschte Formen der baulichen Nutzung - z. B. Fehlentwicklungen in der Handelsnetzstruktur - müssen durch einen sorgfältig erarbeiteten **Negativkatalog** vertraglich ausgeschlossen werden, der Bestandteil des Grundstücksgeschäfts werden muss. Die ausreichende Wirtschaftskraft des Unternehmens und seine für die Umsetzung erforderlichen Geschäftsbeziehungen sind vor der vertraglichen Gestaltung der Zusammenarbeit gründlich zu prüfen.

Nach Mitteilung vom 21.09.04 ist eine Freistellungsentscheidung durch den Freistaat bis zum Jahresende vorgesehen, insoweit sind alle grundstücksrechtlichen Voraussetzungen noch 2004 zu erfüllen. Darum besteht dringender Handlungsbedarf, die Stadt Eisenach wird in der Zukunft ohne Freistellung die zu erwartenden 10 Millionen Euro für die Bodensanierung niemals allein aufbringen können. Die Förderung eines Einzelstandortes in Eisenach durch das Land in der betreffenden Höhe stellt eine einmalige und sicher letzte Chance dar und darf keinesfalls gefährdet werden. Die Entwicklung der gesamten Bahnhofsvorstadt in den kommenden Jahrzehnten wird maßgeblich von der Erfüllung der Freistellungsbedingungen im IV. Quartal 2004 abhängen. Die Entscheidung, auf welches Unternehmen die Grundstücke übertragen und die Freistellung abgetreten werden sollen, muss daher in der nächsten Stadtratssitzung erfolgen.


Schneider
Oberbürgermeister


Nielsen
Bürgermeister

Anlagen und Verteiler:

Übersichtskarte M.: 1:2000 – alle Stadträte
Entwurf eines Freistellungsbescheides des TMLNU – alle Stadträte

III. Unterschriften

Dezernent	Fachamt	federführender Sachbearbeiter
Herr Nielsen Bürgermeister	Frau Menge Amt für Stadtentwicklung	Herr Diedrich (Tel.: 670-513)

Stellungnahme zu beteiligender Fachämter (Bitte im Falle von Bedenken/Anmerkungen diese ggf. als Anlage beifügen)				
Amt	<u>Keine Bedenken</u>	Bedenken Anmerkungen	Datum	Unterschrift
32.6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.10.04	[Signature]
66.2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06.10.04	[Signature]
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Stellungnahme der Kämmerei (Amt 20) - im Falle finanzieller Auswirkungen, ggf. Anlage benutzen -

keine Bedenken

folgende Bedenken / Anmerkungen: 5. SN v. 12.10.04

Datum und Unterschrift: 12.10.04 i.V. [Signature]

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes (Amt 14)

keine Bedenken

folgende Bedenken / Anmerkungen: 1. SN v. 12.10.04

Datum und Unterschrift: [Signature]