

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2561/2025**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.04.2025

Amt: Kämmerei
 Aktenzeichen/Telefon: 20 - Du/nau; Nst.: 1171
 Verfasser/-in: Herr Dr. During

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	28.04.2025	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	12.05.2025	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	22.05.2025	Entscheidung

Betreff:

Grundstücksangelegenheiten; Projekt Bachweg, Erweiterungen Betriebsgelände Mittelhessische Wasserbetriebe
- Antrag des Magistrats vom 04.04.2025 -

Antrag:

“

1. Folgende Planungen der Mittelhessischen Wasserbetriebe zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes Bachweg werden zur Kenntnis genommen:
 Projekt 1: Errichtung einer Klärschlammverbrennungsanlage in unmittelbarer räumlicher Nähe zur bestehenden Kläranlage. Hierzu soll eine eigenständige Gesellschaft für den Bau und den Betrieb gegründet werden.
 Projekt 2: Erweiterung der Kläranlage
 Projekt 3: Neubau eines Betriebshofs
 Projekt 4: Neubau eines Verwaltungsgebäudes
2. Die konkrete Realisierung der unter 1 genannten Projekte steht unter dem Vorbehalt weiterführender Beschlüsse der zuständigen Gremien.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Magistrat ein Umlegungsverfahren eingeleitet hat, um das Eigentum an den erforderlichen Grundstücksflächen zu erlangen.
4. Die für die Projekte 2 bis 4 erforderlichen Grundstücksflächen sollen Zug-um-Zug im Verlauf des Umlegungsverfahrens von der Stadt Gießen erworben und dem Vermögen der Mittelhessischen Wasserbetriebe sodann gegen Erstattung des Wertes von 34,00 €/m² zzgl. der anfallenden Nebenkosten (Verfahrenskosten für das Umlegungsverfahren, Grunderwerbsteuer, u. a.) zugewiesen werden. Die bereits im Eigentum der Stadt Gießen befindlichen Grundstücke sind gegen

Erstattung des gleichen Wertes zum nächstmöglichen Zeitpunkt dem Vermögen der Mittelhessischen Wasserbetriebe zuzuweisen.

5. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke können durch die Mittelhessischen Wasserbetriebe geplant und ausgeführt werden. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) erforderlichen Grundstücke, werden von der Übertragung nach Nr. 4 ausgenommen. Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten sollen die öffentlichen Verkehrsanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) im Eigentum der Stadt Gießen verbleiben. Der Magistrat ist befugt, eine entsprechende Vereinbarung mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben abzuschließen.
6. Der Bebauungsplan sieht zur Abgrenzung des Gebietes unterschiedliche Grünflächen vor, die entsprechend umzusetzen sind. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen entlang von bestehenden und zu erstellenden Wegeverbindungen. Diese Grünflächen werden je nach Bedarf durch die Mittelhessischen Wasserbetriebe hergestellt, verbleiben aber in städtischem Eigentum und werden auch durch die Stadt unterhalten. Die Grünflächen, welche nach dem Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt werden, sind dem Eigentum der Mittelhessischen Wasserbetriebe gegen Erstattung des Wertes von 34,00 €/m² zugewiesen. Diese Flächen erfüllen eine Funktion für die Entwicklung des Gebietes und sind daher zudem von den Mittelhessischen Wasserbetrieben erstmalig herzustellen und bei Bedarf zu pflegen.“

Begründung:

Die Überlegungen zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) waren bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Margarethenhütte 1. Änderung“. Dieser Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.10.2022 beschlossen und erhielt am 22.10.2022 Rechtskraft. Diese Erweiterungen sind auch aus technischen Gründen erforderlich. Darüber hinaus wächst der Eigenbetrieb kontinuierlich aufgrund steigender Aufgaben. Dadurch erhöht sich die Anzahl an Beschäftigten sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die derzeit genutzten Betriebsflächen sind in mittel- und langfristiger Perspektive nicht mehr ausreichend, um diesen Anforderungen gerecht werden zu können.

Projekt 1 – Klärschlammverbrennungsanlage

1. Neuordnung der Klärschlammverwertung mit verpflichtendem Phosphat Recycling

Infolge der Novellierung der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (AbfKlärV) ist eine bodenbezogene, landwirtschaftliche Klärschlammverwertung kaum mehr möglich. Der Ausstieg aus der landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung erfolgt

für Kläranlagen mit mehr als 100.000 Einwohnerwerte spätestens bis zum Jahresende 2028.

Ab diesen Zeitpunkten besteht für die Kläranlagenbetreiber eine Verpflichtung zur Phosphorrückgewinnung. Eine thermische Verwertung von Klärschlamm ist ab diesen Zeitpunkten nur noch in Klärschlamm-Monoverbrennungsanlagen möglich, um anschließend aus der bei der Verbrennung entstehenden Klärschlamm-Monoasche den Phosphor zurückzugewinnen.

Dass mit der Klärschlammverwertung einhergehende Düngegesetz wurde in der Zwischenzeit ebenfalls novelliert. Die Neuordnung im Bereich der Dünge-Gesetzgebung umfasst die Düngeverordnung und die Düngemittelverordnung. Die vollzogenen Novellierungen stellen die Klärschlammherzeuger vor erhebliche Veränderungen in Bezug auf die Entsorgungssicherheit. Die bundesweiten Kapazitäten von Klärschlamm-Monoverbrennungsanlagen wird für eine gesicherte Klärschlammverwertung von entscheidender Bedeutung sein.

2. Gründung der Klärschlammverwertung Mittelhessen GmbH (KVM) und Bau einer Klärschlammbehandlungsanlage (Monoverbrennung)

Wegen den aufgezeigten Herausforderungen hinsichtlich der Entsorgungssicherheit von Klärschlamm und der kommenden Pflicht des Phosphor-Recyclings aus Klärschlamm ist vorgesehen, dass die Verwertung des unter anderem am Klärwerk Gießen anfallenden Klärschlammes durch die KVM erfolgen wird.

Diese Gesellschaft ist noch zu gründen. An dieser Gesellschaft sollen sich neben der Stadt Gießen auch andere kommunale Kläranlagenbetreiber aus der Region Mittelhessen als Gesellschafter beteiligen können.

Als wirtschaftliche Mindestgröße für eine Monoklärschlammverbrennung gilt die Kapazität von ca. 25.000 t p. a. Klärschlamm (Rohsubstanz). Durch das Klärwerk Gießen, dem größten Klärschlammproduzenten der Region Mittelhessen, werden ca. 12.000 Tonnen Klärschlamm pro Jahr der Verbrennungsanlage angedient und diese damit zu fast 50 % ausgelastet.

Um zukünftig die Entsorgungssicherheit gewährleisten zu können, ist es beabsichtigt, dass die zu bildende Gesellschaft eine Monoverbrennungsanlage für Klärschlamm errichtet. Die erforderliche Phosphorrückgewinnung soll aus der Kesselasche der Monoverbrennungsanlage erfolgen. Der in der Asche enthaltene Phosphor kann nach Rückgewinnung in der Düngemittelproduktion eingesetzt werden und schließt somit den Stoffkreislauf.

Durch den Bau und Betrieb einer Klärschlamm-Monoverbrennungsanlage und die damit verbundene Verfügbarkeit an der für das Klärwerk Gießen benötigten Verbrennungskapazität, entspricht dies den Anforderungen an die zukünftige Aufrechterhaltung der Entsorgungssicherheit sowie der Recycling-Pflicht.

Die Realisierung dieses Projektes ist ab 2025 bis 2032 geplant.

Projekt 2 – Erweiterung Klärwerk

Notwendigkeit zur mittel- und langfristigen Erweiterung des Klärwerks Gießen

Das Einleiten von Abwasser in Gewässer wurde in den letzten Jahren immer strengeren Anforderungen unterworfen, um zum Schutz der Ressource Wasser eine Verbesserung der Gewässergüte zu erreichen. Abwasser darf nur eingeleitet werden, wenn die Schadstofffracht des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Um das Klärwerk Gießen dem Stand der Technik entsprechend weiterhin zukunftsfähig betreiben zu können, wird es notwendig sein, die Klärtechnik in mehreren Bereichen zu erweitern.

Die Anforderungen der neuen EU-Kommunalabwasserrichtlinie (KARL) sind in den nächsten Jahren zu erfüllen. Hierzu zählen:

- die Implementierung einer vierten Reinigungsstufe
- deutlich verschärfte Grenzwerte für Phosphor und Stickstoff
- das Erreichen der Energieneutralität bei der Abwasserbehandlung bis 2045.

Um diese ausgerufenen Ziele zu erfüllen, werden Flächen benötigt, um die erforderliche Technik aus- und aufzubauen. Durch die verschärfen Grenzwerte und die damit verbundene gesteigerte Anforderung an die Reinigungsleistung, ist eine Erweiterung des Klärwerks auf 350.000 bis 400.000 Einwohnerwerte vorzusehen. Eine Wärmepumpe im Ablauf des gereinigten Abwassers zur Wärmerückgewinnung benötigt ebenfalls weitere Flächen zur Realisierung.

Die Realisierung dieses Projektes ist ab 2027 bis 2045 geplant.

Projekt 3 – Neubau Betriebshof

Der bestehende Kanalbetriebshof in der Lahnstraße 218a genügt nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an eine Betriebsstätte. Er ist nur für eine deutlich geringere Beschäftigtenzahl ausgelegt, als inzwischen dort tätig sind. Die Werkstätten und das Sozialgebäude sind zu klein und entsprechen nicht den aktuellen Arbeitsstättenrichtlinien. Für die Fahrzeugflotte fehlen Garagen und Stellplätze und für Maschinen, Notfallequipment und Material stehen keine ausreichenden Lagerhallen zur Verfügung. Um den Dienstbetrieb überhaupt noch aufrecht erhalten zu können, wurden zwischenzeitlich innerhalb der Stadt mehrere Grundstücke angemietet sowie benötigte Erweiterungsflächen des Klärwerks in Anspruch genommen. Dorthin wurde ein Teil des Kanalbetriebshofes provisorisch in temporär errichteten Schnellbauhallen und Containeranlagen ausgelagert.

Im Zuge interkommunaler Zusammenarbeit hat der MWB bereits für umliegende Gemeinden Dienstleistungen im Abwasserbereich übernommen. Weitere Gemeinden planen, diese Arbeiten auszugliedern, sodass von einem Wachstum des Betriebshofes auszugehen ist. Am aktuellen Standort in der Lahnstraße 218a kann der Kanalbetriebshof auf Dauer nicht mehr betrieben werden.

Die Realisierung dieses Projektes wurde 2025 begonnen.

Projekt 4 – Neubau Verwaltungsgebäude

Ein Neubau des Verwaltungsgebäudes MWB ist erforderlich, da die aktuell gemietete Liegenschaft in der Alicenstraße 33 für das technische Büro nur für eine befristete Zeit weiter angemietet werden kann und zudem an ihre Kapazitätsgrenze stößt. Des Weiteren ist das Sachgebiet Grundstücksentwässerung aktuell in Bürocontainern untergebracht. Durch den Neubau werden alle Betriebsteile an einem Standort zusammengeführt.

Die Realisierung dieses Projektes ist ab 2026 geplant.

Die o. g. Projekte können nur durchgeführt werden, wenn die Stadt Gießen Eigentümerin der Grundstücksflächen ist. Dies ist derzeit nicht bei allen Flächen der Fall. Daher hat der Magistrat bereits mit Beschluss vom 10.03.2025 ein Umlegungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel, alle erforderlichen Grundstücksflächen zu erwerben. Des Weiteren sollen die Flächen für die geplante Erschließung und bauliche Nutzung neu geordnet werden.

Da die MWB als Eigenbetrieb keine eigene Rechtspersönlichkeit haben, wird bzw. bleibt die Stadt Gießen Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke. Allerdings führt der Eigenbetrieb ein vom Haushalt der Stadt getrenntes Rechnungswesen. Die Stadt kann Vermögenswerte den MWB zuweisen. Die MWB weisen ihr Vermögen getrennt vom Vermögen der Stadt aus. Die Vermögensübertragung erfolgt für alle im Umlegungsgebiet erforderlichen Grundstücke sukzessive. Für spätere Übertragungen bedarf es dazu keines gesonderten Beschlusses.

Als Grundstückswert pro m² wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte Wert in Höhe von 34,00 € (Gutachten vom 15.02.2024) herangezogen. Die MWB erstatten zum Ausgleich der Zuweisung der Vermögenswerte der Grundstücke die danach ermittelten Grundstückswerte zuzüglich der Kosten des Umlegungsverfahrens an die Stadt.

Die Zuweisung der Grundstücksflächen von der Stadt Gießen an die MWB erfolgt Zug-um-Zug gegen Verrechnung der Werte der Zuweisung zuzüglich der Umlegungskosten während des Umlegungsverfahrens.

Soweit die Stadt Gießen bereits Eigentümerin der Grundstücke ist, sollen diese Grundstücke zum nächstmöglichen Zeitpunkt den MWB zugewiesen werden. Auch hier wird der Wert von 34,00 €/m² zu Grunde gelegt.

Es ist derzeit von folgenden Grundstücksveränderungen auszugehen:

a) Im Umlegungsverfahren anzukaufen sind	47.947 m ²
b) Flächen aus a) die dem Eigentum der MWB zugewiesen werden	41.237 m ²
c) Flächen, die bereits vor dem Umlegungsverfahren im Eigentum der Stadt sind, aber dem Eigentum der MWB zugewiesen werden	53.279 m ²
d) nachrichtlich: Flächen, die im Umlegungsgebiet liegen und bereits dem Eigentum der MWB zugewiesen wurden	21.610 m ²

Die o. g. Flächenangaben können sich durch die noch durchzuführende Vermessung der neuen Grundstücksflächen ändern.

Es handelt sich aus Sicht der angestrebten Nutzung um nicht erschlossene Flächen. Aus der o. g. Darstellung ergibt sich, dass die Projekte zeitlich versetzt realisiert werden sollen. Deswegen erscheint es zweckmäßig, dass die MWB die äußere Erschließung der Grundstücke gem. der jeweiligen Projektplanung mit projektieren, planen und durchführen. Soweit öffentliche Verkehrsanlagen auf diesen Grundstücken durch die MWB im Zuge der Erschließung errichtet werden, verbleiben diese im Eigentum der Stadt Gießen. Eine entsprechende Abwicklungsvereinbarung soll der Magistrat mit den MWB abschließen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Übersicht der Einzelprojekte
2. Karte Umlegungsverfahren
3. Auflistung Grundstücke

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift