

Vorlage Nr. 034/16

Betreff: **Verpflichtungsermächtigung zum Ankauf von Konversionsflächen der General-Wever-Kaserne**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss			19.01.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Krümpel		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				
Rat der Stadt Rheine			16.02.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Krümpel		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Sonderprojekt Konversion – Produktgruppe 5951: General-Wever-Kaserne

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 6, Inwertsetzung der Konversionsflächen

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Ja ☐ Nein
☒ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
 Aufwendungen €
 Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
 Auszahlungen 4.500.000,-- €
 Eigenanteil 4.500.000,-- €

Finanzierung gesichert

- ☒ Ja ☐ Nein
 durch
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5951
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☐ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgenden Beschluss zu fassen:

Für das Sonderprojekt Konversion (Produktgruppe 5951: General-Wever-Kaserne) stellt der Rat der Stadt Rheine eine Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2016 mit Auszahlung in 2017 in Höhe von

4.500.000,-- €

bereit.

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit der Beschlussvorlage 082/15 hat der STEWA den Beschluss gefasst, das Ziel zu verfolgen, die General-Wever-Kaserne im Rahmen der Erstzugriffsoption zu erwerben. Hierzu wurden eine Zweckerklärung und eine Flächenbilanz beschlossen. Die Stadt Rheine benötigt insbesondere neue Flächen zur Wohnbaulandentwicklung im Stadtgebiet „Rechts der Ems“. Mit der Ausübung der Erstzugriffsoption erfüllt die Stadt die kommunale Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf die angespannte Situation auf dem Grundstücksmarkt in Rheine, ist es auch erforderlich, bezahlbare Grundstücke und Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zu entwickeln und bereit zu stellen.

Der Rat der Stadt Rheine hat am 24.6.1997 einstimmig einen Grundsatzbeschluss gefasst, der bodenpolitische Ziele benennt und im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes (s. Heft 60 – Schriftenreihe „Die Rheine Information“) der Stadt Rheine bis heute Gültigkeit hat.

Der Rat hat insbesondere folgende Ziele benannt:

- Ausreichende Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland
- Zügige Realisierung von Baurechten
- Teilweise Refinanzierung der Kosten, der durch die Überplanung und Entwicklung
- entstehenden Folgekosten und
- Berücksichtigung sozialer und umweltpolitischer und wirtschaftlicher Zielsetzungen.

Der Stadt Rheine wird bei Ausübung der Erstzugriffsoption die Möglichkeit eröffnet, diese Ziele auch umzusetzen. Die aktuelle Situation am Grundstücksmarkt Rheine (knappes Bauland – enorme Preissteigerungen) macht deutlich, dass durch das geringe Angebot an verfügbarem entwickeltem Bauland und ohne die preisdämpfende Wirkung durch die Vermarktung kommunaler Grundstücke, die Bodenpreise sehr kurzfristig extrem steigen.

Ein Verkauf der entwickelten Baulandflächen durch die Stadt Rheine würde im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes eine Vermarktung zu kostendeckenden Preisen – ohne Gewinnerzielungsabsichten – ermöglichen und könnte somit preisdämpfend wirken. Bei einer privaten Entwicklung und Vermarktung werden keine Preislimitierungen für den Weiterverkauf zu vereinbaren sein.

Eine Monopolstellung der Stadt Rheine auf dem Grundstücksmarkt ist nicht gegeben, da aktuell nur noch wenige städt. Baugrundstücke am Markt angeboten werden könnten – alle anderen Angebote sind von Privaten bzw. privaten Investoren. Zudem ist eine derartige Monopolstellung nicht gewollt – vielmehr soll ein Mix aus Anbietern die Umsetzung der beschlossenen Ziele ermöglichen.

Daneben hat die Stadt Rheine bei eigener Entwicklung und Verkauf den direkten Einfluss auf die Vermarktung und die Vergabe der Grundstücke nach bestimmten Kriterien, wie sie der Rat im o.a. Grundsatzbeschluss benannt hat.

Die jüngsten Entwicklungen haben gezeigt, dass eine Stadt in der Größenordnung Rheines auch über ein ausreichendes Angebot an kommunal zu vermarktenden Grundstücken verfügen muss. Nur so kann auf bestimmte Erfordernisse kurzfristig und direkt reagiert werden.

Der Grunderwerb im Wege der Erstzugriffsoption muss zu einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, welcher durch einen unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln ist, erfolgen. Die Grundlagen der Wertfindungen sollen dabei in einem kooperativen Verfahren zwischen Kommune und BImA abgestimmt werden. Dieser Prozess wurde, mit der Beauftragung eines externen Gutachterbüros durch die BImA und ersten Gesprächen zum Wertgutachten zwischen BImA und Stadt Rheine, im Juli 2015 begonnen. Dabei wurde auch besprochen, dass das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Damit ist sichergestellt, dass die BImA sich an den Entwicklungs- und Folgekosten auf der Basis eines vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Wohnbaulandkonzeptes transparent beteiligt (Ankauf zum Residualwert).

Ohne die Ausübung der Erstzugriffsoption wäre die BImA gesetzlich verpflichtet, den möglichen Verkauf der General-Wever-Kaserne in Form einer Ausschreibung durchzuführen. Der städtische Einfluss auf Vermarktung und Preisbildung könnte bei einem Verkauf an Dritte verloren gehen.

2. Begründung

Bei den Besprechungen zur Wertermittlung im Erstzugriffsverfahren hat sich herausgestellt, dass weitere Untersuchungen im Bestand und die Konkretisierung der städtebaulichen Planung für die Verkehrswertermittlung zwingend notwendig sind. Dies betrifft zum Beispiel die Daten zu den Abbruchkosten, der äußeren und inneren Erschließung, den Ausgleichsmaßnahmen, den Altlasten und den Gründungsverhältnissen. Mit der städtebaulichen Planung sind die Aufwendungen der Erschließung, der Regenentwässerung, der Bebauungsdichte und der Bebauungsnutzung weiter zu konkretisieren.

Diese Konkretisierung der Daten und Planungen hat Auswirkung auf die Verkehrswertermittlung. In diesem kooperativen Verfahren werden die kostenrelevanten Faktoren der Grundstücksentwicklung so genau wie möglich ermittelt, womit die wirtschaftlichen Risiken der Grundstücksentwicklung für die Stadt Rheine auf ein Mindestmaß reduziert werden. Mit der Bildung von Bauabschnitten besteht für die Stadt darüber hinaus die Möglichkeit, die neuen Baulandflächen gemäß den Anforderungen des Grundstücksmarktes zur Verfügung zu stellen. Die umfangreichen Erfahrungen des Fachbereiches Wohn- und Grundstücksmanagement durch die Vermarktung vieler Baugebiete auf der Grundlage des Wohnbaulandkonzeptes, sollen auch bei der Konversion der General-Wever-Kaserne genutzt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Datenerfassung, die städtebauliche Planung und die weiteren Gespräche mit der BImA zeitnah erfolgen können, besteht die Chance, noch in diesem Jahr zu einem Ergebnis in der Verkehrswertermittlung zu gelangen. Damit könnte 2016 ein Kaufvertragsabschluss möglich sein.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Grundlagen für einen Kaufvertragsabschluss mit der Verpflichtungsermächtigung sicherzustellen.

3. Finanzierung

Ein Verkehrswert, welcher Grundlage für die Verhandlungen eines Kaufpreises ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden. Gleichwohl muss die Verwaltung in der Lage sein, im Falle einer Einigung zwischen der Stadt Rheine und der BImA, einen Kaufvertrag beurkunden zu können.

Aus den bis heute bekannten Rahmenbedingungen hat die Verwaltung eine Abschätzung zu einem möglichen Kaufpreis erstellt. Für die Verpflichtungsermächtigung soll daher ein Betrag in Höhe von 4.500.000,-- € bereitgestellt werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei dem Wert um eine grobe Abschätzung handelt und Veränderungen möglich sind.