

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0579/2012
Auskunft erteilt: Herr Franke
Ruf: 492 61 10
E-Mail: FrankeGerd@stadt-muenster.de
Datum: 17.07.2012

Betrifft

Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 ff. BauGB für die Bereiche der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf und der Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck

Beratungsfolge

23.10.2012	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
24.10.2012	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
25.10.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
30.10.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
07.11.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
07.11.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat der Stadt Münster erklärt aus besonderem öffentlichen Interesse seine Absicht, für die Bereiche der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf (Anlage 1) und der Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck (Anlage 2) städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff. BauGB vorzubereiten und durchführen zu wollen. Vorrangige Zielsetzung ist dabei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der anstehenden Umwandlung der zurzeit noch für militärische Zwecke genutzten Kasernen-Bereiche für eine zivile Nachfolgenutzung nach Abzug der britischen Stationierungskräfte, unter besonderer Berücksichtigung des in der Stadt Münster bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohnungen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung der beiden heutigen Bereiche der York-Kaserne und der Oxford-Kaserne, denen aufgrund ihrer jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage und Flächengröße für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Münster eine besondere Bedeutung zukommt, vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB durchzuführen, um die Anwendungsvoraussetzungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 (3) BauGB für die Bereiche der York-Kaserne und der Oxford-Kaserne zu klären sowie alle erforderlichen Schritte einzuleiten, um eine zügige Überplanung, Erschließung und Bebauung der in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten Bereiche zu ermöglichen.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass über die tatsächliche Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für die Bereiche der York-Kaserne und der Oxford-Kaserne abhängig

von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen bzw. vom Ergebnis freihändiger Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) noch zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden sein wird.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorbereitungen für die Gründung einer Gesellschaft zwecks Grunderwerb und Entwicklung der beiden Kasernenstandorte zu treffen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus vorstehender Sachentscheidung unmittelbar keine Kosten entstehen. Etwaige spätere Kosten, die im Rahmen der Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für die Bereiche der York-Kaserne und der Oxford-Kaserne entstehen werden, sind noch nicht bezifferbar.

Mit dieser Vorlage werden keine Entscheidungen über die Bereitstellung von Haushaltsermächtigungen getroffen.

Begründung:

Ausgangssituation

Die York-Kaserne im Stadtteil Gremmendorf (Anlage 1) mit einer Flächengröße von ca. 50 ha und die Oxford-Kaserne im Stadtteil Gievenbeck (Anlage 2) mit einer Flächengröße von ca. 26 ha befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sie sind für den Zeitraum des militärischen Bedarfs den britischen Stationierungskräften aufgrund völkerrechtlicher Vereinbarungen zur Nutzung überlassen. Sobald die Flächen von den Briten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die für die Verwaltung und Vermarktung dieser Flächen zuständig ist, nach ihrem Freizug übergeben worden sind, liegt die Planungshoheit bei der Stadt Münster. Die York-Kaserne wird entsprechend einer Erklärung der britischen Stationierungskräfte aus Juli d. J. spätestens zum 13. November 2012 frei gegeben und von der BlmA übernommen. Eine entsprechende, verbindliche Freigabeerklärung für die Oxford-Kaserne liegt nicht vor. Diese Kaserne wird voraussichtlich Anfang 2014 frei gezogen.

Die Stadt Münster und die BlmA haben am 23.03.2012 eine Rahmenvereinbarung für eine Konversionspartnerschaft unterzeichnet. Die Vereinbarung bildet die Basis für eine kooperative und konsensorientierte Zusammenarbeit zwischen Stadt und Bundesanstalt bei der Konversion militärischer Liegenschaften, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werden. (Vgl. Anlage 1 zur Vorlage V/0111/2012)

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 beschlossen, dass die BlmA an Gemeinden sowie an privatrechtliche Gesellschaften, an denen die Gemeinde mehrheitlich beteiligt ist, die in ihrem Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung der Bundeswehr oder der Alliierten Streitkräfte stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußern kann, sog. „Erstzugriffsrecht“ der Gemeinden.¹

Dieses Erstzugriffsrecht betrifft allerdings nur die zuvor militärisch genutzten Kasernenflächen, nicht jedoch z. B. die von Angehörigen der britischen Stationierungskräfte in Münster bislang oder zurzeit noch genutzten Wohnquartiere.

Gem. dem aktuellen Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes – aus Mai 2012 steht der Gemeinde das Erstzugriffsrecht nur zu, wenn sie

¹ Siehe Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes – Herausgeber: Bundesministerium für Verteidigung und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn, 10.05.2012

verbindlich gegenüber der BlmA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist, z. B. Belange der öffentlichen Daseinsvorsorge und anderer öffentlicher Aufgaben im Sinne des § 1 (6) BauGB.

Sobald die planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung hinreichend konkretisiert ist, z. B. durch Vorlage eines verbindlichen Nachnutzungskonzeptes, veranlasst die BlmA die Ermittlung des vollen Wertes durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen. Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Gemeinde mitgeteilt. Die Option auf den Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines – mindestens für die Gemeinde bindenden – Grundstückskaufvertrages geführt haben.

Sofern ein Verkauf vor Planungsreife erfolgt, können planungsbedingte Wertsteigerungen oder -minderungen gegenüber den bei Vertragsabschluss angenommenen Nutzungsmöglichkeiten durch Nachzahlungs- oder Erstattungsverpflichtungen ausgeglichen werden.²

In der Konsequenz bedeutet dies, dass planungsbedingte Wertsteigerungen der zurzeit noch für militärische Zwecke genutzten Kasernenflächen zugunsten der BlmA gehen, weil die BlmA eine Wertermittlung im Rahmen des Erstzugriffsrechtes der Gemeinden erst veranlasst, wenn die planungsrechtlich zulässige zivile Nachfolgenutzung hinreichend konkretisiert ist, oder sich über die Vereinbarung von Nachzahlungsklauseln im Kaufvertrag planungsbedingte Wertsteigerungen der Kasernengrundstücke sichern wird.

In Anbetracht

- des bereits seit Jahrzehnten in Münster erfolgreich praktizierten Grundsatz-Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsflächenpolitik der Stadt,
- des seit Jahren anhaltenden und absehbar auch künftig noch hohen Bedarfs an neuen Wohnungen in der Stadt und daraus abgeleitet, der erkennbaren Erfordernisse einer weiteren Baulandmobilisierung in Münster (vgl. V/0397/2012 Bericht zur Baulandentwicklung 2012),
- der konkreten Möglichkeit zur Ressourcenschonung von unversiegelten Freiflächen im Außenbereich für Siedlungszwecke,
- der äußerst positiven Erfahrungen der Stadt Münster mit dem Thema Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen in der Stadt (z. B. Umwandlung der ehem. Kasernen auf der Loddenheide und der ehem. Lincoln-, Portsmouth- und Winterbourne-Kaserne Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre)

beabsichtigt die Stadt Münster einen Zwischenerwerb der frei gezogenen York- und Oxford-Kaserne. Vorrangige Zielsetzung eines derartigen Zwischenerwerbs ist dabei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der anstehenden Umwandlungsprozesse der zurzeit noch von den britischen Stationierungskräften genutzten Kasernen für zivile Nachfolgenutzungen.

Aufgrund ihrer jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in den betroffenen Stadtteilen und auch in der Gesamtstadt sowie ihrer o. a. Flächengrößen haben die beiden Kasernen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Münster eine besondere Bedeutung, so dass an dieser besonderen städtebaulichen Entwicklungsaufgabe ein besonderes öffentliches Interesse der Stadt Münster besteht.

Wesentliche Voraussetzung für eine einheitliche und zügige Durchführung von derartigen Konversionsmaßnahmen durch eine Gemeinde ist dabei die frühzeitige Festlegung einer Gesamtkonzeption, die neben deren städtebaulichen auch deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit sicherstellt. Unter

² Siehe Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes –, a. a. O.

diesen Gesichtspunkten ist insbesondere frühzeitig festzulegen unter welchen Bedingungen ein möglicher gemeindlicher Zwischenerwerb der Konversionsflächen erfolgen soll. Die Stellung der Gemeinde insbesondere gegenüber dem Eigentümer – im vorliegenden Fall der beiden Kasernen gegenüber dem Bund – ist dann am stärksten, wenn sie statt eines reinen Kooperationsverfahrens das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen anwendet. Sie übernimmt allerdings auch alle finanziellen Risiken, wenn sie die Gesamtflächen vom Eigentümer erwirbt und in ihr Finanzvermögen einstellt.³

Der Beschluss, für die Bereiche der York-Kaserne und der Oxford-Kaserne vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB durchzuführen, erfolgt insofern vorsorglich, als dass damit für die Stadt Münster keine Optionen zur Anwendung des besonderen städtebaulichen Instruments einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vergeben werden. Die tatsächliche Anwendung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird voraussichtlich nur dann erfolgen, wenn eine materielle freihändige Einigung hinsichtlich des Erwerbs der beiden Kasernen-Liegenschaften durch die Stadt Münster zu einem angemessenen Preis nicht gelingt.

Die liegenschaftliche Mobilisierung von Konversionsflächen wird in der Praxis vielfach durch unterschiedliche Vorstellungen über den „wahren“ Wert dieser besonderen Immobilien verzögert. Auch der Bund als Eigentümer der von militärischen Nutzungen frei gezogenen Liegenschaften ist verpflichtet, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern, d. h. nach dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.⁴

Die Wertermittlung von Konversionsflächen beinhaltet

- die Wertermittlung des Grund und Bodens und
- die Bewertung der baulichen Anlagen.

Gem. den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erfolgt die Bewertung im Regelfall in drei Schritten:

1. Festlegung des Stichtages zu dem die Verkehrswerte bestimmt werden sollen.
2. Bestimmung der Qualitäten der betroffenen Grundstücke zum festgelegten Stichtag.
3. Marktgerechte Bemessung des Verkehrswertes zum festgelegten Stichtag unter Berücksichtigung der bestimmten Grundstücksqualitäten.⁵

Soweit vorbereitende Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommen und eingeleitet werden sollen, empfiehlt eine Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz **zum frühest möglichen Zeitpunkt einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu fassen, um Wertsteigerungen im Hinblick auf den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert auszuschließen.**⁶

Damit bietet das besondere städtebauliche Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der Gemeinde die **Möglichkeit, die Grundstücke eines als städtebaulicher Entwicklungs-**

³ Siehe Dr. Holger Schmitz: Das Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme - Handlungsstrategien bei der Konversion militärischer Liegenschaften“, in: Konversion in Hessen - Konversion als Chance, Dokumentation Hessischer Konversionskongress 2007, Seite 38 ff., Herausgeber: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden 2008

⁴ Siehe Dr. Egbert Dransfeld, Bewertung von Konversionsflächen, in: Der Immobilienbewerter 1-2012, Seite 3 f.

⁵ Siehe Dr. Egbert Dransfeld, a. a. O., Seite 4

⁶ Siehe Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

bereich festgelegten Gebietes zu einem Preis zu erwerben, der Wertsteigerungen ausschließt, die sich allein aus der Aussicht auf die Neuordnung des Bereiches ergeben.⁷

Wie oben bereits dargelegt, kann der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung und Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen als Stichtag für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes herangezogen werden, so dass es hierüber keine unterschiedlichen Auffassungen auf Seiten des Eigentümers / Verkäufers (Bund / BImA) und des Erwerbers (Stadt / Gemeinde) in den weiteren Verkaufsverhandlungen geben kann.

Zu Beschlusspunkt 4.

Eine Durchführung der Entwicklungsmaßnahme aus dem städtischen Haushalt ist u. a. aufgrund der aktuellen Haushaltssituation nicht darstellbar. Andererseits ist es aber sinnvoll, dass die Stadt im Sinne einer gewünschten Wohnraumentwicklung Einfluss auf die weiteren Prozesse nehmen kann.

Es wird daher gegenwärtig geprüft, inwieweit, ggf. auch in Verbindung mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohn- und Stadtbau, eine Realisierung dieser Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann. Dies ist in Abhängigkeit von den konkreten Rahmenbedingungen u. a. durch die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft denkbar, an der sich die Stadt Münster und ggf. auch die Wohn- und Stadtbau beteiligen. Bei einer Beteiligung der Stadt an einer solchen Gesellschaft ist gemäß den jeweiligen Beteiligungsverhältnissen eine Stammkapitaleinlage zu leisten, die entsprechend im Haushalt bereitzustellen wäre.

Der Termin für eine mögliche Gesellschaftsgründung ist abhängig vom weiteren Verfahren. Bei einer zügigen Entwicklung der Verhandlungen ist eine Gründung frühestens zum 01.01.2013 denkbar. Die Möglichkeiten einer Gesellschaftsgründung sind zudem noch in Gesprächen mit der Bezirksregierung abzuklären.

Der endgültige Lösungsvorschlag zum Erwerb und zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklung der Kasernengelände wird in einer gesonderten Ratsvorlage nach abschließender Prüfung dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

I. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Bereichs für vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB „York-Kaserne Münster-Gremmendorf“

Anlage 2: Abgrenzung des Bereichs für vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB „Oxford-Kaserne Münster-Gievenbeck“

⁷ Siehe: Dr. Holger Schmitz, a. a. O.

Anlage 3: Erläuterungen zum Instrument städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 – 171 BauGB und
Allgemeines Ablaufschema zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (SEM)