

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0065/2013/IV

Datum:
06.05.2013

Federführung:
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Strategie der Stadt Heidelberg zum Erwerb der
Konversionsflächen**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	15.05.2013	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	13.06.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss nimmt die Informationen zur Strategie der Stadt Heidelberg im Konversionsprozess zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit noch nicht bezifferbar.

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist im Rahmen der Ankaufsverhandlungen eine konsensuale Vorgehensweise vereinbart unter gegenseitiger Anerkennung der unterschiedlichen Interessen. Primäres Ziel ist der Zwischenerwerb im Rahmen eines Stufenkonzepts und die zeitnahe Weiterveräußerung an Investoren unter Beachtung der städtischen Zielvorgaben für die Konversion.

Begründung:

1. Anlass

Mit der Vorlage möchte die Verwaltung einen Überblick zur Strategie der Stadt Heidelberg zum Erwerb der Konversionsflächen sowie einen Sachstand zu den Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) geben. Der Antrag 0082/2012/AN „Strategische Kaufoption“ wird darin mitbehandelt, in dem die Verwaltung gebeten wurde darzulegen, welche Optionen für den Kauf von US-Liegenschaften denkbar sind.

2. Ausgangssituation

Mit der Rückgabe der Liegenschaften durch die Alliierten Streitkräfte wird der Bund Eigentümer der Flächen und kann über die weitere Verwendung der Liegenschaften entscheiden. Nach der Prüfung von Eigenbedarf für andere Bundesbehörden ist zentrales Anliegen der BImA der Verkauf der Liegenschaften. Punktuell besteht auch die Möglichkeit, dass die BImA Eigentümerin bleibt und als Vermieterin auftritt.

Bei der Verwertung der Konversionsflächen gibt es verschiedene Entwicklungsmodelle:

1. Die BImA verkauft direkt an private Investoren.
In diesem Fall übernehmen die Privaten die Entwicklungsverpflichtungen und es erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Kommune.
2. BImA bleibt zunächst Eigentümer und BImA regelt mit der Kommune die Entwicklungsverpflichtung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Anschließend entwickelt und vermarktet die BImA die Liegenschaften.
3. „Erstzugriffsrecht“ der Kommunen
Der Ankauf von Konversionsflächen durch die Kommune wurde erst durch einen Haushaltsbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 möglich. Darin wurde den Kommunen beim Verkauf der frei werdenden Flächen durch den Bund ein „Erstzugriffsrecht“ für alle Konversionsflächen, somit auch für die Housing Areas (Wohnbereiche) eingeräumt, wenn der Grundstückserwerb der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Durch dieses Erstzugriffsrecht hat die Kommune die Möglichkeit, die Flächen innerhalb einer angemessenen, von der BImA definierten Frist zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu erwerben, ohne dass ein Angebotsverfahren stattfindet.
Die konkrete Ausgestaltung der Fristen und des Verfahrens regelt die BImA im Rahmen ihrer internen Verkaufsgrundsätze. Danach teilt die BImA der Kommune die Verfügbarkeit/den Freizug einer Fläche schriftlich mit. Die Kommune kann anschließend innerhalb von sechs Monaten ihr Erwerbsinteresse äußern. Im nächsten Schritt wird ein Verkehrswertgutachten auf Grundlage des jeweiligen Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung der anfallenden Entwicklungskosten erstellt. Dieses bildet die Grundlage für die Ankaufverhandlungen. Der Abschluss der Ankaufverhandlungen soll ein Jahr nach Freigabe der Flächen erfolgen.

3. Strategie der Stadt Heidelberg

Ein wichtiger Baustein der strategischen Ausrichtung ist die Gründung einer neuen Entwicklungsgesellschaft. Die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt. Der Geschäftsauftrag der GmbH lautet, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Rahmen des Erstzugriffsrechts über den Ankauf von US-Flächen zu verhandeln. Geschäftsführer der neugegründeten Gesellschaft sind Herr Jürgen Heiß sowie Herr Wolfgang Polivka (Kämmereiamt).

Für eine Absicherung der noch zu definierenden Entwicklungsziele für die einzelnen, zum Teil sehr unterschiedlichen Flächen kann ein Ankauf von Bereichen sinnvoll bzw. sogar zwingend erforderlich sein. Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden zeigen, dass eine eigens zu diesem Zwecke gegründete Gesellschaft hierfür ein geeignetes Instrument darstellt. Durch Ankäufe können die städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg, aber auch die Entwicklung und Weiterveräußerung aktiv gesteuert werden.

Primäres Ziel der Konversionsgesellschaft ist der Zwischenerwerb der Flächen und die anschließende Weiterveräußerung an geeignete Interessenten unter Beachtung der städtischen Zielsetzungen für die Konversion. Während des Optionsverfahrens zum Erstzugriffsrecht erfolgen keine Verhandlungen der BImA mit Dritten. Die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH ist Ansprechpartner für potenzielle Interessenten. Interessensbekundungen möglicher Partner werden derzeit von der Konversionsgesellschaft gesammelt.

Hauptzweck der Konversionsgesellschaft ist es somit nicht, Bestände von der BImA zu erwerben, um sie dann im Eigentum zu behalten. Die neugegründete GmbH ist vielmehr der Schlüssel dafür, dass die Stadt von ihrem kommunalen Erstzugriffsrecht auf die Flächen Gebrauch machen kann. Die Entwicklungsziele aus dem dialogischen Planungsprozess können so am Besten umgesetzt werden.

4. Ankaufsverhandlungen

Die Verwaltung hat gegenüber der BImA das Interesse der Stadt Heidelberg bestätigt, Gespräche zu Ankaufsoptionen aufzunehmen. Hierzu sollen zunächst auf Arbeitsebene die Möglichkeiten aufgearbeitet und Verfahrensvorschläge unterbreitet werden. Dabei ist zu beachten, dass mit dem Beginn der Verhandlungen noch keine Festlegung zu tatsächlichen Ankaufsszenarien erfolgt, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden kann, ob sich ein Ankauf von (Teil-)Flächen als realisierbar und finanzierbar erweist.

Ein erstes Sondierungsgespräch für die Flächen in der Südstadt hat bereits Ende Januar 2013 stattgefunden. Ziel des Gesprächs war die Abstimmung zwischen Stadt und BImA über ein gemeinsames Verfahren insbesondere zur Bestandsbewertung der Liegenschaften und der Ermittlung der anfallenden Entwicklungskosten. Im Sinne der Konversionsvereinbarung ist es der Stadtverwaltung von Anfang an ein Anliegen, das Verfahren gemeinsam mit der BImA transparent und konsensual durchzuführen.

Die Strategie der Stadtverwaltung sieht vor, Ankaufsverhandlungen nur im Gebietszusammenhang zu führen, um eine Filetierung zu verhindern. Der Abschluss eines einheitlichen Vertragswerks je Fläche (z.B. Südstadt) ist daher von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig muss der Entwicklungsaufwand im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt werden.

Im Sinne der kooperativen Zusammenarbeit hat die Verwaltung der BlmA die gemeinsame Definition der Planungsziele und Rahmenbedingungen vorgeschlagen, die zugleich als Grundlage der für den Verkauf an die Stadt erforderlichen Ermittlung des Verkehrswerts nach der WertVO dienen sollen. Um die Auswirkungen der planerischen Festlegungen bereits als etwaiges Korrektiv im laufenden Planungsprozess bewerten zu können, soll parallel und als wesentlicher Teil der gemeinsam voran getriebenen Planung eine gemeinsame fortlaufende Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage der WertVO beauftragt werden, welche die Planungsvorgaben in Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen auf die Wertbestimmung verprobt und die die notwendigen Entwicklungskosten angemessen berücksichtigt. Ziel ist es, so den angestrebten fairen Kompromiss zwischen wirtschaftlichen Interessen der BlmA und städtebaulichen Anforderungen der Stadt im Wege eines konsensualen, aber auch wirtschaftlichen Planungsprozesses zu fördern, also von Anfang an Fehlentwicklungen in die eine oder andere Richtung zu vermeiden.

In einem nächsten Schritt ist beabsichtigt, für die bereits freigezogenen Bereiche MTV-Ost und Sickingenplatz in die konkrete Umsetzung zu gehen und für diese Bereiche Ankaufsverhandlungen mit der BlmA zu führen. Dazu ist eine detaillierte Analyse und Bewertung der Gebäudesubstanz sowie der Erschließungsinfrastruktur dringend erforderlich, um auf dieser Basis differenzierte Entwicklungskosten zu ermitteln. Erste Untersuchungen hierzu sind bereits gestartet; im weiteren Verlauf muss das Hauptaugenmerk darauf liegen, hierzu Ergebnisse einzufordern.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Aufnahme von Ankaufsverhandlungen hat zum Ziel auszuloten, ob sich ein Ankauf von (Teil-)Flächen als realisierbar und finanzierbar erweist. Die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung soll dazu beitragen, Auswirkungen der planerischen Festlegungen frühzeitig zu bewerten.
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner