



Nachgereichte Vorlage zur Sitzung des Rates am 06.11.2012

		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0841/2012	02.11.2012

Betreff

Konversion Moritz-von-Nassau-Kaserne

Beratungsfolge

Rat	06.11.2012
-----	------------

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein präferiert in dem unten genannten Sinne die „ReAct! Real Estate GmbH“ und beauftragt die Verwaltung, diese Bieterpräferenz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mitzuteilen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnbaulandentwicklung beauftragt, nach Eigentumsübergang die weiteren Planungsschritte auf Basis der vom Rat der Stadt am Rhein beschlossenen Rahmenplanung mit der neuen Eigentümerin zu erarbeiten.

Sachdarstellung :

Ausgangslage

Im Rahmen des Transformationsprozesses der Bundeswehr wurde die Moritz-von-Nassau-Kaserne zum 30.06.2008 aufgegeben. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) wurde beauftragt, die Liegenschaft einer zivilen Anschlussnutzung – Verkauf an einen privaten Investor – zuzuführen. Unmittelbare Einflussnahme auf diesen, dem Zivil-/Vergaberecht unterworfenen und sich zwischen Verkäuferin/BIMA und Käufer/privater Investor ablaufenden Prozess hat die Stadt Emmerich am Rhein nicht.

Kommunale Planungshoheit

Jedoch verfügt die Stadt Emmerich am Rhein weiterhin über ihre kommunale Planungshoheit und damit über das wesentliche Instrumentarium zur Steuerung aller Umnutzungsplanungen. Ist das Verkaufsverfahren durch die BIMA bestimmt, hat die Stadt Emmerich am Rhein es in der Hand, die zukünftige Entwicklung über das Planungsrecht entscheidend mitzubestimmen.

In diesem Sinne hat die Verwaltung auf Grundlage der Aufnahme der städtebaulichen Situation und des Bestandes Potenziale und Restriktionen zukünftiger Nutzungen ermittelt und in Strukturkonzepte übertragen. Diese mündeten in entsprechende Rahmenplanungen. In seiner Sitzung vom 24.06.2008 hat sich der Rat der Stadt für die „Variante 3a“ und den entsprechenden städtebaulichen Entwurf entschieden. Mit dieser städtebaulichen Rahmenplanung wurde diese grundsätzliche Basis des späterhin notwendigen Bauleitplanverfahrens gelegt. Insbesondere durch die Bebauungsplanung wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes zu sichern sein.

Aktueller Sachstand

In Folge hat die BIMA mittels eines Exposé Interessenten einerseits zur Abgabe von Kaufangeboten aufgefordert andererseits aber auch erklärt, dass nach Eingang entsprechender Offerten die Entscheidung über den Verkauf getroffen werde. Diese Bieterentscheidung – insoweit hat die BIMA zwischen der „ReAct! Real Estate GmbH“ und der „Schlüpen KG“ zu wählen – steht nunmehr an. Gleichzeitig wurde die Stadt gebeten, ihre Bieterpräferenz zu benennen. Die Präferenzbenennung soll dazu beitragen, die Zusammenarbeit zwischen privatem Investor und kommunalem Planungsträger im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu vereinfachen.

Exkurs:

Die in der aktuellen Diskussion benannten Verwertungsmodelle „Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften“ und das Modell „BIMA bleibt Eigentümerin, Kommune entwickelt“ kamen in Emmerich nicht zum Tragen. Nach Erörterung mit der BIMA im Sommer diesen Jahres scheitert ersteres Verfahren an der notwendigen Tatbestandsvoraussetzung „Erwerb unmittelbar zur Erfüllung einer kommunalen Aufgabe“; das zweitgenannte Verfahren war für die Grundstückseigentümerin BIMA keine Handlungsoption.

Der ebenfalls diskutierte „städtische Eigenerwerb im Bieterverfahren“ wäre, da im laufenden Bieterverfahren kein berücksichtigungsfähiges Angebot vorliegt, nur in einem Folgeverfahren denkbar; mit der Annahme eines der beiden vorliegenden auskömmlichen Angebote erübrigt sich für die BIMA ein weiteres Verkaufsverfahren.

Damit bleibt es bei der Notwendigkeit der zeitnahen Benennung einer Bieterpräferenz. Diese Notwendigkeit wurde in den vergangenen Tagen dadurch unterstrichen, dass neben der städtebaulichen Entwicklung des Kasernengeländes auch eine Nutzung des Immobilienbestands als eine zentrale Unterbringungseinrichtung für Asylbewerber denkbar scheint.

Bieterpräferenz

Sowohl die „ReAct! Real Estate GmbH“ als auch die „Schlüpen KG“ haben Ihre Konzepte den Fraktionsvorsitzenden bzw. den Ratsmitgliedern in einer Ältestenratsitzung am 26.06.2012 und in mehreren Einzelvorträgen am 24.09.2012 präsentiert (Anlage 1).

Beiden Präsentationen ist gemein, dass sie – dem Verfahrensstand geschuldet – keinen verbindlichen Entwurf mit detailgenauem Charakter vorstellen; Skizzenhaftes und Stichwortartiges überwiegt.

Dennoch: Da die kommunale Steuerung der Umnutzungsplanung im Wesentlichen über das stadtplanerische Instrumentarium erfolgen wird, müssen die durch den Rat bereits getroffenen Aussagen – „Variante 3a“ und der aus ihr abgeleitete städtebauliche Entwurf – Bewertungsmaßstab im Hinblick auf die Bieterpräferenz sein.

Bewertungsmaßstab

Die Rahmenplanung beinhaltet in ihrem Kern folgende planerische Aussagen:

- Das zu entwickelnde Areal soll künftig durch zwei markante Erschließungsachsen charakterisiert werden. Einerseits durch die in Süd-Nord-Richtung verlaufende Hauptallee, andererseits durch den sich von Südost nach Nordwest erstreckenden Grünzug.
- Die Gewerbeflächen liegen ostwärts der Hauptallee.
- Die westlich der Hauptallee liegenden Wohnbauflächen zeichnen sich durch besondere Wohnformen als auch durch ausgeprägtes begleitendes Grün aus.
(Anm.: Die sich aus der aktuellen Wohnbaulandbetrachtung (vgl. ASE am 20. November 2012) nun voraussichtlich ergebende Überdimensionierung der Wohnnutzung innerhalb der Rahmenplanung vermag, da nur Teilaspekt des Ganzen, an dem „Prinzip der zwingenden Berücksichtigung der Rahmenplanung“ nichts zu ändern)

Bewertungsmaßstab – Schlüpen KG

In dem von der Schlüpen KG vorgestellten Konzept (Anlage 2) finden sich weder eine explizite, noch eine konkludente Bezugnahme auf die städtebaulichen Vorgaben des Rates. Unter der Überschrift „Altes Gemäuer und frische Ideen“ und der Maxime der Nutzung des Bestandes werden (insofern konsequent):

- die markanten Achsen – Hauptallee und Grünzug – konzeptionell nicht berücksichtigt;
- ein Gewerbeanteil „Technologie Park für Industrie und Handel“ unter Außerachtlassung der in der Städtebaulichen Rahmenplanung getätigten Feststellung „Gewerbeansiedlungen nur unter eingeschränkten Auflagen“ (dort S. 15; das Wasserschutzgebiet IIIa wird Industrieansiedlungen nicht möglich machen) vorgesehen;
- besondere Wohnformen in dem oben genannten Sinne, jedenfalls in der umfänglichen Nutzung der ehemaligen Kompaniegebäude, nicht realisiert. (Zudem wäre dieser Wohnanteil entsprechend des Konzeptes gänzlich von Gewerbeanteilen umgeben)

Bewertungsmaßstab – ReAct! Real Estate GmbH

Das von der ReAct! Real Estate GmbH vorgestellte Konzept (Anlage 3) nimmt – unter der Prämisse „Berücksichtigung von Abweichungen aufgrund Bedarfsermittlung und örtlichen technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten“ Bezug auf die städtische Rahmenplanung. Das „städtebauliche Rahmenkonzept („3a“)“ soll „Richtlinie“ sein. Entsprechend berücksichtigt das „Städtebauliche Nutzungskonzept“:

- die markante Achse „Hauptallee“ (der südlich gelegene Grünzug findet sich in den vorgelegten Überlegungen ebenfalls nicht);
- planerische Aussagen der Stadt in Hinsicht auf den gewerblichen Anteil. Beispielsweise werden entlang der Ostermayerstraße gewerbliche Bauflächen mit geringem Störungsgrad gelegt, um so einen Puffer zwischen den bestehenden Gewerbeflächen an der Ostermayerstraße/Fervertweg und den geplanten angrenzenden Wohnbauflächen zu erlangen;
- die Aufgabe des gesamten Bestands zugunsten des Wohnungsneubaus – dieser ermöglicht grundsätzlich auch die städtischerseits gewünschten „besonderen Wohnformen“
- planerische Aussagen der Stadt zum Einzelhandel.
Im südlichen Teil sind Flächen für kleinen Einzelhandel vorgesehen.

Bewertungsmaßstab – Bieterpräferenz

Die Auseinandersetzung mit dem Standort und mit den vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein verabschiedeten Planungszielen finden in dem Konzept der Schlüpen KG im Wesentlichen nicht statt. Die ReAct! Real Estate GmbH setzt sich mit der „Städtebaulichen Rahmenplanung Moritz-von-Nassau-Kaserne“ auseinander und macht ihn zur „Richtlinie“. Entsprechend sollte die Präferenz zu Gunsten der ReAct! Real Estate GmbH ausgesprochen werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2, Ziel 2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
05 - 15 0841 2012 A 1_Entwurf-Var3a_Rat_2008_06_24
05 - 15 0841 2012 A 2_Konzept_Schlüpen
05 - 15 0841 2012 A 3_Konzept_react