



An den

Bürgermeister der Stadt Emmerich am Rhein  
Johannes Diks

Im Haus

**Bündnis 90/ DIE GRÜNEN  
Ratsfraktion  
Emmerich am Rhein**

Geschäftszimmer 111  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Tel.: 02822/94222  
Fax: 02822/94222  
gruene@stadt-emmerich

Emmerich am Rhein 2. Nov. 2012

## **Antrag zum Top „Konversionsfläche Kasernengelände“ Emmerich zur Sondersitzung des Rates am 6. November 2012**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die vorbereitende Ratsvorlage wird den Mitgliedern des Rates erst einen Tag vor diesem weitreichenden Beschluss zur verantwortungsvollen und sachkundigen Beschlussfassung vorliegen. Aus diesem Grunde bittet die Fraktion um Behandlung unserer Anfragen und schriftliche Beantwortung im Rahmen der Beratung zum Tagesordnungspunkt Kasernengelände Emmerich:

### **Zum Sachverhalt:**

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat am 21.3.2012 den Beschluss gefasst, den Gemeinden und mit ihnen verbundenen Unternehmen und Stiftungen den Erwerb nicht mehr benötigter militärischer Liegenschaften zu erleichtern.

*„Danach können die Gemeinden künftig ohne lange und häufig spekulative Ausschreibungsverfahren nicht mehr für militärische Zwecke benötigte Liegenschaften im Rahmen eines **"Erstzugriffsrechts"** zum Gutachterwert erwerben. Kaufangebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt“.*

Es wurde auf der Bundesebene eine Arbeitsgruppe flankierend eingerichtet die den Gemeinden helfen soll, sinnvolle Nachnutzungen zu entwickeln und dies verbunden mit Förderprogrammen. Die entsprechenden Förderprogramme sollen um ca. 33 Mio. € erhöht werden.

Im Rahmen der Infrastrukturprogramme können die Gemeinden Kredite von der Anstalt für Wiederaufbau erhalten.

**Mit diesem Beschluss der Bundesregierung soll den Städten eine selbständige und eigenverantwortliche Entwicklung der Liegenschaften ermöglicht werden!**

### **Fragen in Zusammenhang mit dem Erwerb :**

- 1) Ist die Ausübung des Erstzugriffes der Stadt Emmerich noch möglich?
- 2) Wenn Nein, warum nicht? Und wann wurde ggf. der Verzicht durch die Stadt erklärt? Gab es hierzu einen Ratsbeschluss?
- 3) Ist die Option von der Bürgergemeinschaft vorgeschlagen (BlmA bleibt Eigentümer-Kommune erschließt und entwickelt, Schreiben vom 9.10.12) geprüft worden? Zu welchem Ergebnis ist die Stadt gekommen?
- 4) Wie hoch ist der Gutachterwert der Liegenschaft?
- 5) Haben die Stadt oder ihre Töchter Mitgeboten? Wenn ja, wie hoch?
- 6) Könnte die Rudolph-Staar-Stiftung für Bildungszwecke (wissenschaftliche Einrichtung) diese Liegenschaft erwerben?
- 7) Gibt es durch den neuen Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestages neue Überlegungen zum Erwerb des Grundstückes?
- 8) Wird nach Einschätzung der Verwaltung durch die Möglichkeit der Förderprogramme die Bandbreite der Nutzungen der Liegenschaft z.B. für den Bildungsbereich (Hochschule Rhein-Waal/ öffentliche Aufgabe) wieder größer?
- 9) Sieht die Verwaltung durch den jetzt aufgebauten „Druck“ noch eine sachgerechte Entscheidung gewährleistet?

### **Fragen zum Konzept der Real Estate GmbH**

#### **Zum Sachverhalt:**

Das Kasernengelände liegt im Wald und ist aus städtebaulicher Sicht naturräumlich ein wertvoller Standort mit Übergang zur hochwertigen Wohnlagen in Borghees und Übergang zum Naherholungsbereich für die Emmericher Bevölkerung. Entsprechend behutsam war das vom Rat 2008 beschlossene städtebauliche Konzept einschließlich Ausbau und Erweiterung der Grünzüge.

Abweichend vom beschlossenen Konzept 2008 sieht die Real Estate GmbH eine wesentlich größere Verwertung als Industriegebiet vom beschlossenen städtebaulichen Konzept vor. Es sollen nur noch 1/3 zu Wohnzwecken und 2/3 Gewerbe und Industrieflächen (ca. 20 ha) entwickelt werden.

Mehrere der vorstellbar zu entwickelnden Betriebszweige der Real Estate befassen sich u.a. mit der Aufbereitung, Zerlegung und (Reststoff-) Entsorgung. Auch die Erweiterung einer Autobahnraststätte ist aufgeführt.

Eine Abkopplung vom Abwassersystem der Stadt ist Teil des Konzeptes (Dezentrale Abwasserentsorgung). Zudem liegt der gesamte Bereich in der Trinkwasserschutzzone.

### **Fragen zu den städtebaulichen Auswirkungen:**

Wohnlagen der Stadt Emmerich sind ist durch die Betuwe-Planung erheblich von Lärm betroffen. Städtebaulich sollte deshalb versucht werden, weitere Quellen von Lärm und Emission in Gewerbegebieten zu bündeln. Ein industrieller Neuansatz in Borghees wäre eine weitere Belastung.

1. Soll hier auf 20 ha oder in Teilbereichen ein Industriegebiet (**GIB**) oder ein allgemeiner Siedlungsbereich (**ASB**) entwickelt werden?
2. Welche Emissionen werden aus den zu erwartenden Ansiedlungen z.B. Autobahnraststätte, KFZ-Rekonditionierung erwartet?
3. Wie wirkt sich ein Industrie und Gewerbegebiet auf die Wertentwicklung der Wohnlage in Borghees aus?
4. Welche Auswirkungen durch Emissionen könnten sich auf den Naherholungsbereich des Borgheeser Waldes ergeben?
5. Welche Auswirkungen haben die angedachten großen Flächenversiegelungen auf das Trinkwasserdargebot des Emmericher Wasserwerks?
6. Welchen Abwassergebührenausschlag erwartet die Verwaltung durch die Abkopplung der Entsorgung durch die dezentrale Abwasserentsorgung von 30 ha?
7. Wie wird zukünftig der Anschluss- und Benutzungszwang für andere Gebührenzahler ausgeübt? (Gleichbehandlung)

### **Fragen zu den arbeitsmarktpolitischen Zielen:**

Genannt werden folgende arbeitsmarktpolitischen Ziele:

1. Umsiedlung vorhandener Unternehmen - Welche Unternehmen sind gemeint?
2. Bedarfsorientierte Schaffung von Arbeitsplätzen unter Ausschluss von Konkurrenz zum vorhandenen Angebot. Wie soll Bedarf ermittelt werden? Was ist mit Ausschluss von Konkurrenz gemeint? Warum soll sich keine Konkurrenz entwickeln?
3. Verknüpfung der Interessen von Gemeinde und Investor als Joint Venture - Welche Joint Venture Geschäfte sind gemeint?

Für Ihre Mühe bedanken wir uns im Voraus.  
Mit freundlichem Gruß

Ute Sickelmann  
Stellvertretende Fraktionsvorsitzende

An die

- a) Mitglieder und ständigen Gäste  
des Bau- und Verkehrsausschusses
- b) Konferenz der Leiter der Dienststellen der Stadtentwicklungsplanung

des Städtetages Nordrhein-Westfalen

28.03.2012/nj

Telefon +49 221 3771-0

Durchwahl 3771-287

Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Bearbeitet von

Eva Maria Niemeyer

Aktenzeichen

61.10.62 D

Umdruck-Nr.

K 5083

### **Veräußerung von frei werdenden Militärliegenschaften, sog. "Konversionsgrundstücke", durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesregierung möchte die Städte und Gemeinden frühzeitig bei den anstehenden Konversionsprozessen unterstützen. Daher wurde Anfang des Jahres eine interministerielle "Arbeitsgruppe Konversion", bestehend aus Mitgliedern des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums der Verteidigung, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und der BImA eingerichtet. Diese Arbeitsgruppe soll Unterstützungsmaßnahmen, gute Beispiele und mögliche Regularien zur Bewältigung des Konversionsprozesses aufzeigen.

Nun hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 21.03.2012 den in der Anlage beiliegenden Beschluss gefasst. Danach können die Gemeinden künftig ohne lange und häufig spekulative Ausschreibungsverfahren nicht mehr für militärische Zwecke benötigte Liegenschaften im Rahmen eines "**Erstzugriffsrechts**" zum Gutachterwert erwerben. Kaufangebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt.

Der Bund wirkt bei der Flankierung des durch die Schließung von Standorten mancherorts entstehenden Strukturwandels auch im Rahmen bestehender Förderprogramme, insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung und der Gemeinschaftsaufgaben "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" (GAK) und "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) mit. Soweit z. B. Konversionsgebiete in den Fördergebieten der GRW liegen, können mit den dort zur Verfügung stehenden Mitteln u. a. Investitionen zur Erschließung von Gewerbeparks und zur Wiederherstellung brachliegender Flächen gefördert werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Mittel für die GRW nach den am 21.03.2012 vom Bundeskabinett verabschiedeten Eckwerten zum

Bundeshaushalt 2013 und Finanzplan bis 2016 in den Jahren 2013 bis 2016 um jährlich 33,265 Mio. Euro erhöht werden. Zusätzlich kommen auch Fördermittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) bzw. des Europäischen Sozialfonds (ESF) zur Unterstützung der Flankierung in Betracht.

Ferner können die Gemeinden bzw. kommunale Unternehmen im Rahmen der Infrastrukturprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau Kredite für Investitionen in die kommunale Infrastruktur erhalten. Zudem fördert die BImA, soweit dies wirtschaftlich ist, die sog. Baureifmachung der Liegenschaften und beteiligt sich an städtebauplanerischen Voruntersuchungen bis hin zur Bauleitplanung sowie an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen. Die Refinanzierung der hierfür von der BImA aufzuwendenden Kosten soll durch die Verwertungserlöse erfolgen. Ferner führt die BImA im Einzelfall Markt- und Potenzialanalysen, Vermarktungsstudien sowie Standortkonferenzen durch.

Nach Auffassung der Bundesregierung stehen mit den o. g. Angeboten ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Städten und Gemeinden eine selbständige und eigenverantwortliche Umnutzungsplanung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften zu ermöglichen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns über Ihre zukünftigen Erfahrungen (positive und negative) mit der Nachnutzung frei werdender militärischer Liegenschaften aus der Praxis informieren würden. Von besonderem Interesse ist dabei, ob das den Gemeinden eingeräumte „Erstzugriffsrecht“ auf die Liegenschaften zum Gutachterwert wirklich ein ausreichendes Instrumentarium ist, um den Strukturwandel zu flankieren und wie schnell die genannten Instrumente tatsächlich zum Einsatz kommen und auch zielführend sind.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Folkert Kiepe', with a stylized flourish at the end.

Folkert Kiepe

Anlage

|                                       |  |  |  |      |
|---------------------------------------|--|--|--|------|
| Haushaltsausschuss<br>17. Wahlperiode |  |  |  |      |
| Ausschuss-<br>drucksache:             |  |  |  | 4363 |
|                                       |  |  |  |      |

*85. Sitzung des Haushaltsausschusses am 21. März 2012*

**Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18**

Vorlage des Bundesministeriums der Finanzen

Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben

- Ausschussdrucksache 17(8)4356 -

Der Haushaltsausschuss möge beschließen:

Es wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriff“). Kaufgebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat folgende Maßgaben zu beachten:

1. Die Erwerberin erklärt verbindlich, dass der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/ Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Soll der Grundstückserwerb im Wege des Erstzugriffs durch eine privatrechtliche Gesellschaft/Unternehmen, eine Stiftung oder Anstalt erfolgen, so muss die Kommune/Gebietskörperschaft an dieser Einrichtung zumindest mehrheitlich beteiligt sein. Weiterhin ist die Zweckerklärung zusätzlich auch durch die Kommune/Gebietskörperschaft verbindlich abzugeben.

2. Sobald die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung aus fachlicher Sicht der Bundesanstalt hinreichend verbindlich feststeht, veranlasst die Bundesanstalt die Ermittlung des vollen Wertes im Sinn der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, das den Erfordernissen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (Amtsblatt Nr. C 209, vom 10. Juli 1997 S. 0003 - 0005) entspricht.

Die Bundesanstalt hat durch vertragliche Vereinbarungen mit der Erwerberin dafür Sorge zu tragen, dass die Bundesanstalt an Wertsteigerungen des Grundstücks, die in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren nach Vertragschluss auf der Grundlage baurechtlicher Veränderungen beruhen, beteiligt wird. Die Höhe der Beteiligung der Bundesanstalt muss mindestens 50 v.H. des Wertzuwachses betragen, der sich in diesem Zeitraum gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis durch die Änderung der baurechtlichen Grundlagen ergeben hat („Besserungsschein“).

3. Die Option auf einen Erstzugriff verfällt, sofern nach Vorliegen der Wertermittlung die Verkaufsverhandlungen
  - nicht innerhalb einer von der Bundesanstalt in ihren Verkaufsgrundsätzen festzulegenden angemessenen Frist oder
  - zu einem von der Bundesanstalt zu bestimmenden angemessenen Zeitraum, nach dem sie den Besitz an der Liegenschaft übernommen hat, zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für den Käufer bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben. Nach Ablauf dieser Ausschlussfristen erfolgt die Verwertung nach den allgemeinen Verkaufsgrundsätzen der Bundesanstalt (i. d. R. öffentliches Bieterverfahren).
4. Während des Optionsverfahrens von Dritten abgegebene Kaufgebote bleiben unberücksichtigt und können erst nach Scheitern des Optionsverfahrens oder nach Ablauf der Ausschlussfristen im Rahmen des dann nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführenden Verwertungsverfahrens Berücksichtigung finden.

5. Die §§ 63 und 64 der Bundeshaushaltsordnung bleiben unberührt.
6. Die konkrete Ausgestaltung dieses Verfahrens regelt die Bundesanstalt im Rahmen ihrer internen Verkaufsgrundsätzen auf der Grundlage der vorstehenden Maßgaben. Sie trägt dabei dafür Sorge, dass das Verfahren rechtsicher, unbürokratisch, für Dritte transparent und in seinen Grundzügen vorhersehbar gestaltet wird.