

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	16.03.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion Bielefeld

hier: Veräußerung von Konversionsliegenschaften - gemeinsame Resolution der Städte Bielefeld, Detmold, Gütersloh, Herford und Paderborn

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Haupt- und Beteiligungsausschuss, 18.06.2015, TOP 9, Drucks.-Nr. 1685/2014-2020; Rat, 25.06.2015, TOP 23, Drucks.-Nr. 1709/2014-2020; Haupt- und Beteiligungsausschuss, 10.09.2015, TOP 10, Drucks.-Nr. 1983/2014-2020; Haupt-, Wirtschaftsförderung- u. Beteiligungsausschuss, 08.12.2016, TOP 7, Drucks.-Nr. 4084/2014-2020; Rat, 09.02.2017, TOP 6, Drucks.-Nr. 4085/2014-2020

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Eine neue, zivile Nutzung für die ehemaligen militärischen Liegenschaften zu finden, ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung, aber gleichzeitig eine besondere Chance für die Stadt- und Ortsentwicklung. Die Kommunen und auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sehen darin eine Aufgabe, die in partnerschaftlicher Zusammenarbeit durchgeführt werden soll. In vielen Fällen hat die Zusammenarbeit bereits zu guten Ergebnissen geführt. Aktuell besteht aber hinsichtlich der Konversion von Wohnstandorten vor allem in der Stadt Detmold Klärungsbedarf.

Auf Initiative der Stadt Detmold wurde deshalb die „Resolution – Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (**s. Anlage 1**) an die Vorsitzende

des Haushaltsausschusses des Bundestages Frau Löttsch gesandt (**s. Anlage 2**), die gemeinsam von den Hauptverwaltungsbeamten der Städte Bielefeld, Gütersloh, Herford und Paderborn verfasst und unterzeichnet wurde.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Folgende Forderungen werden an den Haushaltsausschusses des Bundestages gestellt:

1. Bewertung auf der Grundlage von Nachnutzungskonzepten

Von den Konversionskommunen der Region wird gegenüber dem Haushaltsausschuss angeregt, gegenüber der BImA den politischen Willen klarzustellen, dass die Bewertung der Konversionsflächen auf der Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Ziele der Stadt und des künftig zu schaffenden Planungsrechts zu erfolgen hat. Zur Erreichung einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung ist es notwendig, dass für die Bewertung der Liegenschaft nicht der jetzige Gebäudebestand, sondern die zukünftig zulässige planungsrechtliche Nutzung der Grundstücksflächen gemäß dem Nutzungskonzept der Kommune zugrunde gelegt wird.

Konkreter Anlass der Fragestellung ist ein städtebaulicher Rahmenplan, den die Stadt Detmold für den Bereich einer jüngst freigewordenen militärischen Wohnsiedlung erstellt hat. Darin plant sie u.a. einen Rückbau von bestehenden Wohngebäuden zugunsten von Einfamilienhäusern, einer Gemeinbedarfseinrichtung und Grünanlagen.

Entsprechend hat die Stadt Detmold Interesse am Gesamterwerb und hat die Erstzugriffsoption gegenüber der BImA bekundet. Als Grundlage dafür hat die Stadt Detmold in Abstimmung mit der BImA ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung in Auftrag gegeben. Bei der gemeinsamen Erarbeitung der Grundlagen für die Wertermittlung haben sich Differenzen ergeben. Die Stadt Detmold ist der Auffassung, dass der Wertermittlung „die künftige planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung (Zitat Beschluss des Haushaltsausschusses vom 21.03.2012) zugrunde zu legen ist und diese „auf Basis eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben“ (Zitat Verbilligungsrichtlinien BImA 25.11.2015) erfolgen soll. Im Gegensatz dazu erfolgt die Wertermittlung durch die BImA auf der Grundlage des jetzigen Gebäudebestandes.

2. Stärkung der Planungshoheit der Kommunen

Ein weiterer Konflikt zwischen der Stadt Detmold und der BImA besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Antrages auf Nutzungsänderung für die Umnutzung der Gebäude von Unterkünften für Soldatenfamilien in zivile Wohnungen. Hierzu haben sowohl die Stadt Detmold als auch die BImA Rechtsgutachten erstellen lassen, die zu gegenteiligen Ergebnissen geführt haben. Die BImA hat bei dem Verwaltungsgericht Minden in dieser Sache eine Feststellungsklage gegen die Stadt Detmold eingereicht.

Um den ggf. langen Entscheidungsprozess über mehrere Instanzen abzukürzen, wird gegenüber dem Haushaltsausschuss daher gefordert, gegenüber der BImA klarzustellen, dass gleichartige Wohnungsbauvorhaben auch gleich zu behandeln sind. Das bedeutet nach Auffassung der Konversionskommunen in der Region, dass mit dem Übergang des militärischen Wohnungsbestandes in eine zivile Wohnnutzung immer auch ein Nutzungsänderungsantrag erforderlich wäre, da bodenrechtlich relevante Belange berührt sind. Die Kommunen, in denen bereits vor dem NATO Truppenstatut Wohnungsbauprogramme der britischen Streitkräfte von den staatlichen Dienststellen und ihren Organen geplant und durchgeführt wurden, sollten die gleichen Chancen haben, ihre Planungshoheit für diese Standorte erstmals auszuüben, ohne ggf. finanziellen Ausgleich für den Rückbau der nicht den Zielen der Fortentwicklung dieser Siedlungen entsprechenden Gebäude leisten zu müssen.

3. Gewährung von Verbilligungen für den geförderten Wohnungsbau

Der Haushaltsausschuss hat festgelegt, dass die BImA für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Grundstücke unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes abgeben kann. Gemäß den Verbilligungsrichtlinien der BImA werden Verbilligungen nur für Sozialwohnungen in Geschossbauten mit mindestens 8 Wohneinheiten gewährt. Diese Regelung bevorzugt einseitig den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau in Ballungsräumen. Für die spezifische Nachfragesituation nach öffentlich gefördertem Wohnraum insbesondere in eher ländlich geprägten Räumen oder speziellen Problemsituationen vor Ort bietet diese Regelung keine Lösung.

Die Kommunen fordern die verbilligte Veräußerung bebauter und unbebauter Grundstücke für die Schaffung oder Modernisierung von Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau unabhängig von der Gebäudestruktur.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- Anlage 1: Resolution – Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 15. Februar 2017
- Anlage 2: Schreiben der Stadt Detmold an die Vorsitzende des Haushaltsausschusses des Bundestages Frau Löttsch vom 24. Februar 2017