

Anlage

2	Schreiben der Stadt Detmold an die Vorsitzende des Haushaltsausschusses des Bundestages Frau Löttsch vom 24. Februar 2017
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Der Bürgermeister

DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Stadt Detmold | Postfach | D-32754 Detmold

An die Vorsitzende des
Haushaltsausschusses des
Deutschen Bundestages
Frau Dr. Gesine Löttsch
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Rainer Heller

Bürgermeister

Rathaus am Markt
Zimmer 201
Marktplatz 5
32756 Detmold
Telefon: +49(0)5231 977-202
Telefax: +49(0)5231 977-690
r.heller@detmold.de
www.detmold.de

24. Februar 2017

**Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bezug: Beschlüsse des Haushaltsausschusses des Bundestages vom 21.03.2012 und 22.04.2015
hier: Förderung der Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften**

Sehr geehrte Frau Dr. Löttsch,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach fast 70 Jahren in Deutschland planen die britischen Streitkräfte bis 2020 den vollständigen Abzug aus Deutschland und somit auch aus den 10 Standorten in Nordrhein-Westfalen. Als eine der ersten Kommunen in Ostwestfalen-Lippe ist Detmold durch die Rückgabe von 360 Wohneinheiten und der dazu gehörenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur betroffen. Bereits in den 90er Jahren musste Detmold die Aufgabe mehrerer Kasernenstandorte und einer Großwohnsiedlung mit ca. 800 Wohneinheiten bewältigen.

Die Konversion der Großwohnsiedlung Herberhausen musste von der Stadt Detmold mit Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt intensiv begleitet und durch bauliche Investitionen in ein Stadtteilzentrum auf Gut Herberhausen unterstützt werden. Auch über zwanzig Jahre nach Abzug des britischen Militärs aus den Kasernenstandorten in Detmold stehen noch 8 große Kasernengebäude an der Richthofenstraße leer.

Als Konsequenz aus den Erfahrungen der Vergangenheit mit einem Überangebot an Immobilien entsprechender Lage und Qualität hat die Stadt Detmold für die jüngst freigewordene militärische Wohnsiedlung in Detmold einen Rahmenplan aufgestellt, der den Rückbau von 197 Wohneinheiten und der nicht dem Bedarf entsprechenden Infrastruktureinrichtungen Medicalcenter und NAAFI – Shop vorsieht. Stattdessen plant die Stadt Detmold die in der Innenstadt von Detmold dringend benötigten Bauflächen für Einfamilienhäuser, Erweiterungsflächen für das Gemeindepsychiatrische Zentrum und die Versorgung des Quartiers mit Grünanlagen.

Entsprechend der Empfehlung von Gutachtern beabsichtigt die Stadt Detmold die städtebauliche Neuordnung und Fortentwicklung der Siedlung federführend durchzuführen und hat deshalb das Interesse an dem

Gesamterwerb auf der Grundlage der Erstzugriffsoption gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) bekundet. Als Grundlage dafür hat die Stadt Detmold in Abstimmung mit der BlmA ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der gemeinsamen Erarbeitung der Grundlagen für die Wertermittlung haben sich Differenzen ergeben. Die Stadt Detmold ist der Auffassung, dass der Wertermittlung „die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung“ (Zitat aus dem Beschluss des Haushaltsausschusses vom 21. März 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 der BlmA Stand 25. November 2015) erfolgen soll.

Im Gegensatz hierzu, erfolgt die Wertermittlung durch die BlmA auf der Grundlage des jetzigen Gebäudebestandes. Dies führt zu einem erheblichen finanziellen Mehraufwand der Kommunen beim Erwerb der Konversionsflächen und blockiert damit sinnvolle städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Um diesen Konflikt zu lösen, bittet die Stadt Detmold um Bestätigung der oben zitierten Grundlagen für die Wertermittlung. Es sollte der politische Wille deutlich gemacht werden, dass die Bewertung der Wohnsiedlungen auf der Grundlage der städtebaulichen Ziele der Stadt Detmold und des zukünftig von ihr zu schaffenden Planungsrechts erfolgen soll.

Ein weiterer Konflikt zwischen der BlmA und der Stadt Detmold besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Antrags auf Nutzungsänderung für die Umnutzung der Gebäude von Unterkünften für Soldatenfamilien in zivile Wohnungen. Hierzu haben sowohl die Stadt Detmold als auch die BlmA Rechtsgutachten erstellen lassen, die zu gegenteiligen Ergebnissen führen. Die BlmA hat am 19.10.2016 bei dem Verwaltungsgericht Minden in dieser Sache eine Feststellungsklage gegen die Stadt Detmold eingereicht.

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes dienen Wohnungsbauvorhaben für die ausländischen Truppen die in Kommunen im Rahmen des NATO Truppenstatuts errichtet wurden grundsätzlich der besonderen Zweckbestimmung Landesverteidigung im Sinne des § 37 Abs. 2 BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Leitsatz formuliert, dass ein ursprünglich öffentlicher Nutzungszweck nicht über die Beendigung der Nutzung fortwirke. In der Konsequenz daraus sind für die Änderung der ursprünglich öffentlichen Nutzung in eine zivile Wohnnutzung Anträge auf Nutzungsänderung zu stellen. Damit steht der Kommune die Möglichkeit offen, die zukünftige Nutzung entsprechend ihrer Zielsetzungen zu planen und zu genehmigen.

Um den ggf. langen Entscheidungsprozess über mehrere Instanzen abzukürzen, wird angeregt, dass der Haushaltsausschuss es der BlmA im Wege der Haushaltsgesetzgebung ermöglicht, die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes auch auf die Kommunen anzuwenden, in denen bereits vor dem NATO Truppenstatut Wohnungsbauprogramme der britischen Streitkräfte von den staatlichen Dienststellen und ihren Organen geplant und durchgeführt wurden. Diese Kommunen 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.

Der Haushaltsausschuss hat im Rahmen des Zweiten Nachtragshaushaltsgesetzes 2015 festgelegt, dass die BlmA 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.

Die vorhandenen Geschosswohnungsbauten innerhalb der ehemaligen militärischen Wohnsiedlung entsprechen nicht den Zielen der Stadt Detmold, weil es in Detmold ein Überangebot an Geschosswohnungen - ebenfalls Wohnungen der ehemaligen britischen Streitkräfte - in dem benachbarten Stadtteil Herberhausen gibt. Die Stadt Detmold strebt deshalb den Abbruch der vorhandenen Mehrfamilienhäuser innerhalb der Britensiedlung an.

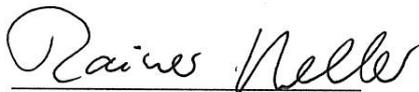
Andererseits besteht die Zielsetzung, einen Teil des Reihenhausbestandes zu erhalten und dort Schwellenhaushalten die Bildung von gefördertem Wohneigentum zu erleichtern. Sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht ist es sinnvoller, Sozialwohnungen im Bestand zu fördern, als anstelle der vorhandenen Reihenhäuser geförderte Geschosswohnungen zu errichten. Auch aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Reihenhäuser besser in die Bebauung des benachbarten Quartiers ein, als Geschosswohnungsbauten.

Die Stadt Detmold bittet um Unterstützung durch die Gewährung von Verbilligungen auch für Reihenhäuser, um die Wirtschaftlichkeit der Umwandlung von Teilen des vorhandenen Wohnungsbestandes in geförderten Wohnraum mit Sozialbindung zu ermöglichen.

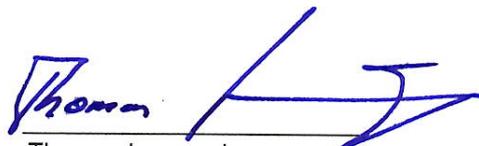
Die Stadt Detmold hat die in der benachbarten Region aktuell von der Konversion der militärischen Liegenschaften betroffenen Kommunen zu einer Regionalkonferenz eingeladen und von diesen Unterstützung der oben erläuterten Anregungen in Form einer gemeinsamen Resolution erhalten. Diese Resolution füge ich diesem Schreiben zur Bekräftigung der vorgetragenen Anliegen bei.

Mit freundlichen Grüßen

I. V.



Rainer Heller
(Bürgermeister)



Thomas Lammering
(Technischer Beigeordneter)

Anlage: Resolution