



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2013/103
Datum:	04.03.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	04.03.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 04.03.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.03.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 15
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:	Beginn:	Ende:

Konversion in Kitzingen:
Erstzugriffsoption auf die Liegenschaft der Marshall Heights

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2.
 - a) Die Stadt Kitzingen nimmt die Erstzugriffsoption für die gesamte Liegenschaft der Marshall Heights in Anspruch.
 - b) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum 21.5.2013 eine entsprechende Zweckerklärung an die BlmA zu geben.
 - c) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gegenüber der BlmA den Standpunkt zu vertreten, dass die Stadt Kitzingen davon ausgeht, dass für die Marshall Heights kein Bestandsschutz gilt.

alternativ

 2.
 - a) Die Stadt Kitzingen nimmt die Erstzugriffsoption für die gesamte Liegenschaft der Marshall Heights nicht in Anspruch.
 - b) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der BlmA das Ergebnis der Stadtratsentscheidung mitzuteilen.
 - c) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gegenüber der BlmA den Standpunkt zu vertreten, dass die Stadt Kitzingen davon ausgeht, dass für die Marshall Heights kein Bestandsschutz gilt.

Sachvortrag:

1. Grundlagen

Auf der Grundlage des Beschlusses des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 und des Angebotes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) vom 21.11.2012 hat die Stadt Kitzingen die Entscheidung über den Erstzugriff für die Liegenschaft der Marshall Heights zu treffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, für eine Teilfläche die Erstzugriffsoption wahrzunehmen. Dazu ist die Teilfläche konkret zu bestimmen und ein Nachnutzungskonzept zu erstellen. Die BImA behält sich jedoch ausdrücklich vor, diese Teilfläche anzuerkennen. Dabei wird die BimA berücksichtigen, dass die Vermarktungsmöglichkeiten der verbleibenden „Restfläche“ gegeben bleiben.

Die Entscheidung der Stadt Kitzingen über die Inanspruchnahme des Erstzugriffs hat bis zum 21.05.2013 (Regelfrist, keine Ausschlussfrist) bei der BImA vorzuliegen. Dazu ist eine entsprechende Zweckerklärung abzugeben. Das heißt, die Stadt Kitzingen erklärt gegenüber der BimA, dass der Erwerb durch die Stadt gewollt ist und unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. (Siehe hierzu Artikel 57 GO bzw. Artikel 83 BV).

Ein möglicher Erwerb durch die Stadt Kitzingen erfolgt auf der Grundlage eines Nachnutzungskonzeptes zum vollen Gutachterwert und auf der Basis der künftig bauplanungsrechtlich zulässigen zivilen Nutzung der Liegenschaft.

Bei der Bewertung ist von einem Bau- und Bodenwertgutachten und nicht von einem Ertragswertverfahren auszugehen. Die Beauftragung des Gutachtens erfolgt durch die BImA. Entwicklungsbedingte Wertsteigerungen innerhalb von 20 Jahren werden teilweise von der BimA abgeschöpft („Besserungsschein“).

Weitergehende Erläuterungen können der Anlage (Information der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern) entnommen werden.

2. Nachnutzungskonzept

Ein erforderliches Nachnutzungskonzept, mit den entsprechenden Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen (Wohngebäude, Gemeinbedarf, Erschließungsanlagen) kann auch nach dem 21.05.2013 der BImA übergeben werden.

Folgende Entwicklungsziele sollten bei der Erarbeitung des Nachnutzungskonzeptes zugrunde gelegt werden:

- die Liegenschaft der Marshall Heights ist ein potenzieller Wohnstandort,
- eine Binnenwanderung (Wohnen) soll ausgeschlossen werden,
- die Potentiale (Flächen, Anlagen und Gebäude) der Marshall Heights sind in einem gesamtstädtisches Wohnkonzept zu berücksichtigen,
- die vorhandenen integrierten Wohnlagen der Stadt sind zu stärken und auszubauen,
- der gesamte Wohnungsstandort Kitzingen ist zu stärken und zu fördern,
- es ist ein bedarfsgerechter Wohnraum (soziale Wohnungsversorgung) nach heutigem Standart (Qualität) zu schaffen bzw. deren Realisierung durch Dritte zu unterstützen.

3. Weiteres Vorgehen

Mit einer Entscheidung des Stadtrates zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption für die gesamte Liegenschaft, hat die Stadt neben der Zweckerklärung zwingend ein Nachnutzungskonzept als Grundlage zu erstellen. Diese ist mit der BimA abzustimmen und bildet die Grundlage für die Wertermittlung.

Die Wertermittlung erfolgt durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Grundlage der Immobilienwertverordnung und auf der Basis der künftig bauplanungsrechtlich zulässigen zivilen Nutzung der Liegenschaft.

Dabei müssen alle Parameter (z. B. Aufbereitungskosten für Altlasten, Kampfmittelbeseitigung, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Verfahrenskosten etc.) herangezogen werden.

Erst nach Abschluss dieses Verfahrens steht der Verkehrswert fest und ein Vertrag zum Erwerb der Liegenschaft kann geschlossen werden (notarieller Kaufvertrag). Zu diesem Zeitpunkt muss die Finanzierung gesichert sein. Dabei sind auch die Investitionskosten für die Sanierung/ Modernisierung der verbleibenden Wohn- und Gemeinbedarfsgebäude, für die Ertüchtigung und Ergänzung der Erschließungsanlagen und Freianlagen zu planen. Die Höhe dieser Kosten ist aktuell nicht einzuschätzen.

Sollte sich der Stadtrat dafür entscheiden, dass die Erstzugriffsoption nicht in Anspruch genommen wird, bedarf es keiner Zweckerklärung der Stadt Kitzingen. Es sollte dennoch ein Nachnutzungskonzept erstellt werden. Dieses sollte vorzugsweise mit der BImA abgestimmt werden und bildet die Grundlage für die Entwicklung der Liegenschaft. Dabei sind die Ergebnisse des Wohnkonzeptes (siehe Beschluss vom 24.01.2013) heranzuziehen.

Der Stadt Kitzingen steht es in diesem Zusammenhang frei, sich an einem Bieterwettbewerb der BImA zu beteiligen. Dieser Bieterwettbewerb wird seitens der BImA angestrebt.

Die Planungshoheit hat die Stadt Kitzingen. Die Stadt Kitzingen entscheidet über die Anwendung der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumentarien (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan). Die Stadt Kitzingen vertritt die Rechtsauffassung, dass für eine nachfolgende zivile Wohnnutzung in den Marshall Heights kein Bestandsschutz besteht. Dieses sollte der BIma schriftlich mitgeteilt werden, um klarzustellen, dass eine Entwicklung nur unter Mitwirkung der Stadt Kitzingen möglich ist.

Anlagen:

Information der Obersten Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern (liegt den Stadträten bereits vor)