

AZ: - 69 - hö/krö -

Drucksache Nr.: 0138/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	24.09.2008	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	30.09.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Ankauf des westlichen Teils der Hindenburg-Kaserne

A n t r a g :

Dem Erwerb des westlichen Teils der Hindenburg-Kaserne in der Größe von 8,9 ha zur hauptsächlichen Nutzung als zukünftiges Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

175.000,00 Euro zuzüglich 3,5 % Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.125,00 Euro. Für den Grunderwerb stehen entsprechende Haushaltsmittel im Vermögenshaushalt bei der HhSt. 88000.93200 zur Verfügung.

B e g r ü n d u n g :

Der Ankauf des westlich der Färberstraße gelegenen Teils der ehemaligen Hindenburg-Kaserne in der Größe von 8,9 ha soll in Bezug auf die vorgesehene Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) auf diesem Areal erfolgen.

Die Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums in Neumünster hat eine mehrjährige Vorgeschichte, die in dem Zusammenhang des Grunderwerbs nur in den Hauptstationen dargestellt werden soll.

Erste Überlegungen der Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums auf dem Gelände der Hindenburg-Kaserne wurden in dem zuständigen Fachausschuss bereits in 2002 diskutiert. Auf einen geeigneten Standort sollten neben der Feuerwehr auch Einheiten des Katastrophenschutzes sowie weitere Einrichtungen zusammengefasst werden, um durch zu erwartende Synergien zukunftsfähige Lösungen zum Thema „Sicherheit in Neumünster“ zu ermöglichen. Da der Standort der Hindenburg-Kaserne kurzfristig nicht zur Verfügung stand und Überlegungen der Stadtentwicklung eine andere Verwendung der Hindenburg-Kaserne favorisierten, erhielt das Planungsbüro Petersen und Pörksen, Lübeck, in Verbindung mit der CIMA in 2003 den Auftrag einer vergleichenden Untersuchung der Errichtung eines GAZ entweder an der Wittorfer Straße (ggf. unter Einbezug weiterer Grundstücke) oder auf dem Gelände der Scholtz-Kaserne am Haart. Das in 2004 vorgelegte Gutachten endete mit der Empfehlung, das Gefahrenabwehrzentrum (große Lösung mit allen Komponenten) wegen wirtschaftlicher und baulicher Vorteile auf dem Gelände der Scholtz-Kaserne zu errichten und die Wittorfer Straße einer anderen Nutzung zuzuführen.

In Abweichung von der gutachterlichen Empfehlung beschloss die Ratsversammlung im Dezember 2004, den Standort der Hindenburg-Kaserne erneut in die Standortauswahl einzubeziehen, da aufgrund des dort noch gut erhaltenen Gebäudebestandes Kostenvorteile gegenüber einer Unterbringung in der Scholtz-Kaserne (schlechtere Gebäudesubstanz) erwartet wurden.

In der Folgezeit verzögerte sich die Abarbeitung dieser Prüfaufträge einschl. der Vorplanungen für diese Baumaßnahme aus unterschiedlichen Gründen:

- Inhalt, Umfang und Errichtung eines GAZ (Gesamtmaßnahme/Bauabschnitte) wurden kontrovers diskutiert.
- Eine Landesförderung zu einem Gefahrenabwehrzentrum war für das Gelände der Scholtz-Kaserne erfolgreicher einzuschätzen.
- Das Gefahrenabwehrzentrum wurde wegen seiner finanziellen Größenordnung in Konkurrenz zu anderen Investitionsprojekten mehrfach Gegenstand von Vorschlägen und Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung.
- Im Gegensatz zur Scholtz-Kaserne ist die Hindenburg-Kaserne mit speziellen Verunreinigungen aus der früheren industriellen Nutzung als Lederstandort belastet, die einen größeren Aufwand bei der Erkundung, der Einschätzung und deren Umgang mit diesen speziellen Altlasten bei unterschiedlichen Behörden auslösten.
- Das Areal der Hindenburg-Kaserne stand trotz Freigabe durch die Bundeswehr über einen längeren Zeitraum für die diskutierte Anschlussnutzung nicht zur Verfügung.

Trotz der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) bereits Mitte 2005 geäußerten Bereitschaft, der Stadt den westlichen Teil der Hindenburg-Kaserne für das GAZ verkaufen zu wollen, sah sich die Veräußerin aus Wertermittlungsgründen erst im Januar 2006 in der Lage, der Stadt ein verbindliches Verkaufsangebot zu einem Preis von 350.000,00 Euro zu

machen. Zu diesen Konditionen hätte die Stadt das Areal zeitnah erwerben können, da aber die verschiedenen Prüfungsaufträge, Planungsarbeiten sowie die Finanzierbarkeit der Maßnahme nicht abgearbeitet waren, bestand kurzfristig keine Erwerbsnotwendigkeit. Um aber eine möglichst rasche Nachnutzung der freigezogenen Gebäude dennoch zu erreichen, wurde der Verkäuferin in der Folgezeit auch ein Mietvertrag vorgeschlagen, dieser wurde jedoch wegen der vielen inhaltlichen Hürden und der eindeutigen Priorität eines Verkaufs bei der BIMA wieder verworfen.

Bei der weiteren Durchplanung der Baumaßnahme wurde, insbesondere durch die Zuarbeit des Fachdienstes Natur und Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) deutlich, dass die altlastbedingten Mehrkosten infolge mikrobiologischer Belastung (Milzbrandsporen) Dimensionen erreichen können, die bei weitem den geforderten Grundstückspreis von 350.000,00 Euro übersteigen. Angesichts dieser Erkenntnisse nahm der Oberbürgermeister im Frühjahr 2007 weitere Verhandlungen mit der Verkäuferin auf, um angesichts der Nichtverkaufbarkeit des Geländes auf dem freien Grundstücksmarkt sowie des angesichts des hohen Mehraufwandes negativ eingeschätzten Grundstückswertes einen Ankauf zu einem symbolischen Preis zu erreichen. Nachdem sich die BIMA zunächst auf diesen Weg eingelassen hatte, wurden von ihr in den Folgemonaten keine entsprechenden Umsetzungsschritte unternommen (aus formalen Gründen hätte die BIMA auf dem freien Markt eine Grundstücksausschreibung vornehmen müssen, um damit gegenüber dem Bundesfinanzministerium belegen zu können, dass ein Verkaufserlös von 350.000,00 Euro angesichts der Belastungen nicht zu erreichen ist; dieses wurde aber entgegen den Verabredungen nicht durchgeführt).

Durch die Beschlüsse der Gremien zur Aufnahme von Planungskosten sowie Investitionskosten in den Nachtragshaushalt 2006 sowie in den Doppelhaushalt 2007/2008 wurden mittlerweile Fakten im Sinne einer Umsetzung des Gefahrenabwehrzentrums geschaffen, die sich wiederum als Sachzwang auf die Grunderwerbsverhandlungen auswirkten. Im November 2007 hat daher die Verwaltung der BIMA angeboten, die Grundstücksverhandlungen auf der ursprünglichen Grundlage von 350.000,00 Euro, allerdings mit einer ausreichenden Beteiligung der BIMA an dem altlastbedingten Mehraufwand wieder aufzunehmen. Ende April 2008 erhielt die Verwaltung einen entsprechend von der BIMA fortgeschriebenen Kaufvertragsentwurf.

Zwar sah dieser Kaufvertragsentwurf die grundsätzliche Beteiligung der BIMA an den erforderlichen Kosten der Altlastensanierung bis zur Höhe des Kaufpreises vor, dieses wurde aber an schwer erreichbare Bedingungen geknüpft:

- So wurde an den Begriff der „Erforderlichkeit“ von Sanierungsmaßnahmen so hohe Anforderungen in inhaltlicher und formaler Hinsicht gestellt, dass diese einerseits kaum erfüllbar erschienen und andererseits im Eintrittsfall die Wahrscheinlichkeit langwieriger Rechtsstreitigkeiten hoch einzuschätzen waren.
- Darüber hinaus wurden die Fristen einer finanziellen Beteiligung des Bundes so kurz gesetzt, dass diese kaum in den geplanten Bauablauf des GAZ einzutakten waren.

Angesichts dieser Situation wurden der BIMA zwei Lösungsmodelle vorgeschlagen:

1. Beide Vertragspartner einigen sich schon vorab verbindlich auf ein Sanierungskonzept, das Anlage des Kaufvertrages wird und damit der Stadt Sicherheit gibt.
2. Die Regelungen über eine finanzielle Beteiligung des Bundes an den Altlastensanierungen im Kaufvertrag werden wieder gestrichen, sofern die Verkäuferin den Vorteil dieser „Entlastung“ durch eine Reduzierung des Kaufpreises angemessen honoriert.

Beide Vertragspartner schätzten vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen und der Beteiligungsnotwendigkeiten verschiedener, anderer Behörden den Weg, eine verbindliche Sanierungsvereinbarung zu erreichen, als sehr zeitaufwendig ein. Angesichts des schon erreichten Vorbereitungsstandes einer Herrichtung von Gebäuden für das GAZ sowie der Umzugsplanungen der zukünftiger Nutzer erschien die Variante 2. unter der Voraussetzung, dass andere Unterbringungsalternativen zwischenzeitlich ausgeschlossen waren, als der einzig gangbare Weg.

Zum Stand 8. August 2008 liegt der Stadt nunmehr ein neuer Kaufvertragsentwurf vor, der bei Halbierung der Kaufpreissumme auf 175.000,00 Euro eine Beteiligung des Bundes an den Altlastsanierungen - mit Ausnahme von Munitionsfunden - nicht mehr vorsieht.

Dieses, letzte Angebot der BIMA ist wie folgt zu bewerten:

- Mit einem Kaufpreis von 175.000,00 Euro kann ein 8,9 ha großes Gelände erworben werden, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von knapp unter 2,00 Euro/qm. Die Stadt zahlt für Grün- oder Ausgleichsflächen ähnliche Werte, so dass aus einem bloßen Liegenschaft der Fläche der Kaufpreis schon allein gerechtfertigt werden kann. Hinzu kommt, dass für diesen Fall mit Ausnahme von Abbrucharbeiten voraussichtlich keine oder nur geringe Altlastsanierungskosten anfallen.
- In dem vereinbarten Kaufpreis ist die vorhandene Bausubstanz wie sie steht und liegt kostenmäßig mit eingeschlossen. Trotz des Leerstehens über Jahre und trotz der eingetretenen Vandalismusschäden sind die für eine GAZ-Nutzung vorgesehenen Gebäude noch in einem Zustand, der die veranschlagten Herrichtungskosten wirtschaftlich rechtfertigt; gegenüber einer Neubaulösung ergeben sich deutliche Kostenvorteile.
- Teile des Kasernengeländes westlich der Färberstraße können voraussichtlich weiterveräußert werden. So haben die Stadtwerke Neumünster Interesse an dem Erwerb einer rd. 5.500 qm großen Fläche bekundet, um die Stellplatzanlage des Bades am Stadtwald erweitern zu können. Für das ehemalige Offiziersheim soll versucht werden, eine gastronomische Anschlussnutzung bei Verkauf bzw. Verpachtung dieses Teilbereiches zu erreichen.
- Auf der anderen Seite muss klargestellt werden, dass die Stadt bei Kaufvertragsabschluss eine hochbelastete Fläche erwirbt und damit in alle damit verbundenen Risiken und Gefahren eintritt. Eine derartige Fläche ist auf dem normalen Grundstücksmarkt als unverkäuflich einzuschätzen. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde sind die Risiken und Gefahren bei der angestrebten Nutzung eines Gefahrenabwehrzentrums aber als beherrschbar einzuschätzen, da es sich im Vergleich z. B. zu einer Wohnbebauung um eine relativ gesehen unsensible Nutzung handelt, die den vorhandenen Baubestand nachnutzt, die vorhandenen Befestigungen/Versiegelungen erhält und nur gering (z. B. bei Ver- und Entsorgungstrassen) in den Boden eingreift.
- Somit verbleiben Mehraufwendungen zur Altlastenbeseitigung bei der vorgesehenen, bestandsorientierten Nachnutzung des Kasernengeländes in einem vertretbaren Rahmen; bei umfangreichen Neubaumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist allerdings mit erheblichen Aufwendungen, die von der Stadt zu tragen sind, zu rechnen.

Wenn der o. a. Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden sollte, werden folgende Organisationseinheiten in den Gebäuden 1, 2, 3 und 4 (siehe beigefügten Lageplan) auf der in Rede stehenden Teilfläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne untergebracht:

- Einheiten des Katastrophenschutzes (zur Zeit in der Wrangelstraße)
- die Schnelleinsatzgruppe des Rettungsdienstes (auch in der Wrangelstraße)
- die Gefahrguteinsatzgruppe II (zur Zeit in der Roonstraße)
- die Freiwillige Feuerwehr Neumünster-Stadtmitte (zur Zeit in der Wittorfer Straße).

Zur Realisierung einer schnellstmöglichen Unterbringung der o. a. Einheiten sind folgende Maßnahmen (**nur „Sanierung im Bestand!“**) mit nachstehenden Kosten erforderlich:

Maßnahmen (Gebäude 1, 2, 3 und 4)	Schätzungs-Brutto
<p>1. <u>Gesamtkosten folgender Gewerke:</u></p> <p>Heizung, Sanitär, Elektro, Maler, Klempner, Dachdecker, Maler außen, Maler innen, Bodenbelag, Fliesen, Metallbau, Tischler, Anschlüsse, Tor, Spülung, Auflagen Bauschein, Nebenkosten und Architektenleistungen</p>	<p style="text-align: right;">471.178,00 € (Stand 29.08.2008)</p>
<p>2. Tiefbauarbeiten, Neuanschluss Strom und Wasser (Gebäude 1, 2, 3 und 4):</p> <p>Darin enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herrichtung der Versorgungsleitungen <p><u>und</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - reine Arbeitsschutzmaßnahmen (Vorsorge- und Schutzmaßnahmen) (= altastbedingte Mehrkosten!) 	<p style="text-align: right;">253.450,00 € (Stand 29.08.2008)</p>

Zur Deckung der vorstehenden Kosten stehen Haushaltsmittel im Vermögenshaushalt bei der HhSt. 13010.94100 (300.000,00 Euro Ansatz, 500.000,00 Euro übertragener Haushaltsausgabereist) zur Verfügung.

Bezüglich der vorstehend dargestellten Kosten muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Kosten für reine Arbeitsschutzmaßnahmen entsprechend den aktuellen Anforderungen der Berufsgenossenschaft einen Stand erreicht haben, der zu einer Verdoppelung der ursprünglich veranschlagten Tiefbauarbeiten (Verlegung neuer Ver- und Entsorgung für die nachzunutzenden Gebäude) geführt hat. Diese Kosten sind gesondert von den Kosten der Bodensanierung zu betrachten, sie betreffen nur Vorsorge- und Schutzmaßnahmen, insbesondere für Milzbrand, für die auf der Baustelle eingesetzten Arbeitnehmer. Die Verwaltung wird hier – ggf. auch mit ministerieller Unterstützung – versuchen, diese Anforderungen auf ein angesichts wahrscheinlicher Gefährdung angemessenes Maß zu reduzieren, um diesen

Kosten- und Maßnahmenumfang zukünftig bei der Vielzahl von zu erwartenden, ähnlich gelagerten öffentlichen und privaten Baumaßnahmen nicht über ein auch wirtschaftlich vertretbares Maß hinaus ansteigen zu lassen.

Die Verwaltung hat am 01.07.2008 beim Innenministerium einen Antrag auf Gewährung eines Zuschusses aus Mitteln der Feuerschutzsteuer für die Errichtung eines GAZ gestellt. Das Innenministerium hat mit Schreiben vom 25.08.2008 mitgeteilt, dass die "Förderrichtlinien" in der derzeitigen Fassung keine Förderung von "Baumaßnahmen" mehr vorsehen.

Nutzung des Gebäudes 3 (ca. 1.000 m²) in der ehemaligen Hindenburg-Kaserne

Ursprünglich war das Gebäude 3 nicht für eine weitere Nutzung vorgesehen, da der in den anderen Gebäuden verfügbare Raum den Bedarf der Einheiten großzügig deckte.

Das Gebäude 3 ist in einem baulichen Zustand, der als besonders gut bezeichnet werden kann; eine Sanierung ist nicht notwendig.

Wenn man das Gebäude mit minimalem Aufwand erhalten wollte, reicht es zurzeit aus, die dortigen Entwässerungspumpen zu ertüchtigen.

Lediglich die Ver- und Entsorgung über Gebäude 2 kommend ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden (Kosteneinschätzung, Stand 29.08.2008 ca. 81.000,00 €).

Sehr kostentreibend sind dabei die von der Berufsgenossenschaft Bau geforderten Schutzmaßnahmen. Die Verwaltung versuchen durch Gespräche die Gesamtkosten der Schutzmaßnahmen noch zu reduzieren.

Auch nach Aussage des Fachdienstes Zentrale Gebäudewirtschaft ist das Gebäude "erhaltenswert". Es bedarf somit zumindest eines Beheizens des Gebäudes, um weiteren Verfall zu verhindern.

Vor dieser Erkenntnis soll das Gebäude 3 mit in eine sinnvolle Nachnutzung übernommen werden, die nachstehend beschrieben wird:

Freiwillige Feuerwehren, Katastrophenschutz der Stadt Neumünster und Stadtfeuerwehrverband		
Mögliche Unterbringung in Gebäude 3	ca. m²	Derzeitiger Standort
Stadtjugendfeuerwehrverband/ -zentrum	80	- zurzeit nicht vorhanden - verteilt auf verschiedene Feuerwehrlhäuser
Gerätschaften Ausbildung	50	- verteilt auf verschiedene Feuerwehrlhäuser - z.T. privat gelagert
Zentrales Katastrophenschutzlager (funktioneller und schneller verfügbar)	450	- Räume in der Wrangelstraße (z.T. Wittorfer Straße) - Räume in den Gebäuden 1, 2 und 4 ⇒ neue Nutzung durch Unterbringung der Desinfektionsschleuse, die bisher in Containern in der Roonstraße gelagert wird.

Kleiderkammer der Freiwilligen Feuerwehren	80	Dachboden in der Wittorfer Straße (keine Heizung, keine Toilette) heiß im Sommer, Notbehelf
Großer Lehrsaal für Katastrophenschutz, Rettungsdienst/Schnelleinsatzgruppe II, Freiwillige Feuerwehr Stadtmitte, Stadtfeuerwehrverband	100	- nicht vorhanden
Lehrsaal EDV-Schulung Freiwillige Feuerwehren	120	- nicht vorhanden
Archiv des Stadtfeuerwehrverbandes	64	- nicht vorhanden, sondern privat verteilt untergebracht
Büro, Geschäftsstelle des Stadtfeuerwehrverbandes	36	- nicht vorhanden, da nur privat untergebracht

Die oben vorgeschlagenen Nutzungen ergeben eine **Gesamtquadratmeterzahl von ca. 980 m²**.

Wegen der geplanten Neukonzeption der Bundeswehr, des Reservistenverbandes der deutschen Bundeswehr und der Reservistenkameradschaft Neumünster-Einfeld, besteht 2009 die Möglichkeit, Reservisten, die in Neumünster wohnhaft sind, im Rahmen des Katastrophenschutzes in Neumünster einzusetzen. Nach hiesiger Einschätzung besteht hierfür Bedarf, weil die Zahlen der Helferinnen und Helfer im Katastrophenschutz in den letzten Jahren stark gesunken sind und die aktiven Truppenteile der Bundeswehr nicht mehr im ursprünglich notwendigen Umfang für die Kommunen zur Verfügung stehen.

Um Synergieeffekte zu nutzen, schlägt die Verwaltung vor, Reservisten der deutschen Bundeswehr im Katastrophenschutz im Gebäude 3 unterzubringen.

Mögliche Unterbringung in Gebäude 3	ca. m²	Derzeitiger Standort
Reservisten der deutschen Bundeswehr im/für Katastrophenschutz der Stadt. Neue Konzeption, die 2009 auch in Neumünster greifen darf. Büro und Lager	80	- zurzeit privat gelagert
Büro des Kreisverbindungskommandos Neumünster	35	- zurzeit privat untergebracht

Die Verwaltung legt der Ratsversammlung den geschilderten Sachverhalt zur Entscheidung vor, da es sich trotz der Tatsache, dass die Wertgrenzen des Grundstücksgeschäftes eine formale Beteiligung nicht erfordern, um kein „normales“ Grundstücksgeschäft handelt. Die Stadt erwirbt eine Fläche, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand für den vorgesehenen Nutzungszweck aufbereitet werden kann, die aber im gegenwärtigen Zustand auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht handelbar ist.

In Kenntnis dieser Umstände empfiehlt die Verwaltung unter Abwägung aller Gesichtspunkte den Ankauf der Fläche für den jetzt vorgesehenen Nutzungszweck.

Weitergehende Planungen oder Neubaumaßnahmen auf dem Gelände sollten wegen der Kostenfolgen für Arbeitsschutz- und ggf. Sanierungsmaßnahmen unterbleiben.

Mit der Nutzung der Fläche und der Gebäude in Form des dargestellten Gefahrenabwehrzentrums sollte die Nachfolgenutzung im Bestand sein Bewenden haben.

Jede weitere Maßnahme führt unweigerlich zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung infolge der dargestellten zusätzlichen Arbeitsschutz- und Sanierungsaufwendungen, die nicht zu rechtfertigen wäre.

Bei entsprechender Zustimmung hat die Verwaltung einen schnellen Abschluss des Grundstückskaufvertrages sowie den Beginn der Bauarbeiten auf dem Gelände für Oktober 2008 vorbereitet.

Das Mietverhältnis für die Unterbringung des Katastrophenschutzes in der Wrangelstraße musste unter Beachtung der 6-monatigen Kündigungsfrist bereits zum 31.03.2009 gekündigt werden.

Die Aufgabe dieser Räumlichkeiten führt zu einer Ersparnis an Mietzinsen in Höhe von ca. 40.000,00 € jährlich.

Die Widmung der Färberstraße für den öffentlichen Verkehr bis zur Toranlage ist mit gesonderter Vorlage der Ratsversammlung vorgesehen.
Hierbei handelt es sich um einen Vorratsbeschluss, da grundsätzlich Straßen nur gewidmet werden, wenn sie im Eigentum der Stadt stehen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan Kaufgegenstand
2. Nutzungskonzept