

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0448

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 03.06.2022
60/1-AM

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne
hier: Änderung der Verwertungsmethode zum Markterkundungsverfahren**

Beschlussentwurf:

1. Der Beschluss Mag/181/11-16 der Stadtverordnetenversammlung bezüglich der Ausübung des Erstzugriffsrecht für das ehemalige Kasernengelände wird aufgehoben.
2. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Durchführung eines zweistufigen Markterkundungsverfahrens als kooperatives Modell für die Entwicklung der Konversionsfläche „Ray Barracks“ gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu.

Sach- und Rechtslage:

Für die Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne wurden durch die städtischen Gremien verschiedene maßgebliche Entscheidungen getroffen:

Sitzung am 04.11.2015 (DS-Nr. 11-16/1165): Ziele der Stadt Friedberg bei der Verwertung der Ray Barracks Kaserne
Sitzung am 18.02.2016 (Mag/181/11-16): Ausübung des Erstzugriffsrechts für das Kasernengelände
Sitzung am 16.08.2018 (DS-Nr. 16-21/0767): Entwicklung des Geländes der Ray-Barracks-Kaserne, hier: Aufnahme in das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH)
Sitzung am 10.09.2020 (DS-Nr. 16-21/1586): Auswertung der Onlinebeteiligung zur Kasernenentwicklung
Sitzung am 10.12.2020 (DS-Nr. 16-21/1675): Rahmenplan der ehemaligen Ray Barracks als Grundlage der Wertermittlung

Seit dem Beschluss zur Ausübung des Erstzugriffsrechts durch die Stadt Friedberg wurden mehrere Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) geführt. Diese waren inhaltlicher sowie verfahrensrechtlicher Natur. Auch wurden seitens der BImA den Gremien die verschiedenen Verwertungsmodelle für die Entwicklung der Konversionsfläche vorgestellt: Zum einen das 2016 beschlossene Modell des Erstzugriffs und zum anderen das Markterkundungsverfahren.

Der Erstzugriff bedeutet, dass die Stadt Friedberg das Gelände der ehemaligen Ray Barracks von der BImA erwirbt. Dabei gibt es drei verschiedene Möglichkeiten, wie die Stadt Friedberg den Erwerb vollziehen kann:

- 1) Alleiniger Erstzugriff (Eigenentwicklung, ggfs. mit einem Treuhänder),
- 2) Kommunale Projektgesellschaft,
- 3) Gemischt-Wirtschaftliche-Gesellschaft.

Je nachdem welche dieser Varianten herangezogen wird, stellt sich die Einflussnahme in städtebauliche und eigentumsrechtliche Belange durch die Stadt Friedberg unterschiedlich dar. Die größte „Freiheit“ in der Entwicklung des Geländes erhält die Stadt Friedberg bei der Durchführung des alleinigen Erstzugriffs. Bei dieser Verfahrensvariante ist jedoch auch das gesamte Risiko durch die Stadt zu tragen. Risiken sind finanzieller, (vergabe)rechtlicher, personeller und verfahrensbedingter Natur. Auch sind anschließende, ggfs. europaweite, Vergabeverfahren durch die Stadt bzw. die Projektgesellschaft durchzuführen. Bei offiziellem Beginn der Ausübung des Erstzugriffsrechts (= Offenlage des Ergebnisses der Wertermittlung) hat die Stadt Friedberg genau ein Jahr Zeit das Gelände zu erwerben. Innerhalb diesen Jahres müssen somit die Verhandlung zur Übernahme von der bisherigen Eigentümerin (BImA) geführt und die weitere Verwertung des Geländes vorbereitet werden. Sollten hierzu die Verwertungsmodelle 2) und 3) oder ein Treuhänder seitens der Stadt Friedberg in Betracht gezogen werden, so sind die dazu zwingend notwendigen Vergabeverfahren parallel zu den Verhandlungen (europaweit) auszuschreiben. Die Qualität des Vergabeverfahrens muss dabei gewährleistet sein, da bei dem hohen Interesse an der Fläche ein Klageverfahren durch unterliegende Bieter nicht ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind die städtebaulichen Planungen und Zielvorstellungen der Stadt Friedberg parallel dazu weiter zu konkretisieren.

Demgegenüber steht das Verfahren der Markterkundung (zweistufiges Bieterverfahren). Bei dieser Verwertungsmethode erfolgt die Ausschreibung der Fläche gemeinsam durch die BImA und die Stadt Friedberg. Grundlage dabei sind die städtebaulichen Ziele der Stadt Friedberg (Rahmenplan) und verschiedene Gutachten (z.B. Altlasten-, Kampfmitteluntersuchung, etc.). Auf die Ausschreibung können sich verschiedene Bieter für die Gesamtflächenentwicklung bewerben. Dieses Verfahren reduziert grundsätzlich die Risiken für die Stadt Friedberg auf ein Minimum, gleichzeitig werden aber auch die Möglichkeiten beschränkt. Die städtischen Eingriffsmöglichkeiten bestehen in diesem Modell bei der kommunalen Planungshoheit (Bebauungsplan), den Vorgaben im Vergabeverfahren und dem städtebaulichen Vertrag der Stadt Friedberg mit dem Entwickler. Durch die Zusammenarbeit mit der BImA als Kooperationspartnerin kann auf die Ressourcen und deren fachliche Expertise in juristischen und finanziellen Fragestellungen zurückgegriffen werden. Das bedeutet, dass die BImA den Vergabeprozess hauptverantwortlich betreut und über den städtebaulichen Vertrag der Stadt Friedberg mit dem Entwickler bis hin zum Kaufvertrag mit dem Zuschlagsnehmer Partnerin der Stadt Friedberg ist.

Im Vorfeld der Veräußerung verständigen sich die Stadt Friedberg (Trägerin der Planungshoheit) und die BImA (Eigentümerin) auf eine gemeinsame Vorgehensweise. Die Voraussetzung für die Teilnahme der Erwerbsinteressenten am Markterkundungsverfahren beinhaltet vor allem die Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Friedberg gem. § 11 BauGB. Mögliche Regelungsinhalte dieser vertraglichen Vereinbarungen beinhalten:

- Übernahme von Planungs- / Gutachtens- und Verfahrenskosten der Bauleitplanung bzw. deren Durchführung
- Übernahme der Erschließungskosten
- Übernahme notwendiger Bodensanierungsmaßnahmen
- Schaffung der vertretbaren sozialen Infrastruktur/Folgelasten (z.B. KiTas)
- Umsetzung notwendiger naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen
- Umsetzung einer geforderten Quote an sozial geförderten Wohnungen/bezahlbaren Wohnungen
- Umsetzungs-/ Durchführungszeiten

Juristische Stellungnahme zum Erstzugriff im Vergleich zum Bieterverfahren

Beide Verwertungsmethoden wurden von der Kanzlei KNH Rechtsanwälte bezüglich des juristischen Risikopotenzials und den Mitgestaltungsmöglichkeiten überprüft (vgl. Anlage 2, Stand: 04.05.2022). Ziel der rechtlichen Überprüfung war es eine neutrale Übersicht über die beiden Methoden zu erhalten, um so eine bestmögliche Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Aus der Stellungnahme können entnommen werden:

- „Mit dem Modell des Erstzugriffsverfahrens erlangt die Stadt Friedberg bei der Entwicklung der Konversion – vor allem unter städtebaulichen Gesichtspunkten – maximale Mitgestaltungsmöglichkeiten.
- Mit dem Modell des Bieterverfahrens hat die Stadt Friedberg demgegenüber bei der Entwicklung der Konversion die geringstmöglichen juristischen und finanziellen Risiken. Zu ergänzen ist, dass hier auch der geringere personelle projektbedingte Aufwand für die Stadt Friedberg zu erwarten ist.
- Die Beantwortung der Frage, ob hiernach das Modell des Erstzugriffsverfahrens oder aber das Bieterverfahren vorzugswürdig erscheinen, ist eine Frage welchen Gesichtspunkten Vorrang einzuräumen ist. Im Fall der Stadt Friedberg erscheint angesichts der Größe der Konversionsfläche das Modell des Bieterverfahrens überwiegend vorzugswürdig, da in diesem Fall für Stadt Friedberg die geringeren juristischen, finanziellen und personellen Risiken zu erwarten sind.“¹

Empfehlung

In Anbetracht der Risikominimierung, besonders im Hinblick auf die Verwertungs- und juristischen Risiken, wird ein Wechsel zum Verfahren der Markterkundung empfohlen. Dies ist auch in Anbetracht der parallel laufenden großen Projekte der Stadt Friedberg „Kaiserstraße“, „Altstadt“ und „Bahnhofsumfeld“ aus personeller wie finanzieller Sicht anzuraten. Die Projekte können - wie auch die Kaserne - nicht weiter aufgeschoben werden, bedeuten gleichzeitig aber auch für sich jeweils eine hohe finanzielle sowie personelle Ressourcenbindung.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer		(Unterschrift FB Finanzen)	

¹ KNH Rechtsanwälte (2022): Klärung erster Rechtsfragen zur Umsetzung des Projekts Ray Barracks im Wege des Erstzugriffs mit der HLG oder im Wege eines Bieterverfahrens; Hier: Memorandum vom 04. Mai 2022, Frankfurt.

Anlage/n:

Anlage 1: Gegenueberstellung Verwertungsmethoden

Anlage 2: Auszug juristische Prüfung Konversion

Dezernent/in

Amtsleiter

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ausschuss für Stadtentwicklung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Haupt- und Finanzausschuss	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Die Stadtverordnetenversammlung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	