

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0767

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 24.07.2018
60/DrPf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung	Zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	Zur Kenntnis

Titel

**Entwicklung des Geländes der Ray-Barracks-Kaserne
hier: Aufnahme in das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH)**

Mitteilungstext:

I. Vorbemerkung / Beschlusslage der städtischen Gremien

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.02.2016 beschlossen, den Erstzugriff für das Kasernengelände auszuüben. Bei dem Erstzugriff sollte die Stadt von der HLG begleitet werden.
- Als Grundlage für die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und deren Wertermittlung wurde das Nutzungskonzept nach interner Abstimmung und Abstimmung mit dem Schulträger aktualisiert. Hierbei wurde insbesondere der geänderten Marktentwicklung mit einer deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen. Diesem Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung im September 2017 zugestimmt.
- Außerdem beschloss die Stadtverordnetenversammlung im Dezember letzten Jahres die Weiterführung und Konkretisierung der Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit dem Ziel eines Erwerbs einer Teilfläche von ca. 2,6 ha. Auf dieser Fläche sollten ein Technologiezentrum mit der Erweiterung der THM, THM-nahe Start-up-Unternehmen angesiedelt sowie studentisches Wohnen entwickelt werden.
- Die bisherigen Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben haben bislang noch kein Ergebnis gebracht; lediglich für die Fläche des vorgreiflichen Erstzugriffs hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine Wertermittlung durchgeführt und als vorläufigen Kaufpreis einen Betrag in Höhe von rd. 6,2 Mio. EUR genannt.

II. Bauland-Offensive Hessen (BOH)

Das Land Hessen hat im vergangenen Jahr das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH) aufgelegt, durch das Bauland zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums mobilisiert werden soll. Zur Umsetzung des Programms wurde eigens die Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH GmbH) gegründet, deren Gesellschafter die Nassauische Heimstätte und die HLG sind.

Das Programm besteht aus einem zweistufigen Verfahren:

In der Phase 1 erstellt die BOH GmbH im Auftrag des Landes für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung. Die finanzielle Beteiligung der Kommune an der Studie beträgt grundsätzlich 8.900,-- EUR netto.

Kommt die Machbarkeitsstudie zu einem positiven Ergebnis, entscheidet die Kommune, mit welchem Instrument und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird.

Entscheidet sich die Kommune für die Entwicklung mit der BOH GmbH, wird sie Gesellschafterin der BOH GmbH und schließt mit ihr einen Entwicklungsvertrag ab. Die BOH GmbH erwirbt dabei die Flächen und führt die Baulandentwicklung im Treuhandauftrag der Kommune durch. Baureife Grundstücke werden am Markt angeboten und an private und öffentliche Investoren verkauft. Die Baureifmachung mit der Erschließung erfolgt über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.

Das Verfahren ist im Vorfeld vergaberechtlich und EU-beihilfenrechtlich abgeprüft.

Um die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zielorientiert und auf Augenhöhe weiterführen zu können, wurde Anfang des Jahres mit der BOH GmbH Kontakt aufgenommen.

Bei dem Kasernengelände, das zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Schwerpunktbildung Wohnen unter Berücksichtigung der Schaffung preisgünstigen Wohnraums entwickelt werden soll, handelt es sich angesichts der Vielfalt und Unterschiedlichkeit an Folgenutzungen sowie der Größe des Geländes um ein für das Programm BOH untypisches Areal.

Deshalb bedurfte es intensiver Abstimmungsgespräche zwischen der BOH GmbH und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; hierbei hat sich jedoch gezeigt, dass seitens des Ministeriums die Entwicklung der Kaserne über die BOH ausdrücklich unterstützt wird.

Die BOH GmbH hat mit Schreiben vom 24.07.2018 mitgeteilt, dass die Aufnahme der Konversionsfläche Ray-Barracks in das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH) mit der Phase 1 der BOH mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie möglich ist.

Die Details der Bearbeitung der Studie müssen noch gesondert in dem abzuschließenden Vertrag über die Erstellung der Studie geklärt werden. Ein Gespräch mit der BOH GmbH ist bereits terminiert. Im Vorfeld ist bereits signalisiert worden, dass die Stadt für einige Fachgutachten, die im Rahmen der Studie erstellt werden müssen, die Kosten übernehmen muss. Dies ist den Folgenutzungen und der atypischen Größe des Geländes geschuldet. Haushaltsmittel stehen dafür zur Verfügung.

Nach Vorliegen der Studie ist über das weitere Vorgehen und eine eventuelle Aufnahme in die Phase 2, die den Grunderwerb und die Geländeentwicklung beinhaltet, gesondert zu verhandeln und zu entscheiden.

Im Vorfeld ist bereits geklärt, dass die BOH GmbH nach den Richtlinien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben den Erstzugriff für die Stadt Friedberg ausüben könnte.

Anlage/n:

Anschreiben_BOHGmbH24072018
Flyer Bauland-Offensive Hessen (2)

Dezernent

Amtsleiter/in