

BESCHLUSSVORLAGE V0129/14 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	13.06.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	08.07.2014	Vorberatung	
Stadtrat	24.07.2014	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Entwicklungsmaßnahme Max-Immelmann-Kaserne
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Zwischenbericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für den Teilbereich der Max-Immelmann- Kaserne auf dem Stadtgebiet Ingolstadt wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Ingolstadt wird ihr Erstzugriffsrecht ausüben und die Flächen der Max-Immelmann-Kaserne erwerben. Die Verwaltung wird beauftragt, alle hierfür notwendigen Schritte vorzubereiten.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Landschaftsarchitekten, München und PLANWERK, Nürnberg beauftragt.

Die Aufwendungen für die vorbereitenden Untersuchungen werden im Rahmen des Bayerischen Sonderprogrammes für die Entwicklung von Militärkonversionen zu 80 % mit Städtebaufördermitteln bezuschusst. Als förderfähige Gesamtkosten wurden 151.300 € von der Regierung von Oberbayern bewilligt. Der Markt Manching wickelt aufgrund des größeren Flächenanteils als Leitkommune die Förderanträge ab und leitet die Förderanteile gemäß Vereinbarung anteilig an die Stadt Ingolstadt weiter.

Mit dem Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB werden konkretere Beurteilungsgrundlagen für das weitere Verfahren gewonnen. Ein kurzer Zwischenbericht der vorbereitenden Untersuchungen, inklusive eines Auszugs der Analyse- und Strukturpläne die durch das Planungsbüro angefertigt wurden, liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei.

In einer ersten Bestandsanalyse wurden die räumlichen Rahmenbedingungen wie Anbindung an Siedlungsstrukturen, Naturraum und die Erschließung untersucht. In mehreren Begehungen wurden der vorhandene Gebäudebestand und die Infrastruktur hinsichtlich Bausubstanz und möglicher Nachnutzungen bewertet.

Der Großteil der Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand. Zwar befinden sich der technische Betriebsbereich ganz im Westen des Kasernenareals auf Ingolstädter Flur in einem Zustand, der evtl. für einen Erhalt sprechen könnte. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass offensichtlich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen marode sind und auch die Straßen sich nicht in einem erhaltenswerten Zustand befinden.

Zur Bewertung der Grün- und Freiraumstruktur wurden sowohl die angrenzenden Grünstrukturen wie die umliegenden Biotope oder z.B. das Naturschutzgebiet Oberstimmer Schacht als auch die auf dem Gelände vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen analysiert. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Voreinschätzung, die durch die Begehung von Biologen vorgenommen wurde, haben sich Hinweise auf geschützte Arten auf dem Gelände ergeben. Weiterhin liegt eine Altlastenvoreinschätzung über kontaminationsverdächtige Flächen vor.

Untersucht wird im Weiteren die Eignung verschiedener Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung, öffentliche Nutzungen) sowie mögliche Zwischennutzungen.

2. Liegenschaften

Aufgrund des derzeitigen Sachstandes bis zur Auflassung der Max- Immelmann- Kaserne wird im Folgenden kurz das sogenannte Erstzugriffsrecht erläutert. Weiterführende Hinweise können auch im „Praxisratgeber Militärkonversion“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung unter folgendem Link nachgelesen werden:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/Militaerkonversion.html?nn=442208>); siehe dort insbesondere Punkt 5.7.2. „Verkauf an die Kommune: Erstzugriffsoption der Kommune“.

Ab Januar 2013 wurden alle Dienstliegenschaften des Bundesverteidigungsministeriums durch die Bundesimmobilienanstalt (BImA) in das einheitliche Liegenschaftsmanagement des Bundes übernommen. Bei Vorlage bestimmter Bedingungen ermöglicht der Bund den Kommunen den Erwerb von ehemals durch die Bundeswehr genutzten Liegenschaften zum gutachterlich durch einen unabhängigen Sachverständigen ermittelten Verkehrswert, ohne dass die BImA ein Bieterverfahren durchführt. Diese Erstzugriffsoption gilt für Gebietskörperschaften sowie für privatrechtliche Gesellschaften, an denen die Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind.

Die Erstzugriffsoption besteht nur, wenn der Grunderwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Gemeindliche Aufgaben in diesem Sinne sind z.B. regelmäßig die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Wohnungsfürsorge oder Maßnahmen zur strukturellen Entwicklung. Für die Ausübung der Erstzugriffsoption wird seitens des Bundes ein zügiges Verfahren mit folgenden Regelfristen angestrebt:

- Abgabe der Zweckerklärung in einem Zeitraum von maximal 6 Monaten ab schriftlicher Mitteilung an die Kommune
- Die Erstzugriffsoption soll entfallen, sofern Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages geführt haben
- Das Verfahren soll ab Ausübung der Erstzugriffsoption bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages einen Zeitraum von zwei Jahren nicht überschreiten.

Grundlage der Wertermittlung ist ein hinreichend konkretes, vom Stadtrat beschlossenes kommunales Nachnutzungskonzept. Für nicht abschließend zu bewertende Risiken, z.B. Altlasten und Kampfmittel, kann eine Reduzierungsvereinbarung bis maximal zur Kaufpreishöhe vereinbart werden.

Die schriftliche Mitteilung durch die BImA an die Stadt Ingolstadt über die Rückgabe der Max-Immelmann- Kaserne aus der militärischen Nutzung und die Aufforderung zur Entscheidung über das Erstzugriffsrecht ist am 12.05.2014 erfolgt. Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchung und ein Beschluss über ein Nachnutzungskonzept sind daher für Herbst 2014 anzustreben.

Anlagen:

Lageplan

Flächennutzungsplan

Zwischenbericht vorbereitende Untersuchungen 03 Architekten