

Übernahme der restlichen Bundeswehrflächen durch die Stadt Homberg (Efze)

Nach der glücklichen Wiedervereinigung unseres Vaterlandes wurde gegen Mitte der 90er Jahre, in einer ersten Stationierungsentscheidung zur Umstrukturierung der Bundeswehr, der Standort Homberg (Efze), der einstmais bis zu 1.400 Soldaten beheimatete, reduziert.

Die in der Dörnbergkaserne seinerzeit frei gewordenen Unterkunftsblöcke wurden durch den Landkreis für ein Behördenzentrum und durch das Land Hessen für das Amt für Bodenmanagement umgenutzt.

Die Stadt Homberg (Efze) veränderte seinerzeit den Flächennutzungsplan von Sonderbaufläche Bund zu gewerblichen Bauflächen.

Weitere Flächen und Gebäude wurden durch den Recycling- und Umweltdienst GmbH und den Brennstoffhandel Gebr. Wiederhold GmbH erworben.

Dafür war es nötig, einen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets aufzustellen und zu verwenden. Für die beiden letztgenommenen Nutzungen ist der Bebauungsplan lediglich aufgestellt. Mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange werden Abstimmungsgespräche geführt.

Dabei verpflichtete sich die Stadt Homberg (Efze), die Straßen und Leitungssysteme in das öffentliche Eigentum zu übernehmen.

In einer zweiten Stationierungsentscheidung zur Verkleinerung der Bundeswehr im Jahr 2004 wurde das endgültige Aus für den Bundeswehrstandort in Homberg (Efze) beschlossen.

Somit wurden die restlichen Flächen der Dörnbergkaserne, die komplette Ostpreußenkaserne und große Teile des Standortübungsplatzes zu einer zivilen Nachnutzung freigegeben (ca. 34,5 ha Fläche innerhalb der Zäune und ca. 37 ha Standortübungsplatz und andere Flächen).

Eigentümer dieser Fläche ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Seit dieser Zeit stehen wir in Verkaufsverhandlungen mit ihnen.

Lediglich das Bundeswehrdienstleistungszentrum bleibt nach der letzten Entscheidung von Herbst 2011 als Behörde des Bundesministeriums der Verteidigung bestehen.

Das Land Hessen hat für die nach 2004 von Konversion betroffenen Kommunen Fördermittel für die Infrastruktur, u. a. aus EFRE-Mitteln, mit 50 % der förderfähigen Kosten für Infrastrukturherstellung, Abriss von Gebäuden und Entsiegelung von Flächen zur Verfügung gestellt.

Nach Aussage des Wirtschaftsministeriums sind für Homberg (Efze) 3,5 Mio. € reserviert, die insgesamt 7 Mio. € Investitionsvolumen für Infrastruktur implizieren.

In einer Worst-Case-Betrachtung werden die komplette Entsiegelung und der Abriss aller Gebäude, in einer Neustrukturierung des möglichen Gewerbeareals, incl. entsprechender Infrastruktur, mit einem Betrag von rund 12 Mio. € betrachtet.

Seitens des Landes wurde nach Vortrag dieses Szenarios mitgeteilt, dass die reservierten Gelder, zum jetzigen Zeitpunkt, keinesfalls erhöht werden.

Nach der letzten Stationierungsentscheidung ist davon auszugehen, dass wir eher weniger denn mehr Fördermittel für Infrastrukturmaßnahmen erhalten können.

Der Ankauf der oben beschriebenen Fläche setzt, anders als die Entwicklung von Gewerbegebiet auf der so genannten „Grünen Wiese“, einen anderen Denkansatz voraus.

Nicht die Erdbewegung und der Einbau von neuen Wasser-, Kanal- und Stromleitungen sind Schwerpunkt der Aufgabe, sondern die Lösung der Fragestellung wie kann eine vorhandene Infrastruktur mit Straßen, Plätzen und Gebäuden aber auch unter der Erde verlegten Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom, einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden.

Dazu ist es zunächst notwendig, sich über die vorhandene Infrastruktur einen Überblick zu schaffen.

Wir stellen fest, dass die Gebäude, ebenso Straßen, Plätze, Wasser- und Abwasserleitungen um die 60 Jahre alt sind.

Lediglich einige Stromleitungen und die Gebäude (Unterkunft und technischer Bereich), die um 1989 gebaut sind, weisen, mit einigen Abstrichen, eine uneingeschränkte zivile Nachnutzungsmöglichkeit auf.

Gerade in der Anfangsphase der Herangehensweise an ein solches Projekt ist es nötig, sich einen Überblick über die Verhältnisse unter der Erde zu schaffen. Dazu wurde die Hauptstrecke der Wasser und Abwasserleitungen mittels TV-Befahrung untersucht.

Vielmehr ist es nötig, aufgrund der vorhandenen Gewerbestruktur und der zur Verfügung stehenden Flächen, aber auch der Trends in der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes, mit offenen Augen und Ohren zu schauen, Gespräche zu führen und politische Entscheidungen vorzubereiten.

Entsprechende Gespräche werden geführt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind Kaufangebote für mehrere Einzel- und Gesamtflächen

- für den technischen Bereich der Ostpreußenkaserne als gewerbliche Nutzung, Kfz- und Landmaschinenhandel
- die Sporthalle der Ostpreußenkaserne für Handel und Lagerung von Brandschutztechnik

- Freie und Gebäudeflächen Ostpreußenkaserne für Lagerungszwecke einer ortsansässigen Spedition
- Heizhaus, Mehrzweckhalle, Mannschaftsheim und freie Flächen in der Dörnbergkaserne für Märkte und Veranstaltungen

Mit weiteren Interessenten werden Gespräche geführt.

Für den bereits ansässigen Recycling- und Umweltdienst sowie Baustoffhandel Wiederhold ist die Beschlusslage über den Bebauungsplan Nr. 57; Änderung Nr. 111 zum Flächennutzungsplan in der Dörnbergkaserne notwendig, um eine endgültige Baugenehmigung für die Betriebe zu erlangen.

Gemäß beiliegender Übersicht sind die Zahlen und entsprechende Lagepläne ersichtlich.

Eine Finanzplanungsrechnung für die möglicherweise Gründung einer Gesellschaft ist in Arbeit und wird zeitnah übersandt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass aufgrund der Schaffung von mindestens 35 Arbeitsplätzen von nachhaltigen Einnahmen, aus Grundsteuer von etwa 75.000,00 € anfallende Gewerbesteuer, die sich zur Zeit nicht exakt beziffern lassen, auszugehen ist.

Bezüglich der Restflächen in der Ostpreußenkaserne befinden wir uns in Gesprächen mit anderen Interessenten, insbesondere auch, um im Sinne des Landes Hessen, in einem Leuchtturmprozess für Erneuerbare Energien, eine besondere Förderung für einen Konversionsstandort zu erlangen.

Diese Gespräche werden u. a. mit den Städtischen Werken in Kassel geführt.

Zur Kostenersparnis lässt sich insgesamt die Gründung einer Gesellschaftsform, in der Vorsteuer absetzbar ist, in Erwägung ziehen, da es sich bei den Käufern um gewerbliche Nutzer handelt.

Zur Verdeutlichung des Gesamtszenarios ist die Anlage Konversionsflächen der Kreisstadt Homberg (Efze) beigefügt.



Martin Wagner
Bürgermeister



KONVERSIONSFLÄCHEN DER KREISSTADT HOMBERG (Efze)

ANKAUF DER KASERNEN FÜR 500.000,- €

GESAMTSZENARIO 12.2011

A) DÖRNBERGKASERNE

Teilverkauf : Teilflächen	Gebäude- flächen ohne Freifl. (*1)	Optional		Real *5)	Minimalerlös	Maximalerlös	Kaufpreise	Kosten
		Höchstwert (*1)	Mindestwert (*2)					
B13 + B5 plus Flächen des Ausbildungsplatzes								
A11 Gebäude u. Freifl. *3)	385,00	11550,00	5775,00					
A1 Verwaltung qm	792,00	23760,00	11880,00					
A2 Unterkunftsgebäude	936,00	28080,00	14040,00					
A3 Unterkunftsgebäude								
B3 Offiziersheim *4)		100000,00	100000,00					
B1 Wache	158,00	4740,00	2370,00					
A1a	391,00	11730,00	5865,00					
A10 Verwaltung	281,00	8430,00	4215,00					
B2 Eigenutzung Stadt	336,00	0,00	0,00					
DÖRNBERGKASERNE	188.290,00	144.145,00	140.000,00	284.145,00	328.290,00			

Indizes:

*1) Obergrenze je m² lt. möglichem Kaufvertrag mit der BiMA

*2) sicher erzielbarer Mindestverkaufspreis

*3) 2 Jahre gültiges Kaufangebot eines Interessenten für das ehemalige Manschaftsheim

*4) Für das Offiziersheim ist ein Interessent vorhanden

*5) Käufer vorhanden

Weitere mögliche Einnahmen und Zwischenannahmen :

- 1) Kostenbeteiligung durch das Land Hessen, durch SEK, RU und Wiederhold Bremstoffhandel gemäß Kaufverträge zur Erneuerung der ges. Infrastruktur, die Höhe der Anteile stehen jedoch erst am Ende des Verfahrens fest, reduzieren aber in jedem Fall den städtischen Anteil.
- 2) Mögliche Vermietung von Unterkunftsflächen in den Blöcken A1, A2, A3, und A1a für Saisonarbeiter bei ca.-Nettöberschuss je Saison und Block von ca. 15.000,00 €.

B) OSTPREUSEN-KASERNE

T1, T2, T3, T4, T4, T6, U 12, T12, T13, T14, T8+T9 durch OPK - Σ 68650 m ² zu übertragen Ostpreussen-K.:	0,00	0,00	1029750,00	1029750,00				
--	------	------	------------	------------	--	--	--	--

SEITE - 2 - zum Gesamtszenario Konversionsflächen der Kreisstadt Homberg (Efze)

				12/2011.				
Tellverkauf :	Gebäude-flächen ohne Freifl. (*1)	Optional Höchstwert (*1)	Mindestwert (*2)	Real *5)	Minimalerlös	Maximalerlös	Kaufpreise	Kosten
Übertrag Ostpreussen-Kaserne:								
U11 Sporthalle *6)		0,00	0,00	1029750,00				
Exzellerplatz m ² *7)	7700,00	231000,00	115500,00	45000,00				
U4, U5+Freiflächen*8)m²								
U1 Wache m ²	149,00	4470,00	2235,00					
U2 Stabsgebäude *9) m ²	581,00	17430,00	8715,00					
U3 Unterrichtsraum m ²	449,00	13470,00	6735,00					
U6 Mannschaftsgeb. m ²	887,00	26610,00	13305,00					
U7 Mannschaftsgeb. m ²	876,00	26280,00	13140,00					
U8 Mannschaftsgeb. m ²	785,00	23550,00	11775,00					
U9 Mannschaftsgeb. m ²	689,00	20670,00	10335,00					
U10 Mannschaftsgeb.m ²	406,00	12180,00	6090,00					
U13 Mannschaftsgeb. m ²	769,00	23070,00	11535,00					
U14 Mannschaftsgeb. m ²	417,00	12510,00	6255,00					
OSTPREUSSEN-KASERNE	411240,00	205620,00	1164750,00	1370370,00	1575990,00			

Indizes:

*6) Ein Interessent ist vorhanden

*7) Aufstellflächen LKW für das ehemalige Viessmanngelände - Mieteinnahmen möglich

*8) Ein Interessent ist vorhanden

*9) Wegen der Telefonzentrale für beide Kasernen könnte ein Verbleib bei der Stadt in Erwägung gezogen werden

Weitere mögliche Einnahmen und Zwischenereinnahmen :

1) Kostenbeteiligung durch das Land Hessen, durch SEK, gemäß Kaufverträge zur Erneuerung der ges. Infrastruktur, die Höhe der Anteile stehen jedoch erst am Ende des Verfahrens fest, reduzieren aber in jedem Fall den städtischen Anteil.

2) Mögliche Vermietung von Unterkunftsflächen in den Blöcken U6, U7, U8, U9 und U10 für Saisonarbeiter bei ca.-Nettoüberschuss je Saison und Block von ca. 15.000,00 €.

3) Mieteinnahmen von den Feldwebelwohnhäuser und anderen Freiflächen in Verbindung mit verschiedenen Gebäudeteilen in der Ostpreussen-Kaserne, ca. 20 - 25000,00 € per anno.

BEIDE KASERNENTEILE IN DER ADDITION :	599530,00	349765,00	1304750,00	1654515,00	1904280,00
--	-----------	-----------	------------	------------	------------

KOSTEN - vorab global in der Gegenüberstellung als Gewinn- und Verlustrechnung - später detailliert nach tatsächlichem Kapitalbedarf mit einem Abwicklungsplan über einen Zeitraum von 5 Jahren.

SEITE - 3 - zum Gesamtszenario Konversionsflächen der Kreisstadt Homberg (Efze)

12/2011.

Teilverkauf : Teilflächen	Gebäude- flächen ohne Freifl. (*1)	Optional Höchstwert (*2)	Mindestwert	Real *5)	Minimalerlös	Maximalerlös	Kaufpreise	Kosten
Übertrag des Habensaldo in 2 Varianten - (Minimal u. Maximal) : Davon reale Verkaufsabsichtserklärungen :				1304750,00	1654515,00	1904280,00		

Gestehungskosten lt. Angebot der BIMA für die Frei- und Gebäudeflächen innerhalb der Zäune plus die Feldwebelwohnhäuser :

C) Kaufpreis - ohne Finanzierungskosten und Kosten für die Infrastruktur :

Kaufnebenkosten 10 % von 500.000,- € Erneuerung der kompl. Infrastruktur nach Angeboten des Ing. Büro Unger (Wasser, Kanal, Oberflächenwasser und Strom für den Allgemeineinbedarf wie Strassenbeleuchtung etc. in einem 5 Jahresplan komplett 1500000,00 € minus 50% Zuschüsse vom Land Hessen als EFRE Konversionsmittel : Kosten für notwendige Löschwassereinrichtungen durch das Büro Unger 140.000 € minus 50% EFRE Konversionsm. : Bauleinplanung (BPI 60) Ostpreussen-Kaserne lt. Angebot des Büros Bil : Bauleinplanung (BPI 57 nur noch ergänzend) Dörbergkaserne durch das Büro Henke : Organisationsform zur Übernahme, Vermarktung und Verwaltung der Liegenschaften - incl. Versicherungen, Personal-, Grundstückspflege- und sonstige Kosten : Kaufnebenkosten plus Infrastrukturmassnahmen - ohne Finanzierungskosten :				500000,00			500000,00	
--	--	--	--	-----------	--	--	-----------	--

Globale Betrachtung und Gegenüberstellung VK-Erlöse / Notwendige Ausgaben :

Minimal-Erlös = (Realerlös plus Minimalerlös bei den Restflächen) :	1654515,00	1904280,00		
Maximal-Erlös = (Realerlös plus Maximalerlös bei den Restflächen) :				
Kosten lt. Aufstellung plus Kaufpreis :			14996960,00	

D) Erwerb der Außenflächen für erneuerbare Energien :

Anmerkung - ein Angebot für die Errichtung einer PV Anlage auf 9 ha liegt vor, südlich der Flächen am Bahndamm. Das Pachtangebot sieht folgende Konditionen vor : 30 Jahre Laufzeit, Pacht 55.000,- € per anno. Diese Flächen sind als Konversionsflächen rechtsanwaltlich über die KBG anerkannt. Die Verhandlungen mit der EON als Netzbetreiber, wegen der Einspeisung der restlichen Konversionsflächen gem. EEG laufen.

Berechnung - ebenfalls in Einzelbetrachtung mit Gegenüberstellung Kosten / Nutzen :

Erwerbskosten 9 ha a 2,50 €			225000,00	
zu Übertragen :			225000,00	

SEITE - 4 - zum Gesamtszenario Konversionsflächen der Kreisstadt Homberg (Efze)

Teilverkauf :	Optional	Real *5)	Minimalerlös	Maximalerlös	Kaufpreise	Kosten
Übertrag Land-Erwerbskosten :						
Erwerb der Ausgleichs- und Restflächen 10% Kaufnebenkosten auf 241000,00 €					225000,00	
Bauleitplanungskosten					10000,00	23500,00
Kaufpreis plus Kosten :					235000,00	37455,00
Gestehungskosten insgesamt :						295955,00

Anmerkung - Die Aussenflächen werden mit dem Überschuss aus den realen Kaufpreisen der Teiflächen der Kasernen erworben. Diese Möglichkeit wird im Kapitalbedarfsplan ausgelegt auf 5 Jahre gesondert dargestellt. Nachfolgend erst einmal Betrachtungen zur Rendite :

Betrachtung der Rendite : ab dem ersten Jahr **55.000,00 €** per anno - bei 30 Jahren Laufzeit insgesamt **1.650.000,00 €** - (selbst wenn die Gestehungskosten des Landenwerbes finanziert werden müssten, liegt die Rendite bei 300%). Dies trifft unter Umständen auf alle weiteren Aussenflächen zu, über die allerdings noch nicht verhandelt wurde. Es wird an Hand dieser Berechnung deutlich, dass es sich in zweifacher Hinsicht lohnt, die Flächen zu verhandeln, zu erwerben, baureif zu machen und mit PV-Anlagen zu bestücken. Im Detail handelt es sich um folgende Flächen :

nördlich und südlich der Standortschiessanlage gem. Aufstellungsbeschluss des Magistrates vom 18.11.2010 zum BPL Nr. 62
Teilfläche südlich des Sportplatzes zwischen der Dörnbergkaserne und der Lichte gem. Aufstellungsbeschluss des Magistrates vom 18.11.2010
BPL Nr. 63

E) Finanzplan :

Aktivitäten :	1. Jahr 2012		2 Jahr 2013		3 Jahr 2014		4 Jahr 2015		5. Jahr 2016	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Kauf Bima Gelände	500000,00									
Kaufnebenkosten	50000,00									
Bauleitplanung PV Fläche	37455,00									
Vermarktugsges. Grundstückspflege etc.	60000,00									
Feuerlöschwasserleitung	140000,00									
Bauleitplanung Kasern.	66960,00									
Kapitalbedarf :	854415,00									
Kostenerstattung PV Anb.			15000,00							
70 % der realen Verkaufserlöse :			913325,00							
					1003325,00					

SEITE - 5 - zum Gesamtszenario Konversionsflächen der Kreisstadt Hornberg (Efze)

12/2011.

Aktivitäten :	1. Jahr 2012		2. Jahr 2013		3. Jahr 2014		4. Jahr 2015		5. Jahr 2016	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Übertrag :							525000,00	356717,50		
Vermietung an Saisonarbeiter							15000,00	15000,00		
Verkauf von 25 % der Teilstächen zum Mindestpreis							87441,25			
Miet-Einnahmen aus den PV Flächen							55000,00			
Umgelegte Erschließungsbeiträge							50000,00			
Kapitalbedarf :					525000,00					
Einnahmen :							564158,75			
Überschuss aus 2015							39158,75			
Verwaltung und Grundstückspflege										
Verkauf von 25 % der Teilstächen zum Mindestpreis										
Vermietung der Feldweibelwohnhäuser										
Miet-Einnahmen aus den PV Flächen										
Kapitalbedarf :							15000,00			
Einnahmen :								206600,00		
Rechnerischer Überschuss nach 5 Jahren :									191600,00	

Rechnerischer Überschuss nach 5 Jahren :

Anmerkung : Der rechnerische Überschuss entsteht ohne Inanspruchnahme von Fremdmittel. Es sind keinerlei Mehrerlöse aus den Teilstächen berücksichtigt, keine Mieteinnahmen aus Teilstächen, keine Grundsteuer und keine Gewerbesteuer etc.. Die Grundsteuer für die Stadt wird ca. 75.000 € per anno betragen. Auf der Haben-Seite muss auch gewährleistet sein, dass die Teilstächen im Laufe von 5 Jahren verkauft sein müssen.

Die Firmen welche ihre Kaufangebote abgegeben haben, werden in einer ersten Entwicklungsstufe ca 25 - 35 Arbeitsplätze einrichten.

Mit dem rechnerischen Überschuss nach 5 Jahren könnten die restlichen Außenflächen gekauft werden. Es muss dann erneut geprüft werden inwieweit die Renditen aus dem EEG noch vergleichbar sind. Allerdings ist bei den jetzigen Renditen ebenfalls zu prüfen ob nach Abschluss der Verhandlungen mit der EON die Grundstücke nicht mit einem Darlehen gekauft werden, bei dem die Tilgungsräten mit der Einspeisevergütung bedient würden.

Die Kalkulation unter D) zeigt, über welche zusätzlichen Renditen die Stadt in kürzester Zeit verfügen könnte.

Die Bearbeitung und Zusammenstellung der oben genannten Daten, erfolgte nach den vorgelegten Unterlagen, nach bestem Wissen und Gewissen, mit Stand 6. Dezember 2011.