

Protokolle der Arbeitsgruppe Konversion der Stadtverordnetenversammlung Homberg

	Datum	Themenschwerpunkte	Absprachen zum Verfahren
1	12.01.2012	Solarflächen oder Kasernen vorrangig entwickeln ? Kosten für die Infrastruktur-Sanierung Arbeitsplätze Gesamtkonzept fehlt HLG: Kosten für Dienstleistung politische Diskussion vorher notwendig. Bauleitplanung müsse beauftragt werden	
2	26.01.2012	Protokoll muss korrigiert werden Fragen nach Kauf-Interessenten Nur technischen Bereich der OPK verkaufen Bonität der Interessenten, Nachweise Risiken des Kaufs, Risiko zu groß Infrastrukturkosten werden errechnet Ansiedlung neuer Techniken ist denkbar Stadt müsse Infrastruktur übernehmen	Investoren sollen eingeladen werden.
3	23.02.2012	Wer ist Vorsitzender der Arbeitsgruppe Interessentenvorstellung; Schröder , BlmA verkauft direkt Weitere Interessenten sollen sich vorstellen	Infrastrukturkosten prüfen
4	12.03.2012	Projektentwickler Geerken Vorstellung BlmA kein Verkaufsangebot Teilankauf Infrastrukturkosten nach Fa. Unger Hauptinvestor Spangenberg nicht erschienen Investoren Rauter und Hucke Information	Investor Spangenberg zur nächsten Sitzung einladen
5	19.03.2012	Investor Spangenberg und Hucke abgesagt Erschließungskosten neu berechnen Konzept und Zahlen gefordert Firma Rauter möchte Lagerhallen mieten Keine weiteren Interessenten für PV-Anlagen Vermarktungsrisiko: Erst Konzept, dann Kauf	
6	29.05.2012	Dr. Pelz Pyrolyseprojekt Hoyerswerda Verkaufsangebot BlmA HLG trägt mündlich Wirtschaftlichkeitsberechnung vor Interessenbekundungen für Teilflächen Mögliche Algenzucht	

1. Sitzung

12. Januar 2012

Anwesend: 16 Personen gemäß Anwesenheitsliste
Beginn: 17.00 Uhr
Ende: 19.30 Uhr

Herr Stadtverordnetenvorsteher Heinz Marx begrüßt die Teilnehmer der Arbeitsgruppe. Einvernehmlich wird Herr Heinz Ziegler von dem Vorsitzenden Heinz Marx als Schriftführer bestellt. Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Bürgermeister Wagner, der den Projektstand erläutert.

Anhand von Karten von der Ostpreußenkaserne, der Dörnbergkaserne und des Standortübungsplatzes trägt Herr Bürgermeister Wagner vor, welche Flächen von der BIMA abgegeben werden. Er erläutert weiterhin den Planungsstand im Bereich der Bauleitplanung und den Verhandlungsstand mit möglichen Investoren für die Kasernen und die verfügbaren Freiflächen. Er geht in seinem Vortrag auf die Problematik der Kaufverhandlungen mit der BIMA, die Kosten der Infrastruktursanierung und Möglichkeiten der Refinanzierung der Kosten durch die Vermarktung von Flächen für Regenerative Energien/Photovoltaikanlagen ein.

Die Dimension der Infrastruktur muss auf den zukünftigen Bedarf zurückgenommen werden. Die Kosten hierfür betragen überschlagen 1,5 Mio. €. Hierfür gibt es eine Förderung aus Konversionsmitteln des Landes, die für diese Zwecke für die Stadt Homberg bereits „reserviert“ wurden. Die reservierten Mittel betragen bis zu 3,5 Mio. €. Neben der Sanierung der Infrastruktur entstehen weitere Kosten, wie z. B. Bauleitplanung und sonstige Kosten, die erforderlich sind, um die Flächen Investoren anbieten zu können.

Herr Schnappauf möchte wissen, wieviel Flächen insgesamt mit Photovoltaikanlagen belegt werden sollen und welche Einnahmen dafür erzielt werden können.

Bürgermeister Wagner antwortet, es liegt ein Angebot über 5,9 Megawatt vor. Maximal könnten Flächen mit einer Leistung von 10 bis 12 Megawatt belegt werden. In dieser Größenordnung sollten allerdings noch Gespräche und Verhandlungen über die Möglichkeiten der Einspeisung und die Einspeisevergütung geführt werden. Es sind ca. 100.000,00 € bis 120.000,00 € Pachteinnahmen möglich.

Er erläutert weitere Einnahmemöglichkeiten zur Finanzierung der Flächenübernahmen.

Herr Dietmar Groß möchte die Photovoltaikflächen aufgrund der genannten Größenordnung in Verbindung mit dem geprüften Energiekonzept diskutieren.

Es muss eine Akzeptanz der Bevölkerung erreicht werden, dies kann nur erfolgen, wenn die Wertschöpfung vor Ort verbleibt. Das ist z. B. durch eine Einrichtung eines Bürgersolarparks denkbar.

Laut Bürgermeister Wagner ist ein Bürgersolarpark zumindest auf Teilflächen möglich. Es wird nun über Windenergie und Bürgerbeteiligung diskutiert. Zum Thema sprechen Herrn Schnappauf und Herr Groß.

Laut Herrn Schnappauf kann mit dem gleichen Kapitaleinsatz bei der Windkraft ein höherer Stromertrag erwirtschaftet werden als bei der Photovoltaik.

Herr Dietmar Groß möchte eine Veranstaltung für Akteure, die einen Bürgersolarpark organisieren wollen, möglichst bis Ende Februar.

Frau Dr. Buse vom Zweckverband Knüll und die SUN sind zur Mitarbeit bereit.

Herr Michael Spork möchte zuerst die Kasernen entwickeln und dann die Freiflächen.

Laut Herrn Schnappauf sollte man die Erfahrung der SUN und z. B. der Stadt Felsberg und weiterer Akteure nutzen.

Herr Bölling möchte zunächst eine ausführliche politische Diskussion über die Belegung dieser großen Flächen mit Photovoltaik.

Laut Herrn Ripke können ohne die Einnahmen aus der Photovoltaik die Kosten für die Kasernenentwicklung als Gewerbegebiet nicht finanziert werden.

Herr Hoffmann möchte Namen und Kaufpreise sowie Konzepte der möglichen Investoren auf den Konversionsflächen haben.

Herr Jerosch möchte wissen, welche Forderungen die möglichen Käufer von Flächen an die Stadt Homberg in Bezug auf die Infrastruktur haben.

Herr Bürgermeister Wagner antwortet, die Interessenten kennen den Zustand der Gebäude und werden demzufolge einen niedrigeren Kaufpreis zahlen.

In der Ostpreußenkaserne können nach dem jetzigen Stand 15 bis 20 Arbeitsplätze im Bereich Landmaschinenhandel, Fahrzeughandel und Druckerei entstehen. Dazu 10 bis 15 Arbeitsplätze im Bereich Brandschutztechnik. Für den Bereich der Restflächen Dörnbergkaserne ist die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze noch nicht bekannt. Die Investoren müssen die Infrastruktur an Übergabepunkten selbst organisieren. Er erläutert nochmals, dass er ein Rechenmodell vorgelegt hat, das realistisch die Kosten und Einnahmen der Entwicklungen der Konversion und Freiflächen darstellt.

Herr Dietmar Groß möchte, wie Herr Spork vorgeschlagen hatte, erst über die Entwicklung der Kasernen sprechen und parallel dazu die Entwicklung der Freiflächen, wie bereits vorgeschlagen, durchführen.

Laut Herrn Bürgermeister Wagner ist es wichtig, zunächst die Freiflächen im Bereich der Bahnlinie zusammen mit den Kasernen zu entwickeln.

Laut Herrn Schnappauf bestehen noch viele Fragen, insbesondere auch in Bezug auf die Gewerbestruktur, die diskutiert werden müssen. Insbesondere fehlt noch ein schlüssiges Konzept.

Herr Kothe von der HLG erläutert das Instrument der Bodenbevorratung mit einer Vermarktungsstrategie. Die HLG kann die Stadt zunächst beim Erwerb der Flächen unterstützen, damit die Flächen verfügbar und kurzfristig vermarktet werden können. Möglich ist ein Vergabeausschuss, der über den weiteren Verkauf der Flächen entscheidet und damit für eine geordnete politisch gewollte Entwicklung der Gesamtflächen sorgt.

Auf Anfrage von Herrn Schnappauf erläutert Herr Kothe die Kosten für die Dienstleistungen der HLG. Für die ca. 500 Projekte, die die HLG insgesamt betreut, gibt es einen Mischzinssatz, der zur Zeit bei ca. 3,8 % liegt. Weiterhin erhält die HLG 5 % des Mindestverkaufspreis, der im Kaufpreis enthalten ist, plus 0,25 % Verwaltungskosten pro Jahr, die nach Verfahrensende, in der Regel 10 Jahre, dem Verfahren belastet werden. Das Handeln der HLG bei allen Verfahren unterliegt der Staatsaufsicht.

Zur Bauleitplanung:

Herr Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass für die Restfläche Dörnbergkaserne, die Fläche Ostpreußenkaserne sowie die Freiflächen an der Bahnlinie und oberhalb und unterhalb der Standortschießanlage von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung der Bauleitplanung beschlossen wurde. Diese Beschlüsse müssen nun durch Planungsaufträge umgesetzt werden.

Herr Bölling möchte, dass zunächst keine weiteren Kosten für die Entwicklung der Konversionsflächen entstehen.

Herr Bürgermeister Wagner erläutert nochmals das Erfordernis der Bauleitplanung.

Herr Bölling möchte zunächst das Risiko der kompletten Vermarktung diskutieren. Er stellt das Erfordernis einer Gesamtplanung aller genannten Flächen in Frage.

Herr Schnappauf gibt zu bedenken, ob sich die Stadt das Gesamtprojekt leisten kann.

Herr Jerosch möchte, dass die noch offenen Fragen zunächst in den Fraktionen besprochen werden.

Die Mehrheit der Anwesenden signalisiert, dass der Magistrat den Planungsauftrag für die vom Bürgermeister Wagner vorgetragene Flächen erteilen darf.

Der Erste Stadtrat Gerhard Fröde erläutert, dass der Beschluss des Magistrats zunächst bis zu den Gesprächen in der Arbeitsgruppe zurückgestellt wurde.

Homberg (Efze), den 16.01.2012

2. Sitzung

am 26. Januar 2012

Anwesend: 14 Personen gemäß Anwesenheitsliste
Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.25 Uhr

Herr Stadtverordnetenvorsteher Marx begrüßt die Teilnehmer der Arbeitsgruppe. Einvernehmlich wird Herr Arndt in Vertretung von Herrn Ziegler als Schriftführer benannt.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Marx befragt die Arbeitsgruppen-Teilnehmer, ob Einwände gegen das Protokoll der 1. Arbeitsgruppensitzung bestehen. Mehrheitlich wird beantragt, den Satz „Die Mehrheit der Anwesenden signalisiert, dass der Magistrat den Planungsauftrag für die von Herrn Bürgermeister Wagner vorgetragene Flächen erteilen darf“ aus dem Protokoll zu streichen, da dies nicht dem Willen der Mehrheit der Arbeitsgruppe entspreche.

Herr Stadtverordneter Bölling fragt Herrn Bürgermeister Wagner, da er Menschen im Gebiet gesehen habe, ob ein Planungsauftrag vom Magistrat erteilt worden ist. Herr Bürgermeister Wagner verneint dieses.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Marx erkundigt sich, ob Fragen zur durchgeführten Besichtigung der ehem. Kasernen bestehen. Es werden keine Meldungen vorgetragen.

Herr Bürgermeister Wagner erläutert, dass der die Kasernen betreffende Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung genommen worden ist, es seien noch keine Empfehlungen der Arbeitsgruppe notwendig. Weitere Gespräche mit den Investoren laufen, Themen sind z. B. Be- und Entwässerung, Finanzierung, Belegung von Dachflächen mit Photovoltaik.

Herr Stadtverordneter Hoffmann fragt, ob seitens des Investors eine Ratenzahlung für den Kauf der Flächen vorgesehen ist. Herr Bürgermeister Wagner erläutert, dass eine Anzahlung von 25 % und von weiteren 25 % in diesem Jahr geplant sei, die restlichen 50 % bis Ende 2013.

Herr Stadtverordneter Hoffmann möchte zudem wissen, ob noch alle Interessenten vorhanden sind. Herr Bürgermeister Wagner antwortet, dass es einen neuen Interessenten gibt, mit dem in Kürze eine Besichtigung der Ostpreußen-Kaserne stattfinden soll. Andere Interessenten seien weiterhin vorhanden. Ziel sollte sein, den technischen Bereich der Ostpreußen-Kaserne möglichst ganzheitlich zu verkaufen.

Auf die Frage von Herrn Stadtverordneten Groß nach einer Bürgerbeteiligung am geplanten Photovoltaik-Park erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass in der nächsten Woche Gespräche mit der VR-Bank, der KBG u. a. stattfinden sollen. Die Möglichkeit eines Genossenschaftsmodells soll geprüft und der Termin am 14. Februar vorbereitet werden.

Die Bauleitplanung müsse jedoch beauftragt werden, damit die Bepflanzung der Flächen beginnen kann, im Verfahren folgt dann die Bürger- und TöB-Beteiligung. Eine Bauleitplanung ist jedoch für alle weiteren Schritte unabdingbar. Zeitdruck bestehe hinsichtlich ablaufender, zeitlich befristeter Baugenehmigungen in der DBK und der Reduzierung der Einspeisevergütung für PV-Anlagen. Formal fasst das Parlament den Aufstellungsbeschluss und der Magistrat vergibt die Planungsaufträge. Der Aufstellungsbeschluss des Parlamentes liegt vor.

Herr Stadtverordneter Schnappauf moniert, dass Herr Bürgermeister Wagner den Vorsitz der Arbeitsgruppe übernehme, obwohl Herr Stadtverordnetenvorsteher Marx der Leiter der Arbeitsgruppe sei.

Herr Stadtverordneter Bölling stimmt Herrn Bürgermeister Wagner zu, dass Bauleitplanung erforderlich sei, jedoch nicht für Flächen, für die noch kein Kauf beschlossen wurde. Die Stadt Homberg (Efze) wäre finanziell nicht in der Lage, ein solches Großprojekt zu stemmen.

Daher sieht er große Bedenken gegen die geplante Vorgehensweise. Interessenten sollten direkt von der BIMA kaufen.

Herr Stadtverordneter Groß schlägt vor, die Diskussion über PV-Flächen zu beenden. Wichtig sei die Definition über die Notwendigkeit der Beplanung der Flächen, es müsse eine Prioritätenliste erstellt werden. Auch die Interessenten sollten genauer betrachtet werden, die Bonität müsse geprüft werden und ein „Businessplan“ vorgelegt werden. Es sollten Teilflächen nach Wichtigkeit und Ertrag für die Stadt Homberg (Efze) gebildet werden.

Herr Stadtverordneter Schnappauf möchte die PV-Flächen nicht in der Diskussion vernachlässigt sehen. Er fragt nach den Risiken beim Kauf der Kasernenflächen, denn mit dem Kauf würden auch Verpflichtungen übernommen. Die Flächen müssten „marktreif“ gemacht werden (evtl. Abbrucharbeiten?).

Herr Stadtverordneter Ripke äußert deutlich, dass das Risiko eines Kaufes für die Stadt Homberg (Efze) zu groß sei. Es werden Mittel für Abbruch und Sanierung benötigt. Es sollte die Konzentration auf den technischen Bereich der Ostpreußen-Kaserne gelegt werden und selbst dies bedürfe einer genauen Prüfung. Er fragt nach der bisherigen Übernahme von Infrastruktur von der BIMA im Jahr 2006.

Herr Bürgermeister Wagner erläutert, dass die Vorhaben von Interessenten genau geprüft werden (Arbeitsplatzprognosen, Zuschussfähigkeit etc.). Alle bisherigen Verträge werden geprüft. Wenn nur der Innenbereich beplant werden soll, sind neue Aufstellungsbeschlüsse notwendig. Es würde jedoch nicht günstiger werden.

Herr Stadtverordneter Groß schlägt vor, dass sich die Interessenten der Arbeitsgruppe vorstellen sollen.

Zu den vorigen Äußerungen erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass ein Termin mit den Interessenten vereinbart werden kann. Die Kosten für die Infrastruktur wird errechnet. Bisher seien keine konkreten Abrisse von Gebäuden geplant.

Für Herrn Stadtverordneten Bölling zeigt dies deutlich die Risiken. Folgekosten seien nicht ausreichend berücksichtigt oder nicht richtig kalkuliert. Er stellt die Frage nach den Plänen oder Konzepten für Flächen und Gebäude außerhalb des technischen Bereiches der Ostpreußen-Kaserne. Die Stadt Homberg (Efze) sei keine Immobilien- oder Landentwicklungsgesellschaft.

Herr Stadtverordneter Hoffmann gibt zu Bedenken, dass bei Kostenplanungen für Gebäudeabriss auch die Bunkeranlagen berücksichtigt werden müssen. Er stellt die Frage, ob die Bauleitplanung nicht durch eigenes Personal durchgeführt werden kann.

Herr Bürgermeister Wagner erklärt, dass dies personell nicht durchführbar ist. In einer solchen Größenordnung sei Spezialwissen erforderlich, zudem bestehe auch ein Haftungsrisiko.

Herr Stadtverordneter Ripke fragt, ob bei den Gebäuden der Ostpreußen-Kaserne schon Baufälligkeit bekannt sei (z. B. Kantine).

Herr Bürgermeister Wagner berichtet, dass bisher nur die Küche aus der Kantine ausgebaut wurde, Baufälligkeit von Gebäuden sei nicht bekannt.

Herr Stadtverordneter Schnappauf regt an zu prüfen, welche Arbeiten der Bauleitplanung selbst erledigt werden können.

Herr Kothe, HLG, erläutert dazu den Umfang und das Vorgehen bei der Bauleitplanung. Diese wird in der Regel nur in größeren Städten wie Kassel oder Frankfurt selbst bearbeitet. Landkommunen vergeben die Aufträge an spezialisierte Büros. Auch Anfragen an andere Städte sei wegen der zu Grunde liegenden Honorarordnung nicht sinnvoll.

Herr Stadtverordneter Groß möchte von den Interessenten die Vorlage testierter Unterlagen, es müssten qualifizierte Aussagen und Nachweise vorliegen.

Herr Bürgermeister Wagner gibt zu Bedenken, dass solche Unterlagen nur von Wirtschaftsprüfern oder Steuerberatern kommen könnten, was mit hohen Kosten verbunden sei. Dies würde ein Investor der Stadt in Rechnung stellen, daher sei die Forderung nicht

sinnvoll. Die HLG habe kompetente Berater, die solche geforderten Unterlagen erbringen könnten.

Herr Kothe, HLG, schlägt vor, eine Art „Vergabekommission“ zu bilden. Die Bonität könne z. B. bei „Creditreform“ erfragt werden.

Beispielhaft könne sich jeder Interessent persönlich bei der Kommission vorstellen und Referenzobjekte vorbringen. Damit könne eine netzwerkartige Nachfrage über Politik und Verwaltung erfolgen.

Herr Stadtverordneter Groß vertritt die Meinung, dass eine betriebswirtschaftliche Überprüfung vorgelegter Investoren-Konzepte erfolgen muss, wenn ein Testat evtl. zu groß wäre. Einer Prüfung durch ein Kreditinstitut müsse ein Konzept standhalten.

Herr Stadtverordneter Bölling pflichtet dem bei, dies müsse mindestens geschehen. Er mahnt aber an, dass die Stadt Homberg (Efze) keine „Businesspläne“ prüfen könne. Ein Spielraum für solche Projekte sei nicht gegeben, da alle Kapazitäten in der Verwaltung gebunden seien. Personell ist das nicht zu schultern.

Herr Bürgermeister Wagner fasst das weitere Vorgehen zusammen: Die Investoren werden eingeladen und sollen Pläne vorlegen. Die Stadt Homberg prüft die sonstigen Investitionen.

Herr Baddenhausen, HLG, fragt, wie es ohne die Initiative der Stadt Homberg (Efze) weitergehen soll.

Herr Stadtverordneter Bölling sieht darin keine Probleme, da die Stadt Homberg (Efze) kein Eigentümer der Liegenschaften ist.

Herr Stadtverordneter Groß fordert für die weitere Diskussion und Entscheidung mehr Transparenz. Es müssten alle eventuellen Kosten und Erträge vorliegen. Erst dann können Planungsaufträge erteilt werden.

Die Entwicklung sei auch nur in Teilflächen sinnvoll.

Herr Stadtverordneter Schnappauf fügt an, dass sich die BIMA andernorts auch an den Kosten der Infrastruktur beteiligt hat, es sei eine Sache des Verhandlungsgeschicks.

Herr Kothe, HLG, erachtet es für sinnvoll, das Bodenbevorratungsmodell evtl. in der nächsten Sitzung nochmals zu erläutern.

Herr Stadtverordneter Hoffmann schlägt die übernächste Sitzung vor, da sich in der nächsten Sitzung die Interessenten vorstellen sollen.

Herr Erster Stadtrat Fröde stellt erneut die Frage nach der Wichtigkeit der Bauleitplanung.

Herr Kothe, HLG, führt aus, dass es sich dabei um eine hoheitliche Aufgabe handelt.

Herr Erster Stadtrat Fröde fragt weiterhin nach der Möglichkeit der Teilung in einzelne zu beplanende Teilflächen.

Herr Kothe, HLG, hält eine Gesamtplanung für sinnvoll. Die städtebaulichen Gesamtziele sollten verfolgt werden, Rahmenbedingungen müssen geprüft werden.

Herr Bürgermeister Wagner ergänzt, dass es auch für das Gewerbegebiet Remsfeld eine Gesamtplanung gibt, weil ein Gesamtkonzept unumgänglich ist, beispielhaft nennt er auch das Holzhäuser Feld und Mühlhäuser Feld.

Herr Stadtverordneter Jerosch fordert zuerst die Vorlage der Ziele der Interessenten und dann die Prüfung der Vereinbarkeit mit den städtischen Zielen. Er stellt die Frage, wie eine mögliche Variante einer Entscheidung nur durch die BIMA mit der städtischen Planung in Einklang zu bringen sei und wie die BIMA reagiert, wenn nur der technische Bereich der Ostpreußen-Kaserne gekauft werden soll. Was passiere dann mit den Flächen oberhalb (Mannschaftsunterkünfte).

Herr Bürgermeister Wagner vermutet, dass diese Flächen dann liegen bleiben und nicht unterhalten werden oder später verkauft werden können. Die Stadt Homberg (Efze) müsse irgendwann die Infrastruktur übernehmen, hätte aber keinen Nutzen davon. Die Erhebung von Anliegerbeiträgen ist nicht möglich. Daher muss eine Entscheidung getroffen werden,

die HLG wird die Stadt Homberg (Efze) unterstützen. Die Verwaltung wurde beauftragt, Zahlen und Konzepte vorzulegen und dies ist geschehen. Wie schon mehrfach gefordert, werden sich die Interessenten vorstellen und Unterlagen vorlegen.

Herr Stadtverordneter B. Hassenpflug stellt die Frage nach dem Finanzplan bis 2015. Ist die Summe von 750.000,00 € der Eigenanteil der Stadt für die Erschließung?

Herr Bürgermeister Wagner bejaht dies. Die Erschließung und Sanierung soll jedoch erst Schritt für Schritt, je nach Erfordernis, erfolgen. Wichtig sei, zuerst zu kaufen, dann Teilflächen zu verkaufen. Vom Erlös könne in Abschnitten saniert werden. Das Kaufangebot von 500.000,00 € biete Sicherheit. Die Flächen bieten Entwicklungspotential, auch die Ansiedlung neuer Techniken ist denkbar.

Herr Erster Stadtrat Fröde möchte, dass über eine Empfehlung der Arbeitsgruppe zur Beauftragung der Bauleitplanung entschieden wird.

Die Herren Stadtverordneten Hoffmann und Bölling möchten festgehalten haben, dass die Arbeitsgruppe bisher keine Empfehlung abgegeben hat und auch heute keine Empfehlung abgeben wird.

Herr Stadtverordneter Schnappauf schlägt vor, dass als Referent über Genossenschaftsmodelle bei PV-Anlagen Herr Rühle, Geschäftsführer der Stadtwerke Wolfhagen, berichten sollte.

Herr Bürgermeister Wagner entgegnet, dass in der nächsten Sitzung zunächst Herr Imberger, Geschäftsführer der KBG, berichten soll.

Die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe Konversion sollte in ca. 2 Wochen stattfinden, ein genauer Termin muss noch abgestimmt und bekannt gegeben werden.

Homberg (Efze), den 03.02.2012

3. Sitzung

am 23. Februar 2012

Anwesend: 16
Beginn: 19.30 Uhr
Ende: 21.55 Uhr

Herr Stadtverordnetenvorsteher Marx eröffnet die Arbeitsgruppensitzung und begrüßt die Teilnehmer.

Zunächst möchte er geklärt wissen, wer Vorsitzender der Arbeitsgruppe Konversion ist.

Herr Bölling hat einen Widerspruch gegen das Protokoll der 2. Sitzung vom 26. Januar 2012 eingelegt, da dort Herr Bürgermeister Martin Wagner als Vorsitzender unterschrieben hat.

Der Bürgermeister erklärt, er führe analog der Regelung des § 72 HGO (Kommissionen) den Vorsitz.

Nach Meinung Herrn Böllings handelt es sich um eine Arbeitsgruppe der Stadtverordnetenversammlung, deshalb sei der Stadtverordnetenvorsteher Vorsitzender.

Bürgermeister Martin Wagner schlägt vor, den Städtetag um Rechtsauskunft zu bitten.

Herr Groß meint, es sei sinnvoll, wenn ein Vertreter der Parlamente die Arbeitsgruppe leitet. Der Bürgermeister gehöre natürlich beratend dazu.

Diese Auffassung wird durch Herrn Ripke unterstützt.

Dann lässt der Stadtverordnetenvorsteher darüber abstimmen, ob er zukünftig die Arbeitsgruppe leitet.

14 Ja Stimmen, 2 Enthaltungen.

Anschließend informiert der Stadtverordnetenvorsteher, dass Herr Landrat Neupärtl den kürzlich auf 12 Mio. € festgelegten Kassenkredit ausnahmsweise genehmigt habe.

Herr Volker Schröder, Inhaber der Firma Hochbau- Brandschutztechnik (HBT), Frielendorf, stellt sich und sein international tätiges Unternehmen vor. Die Firma besteht jetzt aus neun Festangestellten. Das Unternehmen beabsichtigt, in der ehemaligen Ostpreußenkaserne (OPK) die Sporthalle sofort und die daneben liegende Freifläche optional zu erwerben. Die Sporthalle soll für Firmenzwecke umgestaltet werden. Als Pilotprojekt will man einen Profishop einrichten. Dann sollen bis zu 15 Festangestellte beschäftigt werden.

Als Interimslösung wird sich die Firma HBT, befristet für ein Jahr, in den Hallen der Firma Viessmann einmieten.

Herr Schröder appelliert an die Stadt, schnellstens, das heißt in 3 - 5 Monaten zu handeln, da sein Unternehmen Platzbedarf habe.

Herr Jerosch fragt, welche Anforderungen HBT stelle.

Herr Schröder antwortet, Ver- und Entsorgungsleitungen seien vorhanden, die Heizung werde zunächst mit Flüssiggas betrieben.

Bürgermeister Martin Wagner ergänzt, die Telekommunikation könne über LTE sichergestellt werden. Die Ertüchtigung der vorhandenen Infrastruktur sei mittels Landeszuschüssen finanzierbar.

Herr Schröder fragt, wann eine Ansiedlung möglich sei.

Herr Groß meint, bevor das Parlament entscheiden könne, müssen Gespräche mit den weiteren Interessenten geführt werden. Dieses wird vom Bürgermeister bestätigt.

Herr Bölling stellt fest, die Stadt solle die Flächen nicht kaufen, die Investoren sollten direkt von der BIMA erwerben.

Herr Schröder teilt mit, dass ein Um- und Ausbau der Sporthalle ca. 6 Wochen erfordern werde.

Herr Kothe von der HLG referiert zum Instrumentarium der **Bodenbevorratung** am Beispiel unserer Kasernen. Er geht ein auf

- Arbeitsschritte
- Einsatzmöglichkeiten
- Strategien der Vermarktung
- Flächenbilanz
- Städtebauliche Kalkulation.

Herr Gontermann von der Bauverwaltung erläutert seine Berechnung, die den Parlamentariern im letzten Jahr zugesandt wurde.

Ergänzend beschreibt Bürgermeister Martin Wagner den Verlauf der Abwasserleitungen, erforderliche Sanierungen und zu erwartende Kosten dafür. Er betont, dass nach Bedarf schrittweise vorgegangen wird.

Herr Knorr fragt, welche Interessenten welche Flächen erwerben wollen.

Bürgermeister Martin Wagner erläutert und verweist auf die Ausarbeitung Herrn Gontermanns.

Herr Dewald fragt, was die jüngst geplanten gesetzlichen Änderungen der Einspeisevergütung für Photovoltaikvorhaben bedeuten.

Bürgermeister Martin Wagner antwortet, das bleibt abzuwarten.

Herr Groß hat den Eindruck, dass die Berechnungen Herrn Gontermanns unvollständig seien.

Dieser bezeichnet seine Zahlen als real.

Frau Ulrich schlägt vor, **zunächst zu ermitteln, welche Mittel man einsetzen müsse und welche Gewinne man erzielen könne.** Erst danach sei sie in der Lage eine Entscheidung zu treffen. **Die Stadt solle lediglich als Vermittler zwischen der BIMA und den Interessenten auftreten.**

Bürgermeister Martin Wagner stellt fest, wenn die BIMA die Flächen auf eigene Rechnung verkaufe, sei **die Stadt gezwungen, die Infrastruktur in ihr Eigentum zu übernehmen** und zu unterhalten, deshalb müssen günstigere Lösungen ermittelt werden. Dazu habe er von der Politik den Auftrag erhalten und danach arbeite er seit einigen Jahren.

Herr Bölling meint, die Stadt dürfe nicht als Immobilienmakler auftreten, der Bürgermeister habe andere Aufgaben.

Herr Groß spricht erneut die Zahlen der Ausarbeitung Herrn Gontermanns an und verlangt dazu plausible Antworten vor einer Entscheidung.

Bürgermeister Martin Wagner verspricht, die Zahlen bis zur nächsten Sitzung zu überprüfen, außerdem werde er in der kommenden Sitzung einen Plan der vorhandenen Abwasserleitungen vorlegen.

Herr Ripke unterstützt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Übernahme der Infrastruktur, wenn die BIMA selbst vermarktet.

Zum Thema Kanal sprechen die Herren Jäger und Höse und mehrfach der Bürgermeister.

Herr Jerosch meint, man müsse alle Zahlen ermitteln. Dazu gehören Erlöse, Ausgaben für Infrastruktur und veräußerbare Flächen. Erst danach könne man abschließend betrachten, bewerten und entscheiden.

Dies bezeichnet der **Bürgermeister als guten Vorschlag.** Für den Bereich des Hufeisens in der OPK werden für die kommende Sitzung Zahlen ermittelt.

Herr Bölling fragt nach den Flächen, die gekauft werden sollen und nach dem Gesamtpreis.

Der Bürgermeister antwortet, indem er die einzelnen Teilflächen und die vereinbarten Kaufpreise dazu nennt.

Herr Bölling verlangt vollständige Zahlen, keine Teilbeträge.

Herr Groß möchte wissen, wann eine Entscheidung getroffen werden soll. Er drängt darauf, dass sich alle weiteren Interessenten in der nächsten Sitzung vorstellen.

Herr Höse fragt, wer diese seien.

Der Bürgermeister nennt die Namen Hucke, Rauter, Spangenberg und Wiederhold.

Herr Gontermann informiert, dass die Abbrucharbeiten der Gebäude, die um das Hufeisen liegen,

- a) ab Oberkante Keller ca. 105.000,00 €
- b) die darunter liegenden Bunker + 50.000,00 €

kosten würden.

Der Stadtverordnetenvorsteher dankt für die Diskussion und schließt die Sitzung um 21.55 Uhr.

Die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe Konversion soll am 05. März 2012 um 18.00 Uhr stattfinden, dazu werden auch die Fraktionsvorsitzenden eingeladen.

Homberg (Efze), den 26.02.2012

4. Sitzung

12. März 2012

Anwesend: 17 Personen gemäß Anwesenheitsliste
Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.05 Uhr

Herr Stadtverordnetenvorsteher Heinz Marx begrüßt die Teilnehmer der Arbeitsgruppe sowie Herrn Capitain vom Büro Unger Ingenieure und Herrn Geerken als möglichen Investor für die PV-Flächen der Konversionsgebietes. Im Anschluss stellt er die Teilnehmer der AG kurz vor.

Herr Bürgermeister Wagner begrüßt ebenfalls die Teilnehmer der AG und erklärt, dass zu dieser Sitzung das Zahlenmaterial und die Liste zu den geplanten Einnahmen und Ausgaben beim Kauf und der Vermarktung der Konversionsflächen nochmals aufbereitet wurde. Er übergibt das Wort an Herrn Geerken.

Herr Geerken stellt sich vor und berichtet, dass er seit 4 Jahren ausschließlich Projektierung von PV-Anlagen in ganz Europa betreibt. Die Flächen in Homberg seien sehr geeignet für die PV-Belegung. Er erklärt, dass er als Projektentwickler arbeitet, der alle Fakten für einen Investor zusammenträgt. Es handele sich um einen deutschen Investor. Zur Umsetzung solle eine Betreibergesellschaft gegründet werden.

Für den derzeit diskutierten 110-m-Streifen entlang der Bahnlinie würde die Stadt eine Pacht von 75.000,00 € pro Jahr erhalten. Eine Ausweitung der Flächen ist möglich (im vorliegenden Plan LOI 1), bei einer derartigen Belegung würde eine Pacht von 85.000,00 € pro Jahr gezahlt werden. Diese Einnahmen wären rechtlich abgesichert.

Herr Geerken betonte auch die Berücksichtigung des Naturschutzes. In Absprache mit Herrn Dr. Lambrecht seien 2 ha aus der Fläche für die Molchwanderung herausgenommen worden, die Bäume bleiben als Brutplätze erhalten. Von den Kosten der Bauleitplanung werden 50 % von der Betreibergesellschaft/dem Investor übernommen. Das Thema einer möglichen Bürgerbeteiligung wurde auch schon diskutiert, es sind mehrere Gespräche dazu geführt worden.

Um eine Umsetzung sicher zu stellen, müssten jedoch umgehend die politischen Beschlüsse hierzu gefasst werden. Bei der Diskussion um die Reduzierung der Einspeisevergütung geht Herr Geerken derzeit davon aus, dass die Flächen bis zum 30.06.2012 belegt sein müssen (1. Teilfläche), damit auch die Pacht für die Stadt Homberg sicher ist. Geplant ist eine PV-Leistung von 7 MW auf dieser Teilfläche (ca. 8 MW-Leistung benötigt man für die Versorgung der Kernstadt Homberg).

Herr Stadtverordneter Kroeschell fragt nach der Kostenübernahme des Umweltgutachtens.

Bürgermeister Wagner antwortet, dass dies Bestandteil der Bauleitplanung ist und somit 50 % vom Investor getragen werden.

Herr Stadtverordneter Groß erkundigt sich nach der Gesamtinvestitionssumme. Herr Geerken beziffert diese auf 10 - 12 Mio. €.

Herr Stadtverordneter Groß fragt nach dem Verfahrensstand, da die politischen Entscheidungen derzeit nicht ganz klar seien. Zudem möchte er wissen, wann die Pachtsumme endgültig feststeht.

Herr Geerken erläutert, dass die Pacht sich nicht nur auf die Einspeisevergütung, sondern auch auf die installierte Leistung bezieht. Er sei zu 80 % sicher, dass eine Pacht von 75.000,00 € gezahlt wird, wenn die Flächen bis zum 30.06.2012 mit PV belegt sei. Dafür müsse der Baubeginn Anfang Mai 2012 sein.

Bürgermeister Wagner ergänzt, dass vorher noch der Pachtvertrag geschlossen werden muss.

Herr Stadtverordneter Groß verweist auf den vorherigen Kauf der Flächen von der BIMA.

Herr Geerken berichtet, dass der Stadt ein Pachtangebot auf den derzeitigen Grund- und Gesetzeslagen vorliegt.

Herr Stadtverordneter Kroeschell fragt nach einer Ausstiegsklausel aus dem Pachtvertrag. Herr Geerken antwortet, dass es natürlich einen solchen Passus gebe. Aber selbst, wenn die Anlage im Juni 1012 in Betrieb gehen könnte und die Einspeisevergütung gesenkt würde, wird das Projekt durchgeführt, dann allerdings mit einer geringeren Pacht. Er berichtet, dass schon viel Zeit in Planungen und Vorgespräche investiert wurde.

Herr Kroeschell möchte zudem wissen, welche Module zum Einsatz kommen würden. Herr Geerken erläutert dies am Beispiel des neuen PV-Parks in der Zorngrabenstraße. Es würden aufgeständerte Module, Farbe blau, 4 Stück quer liegend, mit ca. 5 - 7 Meter Abstand zwischen den einzelnen „Tischen“ verbaut.

Herr Stadtverordneter Höse erkundigt sich nach der Möglichkeit einer Bürgerbeteiligung, z. B. durch ein Genossenschaftsmodell und fragt, ob evtl. schon eine Genossenschaft gegründet wurde.

Herr Geerken erklärt, dass zwei Areale für ein Genossenschaftsmodell vorhanden seien, für den derzeit betrachteten Abschnitt über der Bahnlinie solle eine Betreibergesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG gegründet werden.

Bürgermeister Wagner ergänzt, dass im Südkreis vor Kurzem eine Genossenschaft gegründet wurde, da er die Frage von Herrn Stadtverordneten Höse als Frage nach einer Bürgerbeteiligung verstanden hat.

Herr Geerken bestätigt, dass eine Bürgerbeteiligung auch möglich sei.

Für Herrn Stadtverordneten Groß stellt sich die geplante Zeitschiene als schwierig dar, es müssten demnach im April die Vertragsabschlüsse getätigt werden, um im Mai mit dem Bau beginnen zu können. Wie solle dies gelöst werden, zumal vorher die Flächen erst von der BIMA gekauft werden müssten. Er fragt, wann weitere Gespräche stattfinden könnten.

Herr Geerken bestätigt, dass in der ersten Aprilhälfte die Verträge unterzeichnet werden müssen, um den Zeitplan einhalten zu können. Die Bodenbeschaffenheit des Areals sei optimal, die Flächen sind gut zu erreichen.

Herr Stadtverordneter Kroeschell möchte wissen, ob die Konversionsflächen gesamt gekauft werden müssen oder ob auch Einzelflächen möglich sind.

Bürgermeister Wagner antwortet, dass bisher kein Gesamtkauf vereinbart ist, aber am 29.03.2012 muss die Stadtverordnetenversammlung eine Entscheidung treffen, dann könne mit der BIMA verhandelt werden. Es liegt bisher immer noch kein Verkaufsangebot der BIMA vor, es wurde ihr eine Frist zum Verkaufsangebot gegeben. Auch ein „scheibchenweiser“ Ankauf müsse lt. Bürgermeister Wagner möglich sein.

Herr Geerken bemerkt, dass es für beide Seite ein wirtschaftliches Plus gäbe, der Vertragszeitraum betrage 20 Jahr plus Verlängerungsmöglichkeiten um jeweils 5 Jahre. Die Module hätten 25 Jahre Garantie mit einer geringen Leistungsreduzierung.

Bürgermeister Wagner ergänzt, dass im Pachtvertrag auch die Verpflichtung zum Rückbau der Anlage sowie Rücknahme und Recycling auf Investorenkosten gesichert sei.

Herr Stadtverordneter Bruno Hassenpflug fragt, ob auch die Einfriedigungen der Anlage vom Investor übernommen würden, was Herr Geerken bejaht.

Da keine weiteren Fragen bestehen, schließt Herr Geerken seinen Vortrag und verlässt um 19.20 Uhr die Sitzung.

Im Anschluss trägt Herr Capitain vom Büro Unger Ingenieure zum Thema „Investitionen in die Infrastruktur des Kasernengeländes“ vor. Anhand einer Präsentation werden Übersichtsplan, Bestandsdaten der Kanalisation und Wasserversorgung, Zustandsbeschreibung, Videos einer TV-Befahrung der Kanäle, die Planung von Kanal-, Wasser- und Löschwasserleitungen sowie die ermittelten Investitionskosten (1.800.000,00 €) erläutert.

Bürgermeister Wagner berichtet, dass zum Thema „Wasserversorgung“ noch Gespräche mit dem Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg geführt werden müssen, um zu klären, ob der Wasserverband die Kosten hierfür übernimmt und die 50 % Zuschuss aus Konversionsfördermitteln erhält. Bei den derzeitigen allgemeinen Vertragsgrundlagen erneuert der Wasserverband die Leitungen und die Stadt übernimmt 20 % der Investitionskosten.

Bürgermeister Wagner erläutert, dass bei der Neuverlegung von Leitungen geplant ist, in unbefestigten Flächen zu bleiben. Mit der BIMA muss noch wegen einer evtl. Kostenbeteiligung an der Sanierung Grabenverrohrung Ronneberg gesprochen werden. Er gibt umfassende Erklärungen zu der Tischvorlage (Pläne, Kostenaufstellungen, Investitionskosten, Mieteinnahmen). Anhand von Planunterlagen werden Erläuterungen zur Ausgaben-Einnahmen-Aufstellung gegeben.

Herr Stadtverordneter Hoffmann stellt die Frage nach dem Gesamtbetrachtungszeitraum, 5 oder 6 Jahre.

Bürgermeister Wagner antwortet, dass es eine aktuelle Betrachtung für dieses Jahr und dann weitere 5 Jahre ist, insgesamt also 6 Jahre.

Herr Stadtverordneter Groß fragt nach der Vorstellung der angekündigten Investoren. Dies wurde schon vorletzte Sitzung besprochen. Die Investoren sollten sich vorstellen und einen Wirtschaftsplan darlegen. Der erste Investor sei glaubwürdig gewesen, auch Herr Geerken habe sich gut präsentiert. Das Projekt sei aber abhängig von übergeordneten politischen Entscheidungen. Der Hauptinvestor für die Kasernenflächen sei aber wieder nicht anwesend. Dies müsse jedoch zwingend sein, da sonst keine weiteren Entscheidungen möglich seien.

Herr Stadtverordneter Jäger stimmt Herrn Stadtverordneten Groß zu. Ohne die Vorstellung seien keine weiteren Verhandlungen sinnvoll. Er hat sich nach dem Investor Spangenberg erkundigt, aber nicht viele Informationen erhalten.

Bürgermeister Wagner liest ein Schreiben von Herrn M. Rauter vor. Dieser hat Interesse an den Gebäuden U4 und U5 in der Ostpreußenkaserne und ist bereit, hierfür 90.000,00 € zu zahlen. Weiterhin hat Herr T. Hucke Interesse an den Gebäuden B13 (Sporthalle) und B5 (ehem. Heizhaus) mit Freiflächen in der Dörnbergkaserne für insgesamt 100.000,00 € sowie am Gebäude A11 in der Dörnbergkaserne für 40.000,00 €. Ein entsprechendes Schreiben wird von Bürgermeister Wagner vorgelesen.

Herr Spangenberg hat sich kurzfristig entschuldigt, bietet jedoch einen neuen Gesprächstermin in der nächsten Woche an.

Frau Stadträtin Gerlach fragt nach den Planungen und Vorhaben des Herrn Spangenberg. Bürgermeister Wagner empfiehlt, dass dieser selbst nächste Woche vortragen solle.

Herr Stadtverordneter Bölling erklärt, dass er nicht bereit sei, an weiteren Sitzungen teilzunehmen, da genug Sitzungen abgehalten wurden.

Herr Stadtverordneter Hoffmann fordert eine verbindliche Zusage, dass sich der Investor Spangenberg in der nächsten Sitzung vorstellt. Es müssen dazu auch Unterlagen vorliegen und die Bonität des Investors sichergestellt und dokumentiert sein.

Herr Stadtverordneter Bölling stellt abschließend die Frage nach dem vorherigen Betätigungsfeld des Investors Schröder der letzten Sitzung. Bürgermeister Wagner gibt die entsprechenden Informationen.

Als Termin für die 5. Sitzung der AG Konversion wird Montag, der 19.03.2012, 18.00 Uhr, festgelegt.

Homberg (Efze), den 15.03.2012

5. Sitzung

19. März 2012

Anwesend: 14 Personen gemäß Anwesenheitsliste
Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 20.00 Uhr

Der Vorsitzende Heinz Marx begrüßt die Teilnehmer der Arbeitsgruppe und teilt mit, dass Bürgermeister Wagner eine halbe Stunde später erscheinen wird.

Die Investoren Hucke und Spangenberg haben den Termin abgesagt. Herr Spangenberg will nur noch 3,00 €/m² zahlen, ursprünglich lag das Angebot bei 13,00 €/m².

Herr Stadtverordnetenvorsteher Marx schlägt vor, nur die Teilflächen anzukaufen, die auch unmittelbar an Investoren weiter verkauft werden können.

Laut Herrn Stadtverordneten Fröde hat Herr Spangenberg sein Angebot reduziert, weil die Investoren für Photovoltaikanlagen durch die geplante Kürzung der Einspeisevergütung verunsichert sind.

Herr Hoffmann stellt klar, dass durch die Stadt Homberg keine Verzögerungen eingetreten sind, da Herr Spangenberg mehrere Termine zum vortragen in der Arbeitsgruppe nicht wahrgenommen hat.

Herr Stadtverordneter Jäger möchte wissen, wie hoch die Erschließungskosten werden, wenn anstatt bei einem Ankauf der Gesamtflächen nur Teilflächen angekauft und veräußert werden.

Herr Kothe antwortet, dass durch den Wegfall des Investors für den gesamten technischen Bereich in der Ostpreußenkaserne eine komplett geänderte Grundlage geschaffen wird, für die **die Erschließungskosten neu gerechnet werden müssen**.

Herr Stadtverordneter Kroeschell möchte die Gesamtfläche erwerben, da sich hier eine **Chance** bietet, Gewerbeflächen zu entwickeln, ohne dass neue Ackerflächen in Anspruch genommen werden müssen. Das Hauptproblem besteht darin, dass die Flächen mit **Gebäuden** bebaut sind, die **zum Teil unbrauchbar** sind.

Herr Stadtverordneter Hoffmann **möchte ein tragfähiges Konzept** mit verbindlichen Zahlen, das zeitnah vorgelegt wird, damit Entscheidungen getroffen werden können.

Herr Stadtverordneter Groß kann zur Zeit keine Zustimmung für den Erwerb der Flächen geben, da für eine Entscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung mehr aussagekräftige Unterlagen vorgelegt werden müssen.

Herr Stadtverordneter Ripke ist enttäuscht, dass Herr Spangenberg als Investor für den technischen Bereich der Ostpreußenkaserne ausfallen wird.

Herr Stadtverordneter Jäger zitiert aus der Broschüre der BIMA, **dass die Straßen- und Versorgungseinrichtungen an die Stadt übertragen werden sollen**. Er möchte wissen, was das bedeutet.

Für Herrn Stadtverordneten Schnappauf sind die genannten pauschalen Kaufpreise für Gebäude und Flächen keine verlässlichen Größen, die Zahlen müssen konkretisiert werden.

Bürgermeister Wagner gibt einen Sachstandsbericht über die Verhandlungen mit der BIMA und den Investoren. Herr Spangenberg wollte mit der Firma Stiens ca. 2 bis 2,5 Megawatt Photovoltaikanlagen im technischen Bereich der Ostpreußenkaserne errichten. Durch die vorgesehene Kürzung der Einspeisevergütung hat er sein Angebot auf 3,00 €/m² Kaufpreis reduziert. Dieses Angebot gilt bis zum 31.03.2012. Nach dem Termin will er die Flächen nicht mehr erwerben.

Bürgermeister Wagner hat mit weiteren Interessenten, die Photovoltaikanlagen bauen, über die Flächen in der Ostpreußenkaserne verhandelt und leider bisher kein positives Verhandlungsergebnis erzielt.

Anschließend trägt Herr Rauter seine Investitionsabsichten in den Kasernen vor. Er benötigt abschließbare Hallen für Lagerflächen. Zunächst möchte er mieten, später eventuell kaufen.

Auf Nachfrage aus der Arbeitsgruppe erläutert Herr Rauter sein Betriebskonzept.

Da noch einige Fragen offen sind, wird für Donnerstag, den 22.03.2012 um 17.00 Uhr ein Ortstermin mit der Arbeitsgruppe und Herrn Rauter in der Ostpreußenkaserne vereinbart.

Nach weiteren Diskussionen über die Vermarktungsrisiken erläutert Herr Kothe das Konzept der HLG zur Entwicklung von Gewerbeflächen, wie er das bereits in einer der letzten Sitzungen vorgetragen hat. Wichtig ist für Investoren, dass die Grundstücke sich in der Verfügbarkeit der Kommunen befinden. Dies gilt zumindestens für die wichtigsten Kernflächen, wie z. B. den kompletten technischen Bereich in der Ostpreußenkaserne. Er schlägt nochmals vor, das Instrument der Bodenbevorratung durch die HLG zu nutzen und dann Details und Gedanken auf die Flächen zu projizieren, damit eine sinnvolle Strategie für die Gesamtentwicklung für die Kasernen entwickelt werden kann. Die Entwicklung der Flächen kann dann ohne Zeitdruck erfolgen.

Herr Stadtverordneter Groß und Herr Stadtverordneter Schnappauf wollen ebenfalls eine sinnvolle Entwicklung, Flächen müssen zusammen passen. Das gesamte Konzept muss schlüssig sein. Das Entwicklungskonzept soll allerdings vor dem Flächenerwerb erstellt werden.

Herr Kothe schlägt vor, entsprechende Baufelder zu definieren und die Flächen sinnvoll aufzuteilen. Er bietet an, entsprechende Vorschläge dem Arbeitskreis vorzustellen.

Bürgermeister Wagner erläutert nochmals die Verkaufs- und Vermarktungsstrategie der BIMA einschließlich des Bundesforst in Oberaula, der die Bundeswehrfreiflächen verwaltet. Er will noch diese Woche Gespräche mit den BIMA-Verantwortlichen führen, damit zur Stadtverordnetensitzung am 29.03.2012 ein Verkaufsangebot der BIMA vorgelegt werden kann. Hierbei muss auch über den Ankauf von Teilflächen über einen bestimmten Zeitraum gesprochen werden. Bisher hat die BIMA den Teilverkauf von Flächen abgelehnt.

Am 02.04.2012 findet eine Veranstaltung zu regenerativen Energiequellen statt. Laut Herrn Stadtverordneten Groß sollte daher vorher keine Entscheidung zum Ankauf von Flächen unter Zeitdruck getroffen werden. Dies gilt insbesondere für die Freiflächen, auf denen Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

Es schließt sich eine Diskussion über das Projekt des Entwicklers Geerken an.

Herr Stadtverordneter Jerosch möchte eine Entscheidung zum Kauf der Flächen herbeiführen, da auch er darin eine Chance für Gewerbeentwicklung sieht, die nicht vertan werden sollte.

Herr Stadtverordneter Schnappauf fragt nach weiteren Angeboten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Freiflächen des Standortübungsplatzes.

Bürgermeister Wagner legt der Arbeitsgruppe weitere schriftliche Angebot vor.

Homburg (Efze), den 20.03.2012

6. Sitzung

29. Mai 2012

Anwesend: 35 Personen gemäß Anwesenheitsliste
Gäste: Herr Dr. Pelz als Investor,
Herr Schedler und Frau Löber von der BIMA
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 23:10 Uhr

Der Vorsitzende Heinz Marx begrüßt die Teilnehmer der Arbeitsgruppe und die Gäste.

Bürgermeister Wagner gibt einen Sachstandsbericht zu Konversion und begrüßt Herrn Dr. Pelz und die Vertreter der BIMA.

1.

Herr Dr. Pelz ist Geschäftsführer und Betreiber der in Buchstaben TPL GmbH im Hoyerswerda. Er stellt die Technologien vor, an denen er arbeitet. Hierbei werden Altreifen Pyrolyseverfahren zerlegt. Hierbei entsteht Öl, Carbon Black (Kohlenstoff) und Stahl. Er beschreibt die Produktionsabläufe anhand von Bildern der bereits in Hoyerswerda laufenden Anlage. Die Beheizung der Anlage läuft mit selbst produziertem Öl und Pyrolysegas. Der Input der Anlage beträgt 30 t am Tag. Für die Anlieferung der Rohstoffe werden circa 2 - 3 Lkw pro Tag die Anlage anfahren. Herr Pelz beantwortet anschließend Fragen zur Anzahl der Arbeitsplätze, zur Betriebsform und der Geruchsbelästigung durch die Anlage. Für die Anlage ist ein Brandschutzkonzept erforderlich, dass im Rahmen der BImSchGenehmigung erstellt wird.

Herr Kohte möchte wissen, welche Angebote das Pyrolyseverfahren für Nachbarn im Industriegebiet hat.

Herr Pelz antwortet, dass die Anlage Wärme liefern kann zur Trocknung für Heizungszwecke und unter anderem Öl für die Heizungsanlage. Die Pyrolyseanlage kann Bestandteil eines dezentralen Energieparks werden. Es wird keine Geruchsbelästigung geben, da das Verfahren in einem geschlossenen Kreislauf abläuft.

2. Vortrag der BIMA

Herr Schedler erläutert die Aufgaben der BIMA und den Verhandlungsstand mit der Stadt Homberg, die Interesse am Erwerb der Kasernen und der Freiflächen bekundet hat.

Frau Löber trägt ein Verkaufsangebot vor, in dem die Kasernen und die verfügbaren Freiflächen in einem Gesamtpaket für 1,3 Million € angeboten werden. Dieser Preis gilt nur, wenn alle Flächen als Paket erworben werden. Wenn die Stadt Homberg nur die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 61 erwerben möchte, beträgt der Kaufpreis pro m² 6,- Euro bei 16,8 ha entspricht das einem Kaufpreis von insgesamt 890.000 €. Mit dem Paketpreis von 1,3 Mio. € verzichtet die BIMA auf eine vertragliche Nachforderungsklausel.

Herrn Dewald und Herr Herbold fragen nach Altlasten auf den Flächen. Aufgrund von vorliegenden Gutachten sind die Flächen altlastenfrei.

Dewald möchte wissen, was passiert, wenn die Stadt Homberg einen Rückbau aller Gebäude von der BIMA fordert.

Herr Schedler antwortet, dass dann dort keine Gewerbeansiedlung stattfinden kann.

Herr Gerlach dankt der BIMA-Vertretern für den Vortrag und möchte aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Homberg ein flexibles Modell mit der BIMA entwickeln.

Frau Löber trägt vor, dass eine Ratenzahlung verteilt auf 3 bis 5 Jahren möglich ist, wobei 1/3 des Kaufpreises als Anzahlung fällig wird und der Restbetrag auf 3 bis 5 Raten verteilt werden kann. Der Restkaufpreis ist mit derzeit 1,25% zu verzinsen. Der Besitz- und Lastwechsel erfolgt mit Zahlung der 1. Rate, so dass die Flächen dann für die Stadt verfügbar sind.

Herr Koch fragt nach Ökopunkten für die Freiflächen.

Herr Schedler antwortet, dass dieses Thema vom Bundesforst bearbeitet wird.

Herr Groß fragt nach Investoren für die Flächen, die sich bei der BIMA beworben haben. Herr Schedler teilt mit, dass viele Anfragen vorliegen, wobei im Einzelfall die Ernsthaftigkeit und die Seriosität geprüft werden muss, dies erfolgte bisher immer in Absprache mit der Stadt Homberg.

Herr Kroeschel befürwortet den Erwerb der Flächen und sieht darin eine Chance für die Stadt Homberg zur Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Ratenzahlung bietet aus seiner Sicht ein Entgegenkommen an die BIMA.

Bürgermeister Wagner stellt nach denen Wortbeiträgen die Historie der Verkaufsverhandlungen mit der BIMA in den vergangenen Jahren dar. Er fragt Herrn Schedler, was die BIMA konkret für einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung benötigt.

Herr Schedler antwortet, dass die Stadt das Angebot der BIMA, so wie heute vorgetragen, annehmen muss, damit die **Kasernen und Freiflächen in Gesamtpaket von der Stadt erworben werden**. Das Kaufangebot wird von der BIMA in den nächsten Tagen schriftlich übersandt. Herr Schedler wird mit dem Bundesforst die gewünschten Wegerechte zur Nutzung des verbleibenden Standortübungsplatzes abklären und das Ergebnis der Stadt mitteilen.

Herr Jäger fragt, wie eine Abbruchverpflichtung der Gebäude gegenüber der BIMA durchgesetzt werden kann. Bürgermeister Wagner antwortet, dass diese Verpflichtung tatsächlich nicht durchsetzbar ist.

3.

Herr Kothe von der HLG trägt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit möglichen Aufteilung in von Baufeldern in den Kasernen vor. In den letzten zwei Wochen wurden 8 verbindliche **Interessenbekundungen** zum Erwerb gewerblicher Liegenschaften von Investoren unterzeichnet. Diese Erklärungen liegen der Bauverwaltung vor und sind dort einsehbar.

Herr Kothe erläutert die Details der Kalkulation und die Umsetzung der Vermarktung im Rahmen der Bodenbevorberatung. Ab dem 5. Jahr wird nach ersten Berechnungen ein Überschuss aus dem Verfahren erzielt. Für das Gebiet gibt es eine positive wirtschaftliche Perspektive, insbesondere im Vergleich zu bisher von der HLG entwickelten Gewerbeflächen, wo erheblich höhere Investitionen für den Grunderwerb und die Erschließung aufgewendet werden mussten.

Herr Groß möchte die **Investoren sehen** und **keine kurzfristigen Beschlüsse** in der Angelegenheit fassen.

Herr **Gerlach** bewertet die Vorlage der **Zahlen und Unterlagen positiv** und sieht darin eine gute Basis für anstehende Entscheidungen.

Zur Sache sprechen weiter Herr Herbold und Herr Fröde. Abschließend erläutert Bürgermeister Wagner anhand eines Lageplans die Namen der Firmen, die Interessenbekundungen unterschrieben haben und zeigt weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Ostpreußenkaserne bezüglich der **Pyrolyseanlagen und möglichen Algenzucht auf**. Die Flächen für Photovoltaik im Bereich des Bundeswehrsportplatzes müssen zeitnah geplant werden. Herr **Geerken benötigt** bis zum 15.06.2012 eine Entscheidung der Stadt zur Bauleitplanung und zum Erwerb der Flächen, da er sonst sein Produkt dort nicht umsetzen kann.

Homberg (Efze), den 30.05.2012