

**Fachdienst  
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)**

---

Neumünster, den 08.03.2018

Sachbearbeiter: Frau Spieler

Telefon: 26 18

Telefax: 26 48

Az.: 61 / 61 sp

Mit Mail vom 06.03.2018 bittet Frau Bühse zur Vorbereitung der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 14.03.2018 um Beantwortung folgender Fragen (Antworten der Verwaltung eingefügt):

Frage 1.:

*Stehen bei der Sanierung der Brachflächen der Scholtz-Kaserne die Fördermittel in Höhe von 50 % auch ev. privaten Investoren zu?*

Antwort der Verwaltung:

Die Förderung im Rahmen der Förderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein für die Gewährung von Zuwendungen für das Flächenrecycling und die Altlastensanierung (Flächenrecycling-Förderrichtlinie) aus dem Landesprogramm Wirtschaft sieht als Zuwendungsempfänger Kreise, kreisfreie Städte oder Gemeinden voraus.

Für private Investoren ist eine Beantragung und Gewährung der Fördermittel nicht möglich.

Allerdings sind gemäß Punkt 2.2 der Richtlinie unter bestimmten Voraussetzungen auch juristische Personen des privaten Rechts für Altlastensanierung zuwendungsberechtigt, wenn sie in Grundstückssachen tätig sind und eine kommunale Mehrheitsbeteiligung besteht. Da sich das Grundstück der Scholtz-Kaserne derzeit in städtischer Hand befindet, kann es nur im Rahmen eines Vergabeverfahrens zum Verkauf angeboten werden (s.u.).

Fördermittel können bis zu 50 % gewährt werden.

Frage 2.:

*Ist die Stadt Neumünster beim Ankauf der Fläche besondere Verpflichtungen im Hinblick auf Wohnbebauung bzw. andere Nutzungen eingegangen?*

Antwort der Verwaltung:

Nein.

Voraussetzung für die Förderung laut Förderrichtlinie ist allerdings die gewerbliche oder wohnbauliche Nachnutzung. Eine erste Skizze der wohnbaulichen Nachnutzungsidee wurde eingereicht. Die grundsätzliche Entscheidung, die Fläche der Wohnbaulandnutzung zuzuführen, wurde 2012 durch den Bau, Planungs- und Umweltausschuss (1027/2008/DS) im Rahmen eines Konzeptes zur Wohnbaulflächenneuausweisung vorgenommen.

Frage 3.:

*Zu welchen Maßnahmen hat die Stadt sich verpflichtet? Gibt es zeitliche Vorgaben?*

Antwort der Verwaltung:

In dem Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIma) wurden keine Vereinbarungen zur Umsetzung von Maßnahmen getroffen. Die Stadt als Eigentümerin unterliegt aber den allgemeinen Pflichten zur Verkehrssicherungspflicht und der Umweltvorsorge.

Hinsichtlich der bestehenden Altlasten besteht die umgehende Verpflichtung zur Sanierung aufgrund der Art und des Umfangs des Schadens.

Zeitliche Vorgaben bestehen zudem durch die zeitliche Befristung der Förderrichtlinie. Geplant ist, Ende 2018 mit der Beräumung zu beginnen und 2019 abzuschließen. Damit ist die Zeitvorgabe aus der Richtlinie bis Ende 2020 eingehalten.

Um die Förderung wahrzunehmen, müsste die Fläche beräumt und der Altlastenschaden behoben werden, um die Fläche in den Wirtschaftskreislauf wieder einzugliedern. Es werden Zuwendungen für das Flächenrecycling und die Altlastensanierung gewährt.

Frage 4.:

*Wie beurteilt die Verwaltung die Vor- und Nachteile eines Verkaufs in dem derzeitigen Zustand an Dritte zur Wohnbebauung unter besonderen Bedingungen wie 1/3 Sozialwohnungsbau, 1/3 Bauplätze und 1/3 höherwertigem Wohnen?*

Antwort der Verwaltung:

Ob die beschriebene Konzeption der Drittel-Teilung ausreicht, sollte nach Fertigstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes entschieden werden.

Die verwendeten Begriffe sind weiter zu erläutern, so sieht die soziale Wohnraumförderung durchaus mehrere Möglichkeiten vor (1. und 2. Förderweg), so dass der Anteil an „Sozialwohnungen“ durchaus mehr als nur ein Drittel umfassen kann oder sollte. Der Begriff „höherwertiges Wohnen“ sollte ebenfalls dann definiert werden.

Ein Verkauf einer städtischen Fläche hat in einem öffentlichen Gebotsverfahren stattzufinden, d.h. eine direkte Vergabe an einen Dritten ist beihilferechtlich ausgeschlossen.

Das Grundstückspreisniveau ist in Neumünster noch immer so niedrig, dass der Anteil des freifinanzierten Wohnungsbau sowohl die Sanierungs- und Beräumungskosten als auch den Anteil des sozialen Wohnungsbau „ausgleichen“ muss, da eine Förderung aus der Flächenrecycling-Förderrichtlinie für private Investoren nicht möglich ist.

Es bestehen erhebliche Bedenken, dass der notwendige Umfang an „Bezahlbarem Wohnraum“ mit der gebotenen Qualität und Schnelligkeit umgesetzt würde, da der Privatinvestor i.d.R. zunächst versuchen würde, eine Refinanzierung durch den freifinanzierten Bereich zu erreichen.

Selbst die Wobau GmbH als städtisches Unternehmen hat die in ihrem Eigentum stehenden Flächen für eine (Soziale) Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Sick-Kaserne noch nicht bebaut, obwohl dort mehrere Gebäude für Geschosswohnungsbau möglich wären. Auch der Bereich des Seekamps (höherwertiges Wohnen) ist noch nicht umgesetzt. Ebenso gibt es im Eigentum der Wobau noch Flächen in der Böckler-Siedlung.

Ob die angespannte Marktsituation im baugewerblichen Bereich dafür Ursache ist, kann nur vermutet werden. Andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft, auch aus anderen Städten, bestätigen jedenfalls, dass ein angemessener Anteil an sozialem Wohnungsbau (1/3 1. Förderweg, 1/3 2. Förderweg, 1/3 frei finanziert) nur möglich ist, wenn u.a. das Baugrundstück entsprechend preiswert ist und keine unabsehbaren Risiken (z.B. Altlasten, belastete Böden usw.) eingegangen werden müssen.

Die Empfehlung der Verwaltung lautet daher, die Beräumung und Altlastensanierung als Stadt durchzuführen, um den höchstmöglichen Fördersatz auszuschöpfen.

Danach ist das städtebauliches Konzept aufzustellen, das von der Selbstverwaltung zu beraten und zu beschließen ist. Dieses Konzept (einschließlich B-Plan) ist dann Grundlage für eine baufeldweise Ausschreibung und Vergabe, in der auch Qualitäts- und Gestaltungskriterien oder besondere innovative Ansätze, z.B. für integrative Wohnformen oder Baugruppen berücksichtigt werden können.