Beschlussvorlage

Rheingau-Taunus-Kreis

Drucksachen-Nr. **XI/718**

Bad Schwalbach, den 30.01.2023
Aktenzeichen: LS-5 H 2.2
Ersteller/in: Sandra Gölz, Jennifer Brötz

Schulen, Sport, Hochbau und Liegenschaften

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	13.02.2023		nein
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	02.03.2023		ja
Kreistag	07.03.2023		ja

Titel

Erwerb einer Teilfläche der ehemaligen Taunuskaserne, Grundstücke Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Kemel, Flur 6, Flst. 53/1

hier: Ankauf der Taunuskaserne in Abstimmung mit der Gemeinde Heidenrod zur Sicherung öffentlicher Belange

I. Beschlussvorschlag:

Die Absicht einer einvernehmlichen Entwicklung des Areals der ehemaligen Taunuskaserne in Heidenrod-Kemel unter Wahrung öffentlicher Interessen wird zur Kenntnis genommen.

Dem Erwerb des Grundstücks Gemarkung Kemel, Flur 6, Flst. 53/1 mit einer Größe von 33.203 m² zu einem Kaufpreis von 1,7 Mio. € zzgl. Nebenkosten wird zugestimmt.

II: Sachverhalt:

Seit inzwischen über 10 Jahren wird mit dem Eigentümer der ehemaligen Taunuskaserne über eine zukunftssichere Folgenutzung diskutiert und verhandelt.
Bisherige Überlegungen des Eigentümers waren nicht mit den Planungsabsichten der Gemeinde in Einklang zu bringen, dort ein Mischgebiet zu entwickeln, dass den Erfordernissen der angrenzenden (und geplanten weiteren) Wohnbebauung Rechnung trägt.

Der Rheingau Taunus Kreis mietet auf der Fläche seit 2016 eine Flüchtlingsunterkunft für ca. 125 Personen an, die Befristungen, mangelnder baurechtlicher Absicherung, relativ hohen laufenden Kosten und der Unkalkulierbarkeit der Eigentümerabsichten unterliegt.

Nach Verhandlungen zwischen Landkreis und Gemeinde einerseits und Landkreis/Gemeinde mit dem Eigentümer konnte nun eine gemeinsame Planungsabsicht entwickelt werden und die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers hergestellt werden.

Demnach kann der Landkreis von den drei Flurstücken, die im Areal der früheren Taunuskaserne liegen, dasjenige auf dem die Flüchtlingsunterkunft liegt mit einer Größe von 33.203 m² zu einem Kaufpreis von 1.700.000,- € zzgl. Nebenkosten erwerben, die Gemeinde die Grundstücke Gemarkung Kemel, Flur 6, Flst. 50/1 + 54/3 mit einer Größe von 13.688 m² zu einem Kaufpreis von 700.000,- €.
Die Lage der Grundstücke geht aus dem als Anlage beigefügten Lageplan hervor.

Es ist beabsichtigt, das Grundstück im möglichen Eigentum des Landkreises weiterhin als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen, die bei Bedarf maßvoll erweitert werden könnte. Die übrige Fläche des Grundstückes steht optional als potentielle Reserve für Erweiterungsbedarfe an.

Ein zwischen Gemeinde und Landkreis abzustimmender und zu entwickelnder Bebauungsplan würde darüber hinaus die Voraussetzungen schaffen, dass Teile des Grundstückes ggf. als Mischgebiet einem Weiterverkauf zugeführt werden und den Kaufpreis in Teilen amortisieren können.

Angedacht ist, dass die Gemeinde die vor der ehemaligen Taunuskaserne liegende Straße (Flstck. 54/3) erwirbt und damit die Erschließung auch zum talwärts gelegenen Grundstück mit Turnhalle und ehemaliger Standortverwaltung (Flstck. 50/1) erschließt. Schon hieraus ergibt sich die Sinnhaftigkeit, den Ankauf eng miteinander abgestimmt vorzunehmen.

Nach Erwerb der Grundstücke würde eine Arbeitsgruppe aus Landkreis und Gemeinde die beabsichtigten Folgenutzungen einvernehmlich erarbeiten und Beschlussvorlagen zur Erarbeitung eines Bebauungsplans auf Grundlage der Arbeitsergebnisse vorbereiten.
Damit ist sicherzustellen, dass nach Ende der militärischen Nutzung im Jahr 2003 endlich wieder ein baurechtlich abgesicherter Zustand hergestellt wird und den besonderen öffentlichen Interessen des Landkreises und den Planungsgrundsätzen der Gemeinde Rechnung getragen wird.

Die Ausgangslage stellt sich wie folgt dar: Die beiden Grundstücke Flur 6, Flurtücke 50/1 und 53/1 befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).
Der Flächennutzungsplan stellt die genannten Flurstücke als „Sondergebiet Militär“ dar.
Die momentane Nutzung der Gebäude als Flüchtlingsunterkunft ist unter dem derzeitigen Planungsrecht bis zum 30.09.2023 befristet genehmigt. Für andere Nutzungen ist eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich.
Gem. § 246 Abs. 13 Nr. 2 BauGB kann hier - als Rechtsnachfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB - die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Flüchtlingsunterkünfte bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 (Genehmigungsdatum) unbefristet genehmigt werden.
Gem. § 246 Abs. 13a darf von den Absätzen 8 bis 13 des § 246 BauGB nur Gebrauch gemacht werden soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Es darf also nur in dem erforderlichen Umfang hiervon Gebrauch gemacht werden, sodass es einer Klärung bedarf, ob die vorgesehene Unterbringungseinrichtung unter Abweichung des ansonsten geltenden Bauplanungsrechts vernünftigerweise zur Deckung des

Unterbringungsbedarfs geboten ist. Für eine unbefristete Genehmigung der Nutzungsänderung der beiden Kasernengebäude ist ein neuer Bauantrag auf der neuen Gesetzesgrundlage zu stellen (Genehmigung muss bis 31. Dezember 2024 erteilt sein), da alle Belange der Fachbehörden (gem. § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 3) auf evtl. neuen Gesetzesgrundlagen betrachtet werden müssen.

Eine eventuelle Teilung des Flurstücks 53/1 (Landkreis) ist grundsätzlich durch die Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen.
Dies ist nicht erforderlich, wenn die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird und eine Gebietskörperschaft (z. B. der Rheingau-Taunus-Kreis), der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, an der Teilung beteiligt ist oder ein öffentlich bestellter Vermesser die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat. Die Katasterbehörde oder ein öffentlich bestellter Vermesser teilen das Grundstück. Die Bescheinigung hierüber ist dem Grundbuchamt vorzulegen.
Die Bearbeitungszeit beträgt gem. Erfahrungswerten einige Wochen. Durch eine solche Teilung könnte eine Abtrennung des Flüchtlingsbereichs und der westlich gelegenen Teilfläche erreicht werden, die sodann weiterveräußert werden könnte.

Die Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstück 53/1, sind nach einer ersten Inaugenscheinnahme im vergangenen Jahr in einem grundsätzlich guten soliden Zustand incl. der Bedachung, allerdings unbeheizt. Weitere Detailprüfungen der Instandsetzungsmaßnahmen sind bedarfsgerecht zu veranlassen.

Die etwaig bestehenden weiteren Mietverhältnisse (Lagerungen, Unterstellungen) sind nach Eigentumsübergang unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zu beenden.

Aus Sicht des Fachdienstes Migration wird der Kauf der ehemaligen Taunuskaserne bzw. der sich auf dem Gelände befindenden Gemeinschaftsunterkunft entschieden befürwortet.

Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine im Februar 2022, dass daraus resultierende Fluchtgeschehen und die zusätzliche Steigerung der Flüchtlingszahlen im vierten Quartal 2022 über die Balkanroute erhöhte den Bedarf an ausreichend Unterbringungskapazitäten so massiv, dass der Rheingau-Taunus-Kreis mittlerweile bereits zwei Sporthallen im Kreisgebiet ertüchtigen musste, um die zuströmenden Menschen unterbringen zu können. Auch die für das erste Quartal 2023 prognostizierten Zugangszahlen in den Rheingau-Taunus-Kreis sowie das Bestreben, die Turnhallen im Laufe des Jahres wieder ihrer eigentlichen Nutzung zuführen zu können, machen es dringend notwendig, weitere Gemeinschaftsunterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten akquirieren bzw. die bestehenden Unterkünfte zu halten und wenn möglich zu erweitern.

Von den Gebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Taunuskaserne werden derzeit zwei Gebäude zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Die Mindestbelegung der Unterkunft liegt derzeit bei 100 Personen, wobei eine Maximalbelegung mit bis zu 150 Personen derzeit möglich ist. Die übrigen Gebäude der ehemaligen Kaserne sind grundsätzlich ebenfalls zur Unterbringung von Geflüchteten geeignet. Seitens der Gemeinde Heidenrod ist auf Grund der Kapazitäten der vorhandenen Kläranlage eine Maximalzahl von 250 Personen

vorgegeben. Somit könnten nach dem Erwerb des Geländes theoretisch bis zu 250 Personen untergebracht werden.

Der Kauf der ehemaligen Taunuskaserne ist aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll, da bei einem Kauf keine Mietkosten mehr fällig werden. Die derzeitige Nettomiete für die Gemeinschaftsunterkunft liegt bei 18.000,- € pro Monat bei einer Mindestbelegung von 100 Personen (entspricht einem Betrag von 6,- € pro Tag und Person). Bei einer Belegung mit mehr als 100 Personen wird für jede weitere über die Mindestbelegung hinausgehende Person ein Tagessatz von 6,- € fällig. Die jährlichen Mietkosten liegen somit bei mindestens 216.000,- €, je nach tatsächlicher Belegung auch darüber.

Bei der wirtschaftlichen Betrachtung der Kaufentscheidung ist zu beachten, dass die derzeitigen Mietkosten der GU in der Taunuskaserne unterdurchschnittlich niedrig sind und dass der aktuelle Mietvertrag lediglich noch eine Laufzeit bis zum 30. September 2023 hat und sich bei einer möglichen Verlängerung des Mietvertrages durchaus auch höhere Kosten ergeben können. Auf Grund der Verkaufsankündigung wurden bisher noch keine neuen Vertragsverhandlungen aufgenommen, auch das grundsätzliche Interesse des Eigentümers an einer Fortsetzung des Mietvertrages wenn der Verkauf nicht zustande kommen sollte, kann nicht beurteilt werden.

Durchschnittlich wird derzeit für die Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis eine Nettomiete von 10,- € pro Person und Tag fällig, für 250 Personen ergäben sich somit Nettomietkosten von 75.000,- € monatlich (250 Personen x 10,- € x 30 Tage) oder 900.000,- € jährlich. Wenn man berücksichtigt, dass bei einer Aufstockung der Kapazitäten auf 250 Plätze ggf. auch der Betrieb einer Turnhalle als Flüchtlingsunterkunft und die damit verbundenen hohen Betreibungskosten eingespart werden könnten, läge das mögliche Einsparpotential sogar noch höher.

Im Falle eines Erwerbs der Taunuskaserne wäre der Landkreis bei der Unterbringung der möglichen 250 Personen und der Anmietung der dafür notwendigen Unterkünfte nicht mehr auf die Bedingungen des freien Mietmarktes angewiesen. Auf Grund des ohnehin knappen Wohnraums sowie der explodierenden Mietkosten wird es immer schwerer, geeignete Unterkünfte zu einem angemessenen Preis zu finden. Für die Unterbringung von 250 Personen müsste der RTK somit nicht mit steigenden Mietkosten rechnen, sondern hätte im Gegenteil den Kaufpreis in relativ kurzer Zeit ausgeglichen. Auch kann bei einer Unterkunft im Eigentum des RTK ein Mindeststandard der Unterkunft besser verwirklicht und kontrolliert werden.

Der Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete wird höchstwahrscheinlich auch in den kommenden Jahren konstant hoch bleiben. Die derzeitige weltpolitische Lage lässt vermuten, dass in den nächsten Jahren der Zustrom von Geflüchteten nach Deutschland weiterhin bestehen bleibt und nicht signifikant abflaut. Ein zukünftiger Leerstand ist somit mehr als unwahrscheinlich.

Zur Beurteilung etwaiger Bodenverunreinigungen ist Folgendes zu beachten. Bei der Unteren Wasserbehörde liegen für die Flurstücke 50/1 und 53/1 Unterlagen zu ordnungsgemäß stillgelegten (entleert, gereinigt) Lageranlagen mit wassergefährdenden Stoffen vor. Hierbei handelt es sich um Lageranlagen für Altöl, Ethylenglykol, zwei Heizöltanks sowie einen Ölabscheider auf einem Waschplatz.

Der Unteren Wasserbehörde liegt ein Schreiben aus dem Jahr 2004 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt, Wiesbaden, vor, in dem bezogen auf das Flurstück 53/1, festgestellt wird, „dass im Bereich der Taunus-Kaserne mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz nicht zu rechnen ist. Aus meiner Sicht sind hier keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.“ Grundlage für diese Feststellung ist ein Zwischenbericht aus April 2003 über Bodenuntersuchungen und ein Endbericht aus November 2003 zu Bodenuntersuchungen in der Taunus-Kaserne. Ob es in den vergangenen Jahren zu Veränderungen in Bezug auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen oder Umgang mit solchen gegeben hat, entzieht sich der Kenntnis sowohl der Unteren Wasserbehörde als auch dem Dezernat 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt. Das Flurstück 50/1 (Gemeinde) war nicht Bestandteil der Bodenuntersuchungen.

Im Flurstück 54/3 (Gemeinde) befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand Abwasseranlagen, die in Richtung Kläranlage „Kemel“ führen. Die vorliegende Schmutzfrachtberechnung aus September 2021 berücksichtigt u.a. die Nutzung des Kasernenbereichs sowie die geplanten Baugebiete/Erweiterungsgebiete „Schlagweg“, „Kemel Süd 1 und 2“ und „Unterhalb Rewe“. Die in der Schmutzfrachtberechnung genannten Angaben zu den angeschlossenen Flächen und den Einwohnerwerten sind zwingend einzuhalten. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kläranlage „Kemel“ ist damit auf das maximal mögliche ausgeschöpft.

III. Auswirkungen auf die demografische Entwicklung:

Keine Auswirkungen

IV. Personelle Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

V. Finanzierungsübersicht

Finanzielle Auswirkungen:		**ja**

1,9 Mio. € - davon 200.000 € Nebenkosten

Die Haushaltsmittel sollen im Haushaltsplan 2023 veranschlagt werden.

Nebenkosten: 6 % Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Kosten Grundbucheintragung
Weitere Kosten: Sanierung/Erweiterung, Grundsteuer; Straßenbeitrag – Anschlussgebühren

Derzeit sind keine Förderprogramme/-möglichkeiten für den Erwerb einer Immobilie (Nutzung als Flüchtlingsunterkunft) bekannt.

(Döring)
Kreisbeigeordneter

Anlage:
Entwurf Kaufvertrag, Lageplan