

Hohe Risiken: Hände weg vom Kasernenkauf

*Positionspapier der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
zum geplanten Ankauf des Kasernengeländes*





Der von Bürgermeister Martin Wagner geplante Ankauf der ehemaligen Kasernen und umliegender Flächen wird seit Monaten kontrovers diskutiert. Die Flächen sollen von der Stadt übernommen werden und dann an Interessenten zur gewerblichen Nutzung verkauft oder verpachtet werden.

Der geplante Ankauf führt zu einer erheblichen Belastung des ohnehin überschuldeten städtischen Haushalts. Hierbei spielt nicht nur der Kaufpreis eine Rolle. Vor allem die Investitionen in Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Altlastenbeseitigung, Abriss von Gebäuden und Renaturierung von Konversionsflächen sind erheblich und übertreffen den Kaufpreis bei weitem.

Aufgrund dieser hohen Risiken für die Stadt hat sich eine Arbeitsgruppe der Stadtverordnetenversammlung ausführlich mit den Planungen beschäftigt. Auf der Grundlage der Ergebnisse aus fünf Sitzungen der Arbeitsgruppe hat die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN die folgende Positionen erarbeitet.

1. Ankauf der Restflächen innerhalb der Dörnbergkaserne und der Gesamtfläche der Ostpreußenkaserne

Die Risiken des Ankaufs sollten für die Stadt dadurch minimiert werden, dass bereits vor dem Ankauf Investoren bereitstehen, die große Teile der Flächen übernehmen und damit zu einer Refinanzierung des Kaufpreises und der Folgekosten beitragen. Auf dieser Grundlage wurde von der Stadtverwaltung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt und der Arbeitsgruppe vorgelegt.

Die Interessenten sollten sich in der Arbeitsgruppe vorstellen, die Seriosität ihres Angebots erläutern und die Solvenz ihres Unternehmens darlegen.

Nach fünf Sitzungen der Arbeitsgruppe ist festzustellen:

- Von den zahlreichen Interessenten, die der Bürgermeister immer wieder zur Rechtfertigung seines Vorhabens heranzieht, haben sich nur vier in der Arbeitsgruppe vorgestellt. Lediglich zwei Interessenten haben konkrete Kaufabsichten für kleine Teilflächen.
- Der Hauptinteressent für große Teile des technischen Bereichs der Ostpreußenkaserne hat sich trotz mehrfacher Ankündigung nicht vorgestellt, sein Angebot aber von 13 €/m² auf 3 €/m² reduziert. Weder Angebot noch Geschäftsplan halten einer seriösen Überprüfung Stand.
- Ein Projektentwickler möchte für einen unbekanntem Investor eine Photovoltaikfläche im Außenbereich entlang der ehemaligen Bahntrasse errichten und die Fläche von der Stadt pachten. Die Voraussetzungen hierfür sind aufgrund der bevorstehenden Novellierung des EEG unklar.
- Keiner der Interessenten wird im Bereich der ehemaligen Kasernen ein produzierendes Gewerbe errichten und neue Arbeitsplätze schaffen. Hauptanliegen ist zumeist, günstig Grundstücke mit möglichst vorhandener Bebauung für Lagerzwecke u.ä. zu bekommen.



Fazit:

- **Es gibt derzeit keine seriösen Interessenten für große Teile der Flächen, lediglich kleine Bereiche in der Dörnbergkaserne und im technischen Bereich der Ostpreußenkaserne können evtl. verkauft werden.**
- **Es gibt keine Interessenten für die Mannschaftsgebäude oder die unbefestigten Freiflächen. Eine Sicherung der Gebäude oder ihr Abriss führen zu Kosten in Millionenhöhe (kalkulierte Abrisskosten pro Gebäude ohne Bunker: 100.000 €).**
- **Für die Bündnis 90/DIE GRÜNEN ist nicht erkennbar,**
 - **dass relevante Flächen zu einem angemessenen Preis weiterverkauft werden können,**
 - **dass problematische Flächen überhaupt verkauft werden können,**
 - **nachhaltige Investitionen getätigt werden, die zu neuen Arbeitsplätzen führen,**
 - **wie die Kosten für die Sanierung der Wasser- und Abwassersysteme (ca. 1,8 Mio €) und die Kosten für die Erstellung der Bebauungsplanung (ca. 400.000 €) refinanziert werden sollen.**

Bei einer Übernahme der Flächen und dem Weiterverkauf einzelner Grundstücke muss die Stadt für ein öffentliches Wegesystem und eine Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Abwasser, Strom etc. sorgen. Allein die notwendigen Investitionen in das marode Abwassersystem belaufen sich lt. einer ersten in der Arbeitsgruppe vorgestellten Berechnung auf mind. 1,8 Mio. €.



2. Erwerb und Verpachtung von Flächen außerhalb des bebauten Geländes für den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Im Außenbereich sollen neben der ehemaligen Bahnstrecke Flächen angekauft werden, die an einen Projektentwickler zur Errichtung einer Photovoltaikanlage für einen unbekanntem Investor weiterverpachtet werden sollen. Gerechnet wird mit jährlichen Pachteinnahmen zwischen 75.000 und 87.000 € auf die Dauer von mind. 20 Jahren Nutzungsdauer, die im Wirtschaftlichkeitsplan zur Refinanzierung der Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen eingerechnet werden. Einem angenommen Kaufpreis von ca. 460.000 € stehen gemäß dieser Kalkulation Einnahmen von 1,5 Mio. € innerhalb von 20 Jahren gegenüber. Das erwartete Plus kann also nur einen geringen Teil der erheblichen Belastungen aus Kaufpreis, Folgekosten und Zinsaufwendungen decken.

Bedenken und Zweifel:

1. Aufgrund der ausstehenden Novellierung des EEG sind seriöse Planungen für den Ertrag aus PV-Freiflächenanlagen derzeit schwierig.
2. PV-Freiflächenanlagen sind umstritten, da weitere Naturflächen verloren gehen. Es ist zweifelhaft, ob es sich bei der geplanten Fläche um eine vorbelastete Fläche handelt, auf der PV-Anlagen mit hoher Einspeisevergütung gefördert werden. Es handelt sich zwar um den 110-Meter-Bereich neben einer Verkehrsfläche, die Bahnlinie wird jedoch seit Jahrzehnten nicht genutzt.
3. Die Flächen werden derzeit von einer Schäferei genutzt, es muss geprüft werden, inwieweit deren Existenz durch die PV-Anlage gefährdet wird und welche Alternativen bestehen.
4. Die in der Arbeitsgruppe vorgestellte Planung sieht keine Bürgerbeteiligung vor. Die Wertschöpfung aus der Anlage findet daher vor allem außerhalb der Region statt. Arbeitsplätze vor Ort entstehen nicht.

Position der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Kein Ankauf der Kasernen!

1. **Ein Ankauf der Restflächen der Dörnbergkaserne und der Gesamtfläche der Ostpreußenkaserne ist aufgrund der nicht nachgewiesenen kostendeckenden Vermarktbarkeit ein unkalkulierbares Risiko für die Stadt Homberg. Bündnis 90/DIE GRÜNEN lehnen den Ankauf daher ab.**
2. **Hohe Folgekosten für Infrastruktur, Wasser und Abwasser etc. sind bei der derzeitigen Haushaltslage ohne eine stärkere Belastung aller Bürgerinnen und Bürger nicht finanzierbar. Es muss vermieden werden, dass innerhalb der derzeit dem Bund (BlmA) gehörenden Flächen öffentliche Flächen und Wege entstehen, die von der Stadt übernommen werden müssen und zu weiteren Folgekosten führen.**



- 3. Aufgabe der Stadt sind nicht Immobilienmanagement und Projektentwicklung, sondern die Förderung und Unterstützung zukunftssträchtiger Gewerbeansiedlung mit Schaffung neuer Arbeitsplätze.**

Alternativen: Gewerbepark entwickeln, Bürgerenergie erzeugen

1. Die ehemaligen Kasernen sind sicherlich gut als Gewerbeflächen geeignet. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Stadt Homberg, hier als Immobilienmakler oder Projektentwickler aufzutreten. Der Stadt fehlen dazu die finanziellen Mittel und die Personalressourcen.

Die Vermarktung der Konversionsflächen muss durch die hierfür zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Gesamtareal als Gewerbepark durch eine entsprechende Gesellschaft erschlossen wird und keine neuen öffentlichen Verkehrswege und Ver- und Entsorgungseinrichtungen entstehen.

Die Verantwortung für die Sanierung der maroden Abwasserkanäle obliegt dem Eigentümer des Geländes – also dem Bund/der BImA.

Die Stadt Homberg hat die baurechtliche Hoheit, durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne sicherzustellen, dass keine weiteren Belastungen auf die Stadt zukommen. Die Kosten für die Bebauungsplanung sind von den Projektentwicklern zu tragen.

2. Bei Photovoltaikfreiflächenanlagen ist zu prüfen, ob es sich wirklich um vorbelastete Flächen handelt. Nur dann ist eine hohe Einspeisevergütung zu realisieren. Da durch die Subventionierung der Vergütung alle Bürger über den Strompreis belastet werden, fordern Bündnis 90/DIE GRÜNEN, dass auch die Wertschöpfung der Anlagen in der Region und unter Bürgerbeteiligung stattfindet.

Möglich wird dies z.B. durch genossenschaftliche Modelle und Bürgerenergieparks. Die Rendite aus der Einspeisevergütung bleibt dann in der Region. Diese Rendite ist wesentlich höher als die relativ geringen Pachteinahmen, die die Stadt realisieren kann.

Anstelle der Pultanlagen sollten Solarbäume aufgestellt werden, die sich nach der Sonne ausrichten. Dies ist ökologisch sinnvoller, da der Ertrag pro Fläche ca. 45 % höher ist. Außerdem können unter den Solarbäumen weiterhin Schafe weiden.

Mit der KBG ist ein genossenschaftliches Energieunternehmen in Homberg ansässig, das in die Realisierung dezentraler Energieerzeugung einbezogen werden muss.



Homberg braucht ein Energiekonzept, um sicherzustellen, dass die vor Ort erzeugte Energie auch in Homberg verwertet werden kann.

Von den Planungen des Bürgermeisters

- würden Schnäppchenjäger profitieren, die möglichst günstig ein gewerbliches Grundstück erwerben wollen, die Risiken blieben bei der Stadt,
- die BIWA profitieren, die alle Probleme und Risiken mit Altlasten, maroden Kanälen, nicht vermarktbar Grundstücken u.ä. mit einem Streich an die Stadt Homberg übertragen könnte,
- anonyme Investoren profitieren, denen es nicht um alternative Energiekonzepte, sondern um maximale Rendite geht.

Bündnis 90/DIE GRÜNEN wollen

- **einen Gewerbepark, in dem zukunftsträchtige Betriebe entstehen, die vor Ort produzieren und Arbeitsplätze schaffen,**
- ***Regionale Energieerzeugung, von der die Bürger und die Stadt profitieren.***

Bündnis 90/DIE GRÜNEN in Homberg (Efze), März 2012





Hände weg vom Kasernengelände

Rede des Fraktionsvorsitzenden Klaus Bölling in der Stadtverordnetenversammlung am 29. März 2012

Meine Damen und Herren,

auch wenn wir heute nur über eine Teilfläche außerhalb des Kasernengeländes entscheiden sollen, müssen wir bei dieser Entscheidung die Gesamtmaßnahme im Auge behalten, denn Bürgermeister Martin Wagner hat unverdrossen ein Ziel: Er möchte die kompletten Kasernenflächen und weitere Außenflächen aufkaufen. Ich sage es gleich jetzt zu Beginn: Das ist Wahnsinn und kompletter Realitätsverlust. Zu Beginn der Sitzung ist der Haushalt für diese Jahr – von dem schon ein Viertel herum ist – eingebracht worden. Darin steht deutlich wo Homberg finanziell steht. Allein 17 Millionen Kassenkredit sind die Bankrotterklärung von Bürgermeister Martin Wagner. Klar, dass wir dazu noch die Altlasten, maroden Kanäle, unvermarktbareren Flächen und baufälligen Gebäude der ehemaligen Bundeswehr brauchen.

Meine Damen und Herren, hier ist der geplante Ankauf immer so dargestellt worden, als sei damit ein Geschäft zu machen und die wirtschaftliche Entwicklung Hombergs voranzubringen. Es wurde von Investoren gesprochen, die bereits stehen, auf dem Gelände zu investieren, dort zu produzieren und Arbeitsplätze zu schaffen.

Wir haben gesagt ok, schauen wir uns das an, gründen wir eine Arbeitsgruppe der Stadtverordnetenversammlung, die die Fakten checkt und bewertet. In dieser Arbeitsgruppe sollten sich die Investoren vorstellen, sie sollten ihren Geschäftspläne erläutern und vor allem ihre Solvenz nachweisen. Diese Arbeitsgruppe hat fünf Mal getagt. Und was ist passiert? Es ist genau das passiert, was immer passiert: Der Bürgermeister stellt sich vor sein schwindendes Publikum und zaubert ein zerzaustes Kaninchen nach dem anderen aus dem Hut, das sich – schwups – in eine Seifenblase verwandelt und dann platzt. Der gleiche Trick, wie beim sanft entschlafenen Einkaufszentrum Marktplatz Ost. Mal sind die Investoren krank, mal haben sie die Einladung nicht bekommen, mal haben sie andere wichtige Geschäfte. So ist Sitzung um Sitzung verstrichen.

Vier Leute haben sich dann doch vorgestellt, wirkliche Papiere hat niemand vorgelegt. Wie ernsthaft die Absichten sind, ist schwer zu beurteilen, wie sicher die Geschäftsgrundlage bei manchem ist, eher fraglich. Und niemand von denen wollte eine wirklich große Fläche im Kasernengelände, es handelt sich um sehr überschaubare Teilstücke. Die beste Nummer hat der groß angekündigte Landmaschinenhändler gebracht, der lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung mit über 1 Mio. € das größte Teilstück im technischen Bereich kaufen wollte. Der ist erst gar nicht erschienen, hat aber sein Angebot von 13 € pro qm auf 3 € gesenkt. Das ist das Kaliber der Investoren, die an Wagners Resterampe Schlange stehen, um auf Kosten der städtischen Finanzen ein Schnäppchen zu machen. Da ist kein langfristiger Geschäftsplan zu erkennen, da will niemand produzieren, da will niemand wirklich Arbeitsplätze schaffen. Und wer hatte nicht alles ernsthaftes Interesse, wenn man dem Bürgermeister glauben will: Die einen wollten Solarmodule zusammenbauen, die nächsten Kessel schmieden - nichts als geplatze Seifenblasen, falsche Ankündigungen und leere Versprechen.

Meine Damen und Herren, eine Erkenntnis hat sich nach den fünf Sitzungen bei unserer Fraktion verfestigt: Hände weg von diesem Gelände. Hier liegen Risiken, die niemand einschätzen kann. Nicht der Kaufpreis ist das Problem bei dieser Maßnahme, den hat die BImA schon so gestaltet, dass er attraktiv genug ist, um den Gammel loszuwerden. Die Folgekosten werden Homberg in die Knie zwingen. Allein die



Kosten für eine Sanierung des Kanalnetzes werden sich auf grob geschätzt 2 Mio. € belaufen. Weitere Millionen gehen ggf. in den Abriss von Gebäuden oder die Sanierung von Altlasten wie z.B. Asbestdächern. Und dann steht niemand bereit, der das Gelände kauft, außer einigen Interessenten an Schnäppchen im technischen Bereich mit seinen noch nutzbaren Hallen.

Bündnis 90/DIE GRÜNEN sagen ganz klar: Wir dürfen die ehemaligen Kasernenflächen nicht kaufen, weder ganz, noch scheinchenweise, noch schrittweise. Denn auch wenn wir nur ein Grundstück innerhalb der Fläche kaufen: wir müssten es erschließen mit öffentlicher Infrastruktur, Wegen, Wasser, Abwasser. 2 Mio. Ausgaben bei marginalen Einnahmen.

Bündnis 90/DIE GRÜNEN sagen ganz klar: Die Verantwortung für dieses Gebiet hat der Bund und das muss auch so bleiben. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat die Aufgabe, diese Immobilie zu verwerten, oder das Gelände in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die BlmA hat die Aufgabe, die maroden Kanäle der Bundeswehr in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen – nicht die Stadt Homberg, nicht die Homberger Bürgerinnen und Bürger mit ihren Gebühren. Deshalb müssen wir als Stadt bei einer Bebauungsplanung für das Kasernengelände auch darauf achten, dass auf dem Gesamtgelände keinen neuen öffentlichen Flächen und Kanäle entstehen, die die Stadt übernehmen muss. Es ist Aufgabe der BlmA auf dem Gesamtgelände z.B. einen Gewerbehof einzurichten und eine Erschließung der einzelnen Gewerke sicherzustellen. Homberg kann dies finanziell nicht leisten.

Wagner hat zur Finanzierung seiner Fehlplanungen die Vorstellung, rings um das Gelände Solarparks errichten zu lassen und die Flächen hierfür zu verpachten. Die Pachteinahmen sollen dann zur Refinanzierung der Folgekosten genutzt werden. Über den ersten Schritt hierzu sollen wir heute beschließen.

Meine Damen und Herren,

Photovoltaik Freiflächenanlagen sind hoch umstritten, da hier viel Freiland und Naturflächen verlorengehen. Erlaubt sind solche Anlagen allenfalls auf Konversionsflächen und belasteten Flächen entlang von Verkehrswegen. Vor einem Kauf der Fläche muss deren Status also rechtssicher geklärt sein. Dies ist derzeit nicht der Fall. Auf der Grundlage der Informationen der Clearingstelle ist es unwahrscheinlich, dass die ehemalige Bahnfläche als Verkehrsweg anerkannt wird. Die Bahnstrecke ist seit Jahrzehnten stillgelegt, die 110-Meter-Zone gilt damit mit großer Wahrscheinlichkeit nicht als belastet. In einem Hinweis der Clearingstelle vom 28. Februar steht völlig klar: „Nach Entwidmung bzw. endgültiger Nutzungsaufgabe des jeweiligen Verkehrsweges liegt keine „Autobahn“ bzw. kein „Schienenweg“ im Sinne der Regelung mehr vor“. Und ob die Fläche als Konversionsfläche gelten kann ist ebenfalls ungeklärt. Hier bleibt also ein weiteres unwägbares Risiko bestehen.

Für Bündnis 90/DIE GRÜNEN gäbe es allenfalls eine Rechtfertigung für eine PV-Anlage auf dieser Fläche: Hier entsteht ein Bürgersolarpark, an dem sich Homberger Bürgerinnen und Bürger beteiligen können, bei dem die Rendite nicht an anonyme Investoren fließt, sondern in der Region verbleibt. Der derzeit vorgesehene Investor steht nicht für den Bürgersolarpark, er hat in der Arbeitsgruppe ganz klar erklärt, er baue den Park als Projektentwickler für einen Investor, den er nicht nennen werde. Das ist eine klare Aussage und es entspricht nicht unseren Vorstellungen.

Bürgermeister Wagner hat sich am Dienstag im Hafi hingestellt und lauthals gefordert, dann bringen sie mir doch bis nächste Woche die Bürgerinnen und Bürger, die 6 Mio. investieren möchten. Brauchen wir



gar nicht. Es gibt Entwickler von Bürgerbeteiligungsmodellen, die die Anlage errichten und dann Zug um Zug an die einzelnen Bürger oder an die Bürgergenossenschaft verkaufen würden. Es geht also. Und auch wenn es geringere Pachteinnahmen für die Stadt bringen würde: dies ist das einzige Modell, dass auf einer öffentlichen Fläche zu rechtfertigen wäre. Denn wir als Stadt haben die Aufgabe, Politik für unsere Bürgerinnen und Bürger zu machen und nicht für anonyme Investoren.

Und wenn überhaupt, dann wollen wir keinen Solarpark mit Pultanlagen, wie sie der Projektentwickler vorgesehen und unterhalb des ehemaligen Dickhautlagers bereits aufgestellt hat. Wir wollen Solarbäume, die sich nach der Sonne ausrichten. Diese Anlagen sind teurer, bringen aber auch 45% mehr Ertrag und sind daher wesentlich ökologischer als die starren PV-Pulte. Außerdem wäre dann auch gewährleistet, dass die Fläche weiterhin als Weideland für Schafe und Ziegen zur Verfügung steht, da sie an diesen Anlagen keine Schäden verursachen können. Denn eines ist auch klar: Wir dürfen nicht die Existenz eines bestehenden Schäfereibetriebs und seine Arbeitsplätze gefährden, um fragliche Investments zu sichern.

Und noch etwas meine Damen und Herren: sollten wir die Fläche entlang der Bahnlinie tatsächlich kaufen, muss klipp und klar im Beschluss stehen, dass wir damit keine weiteren Verpflichtungen gegenüber der BImA eingehen und weder eine Absichtserklärung, einen Letter of Intent oder was auch immer zum Kauf oder zur Übernahme weiterer Flächen abgeben. Der Bürgermeister hat gesagt, dies könnte die BImA so verstehen, als wollten wir nur Rosinen picken. Ja, meine Damen und Herren, wenn es in diesem Musli aus ranzigen Haferflocken tatsächlich ein paar Rosinen gibt, dann wollen wir allenfalls diese Rosinen. Die Haferflocken soll die BImA selbst entsorgen, sie hat sie auch selbst vergammeln lassen.

*Klaus Bölling, Fraktionsvorsitzender
kb@gruene-homburg.de*