

Lieber Herr Bürgermeister,

Liebe Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde gesagt, dass für das Altklinikgelände eine Vorkaufssatzung rechtlich zu unsicher sei, da die vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen seien. Deshalb sei auch ein gemeindlicher Bedarf für dieses Grundstück noch nicht sicher nachzuweisen. Es bestehe die Gefahr von erheblichen Schadensersatzforderungen.

Diese Aussage trifft meines Erachtens im konkreten Fall nicht zu:

1. Ein gemeindlicher Bedarf wurde in den soeben abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen für das Konversionsgelände von 31 ha nachgewiesen. Ein großer Teil des Konversionsgeländes wird bekanntermaßen frühestens erst 2027 von der Bundeswehr freigegeben. Der für diesen Teil des Konversionsgeländes ermittelte Bedarf muss dringend anderweitig gedeckt werden. Dafür ist das Altklinikgelände geeignet. Insbesondere ein neues Feuerwehrhaus, die konkret angefragten Gewerbeflächen und bezahlbares Wohnen sind zu nennen.
Die Gemeinde braucht also das Altklinikgelände dringend.
Bei einem Verkauf dieses Grundstücks an einen Investor können diese Ziele nicht in für die Gemeinde vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen erreicht werden.
2. In der aktuellen Rechtsprechung (Urteil VGH siehe Anlage) wird deutlich, dass auch für einen Teil des Altklinikgeländes eine Vorkaufssatzung gültig sein könnte, wenn nur ein Teilbedarf nachgewiesen werden kann. Das heißt, dass wenn der Bedarf nicht für das gesamte Altklinikgelände nachgewiesen werden kann, das Vorkaufsrecht jedenfalls für denjenigen Teil gilt, für den der Bedarf nachgewiesen wurde.
3. Nach Aussage der Verwaltung soll das ISEK-Ortsmitte, also die Grundlage für die Vorkaufssatzung bis Ende des Jahres fertig sein - also in 3 Monaten. Man könnte also jetzt eine Vorkaufssatzung beschließen und gegebenenfalls innerhalb der nächsten 3 Monate nachbessern, falls Teile des Bedarfs rechtlich zu konkretisieren wären. Außerdem dürfte das ISEK für die Ortsmitte bereits im Entwurf erarbeitet sein, sodass wesentliche Erkenntnisse für die Vorkaufssatzung bereits jetzt zur Verfügung stehen.

Ich bitte die Verwaltung und den Gemeinderat nachdrücklich eine Vorkaufssatzung - zumindest für das Altklinikgelände - umgehend aufzustellen und zu beschließen, um der Gemeinde das Eigentum an dem Altklinikgrundstück zu sichern.

Das Altklinikgrundstück liegt im Herzen von Feldafing! Wenn Sie jetzt nichts unternehmen, ist diese Chance für die Gemeinde Feldafing voraussichtlich für immer verloren.

Noch ein Wort zu der Möglichkeit die Ziele der Gemeinde mit einem Investor in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren (statt einem Grundstückskauf durch die Gemeinde) :

In solch einem sogenannten städtebaulichen Vertrag mit einem Investor lässt sich nur ein Teil dessen für den Bedarf der Gemeinde erreichen, als wenn die Gemeinde selbst Grundstückseigentümer wird. Zudem muss ein Investor zum Ausgleich für gemeindliche Auflagen besonders hochpreisige Wohnungen in dem freien Grundstück errichten. Solche hochpreisigen Wohnungen werden typischerweise von Auswärtigen gekauft oder gemietet – und stehen deshalb nicht den Feldafingern zur Verfügung.

Zur Finanzierung eines Grundstückskaufs:

Feldafing hat derzeit liquide Mittel von mehr als der Hälfte des vermuteten Kaufpreises. Für den Kauf des Altklinikgeländes ist nur ein Teil der liquiden Mittel als Eigenanteil erforderlich. Der Rest des Kaufpreises kann über ein Darlehen finanziert werden für das entsprechende Sicherheiten in Form von gemeindlichen Grundstücken zur Verfügung stehen.

Da die Bundeswehr nun nächstes oder übernächstes Jahr einen Teil des Konversionsgeländes freigibt (wenn überhaupt) wird auch nur ein Teil der bisher zur Finanzierung vorgesehenen Mittel benötigt. Es kann also die bisherige Finanzierungsplanung auch für den Erwerb des Altklinikgeländes genutzt werden.

Im Gegensatz zum Konversionsgelände steht bei einem Erwerb des Altklinikgeländes ein sofort beginnender, laufender Ertrag in Aussicht: das Altklinikgebäude könnte für dringend benötigte Tagespflege, und bezahlbares Wohnen für SeniorInnen, StudentInnen und bedarfsindizierte Personen vermietet und verpachtet werden. Viele weitere Nutzungsmöglichkeiten sind denkbar.

Für die Nutzung des Altklinikgebäudes muss eine Nutzungsänderung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durchgeführt werden für diejenigen Teile, die nicht mehr für Gesundheit/Pflege/Bedienstetenwohnungen genutzt werden. Eine solche Nutzungsänderung erfordert im Regelfall insbesondere zusätzliche Stellplätze und eine Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes. Je nach Art der zukünftigen Nutzungen könnten erleichternde Abweichungen von der BayBO möglich sein. Das muss geprüft werden.

Anlage