



## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Alexander Muthmann FDP**  
vom 23.08.2019

### Trainingszentrum der Polizei in Freyung (Grunderwerb)

Am 30.07.2016 hatte die Staatsregierung beschlossen, dass in Freyung ein Trainingszentrum für alle Spezialeinheiten der Bayerischen Polizei errichtet werden soll, welches mittelfristig auch für die Ausbildung neuer Polizeianwärterinnen und -anwärter ausgebaut werden soll. Im Dezember 2018 bestätigte die Staatsregierung, dass der Grundstückserwerb für die weitere Abfolge der Realisierungsschritte entscheidend sei. Das Projekt solle so rasch wie möglich realisiert werden (vgl. meine Anfrage zum Plenum vom 13.12.2018).

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wie stellt sich derzeit der aktuelle Gesamtstand des Projektes dar (bitte unter Darstellung aktueller Planungsentwicklungen des derzeit gültigen Zeitplans sowie der Gesamtkosten)?
2. a) Wie stellt sich der aktuelle Verhandlungsstand zum Erwerb der benötigten Grundstücke dar?  
b) Wie gestaltet sich im Detail der weitere Projektplan der Staatsregierung und der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) zum Grundstückserwerb (bitte unter genauer Angabe von Projektschritten, insbesondere Terminen und Projektzielen)?  
c) Hat die Staatsregierung gegenüber der IMBY einen zeitlichen Erwartungshorizont kommuniziert, bis zu dem der Grundstückserwerb abgeschlossen sein sollte (bitte – falls zutreffend – unter Nennung der entsprechenden Erwartungen)?
3. Wann wurde das Wertermittlungsgutachten als Grundlage für die Grundstücksverhandlungen  
a) in Auftrag gegeben?  
b) abgeschlossen?
4. a) Welche konkreten Schritte wurden vonseiten der Staatsregierung und der IMBY seit dem Besuch der IMBY in Freyung im Januar 2018 unternommen, um den nötigen Grundstückserwerb abzuschließen (bitte unter genauer Angabe der einzelnen Termine und der jeweiligen Teilnehmer sowie Ort und Datum von Einzelgesprächen mit den Eigentümern)?  
b) Liegen mit Eigentümern bereits Einigungen und/oder notarielle Verbriefungen zum Grundstücksverkauf vor (ggf. Angabe der Zahl an benötigten Grundstücken)?
5. a) Inwiefern handelt die IMBY hinsichtlich der genannten Zeitplanungen und -abläufe selbstständig?  
b) Welchen Einfluss übt die Staatsregierung auf den Ablauf (insbesondere den zeitlichen Rahmen) der Verhandlungen aus?  
c) Inwiefern muss die Staatsregierung den Verhandlungsrahmen für die IMBY noch konkretisieren (z. B. Beschlüsse über Verhandlungsspielräume, Finanzrahmen etc. – Begründung, wenn dies bislang noch nicht erfolgt ist)?

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

6. a) Wie konkret sind die Planungen, die die Staatsregierung der Stadt Freyung bisher hinsichtlich des Ausbildungszentrums als Grundlage für städtische Planungsbeschlüsse übermittelt hat (bitte unter Angabe der Planungstiefe sowie des jeweiligen Datums der Übermittlung dieser konkretisierenden Unterlagen)?  
b) Bis wann stellt die Staatsregierung der Stadt Freyung die notwendigen Unterlagen zur Verfügung, um die Bauleitplanung fortsetzen und die Öffentlichkeit und die Fachstellen beteiligen zu können?  
c) Plant die Staatsregierung, unabhängig von der planungsrechtlichen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Vorstellung des Gesamtprojektes im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung in Freyung zu organisieren?
7. Wie bewertet die Staatsregierung im vorliegenden Fall die Tätigkeiten der IMBY hinsichtlich
  - a) einer „Vereinfachung von Verwaltungsabläufen“ (vgl. Begründung zu §1 Nr.5 Nachtragshaushaltsgesetz 2006)?
  - b) einer zügigen Abwicklung von Verfahren?
  - c) Sparsamkeit, welche insbesondere durch Folgekosten einer zögerlichen Umsetzung und daraus resultierenden höheren Baukosten durch Preissteigerungen betroffen sein könnte?
8. a) In welchen Fällen führen die staatlichen Bauämter bei Staatsstraßenbaumaßnahmen den Grunderwerb ohne Beteiligung der IMBY durch?  
b) Welche Erwägungen und Gründe stehen hinter diesem Vorgehen?

## Antwort

### **des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**

vom 29.10.2019

#### Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage bezieht sich u.a. auf laufende Verhandlungen der Immobilien Freistaat Bayern mit privaten Grundstückseigentümern. Über den Inhalt von Vertragsverhandlungen wird grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen des Landtages berichtet, um die gebotene Vertraulichkeit dieser Geschäfte zu wahren.

1. **Wie stellt sich derzeit der aktuelle Gesamtstand des Projektes dar (bitte unter Darstellung aktueller Planungsentwicklungen des derzeit gültigen Zeitplans sowie der Gesamtkosten)?**

Für das nach Ministerratsbeschluss vom 30.07.2016 zu errichtende Trainingszentrum für Spezialeinheiten der Bayerischen Polizei liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Mittelfristig soll der Standort auch für die Ausbildung neuer Polizeianwärter und die Fortbildung von Polizeivollzugsbeamten ausgebaut werden. Zur Umsetzung des Projekts hat der Ministerrat am 01.08.2017 das weitere Vorgehen beschlossen und den Erwerb der benötigten Grundstücke, die Sicherung des erforderlichen Baurechts und die Erstellung eines detaillierten Errichtungskonzepts beauftragt. Die dazu nötigen weiteren Verfahrensschritte wurden eingeleitet. Die weitere Projektentwicklung ist im Wesentlichen von dem Ergebnis der Grundstücksverhandlungen abhängig. Ein verlässlicher zeitlicher Horizont bis zur Inbetriebnahme des Trainingszentrums in Freyung sowie eine Kostenschätzung können derzeit aufgrund des frühen Planungsstandes nicht seriös beziffert werden.

2. a) **Wie stellt sich der aktuelle Verhandlungsstand zum Erwerb der benötigten Grundstücke dar?**  
b) **Wie gestaltet sich im Detail der weitere Projektplan der Staatsregierung und der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) zum Grundstückserwerb (bitte unter genauer Angabe von Projektschritten, insbesondere Terminen und Projektzielen)?**

Nach mehreren Verhandlungsrunden wurde den Privateigentümern der noch benötigten Grundstücke aktuell ein finales Erwerbsangebot unterbreitet. Als Frist für eine Rückmeldung wurde der 20.09.2019 festgesetzt. Derzeit wird mit einzelnen Grundstückseigentümern noch nachverhandelt. Die Festlegung aller weiteren Projektschritte und Termine bedingen zunächst den Verhandlungserfolg mit der Vielzahl der Privateigentümer.

- c) **Hat die Staatsregierung gegenüber der IMBY einen zeitlichen Erwartungshorizont kommuniziert, bis zu dem der Grundstückserwerb abgeschlossen sein sollte (bitte – falls zutreffend – unter Nennung der entsprechenden Erwartungen)?**

Siehe Beantwortung zu Frage 5b.

3. **Wann wurde das Wertermittlungsgutachten als Grundlage für die Grundstücksverhandlungen**  
a) **in Auftrag gegeben?**

Die Wertermittlung wurde am 22.02.2018 beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Freyung-Grafenau beauftragt.

- b) **abgeschlossen?**

Das Verkehrswertgutachten ging am 07.06.2018 bei der IMBY ein.

4. a) **Welche konkreten Schritte wurden vonseiten der Staatsregierung und der IMBY seit dem Besuch der IMBY in Freyung im Januar 2018 unternommen, um den nötigen Grundstückserwerb abzuschließen (bitte unter genauer Angabe der einzelnen Termine und der jeweiligen Teilnehmer sowie Ort und Datum von Einzelgesprächen mit den Eigentümern)?**

Gespräche mit Grundstückseigentümern oder Behörden werden beim Vorliegen entsprechenden Gesprächsbedarfs in Abhängigkeit der zeitlichen und räumlichen Möglichkeiten der Gesprächsteilnehmer jeweils zeitnah terminiert. Da eine Auflistung von konkreten Gesprächsterminen aus datenschutzrechtlicher Sicht problematisch ist und sich aus einer solchen Aufstellung keine zusätzliche Aussagekraft bezüglich des Abschlusses der Grundstückskäufe ergibt, werden nur die relevanten Eckpunkte aufgeführt. Nichtsdestotrotz finden Abstimmungen, Informationen und Klärung von rechtlichen Fragestellungen fortlaufend, verfahrensparell in Form von Informationsveranstaltungen, telefonisch oder schriftlich statt.

- Febr./März 2018: Schreiben an Grundstückseigentümer zur Klärung einer Verkaufsbereitschaft mit Einzelgesprächen. Beauftragung des Verkehrswertgutachtens beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Freyung-Grafenau.
- Juni 2018: Eingang Wertgutachten und Bitte um Prüfung des Gutachtens durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Sept. 2018: Stellungnahme des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zum Verkehrswertgutachten. Rechtliche Prüfung der Möglichkeit des Grundstückserwerbs als Erbbaurecht.
- Okt. 2018: Sachstandsbericht an das Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration. Rechtliche Prüfung bezüglich Kaufpreiszahlung als „Zeitrente“.

- Nov. 2018: Besprechung im Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hinsichtlich der Rahmenbedingungen des Grunderwerbs. Durchführung einer Infoveranstaltung für die privaten Grundstückseigentümer.
- Jan. 2019: Abstimmungsgespräch mit der Stadt Freyung (Teilnehmer: Kommune, Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration und Immobilien Freistaat Bayern). Übermittlung eines neuen Kaufangebotes an die privaten Eigentümer.
- Febr. 2019: Aufgrund von Rückfragen wurden auf Wunsch der Eigentümer diverse Modelle für Zeitrenten (Laufzeiten 20–30 Jahre) erarbeitet und übersandt.
- April 2019: Besprechungstermin mit den privaten Eigentümern in Freyung, gemeinsam mit Kommune und IMBY zur Diskussion über den Kaufpreis mit Inaussichtstellung eines verbesserten Angebotes. Ein Großteil der privaten Eigentümer erklärte daraufhin seine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft, aber noch nicht alle.
- Juli 2019: Bericht an das Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration.
- Aug. 2019: Nach Abstimmung mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration Übermittlung eines finalen Angebots an die privaten Eigentümer.

**b) Liegen mit Eigentümern bereits Einigungen und/oder notarielle Verbriefungen zum Grundstücksverkauf vor (ggf. Angabe der Zahl an benötigten Grundstücken)?**

Einige private Eigentümer waren mit den zuletzt von der IMBY vorgeschlagenen Konditionen einverstanden und erklärten ihre Verkaufsbereitschaft. Weiter gehende Verpflichtungen oder (notarielle) Festlegungen des Freistaates können erst nach verbindlichen Verkaufszusagen aller privaten Eigentümer begründet werden.

**5. a) Inwiefern handelt die IMBY hinsichtlich der genannten Zeitplanungen und -abläufe selbstständig?**

Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.1 des Gesetzes über die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY-Gesetz) ist die IMBY mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr u. a. zuständig für den Erwerb von Grundstücken. Dabei obliegen der IMBY gemäß Art. 1 Satz 3 IMBY-Gesetz i. V. m. § 1 Abs. 5 und Nr. 13 der Anlage zur Geschäftsordnung für die IMBY in eigener Zuständigkeit die Wertermittlung, Ankaufsverhandlungen und der Abschluss des Kaufvertrages nach Zustimmung durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

**b) Welchen Einfluss übt die Staatsregierung auf den Ablauf (insbesondere den zeitlichen Rahmen) der Verhandlungen aus?**

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 5 b und 2 c gemeinsam beantwortet. Das Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hat ein Ergebnis über die Grundstücksverhandlungen mit Wirtschaftlichkeitsempfehlung bis Ende September erwartet. Nachdem jetzt jedoch noch Nachverhandlungen erforderlich gewesen sind, verschiebt sich die Rückmeldung. Anschließend wird eine unverzügliche Behandlung im Ministerrat angestrebt.

**c) Inwiefern muss die Staatsregierung den Verhandlungsrahmen für die IMBY noch konkretisieren (z. B. Beschlüsse über Verhandlungsspielräume, Finanzrahmen etc. – Begründung, wenn dies bislang noch nicht erfolgt ist)?**

Nähere Auskünfte zu den Inhalten oder Zeitpunkten der Weisungen sind aus Vertraulichkeitsgründen nicht möglich, werden aber in der zu fertigenden, nichtöffentlichen Vorlage für den Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Landtages erläutert werden. Eine vorherige Behandlung im Ministerrat wird seitens des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration angestrebt.

6. a) **Wie konkret sind die Planungen, die die Staatsregierung der Stadt Freyung bisher hinsichtlich des Ausbildungszentrums als Grundlage für städtische Planungsbeschlüsse übermittelt hat (bitte unter Angabe der Planungstiefe sowie des jeweiligen Datums der Übermittlung dieser konkretisierenden Unterlagen)?**
- b) **Bis wann stellt die Staatsregierung der Stadt Freyung die notwendigen Unterlagen zur Verfügung, um die Bauleitplanung fortsetzen und die Öffentlichkeit und die Fachstellen beteiligen zu können?**
- c) **Plant die Staatsregierung, unabhängig von der planungsrechtlichen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Vorstellung des Gesamtprojektes im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung in Freyung zu organisieren?**

Aktuell liegt lediglich eine Machbarkeitsstudie des Staatlichen Bauamts Passau vor. Diese dient als Grundlagenermittlung für die erforderliche Grundstücksgröße. Aufgrund des Planungsstandes konnten, da der Grunderwerb noch nicht abgeschlossen ist, noch keine Absprachen zur Bauleitplanung getroffen werden. Eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung macht daher zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

7. **Wie bewertet die Staatsregierung im vorliegenden Fall die Tätigkeiten der IMBY hinsichtlich**
- a) **einer „Vereinfachung von Verwaltungsabläufen“ (vgl. Begründung zu § 1 Nr. 5 Nachtragshaushaltsgesetz 2006)?**
- b) **einer zügigen Abwicklung von Verfahren?**

Seitens des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist die Tätigkeit der IMBY beim Erwerb der Grundstücke für das Trainingszentrum der Polizei in Freyung nicht zu beanstanden. Durch die Konzentration von ehemals auf verschiedene Behörden verteilten Zuständigkeiten auf die IMBY ergab sich eine erhebliche Reduzierung der Verwaltungsabläufe zwischen diesen Behörden, des Abstimmungsbedarfs sowie eine Verkürzung der Entscheidungswege und somit letztendlich eine erhöhte Reaktionsgeschwindigkeit auf sich ständig ändernde Rahmenbedingungen. Die Dauer des Beschaffungsverfahrens ist in diesem Fall der Vielzahl von privaten Grundstückseigentümern mit individuellen (Kaufpreis-)Vorstellungen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen geschuldet, denen der Freistaat Bayern unterworfen ist.

- c) **Sparsamkeit, welche insbesondere durch Folgekosten einer zögerlichen Umsetzung und daraus resultierenden höheren Baukosten durch Preissteigerungen betroffen sein könnte?**

Bezüglich Grundstücksgeschäften unterliegt der Freistaat nicht nur den Vorgaben des Art. 7 Bayerische Haushaltsordnung (BayHO), sondern im Besonderen den Regelungen des Art. 81 Bayerische Verfassung (BV). Aufgrund dieser verfassungs- bzw. haushaltsrechtlichen Anforderungen und Voraussetzungen sowie der Komplexität dieses Grundstücksgeschäfts bewegt sich die Beschaffung in einem angemessenen zeitlichen Rahmen. Da die Steigerung des Baupreisindex vom Grundstückserwerb unabhängig ist, nicht der Steuerung der IMBY unterliegt und alleine vom Zeitpunkt der Begründung des Staatsbedarfs abhängt, ist ein Zusammenhang zwischen dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs und Auswirkungen auf den Grundsatz der Sparsamkeit nicht gegeben.

8. a) **In welchen Fällen führen die staatlichen Bauämter bei Staatsstraßenbaumaßnahmen den Grunderwerb ohne Beteiligung der IMBY durch?**

Der Grunderwerb zugunsten des Straßenbaulastträgers Freistaat Bayern bestimmt sich nach Haushaltsrecht (insb. Art. 63 und 64 BayHO) und konkretisierenden Regelungen/Rundschreiben. Nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 IMBY-Gesetz ist für die Verwaltung des folgenden Bereichs der Geschäftsbereich (jetzt: des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr) zuständig:

„öffentliche Straßen nach Art. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der Baulast des Freistaates Bayern mit ihren Bestandteilen nach Art. 2 Nr. 1 bis 3 BayStrWG einschließlich der Grundstücke für Ausgleichs- und Ersatz-

maßnahmen nach § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. Art. 8 Abs. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit der Bayerischen Kompensationsverordnung“.

Die Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im damaligen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 21.01.2009, Az.: IIB2-4040-001/06 – „Grundstücke der Staatlichen Bauverwaltung (Besonderes Grundvermögen Straßen)“, die im Einvernehmen mit dem damaligen Staatsministerium der Finanzen ergangen ist und das Besondere Grundvermögen Straßen betrifft, ermächtigt die Regierungen, Autobahndirektionen und Staatlichen Bauämter mit Straßenbauaufgaben auch zum Erwerb von Grundstücken.

Nachdem Art. 2 Nr. 4 BayStrWG von Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 IMBY-Gesetz nicht umfasst ist, erfolgt der Grunderwerb für sog. Nebenanlagen (insb. Straßenmeistereien) über die IMBY.

**b) Welche Erwägungen und Gründe stehen hinter diesem Vorgehen?**

Nach der Gesetzesbegründung zu Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 IMBY-Gesetz (Drs. 15/4775) eignen sich bestimmte Immobilien „nicht für eine Betrachtung der wirtschaftlichen oder nutzerbezogenen Optimierung“, sodass es bei der bestehenden Zuordnung vor Errichtung der IMBY bleiben sollte. Dementsprechend wurden auch in der o. g. Bekanntmachung vom 21.01.2009 im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen dingliche Rechtsgeschäfte wie der Erwerb unmittelbar durch die Straßenbauverwaltung ermöglicht.