

Koblenz | Quartier Festungspark - Fritsch

Präsentation zur Online-Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2022



Über BPD

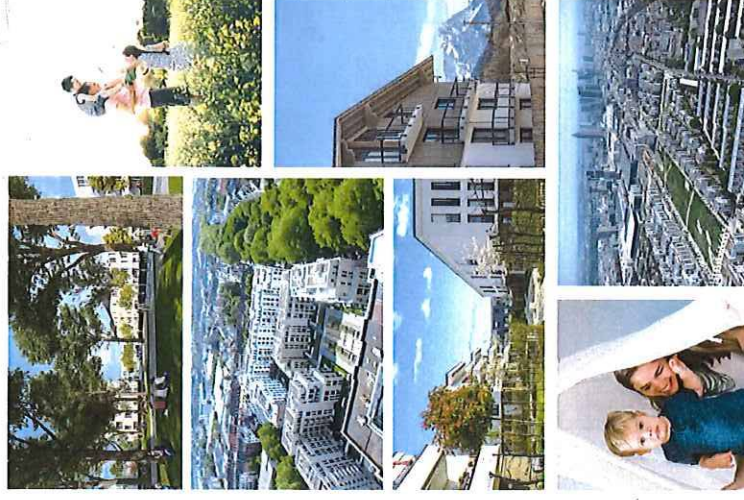
BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH, ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa. Das Unternehmen ist mit über 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland vertreten.

Wir haben uns auf die Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung großer Wohnbauvorhaben spezialisiert.

Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 356.000 Wohnungen realisiert.

BPD ist Marktführer in den Niederlanden, zählt in Deutschland zu den führenden Projektentwicklern und ist Teil der Rabobank.

Jährlich entwickeln wir rund 2.500 Wohnungen und Häuser in Deutschland.



BPD in Europa

◆ Bauträger

◆ Projekt- und Gebietsentwickler

◆ ein Unternehmen der Rabobank

Delft Haarlem Eindhoven Amersfoort Hoewelaken Zwolle

Hamburg
Berlin
Leipzig
Düsseldorf
Köln
Frankfurt
Nürnberg
Stuttgart
München

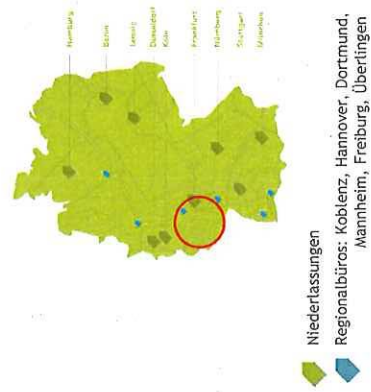
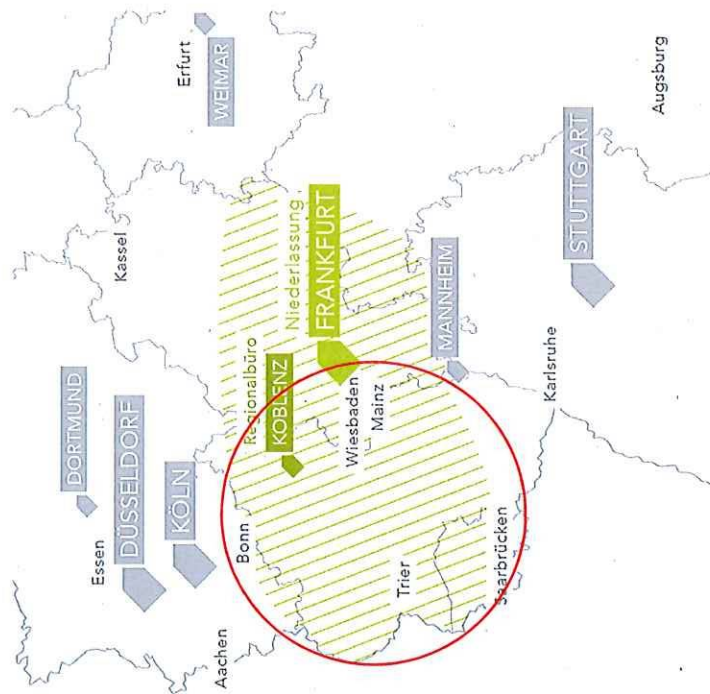
BPD in Deutschland

- ◆ Hauptsitz Frankfurt am Main
- ◆ 9 Niederlassungen in Deutschland mit Regionalbüros in Hannover, Dortmund, Koblenz, Mannheim, Freiburg und Überlingen
- ◆ Anzahl Mitarbeiter: über 300
- ◆ Flexibilität in regionalen Märkten
- ◆ Persönlicher Kontakt durch regionale Niederlassungen



BPD in Koblenz

- Wir verstehen uns als regionaler, verantwortungsvoller Wohnraumversorger und Projektentwickler - vom Grundstücksankauf bis zum Verkauf der fertigen Wohnungen
- Unser Kerngeschäft ist die gesamthafte Entwicklung von Quartieren und Projektentwicklungen
- Das Regionalbüro in Koblenz (als Teil der Niederlassung in Frankfurt) betreut seit 2015 Projekte in Koblenz, Rheinland-Pfalz und Saarland



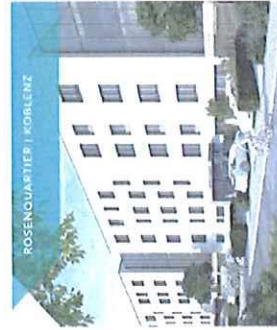
Über BPD in Koblenz



KO-Niederberg: Quartier Festungspark | Fritsch-Kaserne *)



KO-Oberwerth: 3Klang



KO-Lützel: Rosenquartier *)

*) Visualisierung

Projektbeginn - Pressemitteilung 13.08.2020 (Auszug)



Pressemitteilung: Neues Quartier für Koblenz Niederberg - Wohnen und Arbeiten auf dem Festungsplateau

13 August 2020

Koblenz, 13.08.2020. BPD entwickelt im Koblenzer Stadtteil Niederberg ein ca. 12,5 Hektar großes Stadtquartier auf dem Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne.

Ein neuer Stadtteil entsteht

Das neue Stadtquartier liegt rechtsrheinisch in unmittelbarer Nähe zu der Festung Ehrenbreitstein und dem dortigen Bundesgartenschau-Gelände. Die künftige Bebauung sieht eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten vor. Angedacht sind Mehrfamilienhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser. Erklärtes Ziel ist es, ein differenziertes Angebot von Wohnformen für den Koblenzer Wohnungsmarkt zu schaffen. Dabei spielen auch bezahlbare Wohnungsangebote eine große Rolle. Die geplanten Grünflächen und Freiräume im neuen Stadtteil leisten einen hohen Beitrag zur Aufenthalts- und Naherholungsqualität im Zusammenhang mit der angrenzenden freien Landschaft sowie dem BUGA-Park auf dem Festungsplateau.



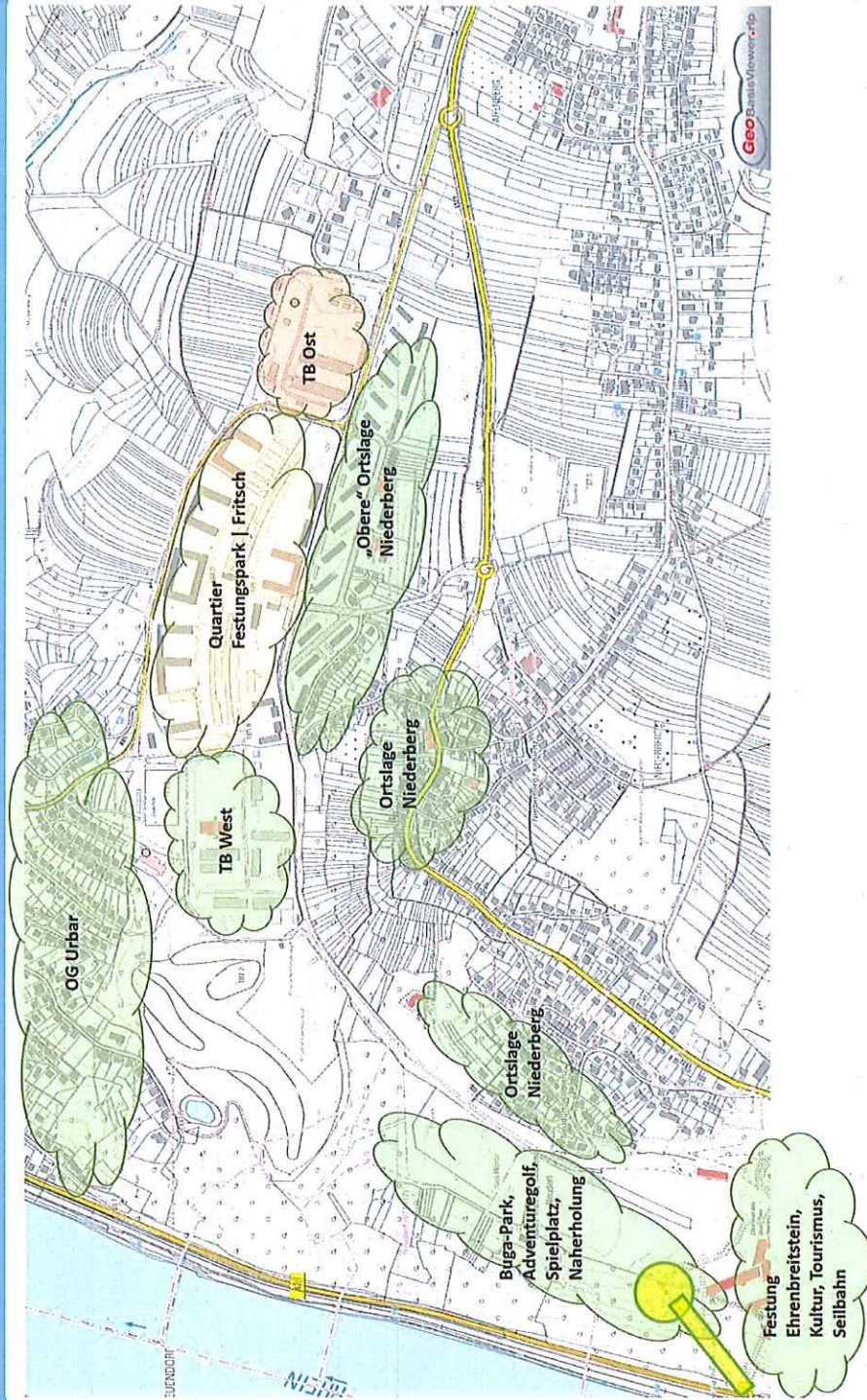
Wie geht es weiter?

Als nächster entscheidender Schritt steht jetzt das Bauleitplanverfahren an, um das notwendige Baurecht für die geplanten ca. 800 Wohneinheiten, davon 20% für den sozialen Wohnungsbau, die Erschließung und die flankierende Infrastruktur zu erreichen. Hierzu zählen auch die Schaffung von Kinderspielflächen, einer quartierseigenen Kindertagesstätte, die von Versammlungs- und Veranstaltungsräumen und eines Angebots für Wohnen mit Seniorenbetreuung/Altenpflege oder entsprechender Servicestellen, die im städtebaulichen Vertrag mit vereinbart wurden. Klimaaangepasste Bau- und Nutzungsweise und eine besondere Ausrichtung der Planung auf Energieeffizienz sollen sich in einem eigens zu erstellenden Energie- und Klimaanpassungskonzept widerspiegeln, das ebenfalls in die Bauleitplanung einfließt. Der Bebauungsplan soll in den nächsten 2 Jahren entwickelt werden, so dass dann 2022 die Baureife für die neuen Erschließungsanlagen und die ersten Bauabschnitte bestehen kann.

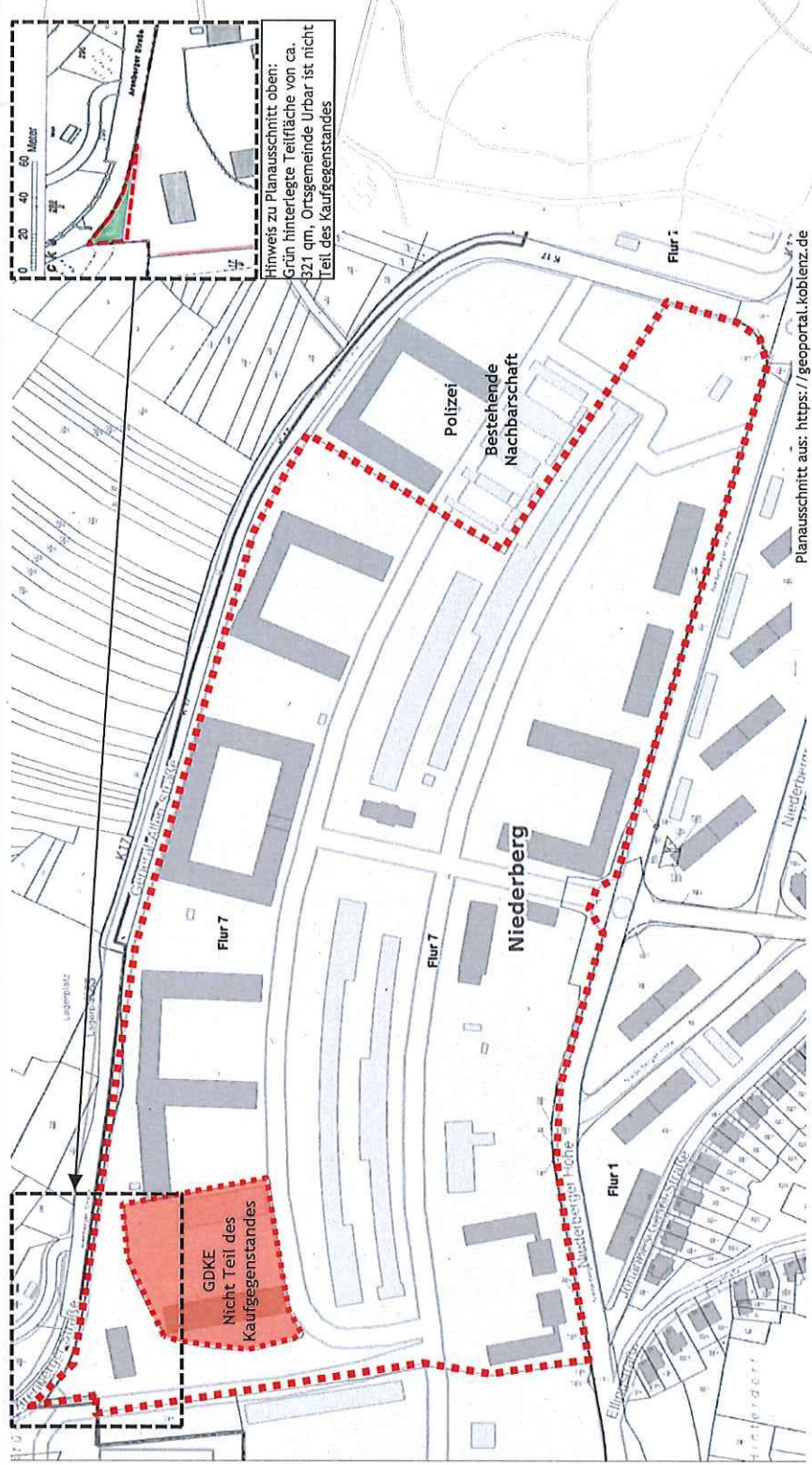
Übersichtslageplan Entwicklungsgebiet und Nachbarschaften



Quartier Festungspark - Fritsch



Lageplan Kaufgegenstand / Entwicklungsgebiet



Projektverlauf



Themen

bis Q3/2020 Wettbewerbsverfahren zum Verkauf der Liegenschaft
Q3/2020 Abschluss Grundstückskaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

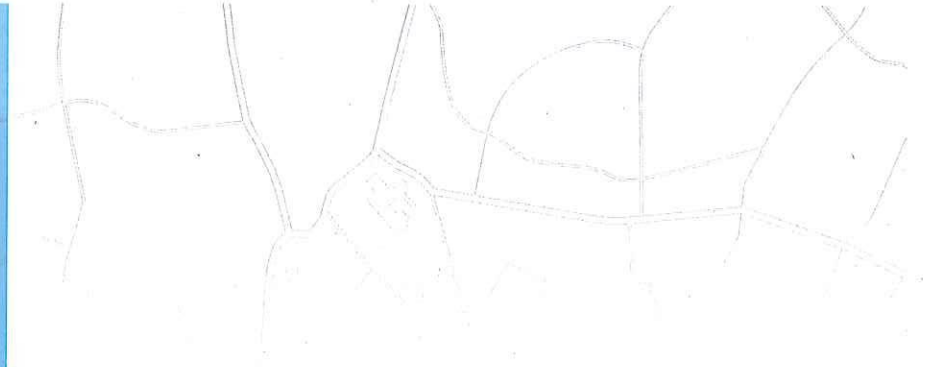
ab Q3/2020 Aufstellung Projektteam BPD - Stadt - Fachplaner
ab Q4/2020 Beginn von Fachplanungen und Bestandsaufnahmen

Q4/2020 Scopingtermin mit Trägern öffentlicher Belange

Q4/2020 Übernahme der Liegenschaft durch BPD

Q1-Q4/2021 Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen eines
Fachbeitrags Städtebau und Bearbeitung der Fachbeiträge

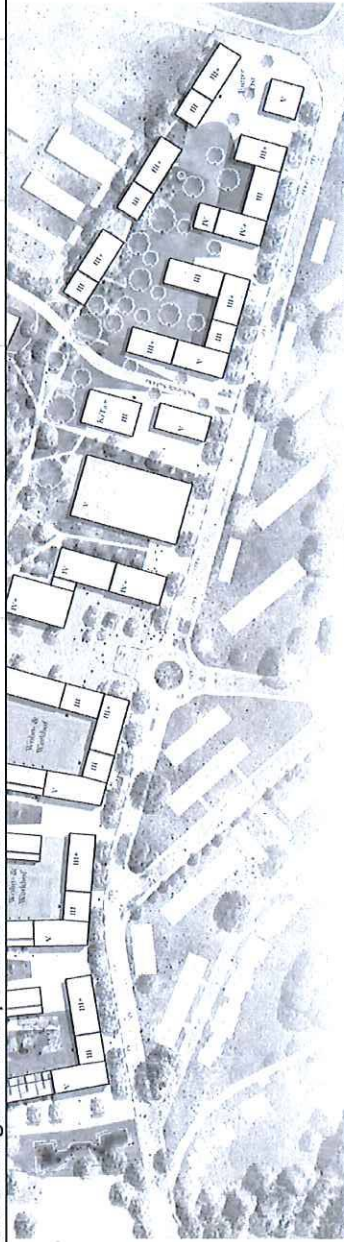
Q4/2021 Konzeptionsbeschlüsse zur Aufstellung Bebauungsplan und Änderung des
Flächennutzungsplanes



Städtebauliches Konzept Grundlage für das Nutzungskonzept

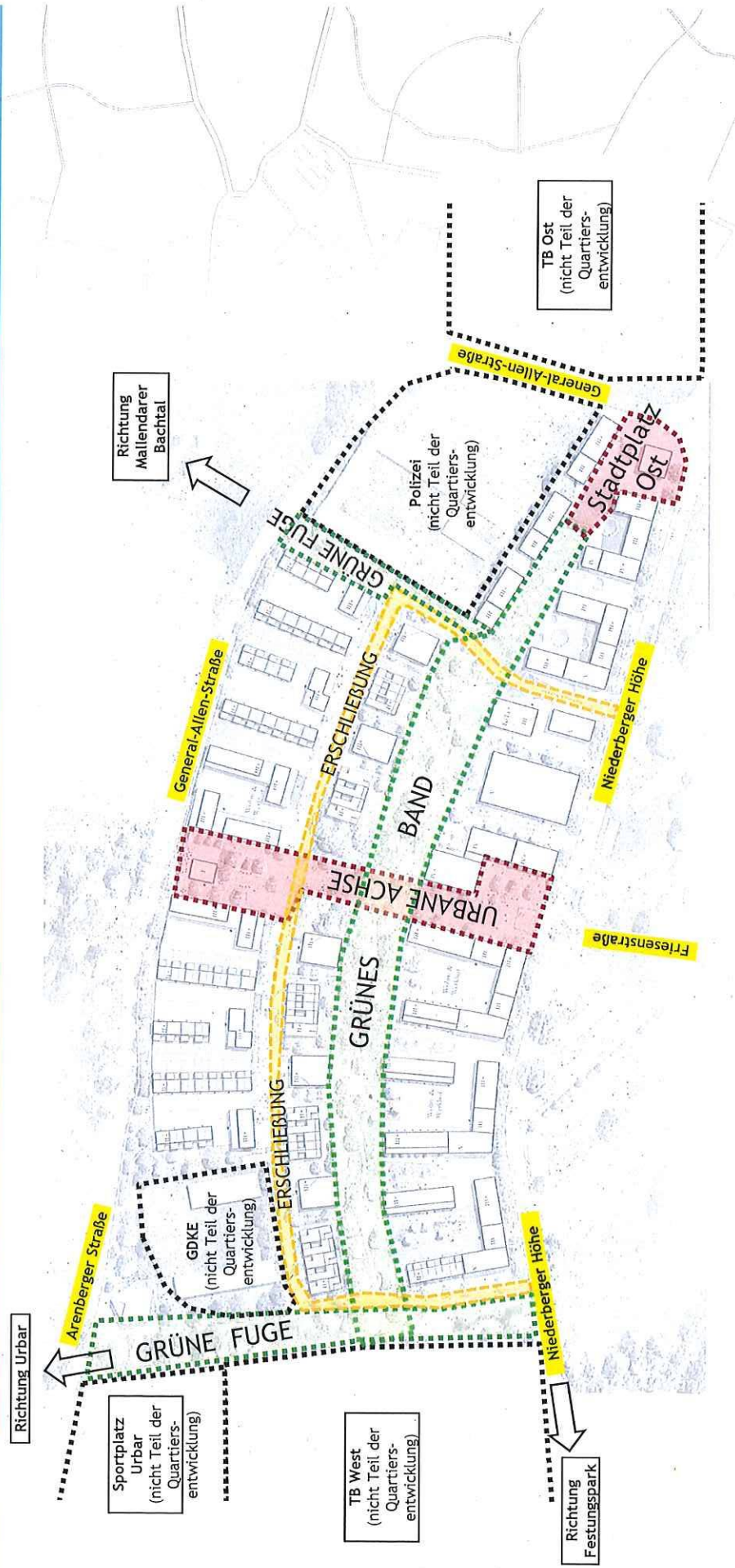


Modell 2 (Mischung Wohnen und Arbeiten)									
				Nutz.art	GRZ	max. Voll- gesch.	GFZ	bebaub. Grdst.fl.	BruttoGFI.
10% Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung			7.758	m ²	WA	0,4	0,8	3103	6207
20% Grundstücke Wohnen und Arbeiten unter einem Dach			15.517	m ²	MI	0,4	0,8	6207	12413
10% Geschosswohnungsbau (Eigentum)			7.758	m ²	WA	0,3	1	2327	7758
10% Geschosswohnungsbau (Miete)			7.758	m ²	WA	0,3	1	2327	7758
20% Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau)			15.517	m ²	WA	0,3	1	4655	15517
30% Mischgebietsnutzung* (davon 50 % Wohnen, Rest: Mischnutzung)			23.275	m ²	MI	0,3	1	6982	23275
			77.583	m ²				25602	72928
		davon 50 % WA	38.791	m ²	WA			12413	37240
		davon % MI	38.791	m ²	MI			13189	35688
Prozentangaben sind pauschale Annahmen									



Basis: Expose „Wohnen und Arbeiten auf dem Festungsplateau“, BImA, 07.04.2017

Städtebauliches Konzept Lageplan Strukturkonzept, Stand 10.2021



Städtebauliches Konzept Bearbeitungsstand Fachbeitrag, Stand 10.2021



Der Lageplan enthält das Strukturkonzept mit der Erschließung und einer möglichen Bebauung. Im weiteren Planungsprozess sind Anpassungen der Gebäude-kubaturen möglich.

Weiterhin sind Erkenntnisse aus Fachgutachten zu berücksichtigen, wie z.B. in den Randbereichen des Plangebietes aufgrund von Lärmemission durch Verkehr und Gewerbe.

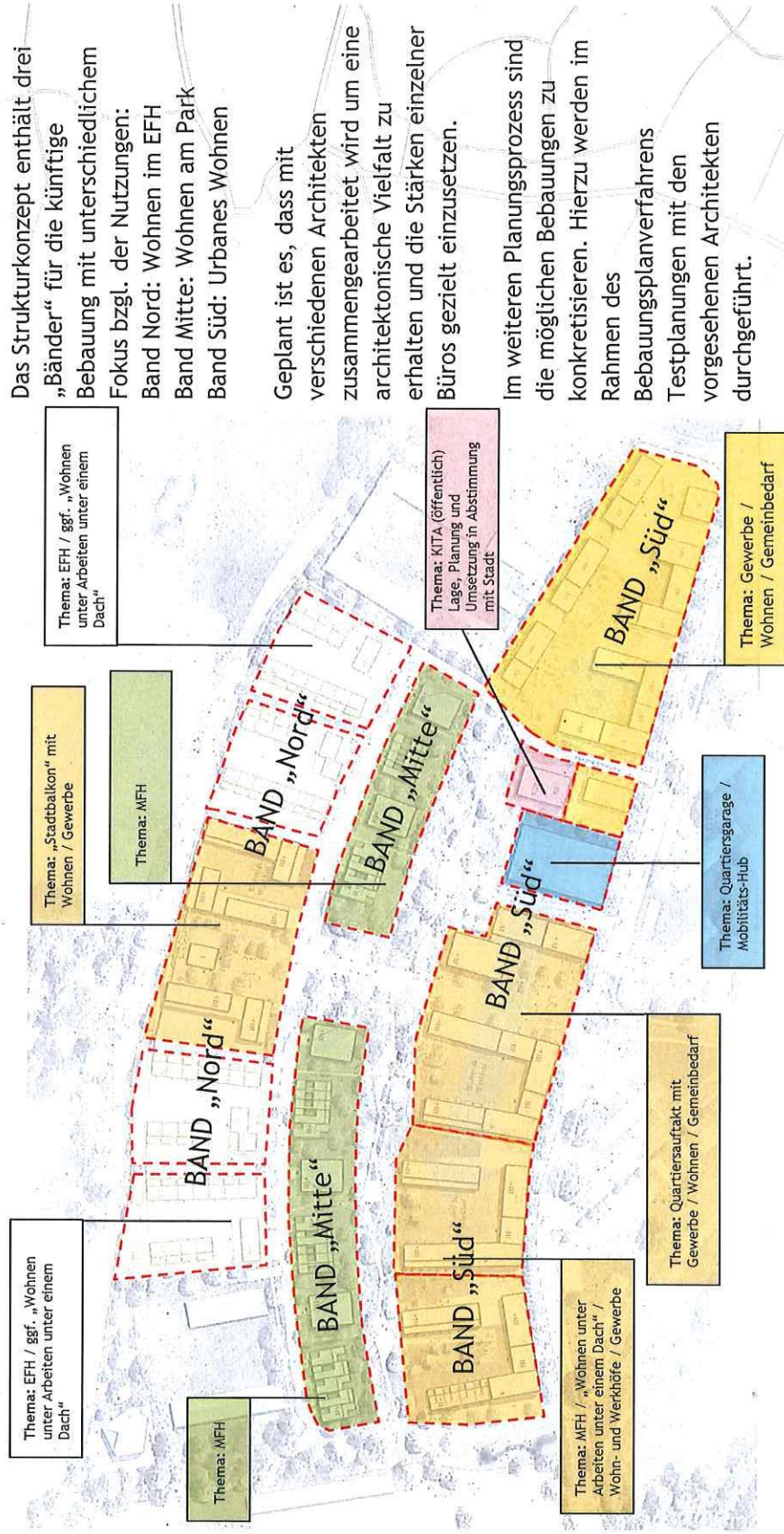
Die Errichtung der Hochbauten erfolgt in einzelnen Bauabschnitten.

Ebenfalls erfolgen noch die Detailplanungen für die öffentliche Erschließung und Grünflächen.



© BPD 2021

Städtebauliches Konzept Lageplan zu lfd. Testplanungen und vorgesehene Aufteilung Architekten



Das Strukturkonzept enthält drei

„Bänder“ für die künftige

Bebauung mit unterschiedlichem

Fokus bzgl. der Nutzungen:

Band Nord: Wohnen im EFH

Band Mitte: Wohnen am Park

Band Süd: Urbanes Wohnen

Geplant ist es, dass mit

verschiedenen Architekten

zusammengearbeitet wird um eine

architektonische Vielfalt zu

erhalten und die Stärken einzelner

Büros gezielt einzusetzen.

Im weiteren Planungsprozess sind

die möglichen Bebauungen zu

konkretisieren. Hierzu werden im

Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens

Testplanungen mit den

vorgesehenen Architekten

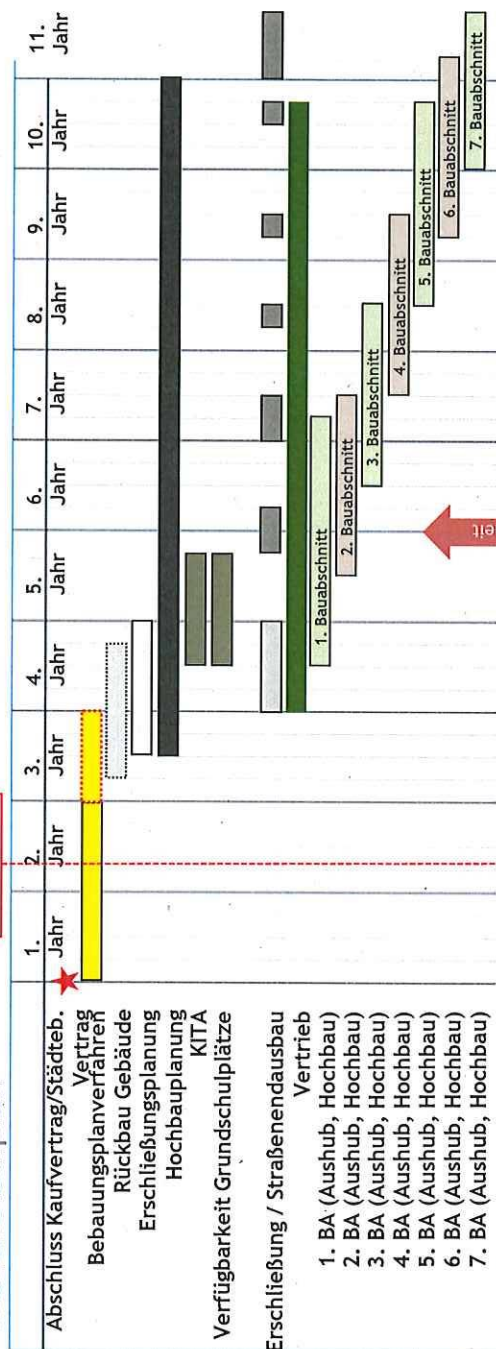
durchgeführt.

Meilensteine und Bauabschnitte der Quartiersentwicklung



Stand
Q1/2022

Meilensteinplan



Entwurf: Stand Februar 2020

Hinweis:
Meilensteinplan zum
Städtebaulichen Vertrag



Mgl. Bauabschnitte

(Hinweis: Abfolge und Umfang der einzelnen BA können sich ändern, u.a. in Abhängigkeit von der Vermarktung)

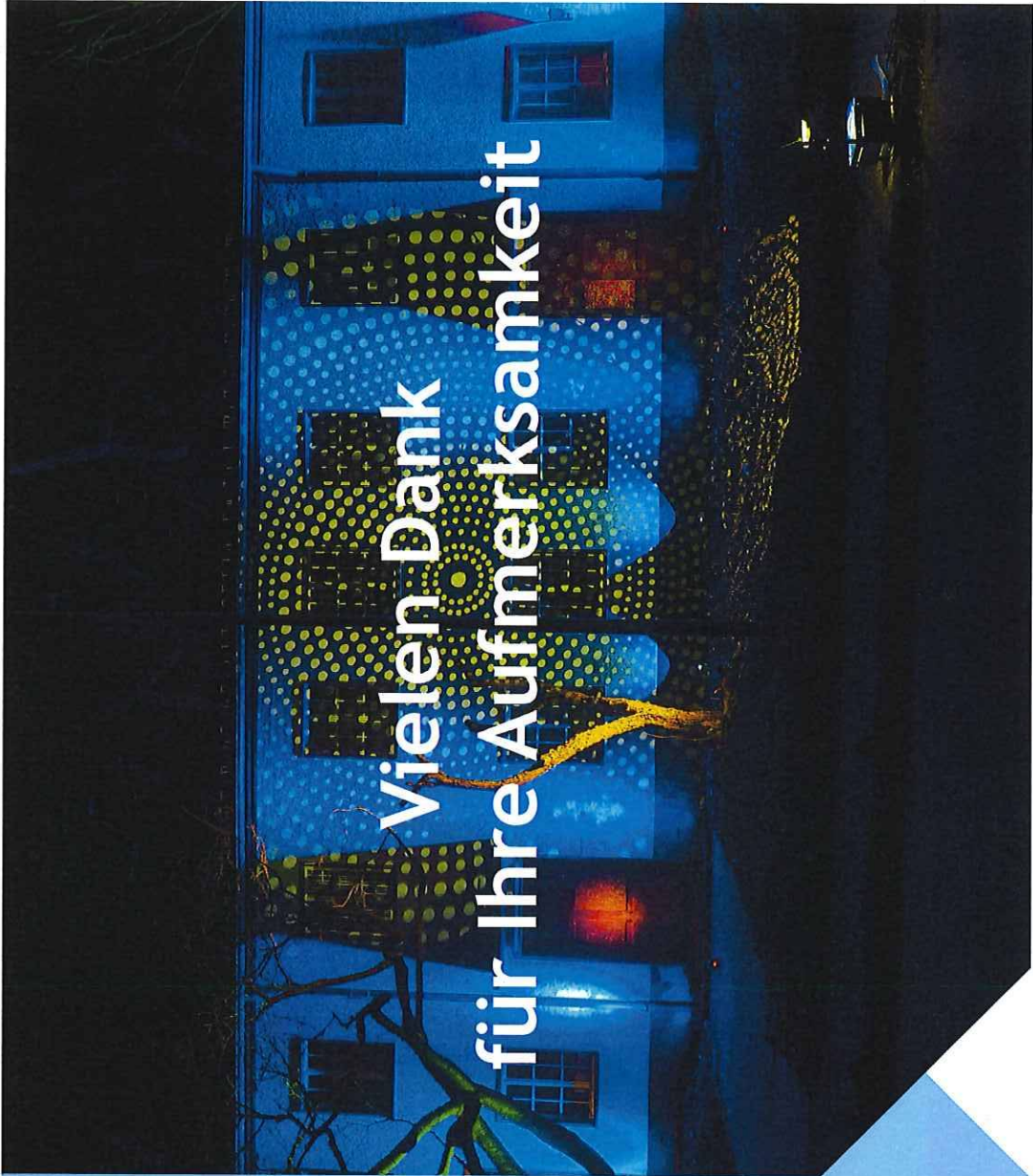
Regionalbüro Koblenz

Ihre Ansprechpartner

Adrian Jukic | Leiter Regionalbüro
BPD Immobilienentwicklung GmbH

Regionalbüro Koblenz
Niederberger Höhe 1c | 56077 Koblenz

T: +49 261 899693-10
E: a.jukic@bpd-de.de



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit