

Stellungnahme zu Antrag/Anfrage

Nr. AT/0026/2012

Betreff: Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und FBG: Sportplatz Metternich

Stellungnahme/Antwort:

In der Vorlage zum TOP 5 (BV/0366/2012) legt die Verwaltung eine Beschlussempfehlung für die Änderung des Bebauungsplanes 242 zur Beschlussfassung durch den Stadtrat am 28 Juni 2012 vor.

Die Verwaltung hat gemäß dem Wunsch aus der mehrfachen Beratung der Angelegenheit im Wirtschaftsförderungsausschuss mehrere Gespräche mit Investoren (Edeka, REWE und andere) und den Eigentümern der verschiedenen Immobilien im Nahbereich des kleinen Vollsortimenters "Edeka Goerzen" geführt. Überraschendes Ergebnis - auch für die Verwaltung - ist eine mögliche Einigung zwischen der EDEKA-Gruppe und einem Immobilieneigentümer, der an die heutige Edeka-Niederlassung (Goerzen) in Koblenz-Metternich (Am Metternicher Bahnhof) angrenzt. Die sich nunmehr abzeichnende Lösung (Abriss genutzter und leerstehender Immobilien zu Gunsten eines modernen neuen Gebäudes für einen Vollsortimenter - Einigung zwischen privaten Investoren/Mietern) ist die aus Sicht des Städtebaus, des Verkehrs, der Nachhaltigkeit und des Einzelhandels die sinnvollste Lösung.

Damit scheidet zunächst die angedachte Investorenlösung für ein "Dreiecksgeschäft" zwischen einem privaten Investor, der Stadt Koblenz als Grundstückseigentümer des Sportplatzes FC Germania Metternich 1912 e.V. (Verein ist Pächter) sowie dem von einer Sportplatzverlagerung profitierenden Verein und der Strueg mbH (als Verkäufer des neuen Sportplatzgrundstücks) aus.

Das Modell hat immer vorausgesetzt, dass die zeitlich vorgezogene Sanierung des heutigen Sportplatzgeländes am Trifter Weg finanziell bewertet und in die Gesamtfinanzierung eingepreist wird. Dabei war bisher nur überschlägig gerechnet worden und somit offen, ob es zu einer Vollfinanzierung kommen könnte. Vollfinanzierung bedeutet Verkauf des Sportplatzgeländes plus vorgezogene fiktive Sanierungskosten gleich Grunderwerbskosten am neuen Standort und Kosten für den Neubau von 1,5 Sportplätzen (ein großer und ein kleiner Fußballplatz als Kunstrasenplatz).

Der Investor hätte dann auf dem heutigen Sportplatzgelände ein Gebäude für einen neuen

Vollsortimenter sowie "on Top" im 1. OG und 2. OG ggf. ein zusätzliches Studentenwohnheim errichtet. Der Investor hätte zugleich einen Werkvertrag für den Bau des neuen Sportplatzgeländes ("schlüsselfertig") mit der Stadt abgeschlossen. Die genaue Schnittstelle bezüglich des "Umkleide-/Sanitärgebäudes" (Vereinsheim) gibt es dazu bisher nicht (Eigenleistungen des Vereins, wenn Gebäude auch allgemeine Vereinsräume enthalten soll).

Die Klärung mit der ADD bezüglich der Anerkennung dieses Modells als "Ersatzbeschaffungsmaßnahme" ist aufgrund fehlender Grundsatzbeschlüsse in der Vergangenheit nicht erfolgt. Dahinter steht auch die Frage, ob die Stadt die Einnahmen aus der Veräußerung des Sportplatzgeländes OHNE Abzüge (25%) in die Refinanzierung für den Neubau des Sportplatzgeländes einbringen kann/darf.

Das Investorenmodell würde auch bei einer Nachnutzung als reiner Wohnstandort (also ohne Handel- oder Büronutzung) funktionieren - was eine Realisierung eines Studentenwohnheims einschließen könnte. Der Standort am Trifter Weg ist für eine mehrgeschossige Wohnnutzung (z.B. Stadtvillen) aus Sicht der Verwaltung sehr gut geeignet: ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt und zukünftig in das Industriegebiet an der A61, umfassende Nahversorgung, Apotheke und CIM, fußläufige Anbindung an Kindergarten und Grundschule/weiterführende Schule.

Eine Markterkundung durch die Stadtverwaltung könnte zeitnah Auskunft geben, ob es Investoren für dieses Modell und eine ausreichende Refinanzierung für die neuen Sportplätze geben könnte.

Wenn es Strueg mbH kurzfristig gelingen sollte, die rund 2,8 ha große Gewerbefläche im Gewerbestandort Metternich Nord zu veräußern (was sich bisher als sehr schwierig darstellte) wäre dieser Ersatzstandort für eine Sportplatzverlagerung nicht mehr verfügbar. Die Entwicklung/Erschließung eines anderen Ersatzstandortes in Metternich würde voraussichtlich einen mehrjährigen Zeitraum in Anspruch nehmen.

Abschließender Hinweis: die im Antrag formulierte mögliche Überschreitung von im GMA-Gutachten für den Einzelhandel formulierten Obergrenzen der Verkaufsflächen können nur sachgerecht im Wege der notwendigen Abwägung im anstehenden Bebauungsplanverfahren abgewogen werden. Eine vorgezogene Ratsentscheidung sollte in der Form aus rechtlichen Gründen nicht vorab vollzogen werden.

Bei Realisierung eines "Wohnprojektes" auf dem heutigen Sportplatz könnte es sich gegebenenfalls um ein "neues" Projekt handeln, das nicht den Grundsatzbeschlüssen zur Haushaltskonsolidierung entspricht.

Da das Projekt bisher nicht in der Prioritätenliste des Amtes 61 für Bebauungsplanaufstellungen / -änderungen enthalten ist, wird die Verwaltung hier ohne Grundsatzbeschluss des Rates in eigener Initiative nicht tätig werden.

Weiterhin wäre im Sport- und Bäderausschuss zu entscheiden, ob die Maßnahme Sportplatz Metternich in der Priorität nach vorne gezogen werden soll. Hierfür gibt es bisher keinen Beschluss.