



Unterrichtungsvorlage

Vorlage-Nr.:	UV/0225/2013/1		Datum:	22.10.2013			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	61/Stab-TT			
Gremienweg:							
31.10.2013	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	
Betreff:	Umnutzungskonzept Koblenzer Bunker -Entwurf der Verwaltung-						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den im Zusammenhang mit der derzeit geführten Diskussion zur Zukunft Koblenzer Bunker erarbeiteten Entwurf für ein gesamtstädtisches Umnutzungskonzeptes zur Kenntnis. Die enthaltenen Informationen und Empfehlungen sind im Zuge laufender und kommender Entwidmungsverfahren zu berücksichtigen.

Sachstand:

In Politik und Verwaltung wird zurzeit im Zuge laufender Entwidmungsverfahren intensiv über eine eventuelle Nach- bzw. Umnutzung vorhandener städtischer und bundeseigener Bunkeranlagen in der Stadt Koblenz diskutiert. Diesbezüglich hat der Stadtrat, aufbauend auf einem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU und SPD vom 22.April 2013, in seiner Sitzung am 2. Mai 2013 die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Umnutzungskonzeptes für sämtliche Koblenzer Bunkeranlagen beauftragt.

Ergebnis:

Die Anzahl und die stadträumliche Verteilung der derzeit im Bereich der Gesamtstadt für eine Nachnutzung geeigneten Bunkeranlagen (Hoch-, Tief- und Schutzbunker), reduziert sich nach einer ersten Beurteilung auf insgesamt neun Bauwerke, die sich für **vier denkbare Typen einer Nachnutzung** eignen:

- Vier Bunkerstandorte zur **Wohnnutzung** in der Nagelsgasse, in der Goethestraße, in der Hohenstauffenstraße/Markenbildchenweg, sowie eventuell auch am Brenderweg
- Einen Bunkerstandort zur **Büronutzung** am Friedrich-Ebert-Ring
- Drei Bunkerstandorte zur **Sport-, Kultur- und Freizeitnutzung** in der Ravensteynstraße, im Fort Konstantin und in der Mayener Straße
- Einen Bunkerstandort zur **Nutzung als Verkehrsgebäude** in der Bodelschwinghstraße

Bunkerstandorte zur Wohnnutzung

Betrachtet man die vier für eine Wohnnutzung in Frage kommenden Bunkeranlagen im direkten Vergleich, so bekommen der städtische **Hochbunker Goethestraße** und die städtischen **Tiefbunker Hohenstauffenstraße/Markenbildchenweg** nicht nur wegen des bereits laufenden Entwurfsverfahrens eine höhere Priorität.

Auch die derzeit schon bestehenden Anfragen für einen käuflichen Erwerb weisen auf ein allgemein hohes Interesse der Privatwirtschaft bzgl. einer Umnutzung und Vermarktung zu Wohnzwecken hin.

Im Zuge einer ersten Bunkerbesichtigung der städtischen Ämter 37 (Amt für Brand- und Katastrophenschutz) und 61 (Untere Denkmalschutzbehörde, Bauaufsicht-Statik, Stabsstelle Stadtentwicklung) am 27. Juni 2013 konnten beide Luftschutzeinrichtungen in Augenschein genommen werden. Die Anlagen befinden sich in einem baulich guten Zustand und weisen bis auf vereinzelte Eintrittsstellen für Feuchtigkeit im Deckenbereich keine grundlegenden baulichen Mängel auf.

Beide städtischen Liegenschaften befinden sich in zentraler Stadtlage in einem gewachsenen städtebaulichen Umfeld mit größtenteils hochwertiger Umfeldnutzung und sollten entsprechenden Kriterien für eine ebenfalls hochwertige Nachfolgenutzung unterliegen.

Eine vollständige Überbaubarkeit des **Tiefbunkers Hohenstauffenstraße/Markenbildchenweg**, insbesondere der Baulücke an der Hohenstauffenstraße, wäre gemäß den Vorgaben des §34 BauGB möglich, sollte jedoch in Abhängigkeit zu den vorhandenen Parkplatznutzungen erfolgen und diese entsprechend integriert berücksichtigen. Denkbare Nachfolgenutzungen sind sämtliche in Kerngebieten zulässige Nutzungen entsprechend § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jedoch sollte die in der Hohenstauffenstraße bereits ausgeprägte Wohnnutzung vorrangig als Planungsziel verfolgt werden.

Problematisch stellt sich der Stellplatznachweis für eine entsprechende Wohnnutzung gemäß Stellplatzverordnung § 47 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) dar, zumal die heutigen auf der Baulücke Hohenstauffenstraße von der Stadt Koblenz vermieteten ca. 20 Stellplätze, aber auch die im Bereich Kurt-Esser-Haus bestehenden 25 Stellplätze im Zuge ihres Wegfalls einer entsprechenden Stellplatzabläse unterliegen. Eine denkbare Alternative wäre eine entsprechende Nutzung und Bereitstellung des Untergeschosses mittels Erschließungsrampe auf der Südseite des Gesamtareals über die dort vorhandene Bahnhoferschließung.

Die Außenmaße des **Hochbunkers Goethestraße** mit einer Länge von knapp 40 Meter, einer Breite von gut 17 Meter und einer Höhe von knapp 12 Meter erlauben, wenn überhaupt, nur eine behutsame Aufstockung des Gebäudes durch eingeschossige Penthousewohnungen auf dem Dach der Bunkeranlage, da bei größeren Aufbauten das städtebauliche Umfeld in seiner Maßstäblichkeit gesprengt würde. Denkbar ist auch eine behutsame Entkernung bzw. Fassadenöffnung des Gebäudes, um so neue Nutzungsformen für das Wohnen zu ermöglichen.

Generell ist das Bauen im Bunker für moderne Wohnformen sehr komplex, denn anders als beim normalen Hausbau muss zunächst Baumasse entfernt und nicht hinzugefügt werden.

Das Einschneiden von Fensteröffnungen in den hochfesten Beton ist dabei der größte Eingriff. Ferner müssen die vielen verschachtelten Räume aufgelöst und zum Teil vorhandene Treppenanlagen abgerissen werden. Jedoch existieren bereits zahlreiche Beispiele von erfolgreichen und attraktiven Bunkerumnutzungen die zeigen, dass dies ein auch unter wirtschaftlichen Aspekten gangbarer Weg ist.

Im Falle des Hochbunkers Goethestraße sollte dieser Weg geprüft und im Falle einer Umnutzung einer Aufstockung gegenüber vorgezogen werden. Das im Stadtteil Oberwerth einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild lässt sich so in größerem Maße berücksichtigen

und aufwerten, als durch die mit einer Aufstockung verbundene Vergrößerung der Unmaßstäblichkeit des Baukörpers inmitten einer der hochwertigsten Koblenzer Wohnlagen. Für beide Standorte ist eine Nutzung der Untergeschossebene als zukünftige Tiefgaragenebene auch unter statischen Kriterien denkbar und sollte im Zuge einer Umnutzung in Abhängigkeit zur Kostenentwicklung entsprechend Berücksichtigung finden.

Für den im Privatbesitz befindlichen **Hochbunker Brenderweg** sehen die Ausgangsvoraussetzungen für die Umsetzung einer empfohlenen Wohnnutzung ungünstiger aus. Der bereits seit Juni 2012 von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten an die Musiker-Initiative „Music-Live“ veräußerte Hochbunker bietet zwar planungsrechtlich voraussichtlich die Möglichkeit einer Aufstockung für Penthousewohnungen, jedoch ist durch den Verkauf an Dritte die Umsetzung einer solchen Maßnahme schwer vorstellbar. Der Eigentümer hat den Hochbunker lediglich im Interesse der Jugendkulturarbeit für eine rein kulturelle Nutzung erworben und dürfte an einer denkbaren Aufstockung des Bunkers für Wohnzwecke vermutlich wenig Eigeninteresse und keine finanziellen Möglichkeiten besitzen.

Anders stellt sich die Situation des städtischen **Hochbunkers an der Nagelsgasse** dar, für den derzeit eine rege Nachfrage für den Erwerb bzw. die Nutzung unter anderem als Lagerstätte bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist es ratsam, den Hochbunker Nagelsgasse nach Einleitung eines entsprechenden Entwidmungsverfahren und einer Räumung seines noch vollständig erhaltenen Inventars ähnlich wie den Hochbunker Goethestraße zu behandeln und einer Wohnnutzung für gehobene Ansprüche zuzuführen. Insbesondere der benachbarte Garten Herlet ließe sich so in das städtebauliche Umfeld besser integrieren und erhielt so eine noch größere Würdigung. Eine bislang angeregte Nutzung als Lagerstätte würde dem zentralen Standort und dem Grundstückswert des Bunkers nur bedingt gerecht werden und wäre mit einer Wohnnutzung schwer vereinbar, da sich die Erd- und Untergeschossebene des Bunkers als Parkdeck bzw. Einstellebene für erforderliche Stellplätze bzw. entfallende Garagen eignen würde.

Bunkerstandorte zur Büronutzung

Der in zentraler Innenstadtlage im Blockinnenbereich am **Friedrich-Ebert-Ring** gelegene bundeseigene **Hochbunker** sollte zukünftig Verkaufsverhandlungen einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Nutzung als Büro- und Dienstleistungsstandort zugeführt werden.

Der Koblenzer Stadtrat hatte sich bereits mit Beschluss (BV/05/64/2007/1) vom 14.12.2007 gegen ein Vorkaufsrecht bzw. einen eventuellen städtischen Ankauf des im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) befindlichen Hochbunkers Friedrich-Ebert-Ring entschieden.

Bunkerstandorte zur Sport-, Kultur- und Freizeitnutzung

Die drei für eine Sport-, Kultur- und Freizeitnutzung in Frage kommenden Bunkeranlagen **Fort Konstantin, Ravensteynstraße und Mayener Straße** sind aufgrund ihrer bisherigen Nutzung und ihres jeweiligen Standortes nicht vergleichbar.

Unstrittig scheinen die Möglichkeiten einer musealen Nutzung im **Nordtrakt der Festung Fort Konstantin** zu sein. Im Zuge einer ersten Besichtigung des städtischen Schutzbunkers am 14. Juni 2013 konnten die bereits in der Renovierung bzw. Sanierung befindlichen Räumlichkeiten der drei Geschossebenen in Augenschein genommen werden. Die Anlage befindet sich in einem baulich sanierungsbedürftigen Zustand, wird jedoch laufend renoviert (Fenstereinbau, Elektroinstallation) und weist keine grundlegenden baulichen Mängel auf. Für eine entsprechende Dokumentation sämtlicher im Zweiten Weltkrieg und in der

Nachkriegszeit genutzten Luftschutzmaßnahmen bzw. Luftschutzanlagen bieten sich deshalb die Räumlichkeiten als Originalkulisse an.

Grundlegend anders stellt sich die Ausgangssituation des **bundeseigenen Tiefbunkers an der Mayener Straße** dar. Auch diese Luftschutzeinrichtung konnte im Zuge einer ersten Besichtigung unter Führung von Wolfgang Gückelhorn (Buchautor „Die Koblenzer Luftschutzbunker im alliierten Bombenhagel“) am 27. Juni 2013 mit Vertretern der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Bundeswehr und der BIMA in Augenschein genommen werden.

Der unterhalb des Gebäudes Mayener Straße 95 liegende Tiefbunker könnte sich aufgrund seiner technischen Infrastruktur im Originalzustand ebenfalls als denkmalschutzwürdig erweisen. Jedoch befinden sich die Räumlichkeiten in einem desolaten und stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Zukunft des Bunkers hängt im Wesentlichen auch vom weiteren Werdegang des Gebäudes Mayener Straße 95 ab, das ebenfalls stark renovierungsbedürftig ist und derzeit von der BIMA zum Verkauf angeboten wird. Hier hat die Stadt derzeit ohne Erwerb keinen direkten Einfluss auf zukünftige Nutzungen.

Der **Hochbunker Ravensteynstraße** in Koblenz-Pfaffendorf wird bereits seit vielen Jahren wie der Bunker im Brenderweg als Übungsstätte für Musikgruppen genutzt. Dieses Angebot sollte über den bisherigen Mieter Music Live e.V. trotz anfänglicher Schwierigkeiten ausgebaut und weiterentwickelt werden. Auch eine Aufnahme sportlicher Nutzungen im Fitness- und Gesundheitssektor scheint in Kombination mit dem aufgestockten Sporthallenbau denkbar und durchaus realistisch.

Bunkerstandorte zur Nutzung als Verkehrsbauten

Der in Stadtrandlage unmittelbar an der B 9 / Bonner Straße verkehrsgünstig gelegene bundeseigene Hochbunker könnte sich bei zukünftigen Verkaufsverhandlungen der BIMA aufgrund seiner Nähe zur B 9 aber auch wegen der direkten Nachbarschaft zum dortigen Sportplatz für eine entsprechende Nutzung als Parkhaus- bzw. Stellplatzanlage eignen.

Anlagen:

Umnutzungskonzept Koblenzer Bunker

Historie:

- 14.03.2013:** Beschluss (BV/0049/2013) des Stadtrates zur Aufgabe und Entwidmung der stadteigenen Bunkeranlagen
- 22.04.2013:** Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU und SPD zur Erarbeitung eines Konzeptes für die Koblenzer Bunkeranlagen
- 02.05.2013:** Kenntnisnahme des Stadtrates und Beauftragung der Verwaltung mit der Erstellung eines entsprechenden Konzeptes
- Juni 2013:** Fotodokumentation aller Bunkeranlagen und Erarbeitung eines Erläuterungsberichtes zum Nachnutzungskonzept
- 27.06.2013:** Bunkerbefahrung mit Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37) und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
- Juli 2013:** Abstimmung mit Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37) und Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement (Amt 62)
- 10.09.2013** Unterrichtung und Erörterung im Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung (UV/0225/2013)
- 17.9.2013** dto im Fachbereichsausschuss IV
- 21.10.2013** dto. im Haupt- und Finanzausschuss