



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0325/2014/1		<b>Datum:</b>	15.07.2014
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.3 SsED FritschK	
<b>Gremienweg:</b>				
<b>25.07.2014</b>	<b>Stadtrat</b>	<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	
<b>Betreff:</b> Städtebauförderung 2014-2017, Fördergebiet Stadtbau Fritsch-Kaserne				

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

1. das „Fördergebiet Fritschkaserne“, welches im Rahmen der Schwerpunkte der Städtebauförderung für die Jahre 2014 bis 2017 und folgende realisiert werden soll;
2. das „Fördergebiet Fritschkaserne“ in den *vorläufigen* Abgrenzungen nach Anlage 1 gemäß § 171a Baugesetzbuch (BauGB);
3. die Bereitstellung von überplanmäßigen Auszahlungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 100.000 € im Investitionshaushalt 2014, Teilhaushalt 10 Bauen, Wohnen und Verkehr;

Zur Deckung wird die Summe aus dem veranschlagten Projekt P611038 „Ausbau Altlohrtor zur Fußgängerzone“ genommen.

4. die Abweichung vom Eckwertebeschluss für das Fördergebiet Fritschkaserne als Ausnahme zur Umsetzung des Investitionsprogramms des Landes mit einer Förderquote von 90 % für die Programmjahre 2014 bis 2017 und damit einhergehenden Ausschöpfung der in Aussicht gestellten Gesamtfördersumme in Höhe von bis zu 16 Mio. Euro.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Schritte zur Realisierung der Teilmaßnahmen im Fördergebiet sowie die förderrechtliche Abwicklung vorzubereiten und durchzuführen (Antragstellung um Aufnahme ins Förderprogramm, Antrag auf vorzeitigen Maßnahmebeginn, insbesondere um die Planungsarbeiten einleiten zu können) *sowie die entsprechenden Beschlussvorlagen vorzulegen und in die Gremien einzuspeisen.*

### Begründung:

Durch die Ausweitung der Landesförderung zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung in den fünf Oberzentren, zu denen auch Koblenz gehört, wurde seitens des zuständigen Landesministers Roger Lewentz eine Erhöhung der Förderquote auf 90% für die Jahre 2014 bis 2017 in Aussicht gestellt.

Dies bedeutet, dass das Land gemäß dem Schreiben vom 5. Juni 2014 der Stadt Koblenz für die nächsten 4 Jahre bis zu 16 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung stellt. Dabei sollte der jährliche Mittelabfluss als Zielgröße in einer Bandbreite von 3,5 Mio. bis 4,5 Mio. Euro liegen.

Seitens der Städte waren daher kurzfristig mögliche Handlungsschwerpunkte zu definieren und in einem Verständigungsverfahren mit dem Land als „geschlossenes Paket“ zu melden.

Das Land bestätigt in seinem Schreiben vom 5. Juni 2014, die seitens der Stadt gemeldeten Fördergebiete als Teil dieses Investitionspaketes aufnehmen zu können.

Dieses Investitionspaket ist in der Beschlussfassung (BV/0324/2014) zusammengestellt.

Die Stadt Koblenz erhält hiermit die Möglichkeit, in den nächsten vier Jahren die Handlungsschwerpunkte in diesen Fördergebieten mit einer 90 % - Förderquote der förderfähigen Kosten umzusetzen. Wenn ausreichend Teilprojekte gemeldet und realistisch umgesetzt werden, kann die in Aussicht gestellte Förderung in Höhe von bis zu 16 Mio. Euro ausgeschöpft werden, andernfalls kann nur eine entsprechend geringere Fördersumme vereinnahmt werden.

Die Umsetzung dieses Investitionsprogramms für die Stadt Koblenz ist nur leistbar, wenn hierfür ausnahmsweise – auf Grund der außerordentlich positiven finanziellen Rahmenbedingungen - vom Eckwertebeschluss abgewichen wird.

Der Bereich der Fritschkaserne soll dabei im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau als neues Fördergebiet ausgewiesen werden.

Die Gebietsabgrenzung umfasst neben dem Unterkunftsbereich der ehemaligen Fritschkaserne (Mitte) auch die Technischen Bereiche Ost und West, auch wenn das Erstzugriffsrecht von der BIMA derzeit nur für den Unterkunftsbereich angeboten wurde.

Der Technische Bereich Ost steht heute schon einer kommunalen Entwicklung zur Verfügung, für den technischen Bereich West erwartet die Stadt mittelfristig eine entsprechende Entscheidung des Bundes (Wehrtechnische Studiensammlung) zur Entwidmung. In der Interessensbekundung an die BIMA sind die entsprechenden Anfragen für die beiden technischen Bereiche integriert.

Die Entwicklung der Fritsch-Kaserne ist eines der bedeutendsten städtebaulichen Projekte der nächsten Jahre für die Stadt Koblenz. Mit ca. 12 ha im Kernbereich sowie den beiden angrenzenden Gebieten Technischer Bereich West (6,6 ha) und Technischer Bereich Ost (5 ha) liegt auf der Niederberger Höhe ein Stadtumbaupotential für verschiedenste städtebauliche Zielsetzungen brach. Mit der BUGA 2011 und der Schaffung des Festungsparks sowie der Seilbahnverbindung des Festungsplateaus mit der Innenstadt wurden bereits sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung der ehemaligen Fritsch-Kaserne geschaffen. Rahmenkonzept, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien wurden bereits erstellt, so dass auf der Basis der Anfang des Jahres nunmehr von der BIMA unterbreiteten Option auf Erstzugriff die weiteren, umsetzungsorientierten Schritte in Gang zu setzen sind.

Im Rahmen einer bereits installierten Projektgruppe unter Leitung von Herrn Hammann (Wirtschaftsförderung) und Herrn Hastenteufel (Stadtentwicklung und Bauordnung) mit Beteiligung des Umweltamtes, des Amtes für Stadtvermessung und Bodenmanagement und der Kämmerei werden diese Schritte nunmehr konsequent und stetig vorbereitet und umgesetzt. Es findet ein monatlicher Projekt-Jour-Fixe unter Leitung des Oberbürgermeisters und Beteiligung des Baudezernenten statt; dort werden die maßgeblichen Verfahrensschritte erörtert und festgelegt.

### **Interessensbekundung Erstzugriffsrecht**

Die BIMA hat mit Schreiben vom 3.2.2014 der Stadt die Option auf den Erstzugriff für den

Unterkunftsbereich der ehem. Fritsch-Kaserne eingeräumt. Nachdem verwaltungsintern hierfür zunächst die notwendigen Rahmenbedingungen abzuklären waren, hat die Stadt zwischenzeitlich eine Interessensbekundung gegenüber der BIMA abgegeben. Damit signalisiert die Stadt der BIMA u. a., dass sie die weitere Entwicklung aktiv mit in die Hand nehmen will und seitens der BIMA um ein Kaufpreisangebot bittet.

Die konkrete Annahme der Option wird erst zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten sein, nämlich wenn Ergebnisse der Ersterkundung, Mitwirkende bei einer noch zu gründenden Entwicklungsgesellschaft und finanzielle Rahmenbedingungen wie Kaufpreis, Haushaltsansätze/Finanzplanung und Zuschussbedingungen aus der Städtebauförderung bekannt sind.

### **Vorbereitung zur Gründung einer Entwicklungsgesellschaft und Interessentenfindung**

Aufgrund der Größenordnung des Gebietes wird, zunächst beschränkt auf den Grunderwerb und die Aufbereitung des Geländes, die Stadt eine Entwicklung der Fläche am sinnvollsten mit Projektpartnern aus der privaten Wirtschaft angehen. Dies bietet sich in der Form einer projektorientierten Entwicklungsgesellschaft an. Aufgrund der Verfahren und der angestrebten staatlichen Zuschüsse ist bei dieser Gesellschaft eine mehrheitliche Beteiligung der Stadt zwingend geboten. Deren Aufgaben werden insbesondere der Erwerb der Fläche, die Aufbereitung für eine künftige Bebauung sowie die Vermarktung der Flächen sein. Die eigentliche Umsetzung der Erschließung und die folgende Bebauung sind zunächst nicht Aufgaben dieser Gesellschaft, sondern sollen durch separate Projektentwicklungsbeteiligte erfolgen.

Es liegen der Stadt bereits einzelne Interessensbekundungen vor, so dass die Entwicklung des Gebietes bereits heute für entsprechende Unternehmen und Dienstleister lukrativ erscheint. Für die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft ist es wichtig, möglichst viele, potente Interessenten zu gewinnen. Mit dieser Intention sollen in einem Sondierungs- und Abstimmungsverfahren möglichst viele Koblenzer oder für Koblenz erfolgreich tätige Unternehmen gewonnen werden. Für die Ausübung des Erstzugriffsrechtes ist allerdings zu beachten, dass die Stadt mehrheitlich in einer solchen Entwicklungsgesellschaft vertreten ist. Anschließend kann dann die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft konkretisiert und weiter vorbereitet werden.

### **Ersterkundung/Gefahrerforschung**

Wesentlich für die weitere Entwicklung ist eine belastbare Einschätzung des Untergrundes sowie der vom Boden oder den Aufbauten ausgehenden Gefahren, da gerade die intensive militärische Nutzung der letzten Jahrzehnte, aber auch die Abstellnutzung der letzten 10 Jahre erhebliche Auswirkungen auf den Boden hatte und die Aufbauten nach heutigem Stand der Technik mit hoher Wahrscheinlichkeit belastet sind sowie die Zusammensetzung des Untergrundes bis dato weitestgehend unbekannt ist. Ein Grundstückskauf sowie eine Flächenentwicklung auf Basis dieser Erkenntnislage sind zu risikoreich und können nicht empfohlen werden.

Die zuständige untere Bodenschutzbehörde muss zunächst im Rahmen einer orientierenden Untersuchung klären, ob bereits schädliche Bodenveränderungen oder sanierungsbedürftige Altlasten vorliegen. Dies geschieht insbesondere auf der Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung. Erst danach können konkrete weitergehende Untersuchungs- oder sogar Beseitigungs- bzw. Sanierungsanordnungen gegenüber dem heutigen Eigentümer BIMA ausgesprochen werden und Haftungsfragen sowie finanzielle Verantwortlichkeiten geklärt werden.

Im Rahmen der Konversion militärischer Liegenschaften hat sich in der Vergangenheit die

Einleitung eines förmlichen Erkundungsverfahrens in einer so genannten Konversionsarbeitsgemeinschaft (KOAG), also mit Beteiligung der Stadt, der BIMA als Eigentümerin, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft der SGD als zuständige Fachbehörde und des Landesbetriebes Baubetreuung und Liegenschaften LBB als Dienstleister für die staatliche Eigentümerin bewährt. Diese KOAG soll nunmehr durch eine entsprechende Initiative der Stadt förmlich für die Fritsch-Kaserne in Gang gesetzt werden.

Die für die Erstuntersuchung erforderlichen Kosten sind vom Umweltamt mit den 3 Bestandteilen

- Gefahrerforschung (Ersterkundung) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei einem Altstandort,
- Entkernung und Rückbau der Gebäude und
- Baugrunduntersuchung (Bomben und Auffüllmaterial) benannt.

Diese Kosten sind zunächst von der Stadt zu tragen, sind aber ggf. in einer entsprechenden Sanierungsvereinbarung komplett von dem derzeitigen Besitzer, insofern er zur Beseitigung oder Sanierung verpflichtet gewesen wäre, zu tragen.

Für die vorbereitenden Untersuchungen sind überplanmäßige Auszahlungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 100.000 € im Investitionshaushalt 2014, Teilhaushalt 10 Bauen, Wohnen und Verkehr vorzusehen. Zur Deckung wird das Projekt P611038 „Ausbau Altlöhrtor zur Fußgängerzone“ herangezogen. Im Rahmen der Haushalts-Planaufstellung für den Nachtragshaushalt 2014 und den Haushalt 2015 erfolgt dann eine entsprechende Korrektur. Die auf Basis der Kostenschätzung ermittelten Ansätze werden nicht in vollem Umfang zur Realisierung des Ausbaus Altlöhrtor benötigt.

Das Fördergebiet „Fritschkaserne“ stellt einen Handlungsschwerpunkt in dem „geschlossenen Paket“ für die Handlungsschwerpunkte der Städtebauförderung für 2014 bis 2017 in Koblenz dar.

### **Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Fördergebiet dargestellt:**

---

Mit der Intention „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll ein neues Quartier für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe nachhaltig entwickelt werden.

Dabei sind die wirtschaftlich relevanten Rahmenbedingungen, die sich z.B. aus den Nutzungsänderungen durch die BUGA im Bereich des Festungsplateaus oder den Verkauf der Liegenschaften der BIMA an die DIWO (Wohnbebauung Niederberger Höhe) ergeben haben, zu berücksichtigen sowie aktuelle Fragestellungen von fehlendem Parkraum, Anbindung an die Innenstadt, noch nicht abgeschlossene Rekultivierung der Deponie im Zusammenhang mit dem Standort der Kompostierungsanlage u. ä. in die weitere Entwicklung einzubeziehen.

Im Jahr 1994 wurde bereits ein Beschluss gefasst, mit der Zielsetzung ein städtebauliches Entwicklungsgebiet auszuweisen und die vorbereitenden Untersuchungen hierfür einzuleiten. Außerdem wurden seitdem folgende Planungen für die Bereiche der Fritschkaserne entwickelt, die als Basis für die weiteren Überlegungen herangezogen werden können:

- Workshop Konversion Fritschkaserne mit Forum Konversion und Stadtentwicklung (Konv&Ste) 2001
- Rahmenkonzept Alexi 2002/2003
- Rahmenplanung Fritschkaserne (Szenarien 2011 und 2015 - UV/0210/2006; Amt 61)
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Fritschkaserne 2007 (Drees&Sommer - UV/0111/2007)

- Fortschreibung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Fritschkaserne 2010/11 (Drees&Sommer)
- Städtebaulicher Rahmenplan Fritschkaserne mit Niederberger Höhe (Amt 61)

Diese sind allerdings auf Grund der zeitlichen und wirtschaftlichen Komponenten und hinsichtlich der Nutzungsbedarfe zu überprüfen.

**Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen sind insbesondere:**

- die schrittweise Neuordnung der bisherigen militärischen Liegenschaft;
- die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, um ein attraktives Wohn- und Arbeitsklima zu schaffen;
- die Vernetzung der vorhandenen Grünflächen, insbesondere zum Festungspark;
- Einrichtung eines nachhaltigen Verkehrskonzeptes unter Einbindung der Seilbahn und zur Stärkung der Anbindung des Festungsplateaus an die Innenstadt;
- Entwicklung eines Parkraumkonzeptes / -bewirtschaftungskonzeptes für das gesamte Plateaugelände mit Blick auf die touristische Nutzung des Festungsplateaus;
- die nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sowie Bereichen für die Funktionen Dienstleistung und Gewerbe. Gleichzeitig sind auch in Abhängigkeit des Bedarfs entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen denkbar;
- Schaffung von notwendigem Wohnraum entsprechend den Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzeptes

**Gesamtfinanzbedarf für dieses Fördergebiet nach derzeitiger Abschätzung:**

	Gesamt- ausgaben	davon zuwen- dungsfähig <small>2.)</small>	Förderung	in %	Eigenanteil nach derzeitigem Stand	In %	Beiträge und nicht förderfähige Kosten
<b>2014 – 2017</b>	<b>4.367.000 €</b> <small>3.)</small>	<b>3.567.000 €</b>	<b>3.210.300 €</b>	<b>90</b>	<b>356.700 €</b>	<b>10</b>	<b>800.000</b>
davon in 2014	150.000 € <sup>1.)</sup>						
<b>2018 Ende</b>	<b>11.083.000 €</b> <sup>3.)</sup>	<b>noch offen</b>	<b>noch offen</b>		<b>noch offen</b>		<b>noch offen</b>
<b>SUMME</b>	<b>15.450.000 €</b>						

**Erläuterungen zu dieser Tabelle:**

- 1.) Als Ansatz im genehmigten HH-Plan 2014 war mit 50.000 € lediglich ein Anlaufbetrag für die notwendigen Planungs- und Gutachtenskosten vorgesehen, er wird überplanmäßig für 2014 auf insgesamt 150.000 € aufgestockt.
- 2.) Die zuwendungsfähigen Kosten sind aufgrund des frühen Planungsstadiums pauschal geschätzt.
- 3.) Abschätzbare Kostenblöcke 2014 – 2017:
  - Vorbereitende Untersuchungen, Planungen 450.000 €
  - Kosten Zwischenfinanzierung Grunderwerb (mit 3 % angenommen) ca. 100.000 €
  - Altlastensanierung 700.000 € (Annahme: 10 % Anteil der Stadt, Rest BIMA)
  - Freilegungs- und Abrissarbeiten/Ordnungsmaßnahmen ca. 2 Mio. €
  - Beginn Erschließung ca. 1 Mio. €
  - Finanzierungskosten für Zwischenfinanzierung 117.000 €

## **Noch offene, bedeutsame Position: Grunderwerb, Wertfindung läuft zur Zeit**

- Erste Grundstücksverkäufe in 2017: 500.000 €Einnahmen

Bekannte Kostenblöcke 2018 – Ende

- Größter Teil der Freilegungs- und Abrissarbeiten ca. 6,7 Mio €
- Fortführung Erschließung ca. 1,1 Mio €
- Kosten Zwischenfinanzierung (mit 3 % angenommen) ca. 2,883 Mio €
  
- Grundstücksverkäufe 1.500.000 €Einnahmen

## **Die nächsten Schritte für das Fördergebiet Fritschkaserne sind insbesondere:**

### **Der Stadtvorstand hat am 23.06.2014 insbesondere folgende Punkte beschlossen:**

- Das Interesse zur Annahme des Erstzugriffsrecht gegenüber der BIMA zu bekunden (bereits erfolgt).
- Die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft für den Erwerb, die Aufbereitung und Vermarktung der Fritsch-Kaserne vorzubereiten.
- Der Oberbürgermeister eröffnet mit potentiellen Interessenten und geeigneten Unternehmen ein Sondierungs- und Abstimmungsverfahren zwecks deren finanzieller Beteiligung an einer mehrheitlich von der Stadt zu tragenden Entwicklungsgesellschaft „Fritsch-Kaserne“.
- Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Verfahren zur Ersterkundung (Gefahrerforschung Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) im Rahmen einer Konversionsarbeitsgemeinschaft (KOAG) mit BIMA, SGD-Nord und LBB in Gang zu setzen und die hierfür notwendigen Schritte einzuleiten.

Des Weiteren sind folgende Schritte vorgesehen:

- Antragstellung für Fördergebietsausweisung und vorzeitiger Maßnahmenbeginn für die vorbereitenden Untersuchungen und Planungen
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) gemäß der Verwaltungsvorschrift Städtebauförderung 2013 (VV-StBauE 2013) als Voraussetzung für die Städtebauförderung
- Die Schaffung der haushalterischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen im Nachtragshaushalt 2014 sowie in der Mittelanmeldung für den Haushalt 2015.
- Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen und Einzelmaßnahmen
- Bauleitplanverfahren

### **Anlagen:**

Fördergebietsabgrenzung

### **Historie:**

Die Vorlage wurde unmittelbar nach der Beratung im HuFA am 14.7.2014 gemäß der

dortigen Ankündigung überarbeitet. Folgende Änderungen wurden an dieser Vorlage vorgenommen:

- 1.) Beschlusstext Ziffer 2 und Ziffer 5 redaktionell ergänzt (***kursiv und fett gedruckt***)
- 2.) Aktualisierung der Finanzdaten auf Seite 5 der Begründung