



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0327/2014/1		Datum:	15.07.2014
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.3 SsED STU Raental	
Gremienweg:				
25.07.2014	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:				
Städtebauförderung 2014-2017, Stadtumbau Raentaler Moselbogen				

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

1. das „Fördergebiet Raentaler Moselbogen“, welches im Rahmen der Schwerpunkte der Städtebauförderung für die Jahre 2014 bis 2017 und folgende realisiert werden soll;
2. das „Fördergebiet Raentaler Moselbogen“ in den *vorläufigen* Abgrenzungen nach Anlage 1 gemäß § 171a Baugesetzbuch (BauGB);
3. - vorbehaltlich der Aufnahme in das entsprechende Programmgebiet „Stadtumbau“ - die dargestellten Handlungsschwerpunkte für das Fördergebiet;
4. die Abweichung vom Eckwertebeschluss für das Fördergebiet Raentaler Moselbogen als Ausnahme zur Umsetzung des Investitionsprogramms des Landes mit einer Förderquote von 90 % für die Programmjahre 2014 bis 2017 und der 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 Raentaler Moselbogen soll dabei im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau als neues Fördergebiet ausgewiesen werden. Als Initialprojekt soll hier das neue Hallenbad errichtet werden, das dann aus Städtebaufördermitteln bezuschusst werden kann.

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

Im Folgenden sind die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte für das Fördergebiet dargestellt, die den Innenstadtbereich als Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort nachhaltig sichern und als Ergänzungsstandort stärken sollen.

Auf dieser Basis wird das integrierte Entwicklungskonzept für das „Stadtumbaugebiet Raentaler Moselbogen“ erstellt und die Leit- und Entwicklungsziele im Einzelnen festgelegt. Gleichzeitig werden die jeweiligen Teilprojekte, soweit diese bereits konkretisierbar sind, beschrieben.

Die wesentlichen Handlungsschwerpunkte sind:

- A. Die Fortführung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Raentaler Moselbogens
- B. Initialprojekt - Errichtung des neuen Hallenbades –

Zu A - Die städtebauliche Entwicklung des Raentaler Moselbogens

Die städtebaulichen Zielsetzungen für den Raentaler Moselbogen sind insbesondere:

- die schrittweise Neuordnung der fast ausschließlich gewerblich-industriell genutzten Grundstücke im Gebiet
- Aufhebung der Gemengelage zu Gunsten einer nachhaltig verträglichen städtebaulichen Gebietsabgrenzung zwischen Wohnen, Dienstleistung und gewerblichen Nutzungen

- unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorstellungen der dort ansässigen Unternehmen und dem Aufzeigen von Entwicklungsalternativen
- die Etablierung einer Nutzungsmischung von Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe sowie Wohnen,
- die städtebauliche Reaktivierung von Brachflächen, wie z.B. die des ehemaligen Nutzviehhofgeländes
- die Umnutzung von freistehenden oder freiwerdenden Liegenschaften, wie z. B. die Gebäude des Entsorgungsbetriebes
- die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, um ein attraktives Wohn- und Arbeitsklima innenstadtnah zu erweitern sowie die stadtklimatische Ausgangssituation zu verbessern
- die Errichtung eines neuen Stadtbades mit dazugehörigen Parkplätzen, als Ersatz des aufgegebenen Schwimmbades in der Weißer Gasse
- die Schaffung von zusätzlichen innenstadtnahen Stellplätzen für PKW und ggf. Wohnmobile
- Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Die nächsten Schritte für das Fördergebiet Rauentaler Moselbogen sind insbesondere:

- 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
- Vorbereitende Untersuchungen, insbesondere
 - Verkehrsgutachten
 - Straßenplanung
 - ggf. Schallgutachten
 - Altlastenuntersuchung / ggf. Sanierungsplanung
- Bauleitplanverfahren

Zu B - Initialprojekt - neues Stadtbad -

Historie zum Altstandort des Stadtbades

Im Juni 2012 ergab das Gutachten des Ingenieurbüros Raupach, Bruns und Wolff hinsichtlich der Standsicherheit des alten Stadtbades, dass ein weiterer Badbetrieb ohne umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen auf Basis des in diesem Jahr festgestellten Zustandes des Stadtbades Koblenz (erhebliche Einschränkungen der Verkehrssicherheit, ggf. auch der Standsicherheit) nicht mehr möglich ist, und damit die Wiedereröffnung des Stadtbades - im damaligen Zustand - ausgeschlossen war.

Eine Sanierung des Stadtbades am Altstandort wurde, insbesondere auf Grund der beengten räumlichen Verhältnisse und den neuen Ansprüchen an ein Stadtbad mit gleichzeitiger Zielsetzung ein höheres Besucheraufkommen zu erreichen, aufgegeben.

Seit Juli 2012 ist das mehr als 40 Jahre alte Koblenzer Hallenbad in der Weißer Gasse aus statischen Gründen geschlossen. Zwischenzeitlich ist der Verkauf des Areals beschlossen.

Konzeptentwurf des neuen Stadtbades

Entsprechend den nahezu übereinstimmenden Machbarkeitsstudien der Unternehmensberatungen Altenburg (aus 2008) und con.pro (2013) wird seitens des Sport- und Bäderamtes folgendes Raumprogramm – unter Anwendung und Hinweis auf die neuesten KOK-Richtlinien - vorgeschlagen:

1.1 Allgemeines

- Barrierefreiheit der Anlage
- Eingangsbereich/Foyer für Kasse, Kassenautomat und Bade- und Sportartikel-Verkaufsshop
- Zusammenhängender Gastro- bzw. Bistrobereich für Foyer, Bad und Sauna (mit nur einer Kücheneinheit)
- 200-250 Parkplätze (inkl. Behinderten-Parkplätze) und getrennt davon Fahrrad- und Motorradplätze
- Option: Passivhausstandard

1.2 Hallenbad

- Sportbecken, 25 m lang, mit 6 Bahnen, wettkampfgerecht ausgestattet (Anschlagwände, Zeitmessung, Anzeigetafel etc.), Wassertiefe 1,35 m bis 3,80 m, inkl. Sprungbecken für 1 m und 3 m Brett sowie 5 m Plattform, (Ausstattung wie altes Hallenbad Weißer Gasse);
- Kurs- und Lehrschwimmbecken, ca. 150 qm mit Hubboden (0,00 bis 1,80 m Wassertiefe), optional mit zusätzlichen Attraktionen, z. B. einer Kletterwand;
- Eltern-Kleinkind-Bereich, ca. 50 qm (Wassertiefe 0,00 bis 0,40 m), mit Spielgeräten, Babyrutsche, Wickelraum, WC und Sitzplätzen in direkter Nähe;
- Aufenthaltsflächen sowohl innen wie außen (z. B. Lese- und Ruheraum, Wintergarten mit Liegen und Sonnenliegen außen, Wärmebänke, sonstige Sitzmöglichkeiten sowohl für Gäste als auch für Zuschauer von Wettkämpfen)
- Umkleide- und Sammelumkleideschränke;
- Nebenraumprogramm (Putzräume, Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter etc.)
- Option: Cabrio-Dach

1.3 Saunaanlagen (unter zusätzlicher Beachtung der Richtlinien für den Saunabau vom Deutschen Sauna Bund e. V.)

- 3 Saunen innen, inkl. Dampfsauna für insgesamt 50 -60 Personen
- Tauch- und Fußwärmebecken innen
- 2 Saunen außen, für 30- 40 Personen
- Tauchbecken und kleines, abdeckbares Becken außen
- Großzügige Ruhe – und Aufenthaltsflächen innen und außen

- Umkleideschränke
- Attraktiv angelegter, großzügiger Saunagarten
- Option: Erweiterung der Sauna innen und außen bei entsprechender Nachfrage

Die nächsten Schritte für die Realisierung des Stadtbades im Raentaler Moselbogen sind insbesondere:

- Antragstellung auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn für das Stadtbad im Rahmen der Antragstellung für das Fördergebiet „Raentaler Moselbogen“
- Vorbereitende Untersuchungen
 - Erstellung des Bodengutachtens
 - Erstellung eines Gutachten bezüglich der Möglichkeiten zur Brunnenwassernutzung, um eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang auch für den neuen Standort Moselbogen zu erwirken
- Grunderwerb der erforderlichen Flächen für das Stadtbad
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens
- Ausarbeitung eines schlüssigen und detaillierten Raumkonzeptes für das Stadtbad
- Festlegung der Rahmenbedingungen für Öffnungszeiten, Eintrittspreise, Schul- und Vereinsbelegung
- Ermittlung der Besucherzahlenprognose für die Konkretisierung des Raumkonzeptes, Ermittlung der notwendigen Stellplätze, Lärmbetrachtung, Verkehrsführung, etc.
- Finanzielle Alternativenprüfung zum Bau eines Hallenbades im Passivhausstandard, mit anschließender Festlegung nach welchem Standard weiter geplant wird (ENEV 2014 oder Passivhausstandard)
- Vorbereitung der erforderlichen VOF-Verfahren, Architektenwettbewerb, fachspezifische Projektsteuerung, Kostencontrolling, etc.
- Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung (unter detaillierten Vorgaben zu Vorgenanntem sowie zu Öffnungszeiten, Eintrittspreisen, Schul- und Vereinsbelegung, Marketingkonzepten, etc.)
- Festlegung des Finanzierungs-, Betreiber- bzw. Betriebsführungsmodells
- Prüfung von möglichen Zuschüssen und Zuwendungen verschiedener Institutionen oder auch von privaten Unternehmen

Der Gesamtfinanzbedarf für das Fördergebiet kann erst entwickelt und verlässlich dargestellt werden, wenn die Kostenschätzung für das neue Stadtbad erstellt ist und im Rahmen der Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes ggf. weitere Maßnahmen benannt und auch zeitlich grob eingetaktet werden können. Dies war in der Kürze der Zeit von der grundsätzlichen Möglichkeit zur Benennung eines weiteren Fördergebietes (Ende Mai 2014) in der Stadt bis zur Vorlagenerstellung noch nicht möglich. Die Behandlung des Finanzbedarfes erfolgt dann erstmals im Rahmen der Nachtragshaushaltsberatungen im Herbst 2014. Für 2014 wird hier zumindest ein Anlaufbetrag von 100.000 € für die Planung und Projektierung des Hallenbadneubaues angemeldet werden.

Anlagen:

1. Fördergebietsabgrenzung
2. Städtebauliche Entwicklungsansätze für das Fördergebiet Raentaler Moselbogen

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***)