KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0639/2026**		Datum: 01.10.2026
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:
Betreff: **"Quartier an der Feste Franz" (ehemal. STOV-Gelände)**		

Gremienweg:								
18.12.2026	Stadtrat TOP öffentlich	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE	☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt	☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen
07.12.2026	Haupt- und Finanzausschuss TOP öffentlich	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE	☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt	☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen
06.11.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität TOP öffentlich	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE	☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt	☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen
04.11.2026	Kulturausschuss TOP öffentlich	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE	☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt	☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

1. das beschriebene Nutzungskonzept zur Entwicklung des ehemaligen STOV-Geländes zu einem neuen „Quartier an der Feste Franz“ (Anlage 1). Die Quartiersentwicklung soll im Rahmen der Landesinitiative zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der Oberzentren und großen Mittelzentren mit den Schwerpunkten der Städtebauförderung für die Jahre 2026 bis 2029 und folgende realisiert werden.

2. den Städtebaulichen Rahmenplan als Basis für die Weiterentwicklung und Konkretisierung des Quartiers und die Bauleitplanung (Anlage 2).

3. auf Grundlage des Nutzungskonzepts und des städtebaulichen Rahmenplans die Bewerbung um Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beim Ministerium für Kommunen, Bauen, Wohnen und Kultur (MKBWK) einzureichen.

4. die unter finanzielle Auswirkungen beschriebenen Mittel im Haushalt bereitzustellen.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung,

1. die weiteren notwendigen Schritte gemäß Punkt 7 zu erarbeiten, um ein zukunftsfähiges Konzept mit den entsprechenden Projektbausteinen für ein neues Quartier zu entwickeln,

2. die förderrechtlich notwendigen Schritte vorzubereiten und durchzuführen,

3. die Planung zur Durchführung einer Pioniernutzung vorzubereiten sowie

4. die vorbereitenden Untersuchungen und Planungen zur Konkretisierung der Gebäude- und der Sanierungskonzepte durchzuführen.

Begründung:

Mit der Beschlussvorlage BV/0545/2026 hat der Stadtrat die Teilaufhebung des Bereiches des ehemaligen STOV-Geländes aus dem bestehenden Fördergebiet „Stadtgrün Koblenz-Lützel“ beschlossen, um die Voraussetzung für die Beantragung eines neuen Fördergebietes für diesen Entwicklungsbereich zu schaffen.

1. Städtebauliche Zielsetzung - Nutzungskonzept

Der Bereich des ehemaligen STOV Geländes ist eine der größten Entwicklungsgebiete, der Stadt Koblenz, das sich durch den Ankauf von der BIMA im Jahre 2024 im Eigentum der Stadt befindet. Dieses enorme Flächenpotenzial von rund 3,9 ha bietet die Chance ein eigenständiges Quartier zu entwickeln. Die Bau- und Kulturverwaltungen empfehlen eine Stadtlandschaft des Engagements - einen Park für Gemeinschaft, Kooperation und Transformation zu konzipieren.
Zielsetzung für die Entwicklung der Fläche ist ein innovatives, zukunftsweisendes und nachhaltiges neues „Quartier an der Feste Franz“ zu schaffen. Es soll ein wirtschaftlicher, kultureller, sozialer und städtebaulich relevanter Magnet mit Leuchtturmprojekten und Experimentierraum für neue Ansätze und Ideen werden. Es kann ein neues Zentrum mit Schwerpunkten in den Bereichen Ausbildung, Bildung, Veranstaltung, Kultur, Subkultur, Start-ups und anderes sein (siehe Anlage 1- „Entwicklungsbereich Quartier an der Feste Franz in Lützel“).

Als Orientierungsrahmen sind drei Funktionsbereiche geplant, die unter Berücksichtigung der Bestandgebäude und ggf. neu zu entwickelnden Ergänzungsbauten und dem Abriss von einzelnen Gebäuden ein zukunftsfähiges neues Quartier bilden (siehe Anlage 2 - Nutzungskonzept).
Diese Funktionsmischung soll nachhaltig als neuer Kristallisationspunkt in Koblenz wirken und Räume schaffen, die an anderer Stelle in der Stadt so nicht entwickelt werden können. Gleichzeitig, soll ein finanziell stabiler Rahmen durch ein zu erarbeitendes Finanzkonzept aufgestellt werden. Die Gesamtentwicklung soll auf tragfähigen Füssen stehen und die Chance dieser großen innerstädtischen Brache zur nachhaltigen Stadtentwicklung nutzen.

1.1 **Funktionsbereich I – „Lernort Handwerk“**

Nördlich vom Kehlturm soll der Funktionsbereich I entstehen - ein „Lernort Handwerk“ in dem sich Handwerk und Verwaltung in einer sich gegenseitig bereichernden Form begegnen können. Neben der Verwaltung des ZGMs und anderen potentiellen Verwaltungseinheiten, sollen die Werkstätten des ZGMs mit anmietbaren Räumen für andere Gewerke untergebracht werden. Es sollen so Räume für Werkpräsentationen, Werk- und Lernräume, Ausbildungsbereiche, sowie z.B. Flächen für die Jugendbauhütte o.ä. angeboten werden, siehe Anlage 3.

In dem südlichen Teilbereich (Mayener Straße bis zum Kehlturm der Feste Franz) sollen zwei weitere Funktionsbereiche entwickelt werden:

1.2 **Funktionsbereich II – „Kultur- und Kreativstandort“**

Im südlichen Bereich entlang des Festungshangs soll der Funktionsbereich II – „Kultur- und Kreativ-standort“ in den historischen Bestandsgebäuden entstehen. Langfristiges Ziel ist zunächst die Entwicklung und anschließend der Betrieb eines offenen und vielschichtigen Kulturortes mit

(über-) regionaler Strahlkraft, an dem kulturelle Produktion, Präsentation, Begegnung und Teilhabe gleichermaßen möglich sind. Das ehemalige STOV-Gelände soll sich zu einem lebendigen Kulturort entwickeln, der spartenübergreifend Freiräume für neue sowieso etablierte kulturelle Formate schafft, wie z.B. Konzerte, Festivals und große Kunstausstellungen. So sollen bestehende Angebote in Koblenz sinnvoll ergänzt und aktuell bestehende Bedarfe gedeckt werden. In Kombination mit Gastronomie und Beherbergung soll eine hohe Aufenthaltsqualität und ein Ort der Begegnung geschaffen werden. Die Entwicklung des Standorts erfolgt kooperativ unter Einbindung relevanter Akteurinnen und Akteure aus Kultur, Kreativwirtschaft, Stadtgesellschaft sowie dem unmittelbaren Umfeld. Über einen partizipativen Ansatz und im Dialog soll dessen genaues Profil in den kommenden Jahren geschärft werden. Die konkrete inhaltliche Ausgestaltung soll im Rahmen der Pionierphase gemeinsam mit lokalen Akteurinnen und Akteuren weiterentwickelt werden (siehe Anlage 4). Die Pionierphase (siehe Punkt 6) dient auch dazu, eine niederschwellige Nutzung ohne großen Aufwand für Kulturschaffende im Freiraum und Gebäude 2 zu ermöglich, in Abhängigkeit der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (insbesondere Statik und Brandschutz).

1.3 **Funktionsbereich III – „Joker-Nutzung“**

Im benachbarten Bereich soll der Funktionsbereich III - „Joker-Nutzung“ entlang des Bahngeländes verortet werden. Hier können Baufelder für die Entwicklung von zentralen Dienstleistungen für das Quartier, Verwaltung bzw. weitere noch zu definierende Nutzungen entstehen, die das Quartier nachhaltig bereichern und wirtschaftlich stärken. Dies ist insbesondere auch unter Beteiligung von Investoren denkbar (siehe Anlage 5).

Beidseitig des Quartiers sind jeweils am Eingangsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr (z.B. in Form von Parkdecks) geplant, die den ruhenden Verkehr bündeln und das Gebiet von Durchgangsverkehr freihalten. Vom neuen Bahnhofsplatz Lützel wird eine Unterführung das neue Quartier direkt mit den übrigen Quartieren jenseits der Bahn verbinden.

2. Städtebauliche Rahmenplanung

Für das Gesamtquartier wurde aufbauend auf dem Nutzungskonzept mit den drei Funktionsbereichen ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt.
Auf Basis der SWOT-Analyse wurden Stärken, Schwächen, Potentiale und Risiken ermittelt. Anschließend wurden Alternativen hinsichtlich der Gebäudestruktur und Nutzungsoptionen geprüft, die die bestehenden Rahmenbedingungen wie Lärm, mögliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, Fauna und Flora sowie Denkmalwürdigkeit entsprechend berücksichtigen.
Aus den verschiedenen Varianten wurde das nun vorliegende städtebauliche Konzept entwickelt, welches die notwendigen Rahmenvorgaben für die Nutzungsverortung und die Gebäudekonzeption festlegt (siehe Anlage 6 – Städtebaulicher Rahmenplan).
Die Qualität dieser Planung liegt insbesondere in der guten städtebaulichen Grundstruktur, die die aktuellen städtebaulichen Bezüge aufgreift und behutsame weiterentwickelt. Sie ermöglicht eine hohe Flexibilität für die weitere Entwicklung und Umsetzbarkeit der Funktionsbereiche und kann auf zukünftige Bedarfe individuell reagieren. Weiterhin ist eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes gegeben, welches die wichtigen Sichtachsen zum Kehlturm aufnimmt bzw. freistellt. Der ruhende Verkehr wird früh abgefangen und ermöglicht hierdurch eine hohe Qualität und Nutzbarmachung der Innenbereiche. Die Neubebauung entlang der Bahn reduziert den Lärm für den dahinterliegenden Bestand. Die Erschließung parallel zur Bahn hält den Innenbereich vom Autoverkehr weitestgehend frei und ermöglicht eine stellplatzbedarfsdeckende Parkierung. Es ist eine zeitlich gestaffelte Entwicklung der Baufelder möglich.
Hinsichtlich der Nutzungen wurden die Bausteine der verschiedenen Funktionsbereiche aufgenommen, ihre Lage und Verortung in den Gebäudekomplexen angeordnet und differenziert. Die Darstellung dient als Orientierung und soll aufzeigen, welche Möglichkeiten und Vielfalt in der

Entwicklung der Bereiche liegen und welche Schwerpunkte entwickelt werden können, um ein nachhaltiges zukunftsweisendes Quartier zu entwickeln, bei gleichzeitiger hoher Flexibilität, um auf aktuelle Bedarfe oder Wünsche zukünftig reagieren zu können.
Der städtebauliche Rahmenplan bildet außerdem die Basis für die rechtliche Sicherung durch die entsprechende Bauleitplanung (BV/0308/2023 Aufstellungsbeschluss BP101) und die nachfolgende Umsetzungsstrategien, die sowohl durch Konzeptvergaben als auch durch unterschiedliche Kooperationsmodelle definiert werden können.
Gleichzeitig dient dieser als Basis für die Bewerbung um Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm (siehe Punkt 3).

3. Aufnahme in die Städtebauförderung

Im Rahmen der Gespräche zur aktuellen Landesinitiative zur Stärkung der Investitionstätigkeit der Oberzentren und großen Mittelzentren (4-Jahres-Paket 2026–2029) wurde die geplante Bewerbung um Aufnahme eines neues Städtebaufördergebiet „Quartier an der Feste Franz“ bereits angekündigt.
Für die konkrete Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung ist die Einreichung einer Bewerbung beim Ministerium für Kommunen, Bauen, Wohnen und Kultur (MKBWK) erforderlich.
Als fachliche Grundlage der Bewerbung dienen insbesondere das vorliegende Nutzungskonzept (Anlage 1) und der Städtebauliche Rahmenplan (siehe Anlage 6) mit Darstellung der Handlungsbedarfe, und Entwicklungsziele. Darüber hinaus ist eine erste grobe projektbezogene Schätzung des zu erwartenden Investitions- und Förderbedarfs vorzulegen.

Nach erfolgreicher Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm sind unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung sowie bestehender Entwicklungsansätze die vorbereitenden Untersuchungen beziehungsweise die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für dieses Quartier in 2027 durchzuführen. Dies wird ein strategisches Konzept für das abzugrenzende Fördergebiet sein, welches die Handlungs- und Klärungsbedarfe aufzeigt. In diesem Konzept werden insbesondere die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerischen Grundlagen, die Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen differenziert nach Baufeldern und Nutzungsbausteinen sowie die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erarbeiten sein. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aller relevanten Akteurinnen und Akteure ist ein zentraler Bestandteil des Erarbeitungsprozesses des ISEK.
Durch die Neuausweisung eines eigenständigen neuen Fördergebietes ist eine zielgerichtete Quartiersentwicklung und die Wahl der geeigneten Förderkulisse möglich.
Nach Genehmigung des ISEK durch den Fördermittelgeber und Beschlussfassung eines neuen Fördergebietes durch den Stadtrat können die im ISEK enthaltenen Maßnahmen schrittweise zur Förderung angemeldet und umgesetzt werden. Hierfür ist jährlich ein entsprechender Förderantrag zu stellen. Die Laufzeit der Förderung eines Städtebaufördergebietes beträgt in der Regel bis zu zwölf Jahre. Der erste Förderantrag kann frühestens für 2028 gestellt werden.

3.1 **Finanzierung / Förderung**

Bei der Entwicklung dieses Quartiers handelt es sich um ein langfristiges komplexes Projekt, welches auf ein belastbares Finanzierungskonzept aufbauen muss.

Die Ausweisung eines Städtebaufördergebietes für die Entwicklung dieses Quartiers ist daher von erheblichem finanziellen Vorteil, da über die Städtebauförderung grundsätzlich insbesondere folgende Leistungen gefördert werden können:

- Vorbereitungsmaßnahmen und Managementleistungen (Entwicklungsträger),

- Grunderwerb,
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. zur Herstellung von öffentlichen Freiflächen / Erschließungsmaßnahmen),
- Planungs- und Baukosten für die Herstellung öffentlicher Freiflächen / Erschließungsanlagen,
- Maßnahmen des Denkmalschutzes,
- Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur,
- notwendige öffentliche Infrastruktur für temporäre Nutzungen

Für alle anderen geplanten Nutzungen oder Maßnahmen sind Fördermittel über andere Fördertöpfe zu beantragen. Dies betrifft insbesondere den Abriss, die Sanierung und den Bau von Gebäuden in den jeweiligen Funktionsbereichen. Die potentiellen Fördermöglichkeiten sollen auf Basis der weiteren Konkretisierungen der Funktionsbereiche und Nutzungsbausteine ermittelt werden und in die Gesamtfinanzierung einfließen. Zu prüfende potentielle Förderungen sind z.B. I-Stock, EFRE / ESF, Denkmalschutz-Förderung, Jugend- & Sportförderung, (sozio-) kulturelle Förderung, Klimaförderung (Sanierung), BEG EM (BAFA), Sondervermögen o.a..

Außerdem sollen die potentiellen Einnahmequellen für die einzelnen Funktionsbereiche ermittelt werden, um für die jeweiligen Bausteine des zukünftigen Quartiers ein tragfähiges Finanzierungskonzept vorlegen zu können. Als potentielle Einnahmen sind im Funktionsbereich I z.B. Vermietung von Werkstätten, z.B. Einnahmen aus Beherbergung/ Vermietung von Werkstätten, Erbbau- / Pachteinnahmen, Betreiberverträgen, Umsatzbeteiligungen, Querfinanzierungen u.a. zu nennen. Für den Funktionsbereich II sind Einnahmen durch Beherbergung (Bettenauslastung), Vermietung (Büroräume, Ateliers, Proberäume, Veranstaltungsflächen), Veranstaltungsangebote, Gastronomie, Fort- und Weiterbildung im Kulturbereich denkbar. Hier soll auf Erfahrungen der Pionierphase aufgebaut werden.

4. Sanierungskonzept und Gebäudeplanung

Für die Bestandsgebäude im neuen Quartier sind die notwendigen Gutachten / vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeiten, um die erforderlichen Sanierungs- / Umbau- bzw. Neubaukonzepte konkretisieren zu können.
Gleichzeitig soll ein eigenständiges / autarkes Energiekonzept erarbeitet werden. Vorteile werden insbesondere in der bedarfsgerechten Versorgung, vereinfachten Wartung und Zugänglichkeit, in der Flexibilität bei zukünftigen Erweiterungen und Anpassungen sowie in der Reduzierung der Investitions- und Betriebskosten gesehen. Für die Themen der Energieeinsparung, Wärmerückgewinnung, CO2-Einsparung, PV-Anlagen sowie Regenwassernutzung ebenso wie Fassaden und Dachbegrünungen sollen nachhaltige Konzepte für das neue Quartier erarbeitet werden.
Die Bestandgebäude bieten große Gebäudevolumina, flexible Grundrisse und gleichzeitig großzügige Freiflächen mit einer relativ lärmunempfindlichen NachbarschaftLage, die es so in der dicht bebauten Innenstadtlage nicht gibt.

5. Organisationsstrukturen für die Gesamtentwicklung des Gebietes und für die jeweiligen Funktionsbereiche

Der langfristige Entwicklungs- und Realisierungsprozess für das neue Quartier erfordert eine strategische und klare Organisationstruktur. Deshalb ist es notwendig, dass zum einen die Gesamtentwicklung des Quartiers mit seinen unterschiedlichen Funktionsbereichen als Magnet und

wirtschaftlicher Anker betrachtet und zum anderen der spätere Betrieb der einzelnen Funktionsbereiche tragfähig aufgestellt wird.

5.1 **Entwicklungsträger**

Für die Steuerung der Gesamtentwicklung sollte ein Entwicklungsträger eingesetzt werden, der für alle Teilbereiche, die strategische Planung und das Controlling der Gebietsentwicklung übernimmt und steuert. Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung dieser Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers gemäß §167 BauGB bedienen. Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder.
Die Aufgaben können alle Bereiche der Steuerung, ob finanzielle, zeitliche organisatorische o.a. Themen umfassen. Auch Vermietung, Programmsteuerung, Koordination der Nutzer und Konzeptvergaben für temporäre oder dauerhafte Nutzungen können hier zentral gesteuert werden.
Die Stadt behält sowohl in der Entwicklungs- als auch in der Umsetzungsphase sowie im Betrieb weiterhin als Eigentümerin der Flächen den notwendigen steuernden Einfluss auf die Entwicklung und Qualität des neuen Quartiers (siehe auch Schemadarstellung Anlage 7).
Der Einsatz eines Entwicklungsträgers ist grundsätzlich über die Städtebauförderung zuwendungsfähig.
Es ist eine Ausschreibung für die Auswahl des Entwicklungsträgers durchzuführen und ein entsprechender Vertrag über die Leistungen abzuschließen. Grundlage sind insbesondere §11 i.V.m. §167ff BauGB, die für die Steuerung einer Gesamtmaßnahme einen Entwicklungsträger vorsehen.
Die Trägerform mit ihrer rechtlichen und inhaltlichen Ausgestaltung gilt es zu prüfen und zu erarbeiten, sodass im Jahr 2027 den Gremien hierzu ein Vorschlag unterbreiten werden kann. Die Beantragung der Förderung könnte im ersten Förderantrag des geplanten Fördergebietes aufgenommen werden. Eine entsprechende Leistungsbeschreibung und ein Vertragsentwurf werden seitens der Verwaltung vorbereitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

5.2 **Betriebsmodelle**

Auch für die spätere betriebliche Organisation der jeweiligen Funktionsbereiche sind passende Strukturen und Trägermodelle zu prüfen und entwickeln.
Beispielseise ist für den Funktionsbereich II – „Kultur- und Kreativstandort“ angedacht, aufbauend auf den Erfahrungen im Rahmen der Pioniernutzung (siehe Punkt 6) unterschiedliche Betriebsformen hinsichtlich ihrer organisatorischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Eignung zu prüfen.

Auf Basis der Erfahrungen in einer Pionierphase sowie einer Vorabprüfung möglicher Trägermodelle durch die Stadtwerke Koblenz und der Bewertung und Betrachtung vergleichbarer Projekte und Objekte wird den Gremien zu gegebener Zeit ein Vorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt sollen in einem zukünftigen Trägermodell gewahrt werden, um damit die öffentliche Verantwortung zu sichern. Für einen wirtschaftlich Betrieb können verschiedene Einnahmequellen erschlossen werden (siehe Punkt 3.1), die ebenfalls im Weiteren konkretisiert und in eine Finanzierungsplanung einfließen werden.

6. Pionierphase

In Entsprechung zum Gesamt- und Nutzungskonzept für die Festungsstadt Koblenz ist eine zeitlich befristete Pionierphase vorgesehen, sodass während der weiteren Konkretisierung und Planung der Quartiersentwicklung bereits erste Zwischennutzungen im Freiraum und in Teilbereichen der Bestandsgebäude initiiert werden können (siehe Anlage 8).

Ziel der Pionierphase ist es, die formulierten Bedarfe der lokalen Kulturszene in einem praktischen Erprobungsrahmen weiter zu konkretisieren und erste Kulturformate auf dem Gelände zu testen. Gleichzeitig sollen Erfahrungen hinsichtlich Organisation, Programmstruktur, Zielgruppenansprache sowie technischer und infrastruktureller Anforderungen gesammelt werden.
Während dieser Zeit können die Grundlage für konkrete Organisationsformen, wie z. B. die Gründung einer gGmbH für den Kultur- und Kreativstandort erarbeitet und für die Dauernutzung geprüft werden.

Eine solche Pionierphase ermöglicht zum einen die kurzfristige Nutzung der brachliegenden Flächen und schafft innovativen Raum für temporäre und experimentelle oder Projekte, die anderorts nicht möglich sind.
Es wird eine frühzeitige Belebung des zukünftigen Quartiers erreicht und wertvoller städtischer Raum bedarfsorientiert genutzt.

Eine Förderung von temporären Maßnahmen ist teilweise über die Städtebauförderung möglich, sobald das ISEK hierfür vorliegt und ein erster Förderantrag gestellt werden kann.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Pionierphase, wie Verkehrssicherheit, temporäre Infrastruktur, Organisation der Veranstaltungen, Vergabe der unterschiedlichen Nutzungsangebote werden im Weiteren ermittelt und konzeptionell vorbereitet, sodass diese ab 2027 gestartet werden könnte.
Eine erste Abstimmung hinsichtlich aller genehmigungsrechtlicher Fragestellungen hat bereits vor Ort mit den jeweiligen Fachämtern stattgefunden. Sobald das erarbeitete Konzept vorliegt, wird es den Gremien vorgestellt.

7. Die nächsten Schritte:

Für das Jahr 2027 sind insbesondere folgende Schritte geplant:

7.1. Einreichung der Bewerbung um Programmaufnahme des neuen Fördergebietes „Quartiers an der Feste Franz in Lützel“ an das zuständige Ministerium für Kommunen, Bauen, Wohnen und Kultur (MKBWK). Basis hierfür ist das Nutzungskonzept und der Städtebauliche Rahmenplan.

7.2. Fortführung des Bauleitplanverfahrens für das Quartier an der Feste Franz

7.3. Prüfung und Konkretisierung einer tragfähigen übergeordneten Organisationsstruktur eines Trägermodells zur zentralen Steuerung der Entwicklung und Umsetzung des Gebietes (Entwicklungsträger)

7.4. Erarbeitung und Konkretisierung des Konzeptes für die Durchführung einer Pionierphase einschließlich der Ermittlung potentieller Fördermöglichkeiten zur Einrichtung der erforderlichen Infrastruktur, um eine kulturelle Bespielung und Belebung des Geländes als Zwischennutzung zu ermöglichen

7.5. Prüfung und Konkretisierung möglicher Betriebsmodelle für die jeweiligen Funktionsbereiche, wie z.B. die Organisationsform einer gemeinnützigen GmbH (gGmbH) für den dauerhaften Betrieb des Kultur- und Kreativstandortes

7.6. Ermittlung der weiteren Rahmenbedingungen zur Konkretisierung und Erarbeitung eines Energie-, Ver- und Entsorgungskonzeptes für das Quartier

7.7. Konkretisierung und Planung der Sanierung und des Umbaus bzw. Teilabrisses der Bestandsgebäude in den jeweiligen Funktionsbereichen auf Basis des Städtebaulichen Rahmenplans

Anlage/n:
Anlage 1 – „Entwicklungsbereich neues Quartier an der Feste Franz in Lützel“
Anlage 2 – Nutzungskonzept „Neues Quartier Feste Franz in Lützel“
Anlage 3 – Funktionsbereich I „Lernort Handwerk“
Anlage 4 – Funktionsbereich II „Kultur- und Kreativwirtschaft“
Anlage 5 – Funktionsbereich III „Jokernutzung“
Anlage 6 – Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier Feste Franz in Lützel“
Anlage 7 – übergeordnete Organisationsstruktur (Schema)
Anlage 8 – Pionierphase

Finanzielle Auswirkungen:

Die derzeit erforderlichen Mittel für die weiteren städtebaulichen Planungen sowie die inhaltlichen und organisatorischen Konzepterarbeitungen (Punkt 7.1 bis 7.3) sind konsumtiv im Produkt 5111 „Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, Zeile 12 „Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen“ mit rund 220.000 Euro, davon 100.000 Euro in 2026 und 120.000 Euro in 2027, veranschlagt. Zudem sind im Haushaltsplanentwurf 2027 im vorgenannten Produkt 50.000 Euro zur Erstellung des ISEK „Quartier an der Feste Franz“ etatisiert.

Die Ermittlung der notwendigen Haushaltsmittel für die Planung und den Bau sowie den teilw. notwendigen Rückbau in den jeweiligen Funktionsbereichen können erst nach Förderzusage und auf Basis des zu erarbeitenden ISEK für das neue Fördergebiet konkreter und belastbarer entsprechend ihrer zeitlichen Priorisierung im städtischen Haushalt eingeplant werden.

Derzeit sind im Haushaltsplanentwurf 2027 im Projekt P611080 „Stadtgrün Lützel - STOV-Gelände“ für das Jahr 2027 194.500 Euro und für das Planjahr 2028 130.400 Euro vorgesehen, um vorbereitende Maßnahmen (siehe Punkt 7.4) durchführen zu können.

Die weitere organisatorische Prüfung hinsichtlich möglicher Betriebsmodelle für die jeweiligen Funktionsbereiche / Organisationsform (siehe Punkt 7.5) wird durch die zuständigen Dezernate weiter vorbereitet.

Die Ermittlung der weiteren Rahmenbedingungen zur Konkretisierung und Erarbeitung eines Energie-, Ver- und Entsorgungskonzeptes für das Quartier sowie die Konkretisierung und Planung der Sanierung, des Umbaus bzw. Teilabrisses der Bestandsgebäude in den jeweiligen Funktionsbereichen (Punkt 7.7) wird durch das ZGM auf Basis des Städtebaulichen Rahmenplans weiter vorbereitet. Die hierfür erforderlichen Mittel in 2026 sind über das Produkt 1144 „Zentrales Gebäudemanagement“, Zeile 10 „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“ (Kostenstelle G10GEB0101) abgebildet.
Im Haushaltsplanentwurf 2027 sind 150.000 Euro für die Konkretisierung der Planung durch das ZGM im Funktionsbereich I und II im Produkt 1144 (Kostenstelle G10GEB0101) vorgesehen.
Für die noch zu bildenden Einzelmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten und entsprechend ihrer zeitlichen Priorisierung einzelne Projekte im städtischen

Haushalt eingeplant. Alle Maßnahmen stehen jeweils unter dem Vorbehalt der Einhaltung der haushaltsrechtlichen und aufsichtsbehördlichen Vorgaben.

Der Stadtrat hat beschlossen, die Maßnahme „Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das ehemalige STOV-Gelände in Lützel“ in das Sondervermögen „Rheinland-Pfalz-Plan für Bildung, Klima und Infrastruktur“ aufzunehmen. Erst nach Konkretisierung der Nutzungskonzeption sowie der städtebaulichen Rahmenplanung können die Maßnahmen, die über das Sondervermögen gefördert werden, beziffert und veranschlagt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
In den aktuellen Förderprogrammen der Städtebaulichen Erneuerung haben Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen einen besonderen Stellenwert. Im Zuge der Bauleitplanung, der Erarbeitung des ISEK und den konkreten Entwurfsplanungen für die Funktionsbereiche der Gebäude und Freiflächen werden die Auswirkungen auf den Klimaschutz im Weiteren entsprechend betrachtet und können konkretisiert werden.

Historie:
BV/0669/2022 Entwicklung des ehemaligen STOV-Geländes / Feste Franz