

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1165

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 20.04.2015
60/DrPf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Ziele der Stadt Friedberg bei der Verwertung der Ray Barracks Kaserne

Beschlussentwurf:

I. Bezüglich der Entwicklung der Kaserne werden folgende Zielvorgaben festgelegt:

- a. Erhöhung des Wohnflächenanteils gegenüber dem Masterplan auf rd. 30 ha unter Beibehaltung der Gewerbeflächen mit rd. 23 ha oder
b. Entwicklung eines Technologieparks mit einer Kombination von Technologie, Universität, Gewerbe und integriertem Wohnen.
- Entwicklung des Areals als Stadtteilentwicklung mit einer Vielfalt von Haustypen und Wohnformen (wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen, Studentisches Wohnen, etc)
- Nutzung der Topographie und der Südhanglage mit Blickachsen in die freie Landschaft und in Richtung Frankfurt
- Schaffung zusammenhängender größerer Grünflächen („Grüne Mitte“) bzw. Grünachsen mit einer Vernetzung von Stadt und freier Landschaft
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen mit Vernetzung von vorhandener Bebauung und freier Landschaft
- Nutzerfreundliche Anbindung an den ÖPNV (wie z.B. Bahnhof Süd)
- Bereitstellung der für Infrastruktureinrichtungen benötigten Flächen, wie Kindertagesstätte, Spiel- und/oder Bolzplätze
- Ansiedlung eines Vollversorgers – evtl. in Kombination mit einem Discounter – zur Versorgung des Quartiers mit den Gütern des täglichen Bedarfs
- Schaffung eines Technologie- und Gründerzentrums
- Bereitstellung von Parkplatzflächen im nördlichen Bereich der Kaserne zur Entspannung des durch die schulischen Nutzungen hervorgerufenen Parkplatzdrucks

II. Bezüglich der Verwertung der Kaserne sind von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Investoren folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Die Stadt Friedberg ist an der Wertschöpfung zu beteiligen.
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen – einschließlich Fuß- und Radwegenetz mit Anbindung an den Bahnhof Friedberg-Süd und in die freie Landschaft

4. Unentgeltliche Bereitstellung der für den Bau eines Sportplatzes benötigten Fläche einschließlich des Baus
5. Unentgeltliche Bereitstellung der für Infrastruktureinrichtungen benötigten Flächen, wie Kindertagesstätte, Spiel- und Bolzplätze und Bau der Einrichtungen
6. Erhebung eines Infrastrukturbeitrags für die der Stadt Friedberg entstehende Folgelasten. Die Höhe des Beitrags hängt von der Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten und der Entwicklungsgeschwindigkeit ab.

Sach- und Rechtslage:

Gegenüber dem von der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2012 beschlossenen Masterplan, der Teil der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie war, haben sich zwischenzeitlich erhebliche Veränderungen in der Nachfrage ergeben.

Infolge der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen verstärkt sich der Druck auf die gesamte Metropolregion FrankfurtRheinMain, und damit auch auf Friedberg. Aus diesem Grund sollen größere Bereiche der Kaserne als ursprünglich geplant für eine Wohnnutzung vorgesehen werden. Hierzu gibt es auch bereits mehrere konkrete Anfragen und Nutzungsvorstellungen von Interessenten.

Denkbar wäre auch die Entwicklung eines Technologieparks mit einer Kombination von Technologie, Universität, Wohnen und Gewerbe. Auch hierzu gibt es bereits Überlegungen.

Wegen der planungsrechtlich notwendigen Abstufung gegenüber dem südlich angrenzenden Industriegebiet wird der Teilbereich der Kaserne südlich der in Ost-/Westrichtung verlaufenden großen Straßenachse mit rd. 23 ha weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Grundstückseigentümerin plant in Kürze die Ausschreibung des Kasernengeländes.

Zuvor bedarf es der Festlegung gewisser Parameter durch die Stadt, die in die weiteren Verhandlungen mit der BIMA sowie die Ausschreibung der BIMA und in eine Kostenermittlung potentieller Interessenten einfließen müssen.

Hauptsächlich handelt es sich hierbei um die Beschreibung von Maßnahmen der technischen und sozialen Infrastruktur, die im Vorfeld z.T. noch nicht in ihrem Umfang abschließend bestimmt bzw. noch nicht konkret verortet werden können.

Dies liegt zum einen an der Ankündigung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, den nordwestlichen Teil der Kaserne unter Ensembleschutz zu stellen: müssen infolge von Forderungen des Denkmalschutzes Gebäude oder gar Gebäudegruppen erhalten werden, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Straßen – bzw. Grünerschließung.

Zum anderen werden sich die Anforderungen an die zu erstellenden Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur erst nach der Abstimmung des Entwicklungskonzeptes zwischen Stadt und Investor endgültig festlegen lassen.

Die grundsätzlichen Ziele zur Entwicklung des Kasernengeländes sollten wie folgt definiert werden:

Zielvorgaben für die Entwicklung der Kaserne

1. a. Erhöhung des Wohnflächenanteils gegenüber dem Masterplan auf rd. 30 ha unter Beibehaltung der Gewerbeflächen mit rd. 23 ha oder
b. Entwicklung eines Technologieparks mit einer Kombination von Technologie, Universität, Gewerbe und integriertem Wohnen.
2. Entwicklung des Areals als Stadtteilentwicklung mit einer Vielfalt von Haustypen und Wohnformen (wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen, Studentisches Wohnen, etc)
3. Nutzung der Topographie und der Südhanglage mit Blickachsen in die freie Landschaft und in Richtung Frankfurt
4. Schaffung zusammenhängender größerer Grünflächen („Grüne Mitte“) bzw. Grünachsen mit einer Vernetzung von Stadt und freier Landschaft
5. Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen mit Vernetzung von vorhandener Bebauung und freier Landschaft

6. Nutzerfreundliche Anbindung an den ÖPNV (wie z.B. Bahnhof Süd)
7. Bereitstellung der für Infrastruktureinrichtungen benötigten Flächen, wie Kindertagesstätte, Spiel- und/oder Bolzplätze
8. Ansiedlung eines Vollversorgers – evtl. in Kombination mit einem Discounter – zur Versorgung des Quartiers mit den Gütern des täglichen Bedarfs
9. Schaffung eines Technologie- und Gründerzentrums
10. Bereitstellung von Parkplatzflächen im nördlichen Bereich der Kaserne zur Entspannung des durch die schulischen Nutzungen hervorgerufenen Parkplatzdrucks

Da die Stadt nicht selbst an der Vermarktung und Verwertung der Kaserne beteiligt ist, ihr aber mit den dort und im Umfeld vorzunehmenden Infrastrukturmaßnahmen sofort und in der Zukunft erhebliche Aufwendungen entstehen, ist die Stadt an der Wertschöpfung des Geländes zu beteiligen.

Vorgaben für Investoren bei der Verwertung der Kaserne

1. Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Herstellung der öffentlichen Grünflächen – einschließlich Fuß- und Radwegenetz mit Anbindung an den Bahnhof Friedberg-Süd und in die freie Landschaft
3. Unentgeltliche Übertragung der für den Bau eines Sportplatzes benötigten Fläche einschließlich des Baus des Platzes
4. Unentgeltliche Bereitstellung der für Infrastruktureinrichtungen benötigten Flächen, wie Kindertagesstätte, Spiel- und Bolzplätze und Bau der Einrichtungen
5. Erhebung eines Infrastrukturbeitrags für die der Stadt Friedberg entstehende Folgelasten. Die Höhe des Beitrags hängt von der Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten und der Entwicklungsgeschwindigkeit ab.

Um die Erfüllung dieser Forderungen sicherzustellen, ist es Ziel der Stadt Friedberg, dass die BIMA das **gesamte** Kasernengeländes an einen Interessenten veräußert.

Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die für Regenrückhaltung, Sportplatz und Veranstaltungen benötigt werden bzw. vorgesehen sind, die an die Stadt zu übertragen sind (entweder durch die BIMA oder den späteren Erwerber des Geländes).

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Haupt- und Finanzausschuss hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: