

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 16-21/1675

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 21.10.2020  
60/1-Am

| Beratungsfolge                              |              |
|---|--------------|
| Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen) | Entscheidung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung              | Entscheidung |
| Haupt- und Finanzausschuss                  | Entscheidung |
| Stadtverordnetenversammlung                 | Entscheidung |

### Titel

#### Rahmenplan der ehemaligen Ray Barracks als Grundlage der Wertermittlung

#### Beschlussentwurf:

Der vorliegende Rahmenplan der Baulandoffensive Hessen (BOH) zur Konversion der ehemaligen Ray Barracks, Stand: Oktober 2020, bestehend aus:

- Rahmenplan (Anlage 1)
- Flächenbilanzierung (Anlage 2)
- Gestaltungsplan (Anlage 3)

wird als Grundlage für

- 1) die Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks
- 2) die Wertermittlung
- 3) die weiteren Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

beschlossen.

#### Sach- und Rechtslage:

Diese Vorlage stellt den Rahmenplan zur Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks vor; der bisherige Prozessverlauf wird an dieser Stelle jedoch nicht weiter ausgeführt, da er in Anlage 2 der Vorlage DS-Nr. 16-21/1586 „Auswertung der Onlinebeteiligung zur Kasernenentwicklung“ bereits ausführlich dargestellt wurde.

#### **Beschlusslage der städtischen Gremien**

Die Beschlusslage der städtischen Gremien ist nachfolgend aufgelistet und gibt einen Überblick über die Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung bzw. des Ausschusses für Stadtentwicklung:

- **Sitzung am 04.11.2015:** Ziele der Stadt Friedberg bei der Verwertung der Ray Barracks Kaserne (DS-Nr. 11-16/1165; beschlossen)

Auszug aus der Beschlusslage:

1. a. *Erhöhung des Wohnflächenanteils gegenüber dem Masterplan auf rd. 30 ha unter Beibehaltung der Gewerbeflächen mit rd. 23 ha oder*
1. b. *Entwicklung eines Technologieparks mit einer Kombination von Technologie, Universität, Gewerbe und integriertem Wohnen.*

[In der Sitzung vom 07.10.2015 haben der Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion sowie der Haupt- und Finanzausschuss in diesem Punkt die Ergänzung „Hotel“ vorgenommen]

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*
  11. *Maßnahmen für einen CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtteil*
- **Sitzung am 18.02.2016:** Ausübung des Erstzugriffsrechts für das Kasernengelände (beschlossen)
  - **Sitzung am 16.08.2018:** Entwicklung des Geländes der Ray-Barracks-Kaserne, hier: Aufnahme in das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH) (DS-Nr. 16-21/0767; zur Kenntnis genommen vom Ausschuss für Stadtentwicklung)
  - **Sitzung am 10.09.2020:** Auswertung der Onlinebeteiligung zur Kasernenentwicklung (DS-Nr. 16-21/1586; zur Kenntnis genommen)

### **Rahmenplan der Baulandoffensive Hessen**

In einem internetgestützten Beteiligungsformat wurde der Entwurf des Rahmenplans den BürgerInnen vorgestellt und die Möglichkeit gegeben Anregungen zum Entwurf in dem Plan einzutragen. Die Auswertung hat die unterschiedlichen Planphasen von Verwaltung, Planungsbüros und Ergebnissen der Bürgerbeteiligung einander gegenübergestellt und die angestrebten Änderungen herausgearbeitet. Diese wurden von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 10.09.2020 (Auswertung der Onlinebeteiligung zur Kasernenentwicklung, DS-Nr. 16-21/1586) zur Kenntnis genommen.

Die Änderungen, welche sich aus der Bürgerbeteiligung und weiteren Abstimmungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ergeben haben, wurden von der Baulandoffensive Hessen (BOH) nun für die Wertermittlung final in den Rahmenplan eingearbeitet; darüber hinaus hat die BOH die Planungen in einem Gestaltungsplan näher ausgearbeitet und eine Flächenbilanzierung angefertigt. Die vorliegende Planung entspricht der Kapazität der Kläranlage, weswegen in diesem Stadium der Planung nicht von einer Erweiterung ausgegangen wird.

## Flächenbilanzierung

Innerhalb der Flächenbilanzierung wurden sämtliche Flächen des Rahmenplans gemäß ihrer jeweiligen Nutzung zusammengefasst. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil der Wertermittlung von BOH und BlmA und stellt, neben der Auflistung der Flächen, auch mögliche Einwohnerzahlen sowie weitere Bedarfe aus dem Quartier und der Gesamtstadt dar. Die Folgelasten werden in der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie ermittelt und berücksichtigt sowie Aussagen zum preisgünstigen bzw. bezahlbarem Wohnraum getroffen; letzteres ist das Hauptziel der BOH.

## Gestaltungsplan

Zur visuellen Verdeutlichung der Planung wurde seitens der BOH ein Gestaltungsplan erstellt, bei dem eine mögliche Bebauung des Geländes sichtbar gemacht wird. Auch sind Stellplätze (nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg) und Grünstrukturen dargestellt. Anzumerken ist, dass an dieser Stelle jedoch noch keine Festlegung von reinen Fußgänger-/ Fahrradstraßen im vorhandenen Straßenraum stattgefunden hat, das erfolgt in den kommenden Planphasen auf Grundlage vertiefender Untersuchungen und in der Erarbeitung verbindlicher Bauleitpläne sowie Detailplanungen.

## Laufende/nächste Schritte

Das Verkehrskonzept zur Einbindung des ehemaligen Kasernengeländes ist beauftragt, die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Derzeit bereitet die BOH die Machbarkeits- und Finanzierungsstudie für das ehemalige Kasernengelände sowie die Wertermittlung für die Stadt Friedberg vor; unterdessen laufen seitens der BlmA noch Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen, deren Ergebnisse voraussichtlich Anfang 2021 vorliegen sollen.

Die BlmA selbst wird erst nach der Entscheidung der Stadt über den Rahmenplan mit der Wertermittlung beginnen. Angestrebt ist ein kooperatives Wertermittlungsverfahren, bei dem ein Austausch zwischen den Wertermittlern erfolgt. Nach wie vor ist offen, ob es im Gelände Bundesbedarfe für Dienstwohnungen, Flächen für den Zoll etc. geben wird.

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Finanzielle Auswirkungen:</b>   |   | <input type="checkbox"/> <b>JA</b>        | <input checked="" type="checkbox"/> <b>NEIN</b> |
| Haushaltsjahr  |   | <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt | <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt         |
| Produkt  |   | Kostenstelle                              |   |
| Investitionsnummer   |   | Sachkonto                                 |   |
| Einnahme oder Ertrag   | € | Ausgabe oder Aufwendung                   | €   |
| Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung  |   | <input type="checkbox"/> JA               | <input type="checkbox"/> NEIN                   |
| <b>Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag</b> |   | Friedberg (Hessen), den                   |   |
| Haushaltsjahr  |   |   |   |
| Kostenstelle   |   |   |   |
| Sachkonto  |   |   |   |
| Produkt  |   |   |   |
| Investitionsnummer   |   | ( Unterschrift FB Finanzen)               |   |

## Anlage/n:

- Anlage 1: Rahmenplan
- Anlage 2: Flächenbilanzierung
- Anlage 3: Gestaltungsplan

|  |         |
|--|---------|
| Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:     | F.d.R.: |
| - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -       |         |
| -----  |         |
| Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>          |         |
| hat am ..... beschlossen:                          | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - |         |
| -----  |         |
| Der <b>Haupt- und Finanzausschuss</b>              |         |
| hat am ..... beschlossen:                          | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - |         |
| -----  |         |
| Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b>             |         |
| hat am ..... beschlossen:                          | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - |         |