

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2443/2018

Abteilung: Fachbereich 5

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: ☒ nein ☐ ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: ☒ nein ☐ ja

Betrag:

Drittmittel: ☒ nein ☐ ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: ☒ nein ☐ ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Konversion	24.01.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Bau- und Planungsausschuss	24.01.2018	öffentlich	Mitberatung
Stadtrat	01.02.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Liegenschaftskonversion in Speyer
hier: Erstzugriffsrecht für Teile der ehemaligen Kurpfalzkasernen

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Speyer beauftragt die Verwaltung, mit der BlmA über das Erstzugriffsrecht für Teile der ehemaligen Kurpfalzkasernen zu verhandeln und eine geeignete Organisationsform für die Grundstücksentwicklung vorzuschlagen.

Begründung:

Masterplan Konversion Stufe 1

Die Stadt Speyer hat in Kooperation mit der BlmA im Jahr 2015 einen Masterplan Konversion, Stufe 1 erarbeitet, in dem die Grundsätze zur Nachnutzung des ca. 23,9 ha großen Geländes der Kurpfalzkasernen festgelegt wurden. Der Konversionsausschuss hatte das Szenario „Wohnen und Arbeiten im Park“ am 19.05.2015 favorisiert und dies als städtebauliches Leitbild für die weitere Entwicklung festgelegt.

Das Szenario ging dabei grundsätzlich von einer ausgewogenen Mischung der Nutzungen „Gewerbe“ im Nordosten, „Dienstleistung, Büros und nicht störendes Gewerbe“ im Norden und Westen sowie einer behutsamen Wohnentwicklung im Süden, die an die bestehende Siedlung anschließt, aus. Wesentlich war der Erhalt der Sportanlage und von diesem ausgehend die Neudefinition eines großflächigen Grünzuges, der das zentrale, verbindende Element des neuen Quartiers bildet. Dieser sollte Freizeit- und Erholungsfunktionen für den Stadtteil Nord übernehmen.

Damals ging der Masterplan – unter dem Vorbehalt der weiteren wirtschaftlichen Prüfung – von einem Rückbau des Gebäudebestandes aus, um möglichst flexibel in der Neuorganisation zu sein.

In **Abb. 1** wird das entsprechende Nutzungsszenario 2 „Wohnen und Arbeiten im Park“ aufgezeigt.



Abb. 1: Masterplan Phase 1 – Szenario 2 „Wohnen und Arbeiten im Park“ (FIRU)

Landesbedarf für die „Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende“ (AfA)

Zwischenzeitlich wurde die Kaserne durch das Land Rheinland-Pfalz zur Unterbringung von Flüchtlingen als AfA in Anspruch genommen. Die Liegenschaft soll auf unbestimmte Zeit zur größten Landeseinrichtung ausgebaut werden.

Aufgrund dessen wurden weitere Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Kaserne (Masterplan Stufe 2) zunächst zurückgestellt.

Anfangs war ein Landesbedarf für das gesamte Kasernenareal angemeldet. Allerdings konnte in Verhandlungen mit der Stadt unter Vorsitz von Oberbürgermeister Hr. Eger, der BI mA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) und dem Ministerium für Familie, Frauen, Jugend, Integration und Verbraucherschutz (MFFJIV) am 13.09.2017 der dringende Nutzungswunsch der Stadt Speyer zur Übernahme von nicht für die AfA erforderlichen Flächen thematisiert werden. Am 19.10.2017 wurde dann eine einvernehmliche Lösung zur neuen Abgrenzung der AfA (**Abb. 2**) gefunden.

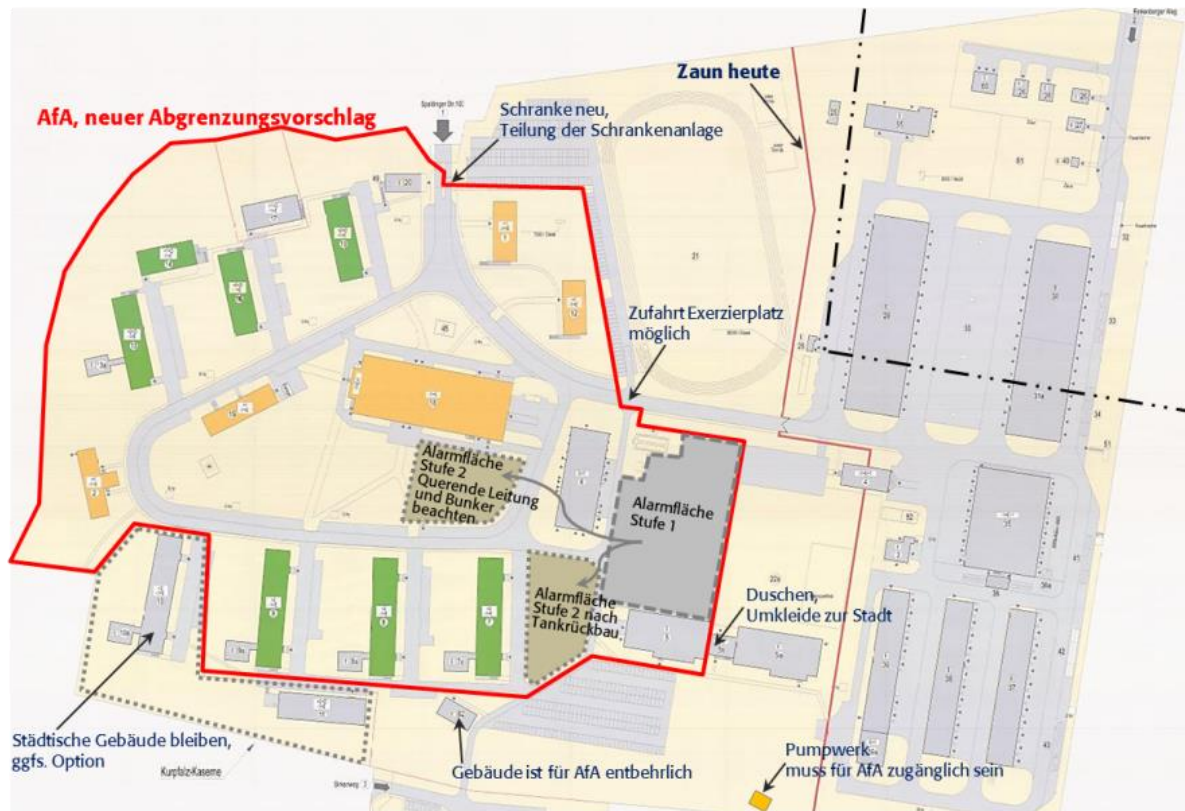


Abb. 2: Gesprächsergebnis - Abgrenzung der Flächen in der Kurpfalz-Kaserne

Auf Grundlage dieses Gespräches soll der neue Zaunverlauf festgelegt werden. Demnach wird das Gelände der Afa die Unterakunftsgebäude, Kantine, Heizzentrale sowie die westliche Sporthalle und den davor liegenden befestigten Exerzierplatz umfassen. Vorstellbar ist, dass auf den Exerzierplatz (im Plan „Alarmfläche Stufe 1“), der im Notfall für die Aufstellung von Zelten benötigt wird, zukünftig auch noch verzichtet werden kann, wenn entsprechende Ersatzflächen („Alarmfläche Stufe 2“) gefunden und ertüchtigt werden können.

Aktuelle Flächensituation

Damit gelangen der Sportplatz, die östliche Sporthalle einschließlich Duschen/ Umkleiden, der gesamte Hallen-/Technikbereich sowie Parkplatz- und Restflächen im Norden der Liegenschaft wieder in die Verfügung der BlmA, womit sich (wieder) eine kommunale Erstzugriffsoption ergibt. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Flächenverteilung und Eigentümerstruktur.

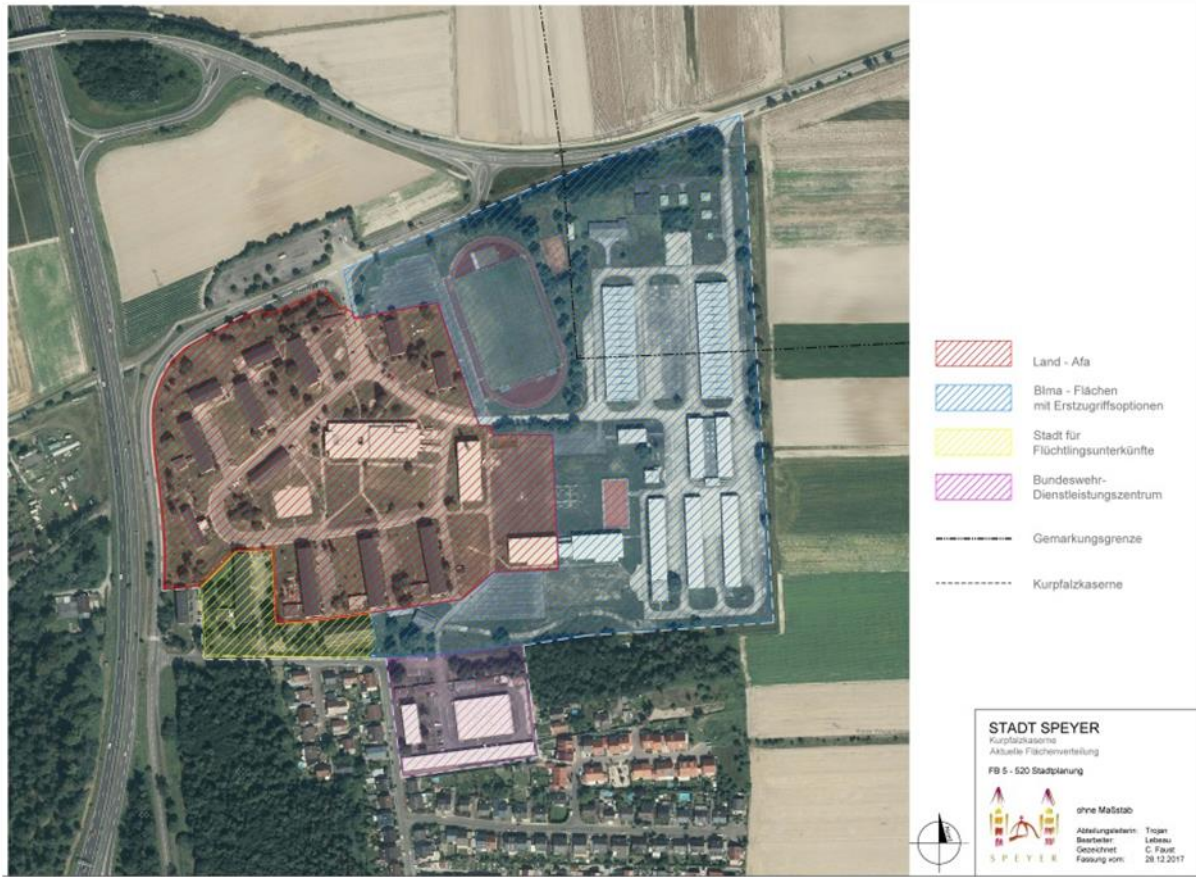


Abb. 3: Aktuelle Flächenverteilung Kurpfalzkasernen

Für diese nicht mehr vom Land benötigten Flächenteile hatte das (bestandsorientierte) Szenario 1 entsprechend der Masterplanung folgende Nutzungen vorgesehen (**Abb. 4**):

Die Flächengröße des Sportplatzes mit dem Grünzug beträgt grob berechnet 4,4 ha. Als geplante Wohnfläche verbleibt ein Teilbereich von 2,1 ha, wobei aufgrund der isolierten Lage (Erschließung) noch zu klären ist, inwieweit diese Restfläche für eine sinnvolle Wohnentwicklung geeignet ist. Der Gewerbeflächenanteil beträgt insgesamt 5,6 ha, wobei die Erschließung derzeit noch über die Otterstädter Gemarkung erfolgen müsste.



Abb. 4: Masterplan Phase 1 - Szenario 1 Flächengrößen

Ausübung des kommunalen Erstzugriffs

Die nunmehr wieder vom Land freigegebenen Flächen (**Abb. 3** - blaue Schraffur) sind insgesamt sowohl von der Größe, dem Zuschnitt und der Lage als auch von den Nutzungsoptionen für die Stadtentwicklung der Stadt Speyer so interessant, dass wieder über den Erwerb der Flächen diskutiert werden kann. Die BImA ist gehalten, die Kommunen beim Erwerb von Konversionsliegenschaften zu unterstützen, indem sie ihnen (Kommune oder Gebietskörperschaft) den bevorzugten Direkterwerb anbietet. Die Grundstücke werden zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert (Erstzugriffsrecht). Für bestimmte Nutzungszwecke können Kaufpreinsnachlässe gewährt werden.

Der Kommune steht dann das Erstzugriffsrecht zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist, oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / Gemeindeordnung wahrnimmt (Zweckerklärung).

Aus Sicht der Verwaltung sollte das kommunale Erstzugriffsrecht auf die innerhalb und außerhalb der Gemarkung Speyer befindlichen Liegenschaftsanteile der Kurpfalzkasernen (**Abb. 3** - blaue Schraffur) ausgeübt werden. Eine entsprechende Zweckerklärung ist zu formulieren.

Zielsetzung ist

- der (Zwischen-)Erwerb der Grundstücke als Grundlage für nachfolgende entwicklungspolitische und baurechtliche Planungsprozesse
- Sicherung der Grundstücke bevor Fremdvergabe durch die BImA
- Interkommunale Kooperation, Verhandlungsposition gegenüber Otterstadt stärken

- Bereitstellung von Grundstücken für den gewerblichen Nutzungszweck
- Bereitstellung von Grundstücken für Zwecke des Gemeinbedarfs, insbesondere Sportfläche (Nutzung für Vereine), Entwicklung einer Grün- und Freizeitfläche für Quartiersentwicklung Speyer Nord
- Langfristige Sicherung von potenziellen Wohnbauflächen

Es ist zu definieren, welche geeignete Organisationsform (z.B. Kommunalen Ankauf oder mehrheitlich in öffentlichem Eigentum stehende Zweckgesellschaft) für den Erwerb und die anschließende Grundstücksentwicklung in Frage kommt. Dabei ist auch die Rolle der WES mbH zu klären.

Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Vorschläge zu erarbeiten.