

**Stellungnahme zu Antrag der SPD (Vorlagennummer: STV/1984/2008)
 vom 20.10.2008 zum „Städtebauliches Konzept Gießen-Ost“**

Die Beantwortung zur Forderung der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für die Gießener Militärflächen erfolgt in den Punkten

- chronologische Abfolge der Tätigkeiten mit kurzen Inhaltsbeschreibungen der erstellten Konzepte und Planungen,
- kurze Darstellung des Sachstands und der Ziele der Einzelflächen und
- Gesamtbewertung des Antrags

1. Chronologische Abfolge der planerischen Tätigkeiten

Datum	Gemeindliche Planungen/ Bauleitplanung
2003, 2006	Grobkartierungen und Besichtigungen Militärflächen durch Verwaltung Erstellung von Steckbriefen mit planerischen Informationen für alle Konversionsflächen
05.02.2004	Stv.-Beschluss: Abschluss Nachfolgenutzungskonzept der bestehenden militärischen Flächen mit Beschreibung von Zielen, der Standortwertigkeiten/Nutzungspotenzial, Flächenstatistik, Vorschlägen für Nachfolgenutzungen und einer Risikoanalyse
21.12.2004 (Teil 1) 19.12.2005 (Teile 2 und 3)	Stv.-Beschluss: Abschluss „Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan 2020)“ mit gesamtstädtischem Rahmenkonzept (Teil 1), Teilplänen Gewerbe/Handel und Wohnen (Teil 2) sowie der Teilbereichsplanung „KONVERSION – Das neue „amerikanische Viertel“ auf den Grünberger Terrassen“ inkl. Testentwürfe Bergkaserne und Marshall-Siedlung (Teil 3).
05.02.2004	Aufstellungsbeschluss B-Plan US-Depot
Seit 2004	Gespräche mit BIMA zu Vermarktung und Nutzungen
Seit 2006	Teilnahme an Arbeitskreis Konversion Südhessen
Seit 2006	Teilnahme an Arbeitskreis Konversion Nordhessen
13.12.2007	Stv.-Beschluss: Machbarkeitsstudie Bergkaserne und Vorentwurf, Vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt vom 15.01. - 02.02.2008
16.02.2008	Rechtskraft B-Plan Marshallsiedlung (Offenlegung: 01.10. – 01.11.07)
16.02.2008	Rechtskraft B-Plan Dulles-Siedlung (ohne Bereich Pendleton Barracks) (Offenlegung: 01.10. – 01.11.07)
15.04.2008	Informationsveranstaltung Konversion von Bündnis für Familie und Verkehr mit Vorstellung der Konversionsareale
In Bearbeitung	B-Plan-Satzungsbeschluss Pendleton Barracks
2008	Altlastenuntersuchung Pendleton Barracks
2008	Flora-Fauna-Gutachten Pendleton Barracks
2007	Erstellung eines Vermarktungsflyers für alle US-Liegenschaften gemeinsam mit Land
2008	Erstellung eines Vermarktungsflyers für die Liegenschaften Bergkaserne und Marshall-

	Siedlung mit Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Okt./Nov./Dez. 2008	Abstimmungen zur Ausschreibung Dulles-Siedlung und (angekündigt) Marshall-Siedlung sowie Bergkaserne

2. Sachstand und Ziele der Einzelflächen

Bergkaserne (9,8 ha): Die verkehrlich gut angebundene Kaserne wurde z. T. schon in den 1990er Jahren entlang der Grünberger Str. umgenutzt. Der zentrale und südöstliche Teil ist für eine Wohnbaunutzung aufgrund der Innenstadtrandlage und der Nähe zu größeren Arbeitgebern bzw. der Universität vorgesehen. Der Südteil der Kaserne mit den ehemals durch die Bundeswehrverwaltung genutzten Gebäuden eignet sich insbesondere für eine Verwaltungs- bzw. Dienstleistungsnutzung. An der Grünberger Straße soll durch die Ansiedlung eines Lebensmittelladens die Nahversorgung sichergestellt und verbessert werden. Die künftige Erschließungsstruktur ist mit der BIMA abgestimmt.

Miller-Hall und Sportfeld Grünberger Straße (3,2 ha): Das stadtbildprägende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist zu erhalten und soll weiterhin für kulturelle und sportliche Zwecke genutzt werden. Das Sportfeld kann für öffentliche Sportnutzungen genutzt werden. Ein Vorkaufsrecht steht z. Zt. dem Land zu.

John-F.-Dulles-Siedlung (5,7 ha): Die 12 dreigeschossigen Zeilenbauten in aufgelockelter Bauweise stammen aus den 50er Jahren und beherbergen 144 große, gut ausgestattete Wohnungen. Das Quartier liegt innenstadtnah, attraktiv am Philosophenwald und ist verkehrlich gut angeschlossen. Eine bestandsorientierte Wohnnutzung wird angestrebt.

Pendleton Barracks (8,9 ha): Der südwestliche Teil wurde bereits in den 90er Jahren zu Wohnzwecken umgenutzt. Hierin befindet sich noch eingeschlossen die Zahnarztstation der Amerikaner und der große Sendemast. Der nördliche Teil ist bereits komplett baulich geräumt und soll wohnbaulich genutzt werden. Die östliche, ehemals durch Versorgungseinrichtungen der US-Armee genutzte Teilfläche (PX – großflächiger Einzelhandel) bietet sich mit ihrer Lage direkt an der Teilanschlussstelle Grünberger Straße und benachbart zu den bestehenden und neuen Wohnquartieren auch weiterhin für Nahversorgungsnutzungen oder nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen an. Zwischen Ost- (gewerbliche Nutzung) und Westteil (ausschließlich Wohnnutzung) soll eine Grünzäsur angelegt werden.

Tankstelle (1,0 ha): Die direkt an der Anschlussstelle Grünberger Straße des Gießener Rings gelegene Tankstelle kann, sofern Investoreninteresse besteht, entsprechend weiter genutzt werden.

Jugendclub (0,5 ha): Für den Jugendclub ist noch keine bestandsorientierte Nachfolgenutzung direkt absehbar. Für den Fall, dass eine gleichartige Nachnutzung nicht am gleichen Standort, sondern z.B. innerhalb der ehemaligen Housing Area zum Tragen kommt, wird eine gewerbliche, nicht störende Folgenutzung –aufgrund der geringen Dimension am ehesten durch einen Einzelbetrieb – vorgeschlagen.

Elementary School (2,9 ha): Der Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarf Schule ausgewiesen. Eine Änderungsnotwendigkeit wird nicht gesehen. Räumlich beengte Schulen aus dem Stadtgebiet können hierher verlegt werden. Die Stadt ist in Ankaufsverhandlungen mit der BIMA eingetreten.

Marshall-Siedlung (16,5 ha): Das Gebiet befindet sich am Stadtrand und ist durch aufgelockerte Zeilenbauten mit ca. 380 Wohnungen annähernd identischer Größe und Aufteilung gekennzeichnet. Würden die Wohnungen zeitgleich am Gießener Wohnungsmarkt platziert, wäre die Herausbildung eines Problemquartiers zu befürchten. Es wird daher erwartet, dass in das Gebiet städtebaulich im Sinne des Stadtumbaus eingegriffen werden muss. Die bestehenden Geschosswohnungsbauten könnten zu kleineren Teil zurückzubauen und durch standortgerechte Eigenheime, Eigentumswohnungen oder andere Wohnungsformen zu ersetzen sein, um so eine bauliche und soziale Mischung des Gebietes zu gewährleisten. Darüber hinaus kann eine weitere „Öffnung“ des Quartiers durch das Angebot ergänzender Nutzungen, wie z.B. Service- und Verkaufsstätten oder sozialer, kultureller oder sportlicher Einrichtungen erreicht werden.

Östlich Marshall (3,6 ha): Der Bereich der amerikanischen „Gästehäuser“ beherbergt ca. 60 Appartements á ca. 40 m² mit einer gemeinsamen Verwaltung. Diese Art Hotelnutzung könnte bestandsorientiert als Hotel, Studentenwohnheim oder „Boardinghouse“ weitergenutzt werden. Das am südlichen Rand liegende Gebäude beherbergt eine gastronomische Nutzung und das Gießener Kellertheater.

High-School (5,6 ha): Die High-School befindet sich in einem hervorragenden baulichen Zustand und kann als pädagogische Einrichtung folgegenutzt werden. In Frage kommt sowohl eine öffentliche (z.B. sonderpädagogische) als auch eine private Einrichtung (z.B. als Sportschule und funktionale Einbindung in das „Grün- und Sportflächenband“).

US-Generaldepot (199,7 ha)

Aufgrund der Vornutzungen und der verkehrlichen Anbindung wird der Bereich einen gewerblichen Schwerpunkt erhalten. Da es nur zu Teilfreigaben kommt und die Quartiere unterschiedliche Schwerpunktnutzungen haben werden fünf unterschiedliche Gebiete unterschieden. Vorgesehen ist eine städtebauliche Rahmenplanung, die auch die erst später freiwerdende zentrale Fläche (Versorgungseinrichtung AAFES – ca. 43 ha) beinhaltet. Die Kosten sind förderfähig und sollen zudem mit der BIMA geteilt werden.

- **US-Depot-West:** Dieser Teil mit einer bewegten Topografie und kleinteiligen Strukturen bietet sich als Ergänzungsgebiet für das gegenüber liegende Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße an.
- **US-Depot-Süd:** Die Verwaltungsgebäude im Südteil haben eine Qualität für Dienstleistungsnutzungen oder könnten später als Handwerkerhöfe dienen.
- **US-Depot-Ost:** Insbesondere im Ostteil ist von einer weitgehenden Beräumung und einer Neuerschließung auszugehen. Hier sind durch den Gleisanschluss auch größere Betriebsansiedlungen für bahnaffines Gewerbe vorstellbar.
- **US-Depot-Nord:** Der seit jeher unbesiedelte Bereich soll als notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dienen. Aus landschaftsästhetischen, klimatischen und natur- und biotopschutzrechtlichen Gründen soll der Bereich der Wieseckkaue unbebaut bleiben.

Siemensstraße 15-17 (0,8 ha): Die Fläche des ehemaligen US-Einkaufsladens wurde bereits durch den angrenzenden Gewerbebetrieb erworben und gewerblich genutzt.

Standortübungsplatz Hochwart (67,8 ha): Der dem Außenbereich zuzuordnende Bereich soll nicht bebaut werden und kann als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen werden.

3. Bewertung des Antragsinhaltes

Wie oben erläutert, hat die Stadt umfangreiche Vorarbeiten zur erfolgreichen Umsetzung der Nachfolgenutzungen geleistet. Im Rahmen des Nachfolgenutzungskonzeptes und des Masterplans wurden die im Antrag beschriebenen Entwicklungspotenziale und –ziele sowie eine strategische Vorgehensweise bereits durch das Stadtplanungsamt mit Unterstützung externer Berater erarbeitet.

Sehr kritisch wird die Gesamtgröße des geforderten Konzeptes gesehen. Mit 326 ha (die Außenbereichszonen eingeschlossen) plus den angrenzenden dazwischen liegenden zivilen Bereiche in überwiegendem Privateigentum handelt es sich um eine Bearbeitungszone, die einen nochmaligen unvermeidbaren finanziellen Aufwand bedeuten würden. Neben den bereits erfolgten und zum jetzigen Zeitpunkt auch vollkommen ausreichenden räumlichen Strukturplanungen zu zivilen Nachfolgenutzungen existieren für die Bereiche gesamtstädtische Fachplanungen (u.a. Biotopkartierung, Landschaftsplanung, Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan), die die Aufgabe der Militärflächen berücksichtigen, und rechtsgültige Bebauungspläne mit konkreten Zielen bzw. Festsetzungen.

Ein solides Finanzierungskonzept ist nicht aufstellbar, da noch keine Wertgutachten für alle Gebäude und Einrichtungen existieren. Dies ist Aufgabe des Eigentümers bzw. eines Investors. Zwar wurden die jeweiligen Vermarktungsstrategien für die einzelnen Flächen mit den städtischen Interessen über den Masterplan und die Bebauungspläne in Gesprächen mit der BIMA besprochen, eine Entscheidung zur Frage wann und wie die Flächen an den Markt gebracht werden obliegt aber in der Letztentscheidung dem Eigentümer. Die Erarbeitung eines erneuten städtebaulichen Konzepts, das mit großer Wahrscheinlichkeit auch zu anderen Entwicklungsempfehlungen kommen würde, hätte darauf wenig Einfluss.

Auch haben außer für die Elementary School keine konkreten Ankaufsverhandlungen bisher stattgefunden. Die Stadt Gießen kann aber aufgrund des Flächenumfangs, der angespannten Haushaltslage und der allgemein wirtschaftlich schwierigen Lage nicht Eigentümer aller Flächen werden. Somit ist man schwerpunktmäßig auf Privatinvestitionen angewiesen, die Planungssicherheit und eine gewisse Rentabilität voraussetzen, was durch die aufgestellten Bebauungspläne weitgehend gewährleistet werden kann. **Somit sind bereits alle planerischen Vorarbeiten (außer für das US-Depot) durch die Stadt geleistet worden, welche bis zur heutigen Vermarktungsreife der BIMA-Grundstücke sinnhaft erfolgen konnten. Daher ist das geforderte Konzept zum derzeitigen Zeitpunkt in dem gewünschten großräumigen Rahmen nicht erforderlich.**

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurde die Öffentlichkeit angesprochen und offiziell beteiligt. Ein weiterer breit angelegter Beteiligungsprozess ist aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes heute entbehrlich. Im übrigen kostet Neuplanung auch Geld.

Gez.
Rausch
(Stadtrat)

Anlage
Kostenübersicht

Kostenübersicht

1. Depotfläche

⇒ ca. 1,2 Mio. m² Sonderbaufläche

- 15 - 20 €/m² ≈ 18 - 24 Mio. € Kaufpreis

⇒ ca. 800.000 m² Wald und Landwirtschaft

- ca. 1,50 m² ≈ 1,5 Mio. € Kaufpreis

⇒ Einige 100.000 m³ Baumasse zum zurückbauen = Kosten z. Zt. nicht kalkulierbar

⇒ Altlasten z. Zt. nicht kalkulierbar

⇒ z. B. wurden bei Steubenkaserne Kosten für Übergabe an Private als Baufläche = 93 €/m² ermittelt

Für die Sonderbaufläche Depot bedeutet dies beim heutigen Preis von 100 €/m² einen Kostenfaktor von 120.000.000 €.

⇒ Planungskosten 200 ha vergleichbar Bergkaserne ≈ 500.000 €

2. Dulles-/Marshall-Siedlung ≈ 40 - 50 Mio. € Schätzpreis für Kauf

3. Bergkaserne ≈ für Grund und Boden ohne Gebäude ca. 75.000 m²

≈ 5,5 - 6,5 Mio. € (schwerpunktmäßig 6,0 Mio. €) Schätzpreis für Kauf