



Dezernat	IV	Az.	61.5	Datum	17.01.2012
----------	----	-----	------	-------	------------

Nr. V 022 / 2012

Betreff:

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 und § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Turley Barracks in Mannheim Neckarstadt-Ost bzw. für die ab 2012 freiwerdenden US Militärf Flächen in Mannheim

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

☐ Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Unterausschuss für Konversion	2	31.01.2012		X		
2. Hauptausschuss / Ausschuss für Umwelt und Technik	1.2	31.01.2012	X			
3.						
4.						

☒ Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

☒ Einladung an Bezirksbeirat/Sachverständige

Sandhofen, Käfertal, Neckarstadt-Ost, Feudenheim, Seckenheim

Finanzielle Auswirkungen ?

☒ ja

☐ nein

Beschluss/Antrag:

1. Für die Flächen der US-Militärstandorte Coleman Barracks, Class III Point, Benjamin-Franklin-Village, Sullivan Barracks, Funari Barracks, Turley Barracks, Spinelli Barracks und STEM Barracks werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 und § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die jeweiligen Untersuchungsgebiete sind den als Beschlussanlage beigefügten Lageplänen Nr. 1 bis 5 zu entnehmen. Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorbereitenden Untersuchungen bei Bedarf ganz oder teilweise an ein oder mehrere externes Büro zu vergeben bzw. die zur weiteren Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen.
3. Die Beauftragung externer Büros oder Gutachten erfolgt in Abhängigkeit der im Haushaltsplan 2012/2013 und in der Finanzplanung zur Verfügung stehenden Mittel sowie der noch zu klärenden Zugänglichkeit zu den einzelnen Militärflächen.
4. Im TFH sind für das Projekt 8.61516001 Konversionsflächen in 2012/2013 sowie in der Finanzplanung 2014/2015 jeweils 400.000 € (gesamt 1,6 Mio. €) veranschlagt und bereits genehmigt. Im TEH sind für Konversion unter der Kostenart 42910000 Aufw.S.Sach-Dienstl. In 2012/2013 jeweils 315.000 € auf dem CO-Objekt 61-61100 veranschlagt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorbereitenden Untersuchungen bzw. eine daraus resultieren städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes zur Förderung anzumelden.

Finanzielle Auswirkungen:1) **Einmalige Kosten/ Erträge**

Gesamtkosten der Maßnahme (geschätzte Kosten)		1,5 - 2,0 Mio. €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	0,9 - 1,2 Mio. €
Kosten zu Lasten der Stadt		

2) **Laufende Kosten / Erträge**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

Strategische Ziele:

Die Vorlage leistet voraussichtlich einen Beitrag zu folgenden strategischen Zielen:

direkt mittelbar

Stärkung der Urbanität

„Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die dabei sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Megacities.“

☒ ☐
Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten

„Mannheim etabliert sich als Stadt der Talente und Bildung und gewinnt mehr Menschen für sich.“

☒ ☐
Zahl der Unternehmen und (qualifizierten) Arbeitsplätze in Mannheim steigern

„Mannheim gewinnt überdurchschnittlich Unternehmen und Gründer/innen“

☒ ☐
Toleranz bewahren, zusammen leben

„Mannheim ist Vorbild für das Zusammenleben in Metropolen.“

☐ ☐
Bildungserfolg der in Mannheim lebenden Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen erhöhen

„Mannheim ist Vorbild für Bildungsgerechtigkeit in Deutschland.“

☐ ☐
Die zentralen Projekte „Kulturhauptstadt 2020“ und Masterplan Kreativwirtschaft erfolgreich umsetzen

„Mannheim ist in der Spitzengruppe der besonders stadtkulturell und kreativwirtschaftlich geprägten und wahrgenommenen Städte.“

☐ ☐
Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der Mitwirkung

„Mannheims Einwohnerinnen und Einwohner sind überdurchschnittlich bürgerschaftlich engagiert und werden von der Stadt in besonderem Maße unterstützt.“

☒ ☐

Dr. Kurz

Quast

Im Rahmen der bis 2015 geplanten Schließungen der US-Militärstandorte in Mannheim, wurden die Hammonds Barracks in Mannheim Seckenheim sowie der Taylor Barracks in Mannheim Vogelstang im Laufe des Jahres 2011 geräumt und an den Bund zurückgegeben. Mit Beschluss vom 18.05.2011 wurden für beide Flächen vorbereitende Untersuchungen beschlossen und zum Programmjahr 2012 Städtebauförderungsmittel in Höhe von je 120.000 € beim Land beantragt. Eine Entscheidung über das Städtebauförderungsprogramm 2012 erfolgt voraussichtlich im März/April. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen für beide Standorte an externe Büros vergeben werden; die entsprechenden Ausschreibungen erfolgen im Frühjahr 2012.

Nach dem aktualisierten Zeitplan der US-Streitkräfte für den weiteren Truppenabzug sollen die Sullivan Barracks und die Benjamin-Franklin-Village bis Ende 2012 und die Funari Barracks, die Coleman Barracks und die Spinelli Barracks bis 2014/2015 geräumt werden.

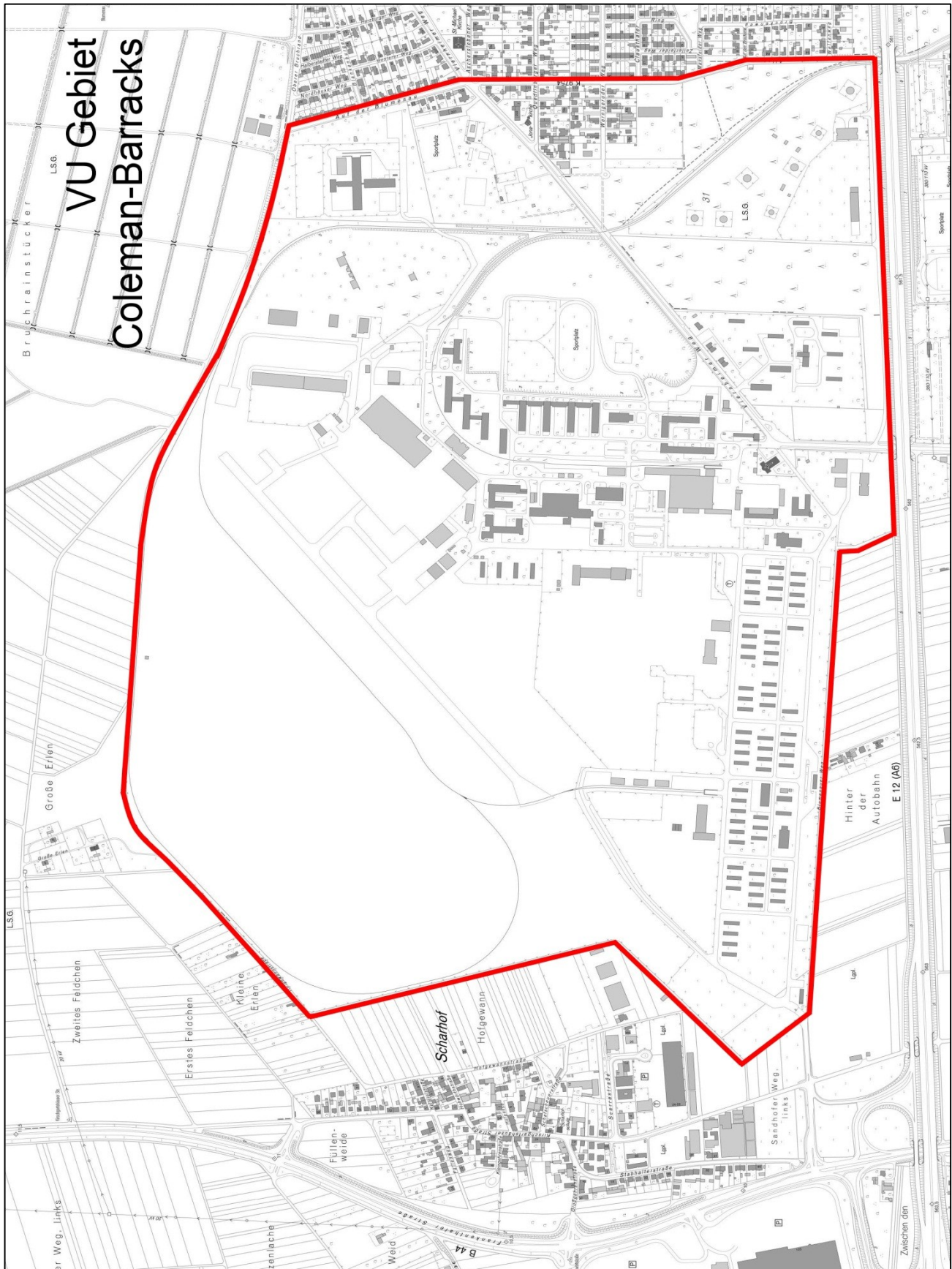
Mit Blick auf den o. g. Zeitplan, sollen nun für alle Standorte vorbereitende Untersuchungen beschlossen und durchgeführt werden, um möglichst frühzeitig Beurteilungskriterien darüber zu gewinnen, welche städtebaulichen Mängel und Missstände vorliegen, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch gegeben sind und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist. Darüber hinaus sollen die allgemeinen Ziele der Sanierung in Form eines Neuordnungskonzeptes skizziert werden.

Für die bereits 2007 geräumten Turley Barracks sollen ebenfalls vorbereitende Untersuchungen beschlossen und durchgeführt werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich u. a. aus dem neuen Kenntnisstand über die seit vier Jahren leer stehenden Gebäude, dem veränderten Wohnungsbedarf in Mannheim, mit verursacht durch das Freiwerden aller Mannheimer Konversionsstandorte. Aber auch aus dem vorhandenen Entwicklungspotenzial zu einer hochwertigen urbanen Mischung aus besonderem Wohnen, innovativem Arbeiten und Forschen, Gemeinbedarf, Freizeit und Stadtkultur.

Soweit im weiteren zeitlich Ablauf erforderlich, wird die Stadt Mannheim versuchen, mit den jeweiligen Standortverwaltungen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Regelungen dahingehend zu treffen, die vorbereitenden Untersuchungen auch auf den noch nicht geräumten US-Flächen ganz oder teilweise durchführen zu können. Die Durchführung eines solchen Vorverfahrens sowie die spätere förmliche Festlegung als Stadterneuerungs- oder Entwicklungsgebiet sind Voraussetzungen dafür, weitere Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Für die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete werden die einzelnen US-Standorte räumlich sinnvoll zusammengefasst.

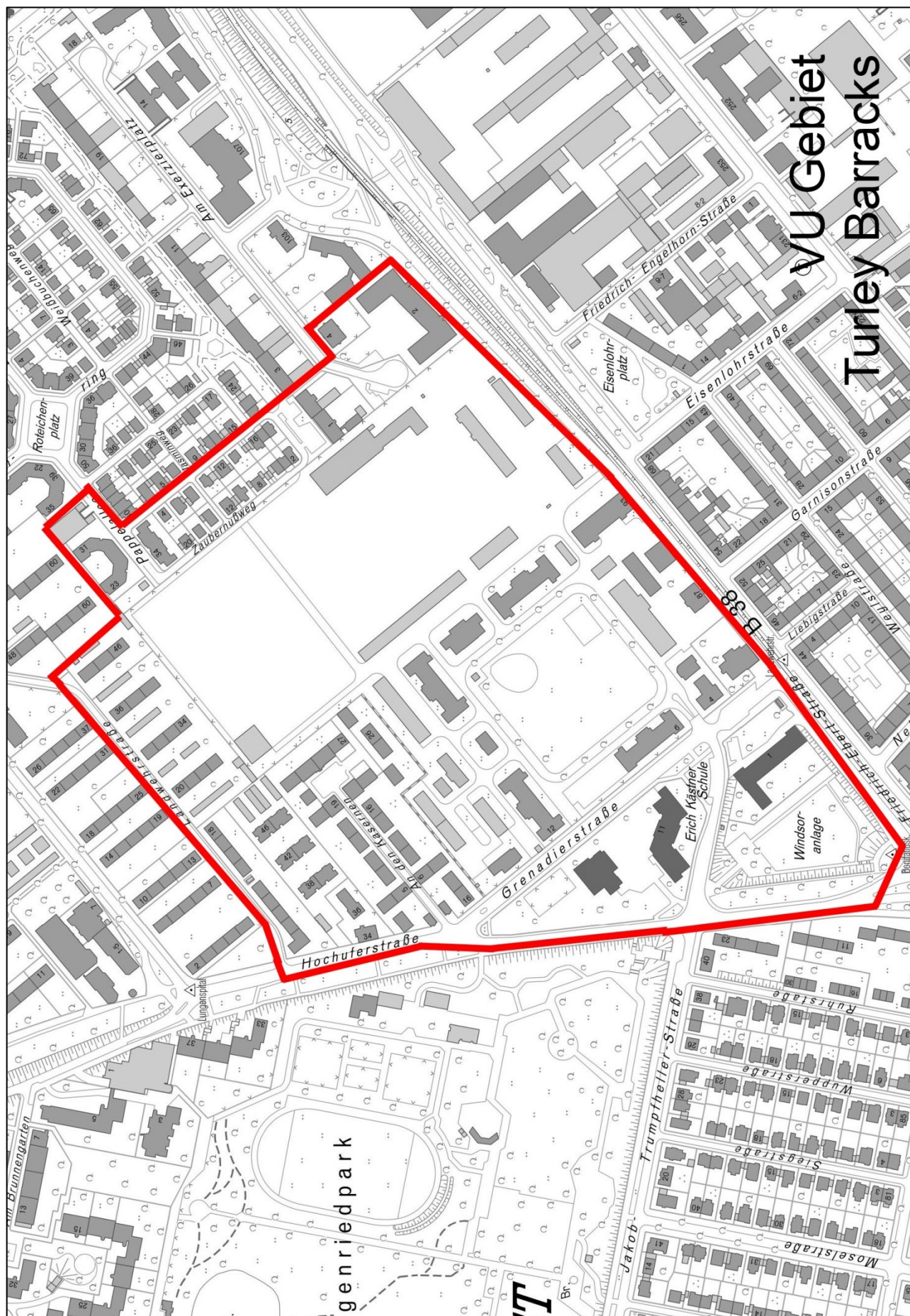
Gebietsabgrenzung „Untersuchungsgebiet 1 - Coleman Barracks“



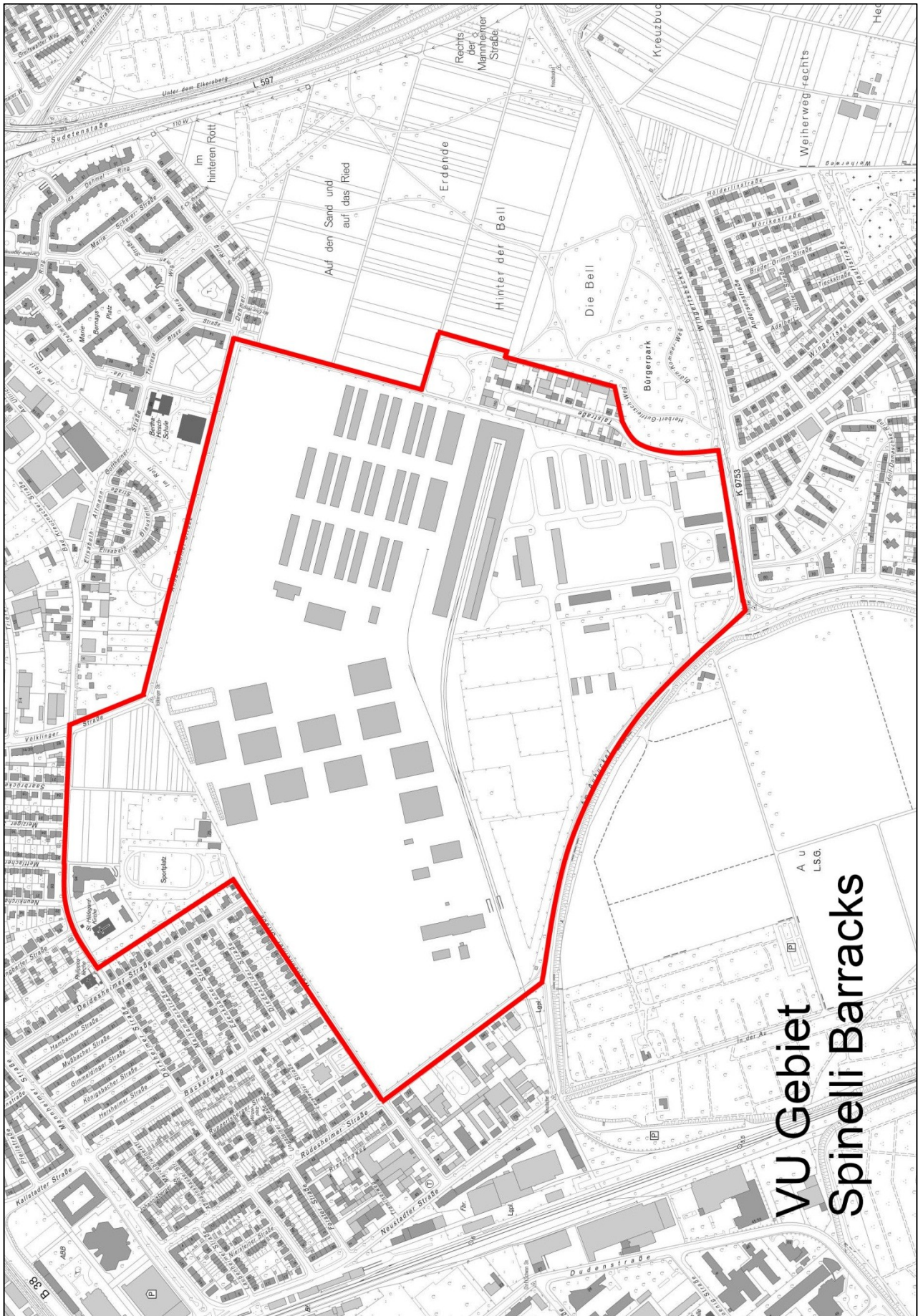
Gebietsabgrenzung „Untersuchungsgebiet 2 - Benjamin-Franklin-Village“



Gebietsabgrenzung „Untersuchungsgebiet 3 - Turley Barracks“



Gebietsabgrenzung „Untersuchungsgebiet 4 - Spinelli Barracks“



The map illustrates the VU Gebiet STEM Barracks, a large rectangular area outlined in red. This area is located in the center of the map, bordered by Suedenheimer Weg to the north and Elsa-Brändström-Straße to the south. To the east of the red-outlined area is the Landespolizei and the Autobahnamt. To the west, the map shows residential streets like Waldauweg and Am Dünenthor. The area is densely packed with buildings, mostly represented by grey rectangles. The map also shows various other streets and landmarks, including the St. Don Bosco church and the Elsa-Brändström-Straße. The overall layout suggests a well-developed urban area with a mix of residential and institutional buildings.

1. Ausgangslage

2. Funktion und Aufgabe vorbereitender Untersuchungen

3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und Finanzierung

1. Ausgangssituation

Aufgrund ihres exterritorialen Status, waren die verschiedenen Militärstandorte in Mannheim über Jahrzehnte der kommunalen Planungshoheit und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entzogen. Erst seit den 1990er Jahren wurden nach und nach einzelne Militärflächen für zivile Nachnutzungen freigegeben (z. B. Ludwig-Frank-Kaserne und Turley Barracks in der Neckarstadt, Bunker Feudenheim, Gendarmerie Kaserne in Schönau, Rheinau Kaserne, QM-Service-Center in Friedrichsfeld).

Teilweise wurden hier schon neue Nutzungen realisiert wie das Wohngebiet Schönau-Nord und das Wohn- und Geschäftsgebiet Bunker Feudenheim bzw. befinden sich aktuell noch in der Umsetzung wie das Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne unter dem Markennamen „Centro-Verde“ oder das Gewerbe- und Industriegebiet Friedrichsfeld-West. Für die Turley Barracks und die Rheinau Kaserne wird noch eine konkrete Nachnutzung gesucht.

Im Juni 2010 hat die für Europa zuständige US-Militärführung bekannt gegeben, dass alle Militärstandorte in Mannheim schrittweise bis 2015 aufgegeben werden (siehe auch Informationsvorlagen Nr. 284/2010 und 469/2008). Mit der Freigabe weiterer rd. 510 ha (ohne Turley Barracks mit rd. 13 ha) ist es erstmals möglich, in einem weitaus größeren Umfang als bisher für große Teilräume des Stadtgebietes Mannheim neuen Perspektiven und Konzepte für Freiräume, Wohnen, Gewerbe und Industrie sowie Infrastruktur und Mobilität städtebaulich zu entwickeln. Ziel ist dabei, die einzelnen Standorte in einen gesamtstädtischen Kontext mit bereits vorhandenen Planungsüberlegungen zu bringen bzw. die bestehenden Konzeptionen weiter zu entwickeln.

Um dieser zentralen stadtentwicklungsplanerischen Aufgabenstellung in den kommenden Jahren gerecht zu werden, bei der gerade in der Anfangsphase ein umfangreicher und richtungsweisender Analyse-, Abstimmungs- und Entwurfsbedarf besteht, hat die Stadt bereits frühzeitig einen dialoghaften Planungsprozess - insbesondere mit der Bevölkerung - in Gang gesetzt und steht in engem Kontakt mit der BImA als Grundstückeigentümer, wie auch mit den ebenfalls von Truppenabzügen betroffenen Nachbargemeinden Heidelberg und Schwetzingen.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, die sowohl für städtebauliche Sanierungs- wie auch für Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB) Anwendung finden, sollen Beurteilungskriterien und -unterlagen für die Ausarbeitung eines integrierten Gesamtkonzeptes zusammengestellt werden.

Für die beiden im Laufe des letzten Jahres durch die US-Armee geräumten Standorte Hammonds Barracks in Seckenheim (7 ha) und Taylor Barracks auf der Vogelstang (46 ha), wurden bereits am 18.05.2011 vom AUT (B-Vorlage Nr. 149/2011) vorbereitende Untersuchungen beschlossen. Nach interner Vorbereitung werden derzeit die Vergabeunterlagen ausgearbeitet, so dass die Beauftragung an ein externes Büro noch im 1. Quartal 2012 erfolgen kann.

Nach dem aktualisierten Zeitplan der US-Streitkräfte sollen die Sullivan Barracks und die Benjamin-Franklin-Village bereits bis Ende 2012 geräumt werden. Die Funari Barracks, die Coleman Barracks und die Spinelli Barracks sollen dann bis Ende 2014, spätestens bis Ende 2015 geräumt werden. Nach der Räumung erfolgt in der Regel die *Entwidmung als militärische Sondernutzung*.

Um auch hier frühzeitig für die weiteren Planungen in den kommenden Jahren entsprechende Beurteilungskriterien und -unterlagen zusammenstellen zu können, sollen für folgende Standorte ebenfalls vorbereitende Untersuchungen beschlossen werden, wobei bei der Gebietsfestlegung einzelne Bereiche zu einem Untersuchungsgebiet zusammengefasst wurden:

Untersuchungsgebiet 1 (Sandhofen):

- Coleman Barracks 216 ha
- Class III Point (US-Tanklager) 12 ha

Untersuchungsgebiet 2 (Käfertal):

- Benjamin-Franklin-Village 88 ha
- Sullivan Barracks 44 ha
- Funari Barracks 11 ha

Untersuchungsgebiet 3 (Neckarstadt-Ost):

- Turley Barracks 13 ha

Untersuchungsgebiet 4 (Feudenheim):

- Spinelli Barracks 82 ha

Untersuchungsgebiet 5 (Seckenheim):

- STEM Barracks 4 ha

2. Funktion und Aufgabe vorbereitender Untersuchungen

Die Konversion von Militärf lächen war und ist eine zentrale Aufgabenstellung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Allerdings sind die damit verbundenen Aufgabenstellungen ohne finanzielle Beteiligung von Bund und Land nicht oder nicht im erforderlichen Umfang zu realisieren. Hinsichtlich der US-Militärf lächen in Mannheim hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg bereits seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Stadt bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben mit Mitteln aus der Städtebauförderung zu unterstützen.

Voraussetzung für die Akquisition von Städtebauförderungsmitteln ist die Durchführung eines förmlichen Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens nach § 136 ff bzw. § 165 ff BauGB. Vor der förmlichen Gebietsfestlegung sind in der Regel sog. vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB bzw. § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen oder zu veranlassen. Mit den vorbereitenden Untersuchungen ist eine umfassende Bestandsaufnahme über die baulichen, infrastrukturellen, ökologischen und sonstigen Gegebenheiten des Gebietes verbunden, sowie die Darstellung der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen inkl. einer Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Auf der Grundlage dieser umfassenden Bestandsaufnahme sollen Beurteilungsunterlagen über die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände und damit die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter usw.) gewonnen werden. Darüber hinaus sind die anzustrebenden allgemeinen Zielsetzungen und Nutzungspotenziale in den jeweiligen Gebieten zu skizzieren sowie die Finanzierung und die Durchführbarkeit einer solchen Maßnahme zu beurteilen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht zusammengefasst und dienen als Grundlage für die Entscheidung über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, für die weiteren Planungsschritte incl. Zeitplan, für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes, für die Wahl des Sanierungsverfahrens sowie für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln bei Bund und Land auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und Finanzierung

Um entsprechende Beurteilungsunterlagen und -kriterien zusammenstellen zu können, sind Bestandsaufnahmen und Datenerhebungen für die einzelnen Untersuchungsgebiete in nicht unerheblichem Umfang erforderlich. Hierfür sollen - je nach Zeit- und Sachlage und in Abhängigkeit der noch mit den Standortverwaltungen und der BImA zu klärenden Zugänglichkeit zu den einzelnen noch nicht geräumten Militärflächen - zu gegebener Zeit ein oder mehrere externe Büros im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens beauftragt werden. Dabei werden die einzelnen Stand-

orte aufgrund ihrer räumlichen Lage im Stadtgebiet zu fünf Gebietskulissen zusammengefasst. Innerhalb der zusammengefassten Gebietskulissen ist es möglich, einzelne Teilbereiche gesondert zu untersuchen, sofern nicht alle Teilräume aufgrund ihres Status als amerikanisches Hoheitsgebiet gleichzeitig und uneingeschränkt untersucht werden können.

Die Beauftragung des/der externen Büros bzw. der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten erfolgt in Abhängigkeit der im Haushaltsplan 2012/2013 und in der Finanzplanung zur Verfügung stehenden Mittel. Die Verwaltung wird im Rahmen der künftigen Haushaltsplanaufstellung ggf. weitere Haushaltsmittel anmelden.

Im TFH sind für das Projekt 8.61516001 Konversionsflächen in 2012/2013 sowie in der Finanzplanung 2014/2015 jeweils 400.000 € (gesamt 1,6 Mio. €) veranschlagt und bereits genehmigt. Im TEH sind für Konversion unter der Kostenart 42910000 Aufw.S.Sach-Dienstl. In 2012/2013 jeweils 315.000 € auf dem CO-Objekt 61-61100 veranschlagt.

Eine genaue Abschätzung der Kosten für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen der unter Ziffer 1 genannten Untersuchungsgebiete ist derzeit noch nicht möglich, da noch zu wenige Erkenntnisse über den erforderlichen Untersuchungsumfang vorliegen. Sehr grob geschätzt ist jedoch von einer Größenordnung zwischen 1,5 und 2 Mio. € auszugehen. Sobald hierzu nähere Erkenntnisse vorliegen, werden wir den Unterausschuss für Konversion und den Ausschuss für Umwelt und Technik gesondert informieren.

Die vorbereitenden Untersuchungen bzw. die möglicherweise daraus resultieren städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen werden von der Verwaltung zu gegebener Zeit für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes zur Förderung in den Programmjahren 2013 ff angemeldet. Im Falle einer Programmaufnahme sind die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen zu 60% über Städtebauförderungsmittel refinanzierbar.