

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.06.2017
Beratungspunkt	Entwicklung des Quartiers "Am Buchberg" - Sachstandsbericht
Anlagen	5
Kontierung	
vorangegangene Beratungen	

Erläuterungen:

Mit der Gründung der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen (KEG) hat die Stadt die Aufgabe zur Entwicklung des Areals und Umsetzung der Rahmenplanung an die KEG übertragen. Der Gemeinderat soll regelmäßig über den Sachstand informiert werden.

Besitzübergang

Der Kaufvertrag wurde am 20. März 2017 unterzeichnet. Der Aufsichtsrat der KEG stimmte dem Vertrag am 28. März 2017 zu. Für den Besitzwechsel bedurfte es jedoch noch der Genehmigung des Bundesministeriums der Finanzen. Diese Genehmigung ging am 26. Mai 2017 ein. Mit Überweisung des fälligen Kaufpreises kommt die KEG somit zum 1. Juli 2017 in Besitz der Strukturbereiche 1 und 2a (**Anlage 1**).

Damit gehen alle Rechte und Pflichten ab diesem Tage auf die KEG über. Hierfür wurden die notwendigen Maßnahmen im Vorfeld eingeleitet. Die benötigten Versicherungen sind abgeschlossen, die Pflegearbeiten der Fußwege und Grünflächen sowie ein Sicherheitsdienst, der die betreffende Fläche jede Nacht bestreift, wurden beauftragt.

Städtebauliches Konzept / Rahmenplanung

Mit der Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Rahmenplan im nördlichen Teil weiter ausgearbeitet (**Anlage 2**). Durch Optimierung der Erschließung konnte das Büro Baldauf Architekten eine Verdichtung im Baufeld zwischen der Villingener Straße und dem Buchenweg erreichen. Zudem wurden die Fußwege im öffentlichen Grünraum klarer strukturiert, Stellplatzflächen wurden konkretisiert, Straßenverkehrsflächen mit Radien weiter ausgearbeitet, mögliche Flurstücke neu aufgeteilt, etc.

Bauleitplanung

Der Gemeinderat hat am 13. Oktober 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Konversion“ über das gesamte 14 ha große Areal beschlossen. In einem ersten Planungsschritt soll ein Teil des Strukturbereiches 1 (**Anlage 2**) überplant werden (eine Erläuterung zu dieser Vorgehensweise folgt unter dem Punkt „Vermarktung“).

Am 6. April 2017 fand ein Scopingtermin mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt, während am Nachmittag zu einer Bürgerinformation eingeladen wurde.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise werden derzeit in den Bebauungsplannentwurf eingearbeitet. Der Offenlagebeschluss ist für den 25. Juli 2017 im Gemeinderat geplant.

Sanierungsförderung

Am 29. März 2017 erreichte die Stadtverwaltung die Nachricht, dass das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes-Baden-Württemberg die Stadt Donaueschingen mit dem Projekt „Erneuerungsgebiet Konversion, französische Kaserne“ (Maßnahmentitel) mit einer Förderung in Höhe von 800.000,-- Euro in das Förderprogramm Städtebauliche Erneuerung aufgenommen hat. Für förderfähige Maßnahmen wie beispielsweise entstehende Abbruchkosten erhält die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 60 %. Die restlichen 40 % werden schließlich der KEG in Rechnung gestellt, so dass bei der Stadt Donaueschingen keine Aufwendungen verbleiben.

Abbruch der Gebäude und Rückbau der Straße Am Tafelkreuz

Die Vorbereitungen für die Ausschreibung der Abbrucharbeiten laufen bereits seit Ende des vergangenen Jahres. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages hat die Stadt nun das Büro Breinlinger Ingenieure aus Tuttlingen mit der Fertigung der Ausschreibungsunterlagen beauftragt.

Insgesamt elf Gebäudekörper und zwei Garagenzeilen sind abzubrechen sowie mehrere hundert Quadratmeter zu entsiegeln. Die Straße Am Tafelkreuz muss zurückgebaut werden. Bevor die Straße zurückgebaut werden kann wird diese noch vom Gemeinderat entwidmet werden müssen (**Anlage 3**).

Die Abbruchfirmen sind jedoch schon gänzlich ausgelastet. Aufgrund der aktuellen Auftragslage sollen die Abbrucharbeiten daher erst im Herbst ausgeschrieben werden. Ziel ist es, dennoch erste Gebäude noch im Jahr 2017 abzubrechen. Die gesamte Abbruchmaßnahme des Strukturbereiches 1 soll dann zum zweiten Quartal 2018 abgeschlossen werden.

Erschließung

Die Straßen- und Kanalplanungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Eine Ausschreibung der Erschließungsanlagen kann dann unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen. Durch eine Koordinierung der Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen können diese dann parallel durchgeführt werden. Die Erschließungsanlagen sollen kurz nach den Abbrucharbeiten fertiggestellt werden.

Energiekonzept

Zur Energieversorgung des neuen Quartiers wurde bereits früh der Kontakt zur Nahwärme Brigachschiene GmbH & Co KG gesucht. Nach eingehender Prüfung kam die Geschäftsführung der Brigachschiene jedoch zu dem Schluss, dass ein Ausbau des Nahwärmenetzes nicht wirtschaftlich ist.

Als weitere Alternativen einer konventionellen Gasversorgung – welche problemlos umsetzbar wäre – stehen derzeit quartiersbezogene Nahwärmenetze zur Diskussion. Aktuell werden ein Nahwärmekonzept mit einem Blockheizkraftwerk sowie ein sogenanntes „kaltes Nahwärmenetz“ geprüft.

Vermarktung

Der Rahmenplan sieht für das neue Quartier unterschiedliche Nutzungen und Bautypologien vor. Zudem gibt es zahlreiche Bestandsgebäude. Zur Entwicklung des Quartiers bedarf es daher einer differenzierten Vermarktungsstrategie (**Anlage 4**). Der Aufsichtsrat der KEG hat dieser Vermarktungsstrategie bereits grundsätzlich zugestimmt.

In der **Kategorie A** befinden sich **ausschließlich** Einzelhausbauplätze. Anders als die folgenden Vermarktungsobjekte sollen diese Bauplätze nicht über ein Bieterverfahren vermarktet werden. Diese Bauplätze sollen über einen vom Aufsichtsrat festzulegenden Quadratmeterpreis direkt angeboten werden.

Die restlichen Objekte im Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes sind die ehemalige Kommandeursvilla, sechs mehrgeschossige Bestandsgebäude an der Villinger Straße sowie zwei weitere Bauplätze für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Diese Objekte bilden die **Kategorie B**. Aufgrund der Vorprägung der Bestandsgebäude soll die städtebauliche Gestalt über einen Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Vermarktung erfolgt dann ausschließlich über die Kaufpreishöhe. Insgesamt drei Bestandsobjekte sowie ein Bauplatz für mehrgeschossigen Wohnungsbau sollen noch im Jahr 2017 angeboten werden.

In der **Kategorie C** befinden sich ausschließlich Objekte, für die der Rahmenplan eine reine Wohnbebauung vorsieht. Die Nutzung wird im Bieterverfahren daher vorgegeben. Es hat sich jedoch gezeigt, dass Investoren, bei einer Überplanung neuer und städtebaulich nicht vorgeprägter Flächen, einen breiteren Gestaltungsspielraum bevorzugen. Ein vorab verabschiedeter Bebauungsplan – welcher schon eine städtebauliche Konzeption vorgibt – engt diesen Spielraum unnötig ein. Es ist daher ratsam diese Flächen in einem Bieterverfahren mit Kriterien zum Preis sowie zur städtebaulich / architektonischen Konzeption zu vermarkten. Ein Bebauungsplan soll dann anschließend gemeinsam mit dem Investor erarbeitet werden.

Objekte, dem der Rahmenplan mehrere Nutzungsmöglichkeiten zuordnet, sind in der **Kategorie D** zusammengefasst. Hier wird neben dem Kaufpreisvorschlag und dem städtebaulich / architektonischen Konzept auch ein vorzulegendes Nutzungskonzept entscheidend sein.

Bereits seit 2015 führt die Geschäftsführung eine Interessentenliste, welche nunmehr 320 Firmen, Investoren und private Interessenten umfasst. Über einen Newsletter werden diese Interessenten fortwährend über den aktuellen Stand sowie über die anstehenden Entwicklungsschritte auf dem Laufenden gehalten. Seit Ende Mai macht die KEG auch mit einem großen Hinweisschild an der Villinger Straße (auf Höhe des Casinos) auf den Newsletter und die entstehenden Bauplätze Am Buchberg aufmerksam.

Architektenwettbewerb Kindertagesstätte

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages wurden die Planungen zum Architektenwettbewerb der Kindertagesstätte aufgenommen. Die KEG plant, diesen Wettbewerb zum Ende dieses Jahres mit einer Preisgerichtssitzung abzuschließen. Der Auslobungsentwurf soll dem Technischen Ausschuss am 11. Juli 2017 vorgelegt werden. Die Objektplanung ist für das Jahr 2018 geplant. Der Bau soll 2019 beginnen.

Cinéma

Wie bereits in der vorangegangenen Gemeinderatssitzung erläutert, wird die Nutzung des Cinéma ausgeweitet. Neben den geplanten städtischen Einrichtungen der Realschule und dem Kinder- und Jugendbüro sowie dem von der KEG geplanten Haus der Geschichte konnte nun bereits eine Einrichtung zur Freizeitgestaltung im südlichen Teil um die spätere Parkanlage gesichert werden.

Dokumentation des Entwicklungsprozesses

Die Entwicklung des neuen Quartiers Am Buchberg ist aktuell eine der größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung von Donaueschingen. Es wird Jahre dauern, bis das letzte Bestandsgebäude bezogen und der letzte Bauplatz bebaut sein wird. Um diesen Prozess im Detail festzuhalten, hat die KEG eine Dokumentation der Entwicklung des Quartiers Am Buchberg beauftragt. Durch Bild- und Filmaufnahmen sollen die verschiedenen Bauabschnitte und Entwicklungsphasen über den gesamten Prozess hinweg erfasst werden. Es sind auch Luftaufnahmen mittels Drohnenüberflüge geplant.

Zeitplan

Zusammenfassend wurden die derzeit laufenden Planungen im Zeitplan aktualisiert (**Anlage 5**).

1 5 7

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Beratung: