

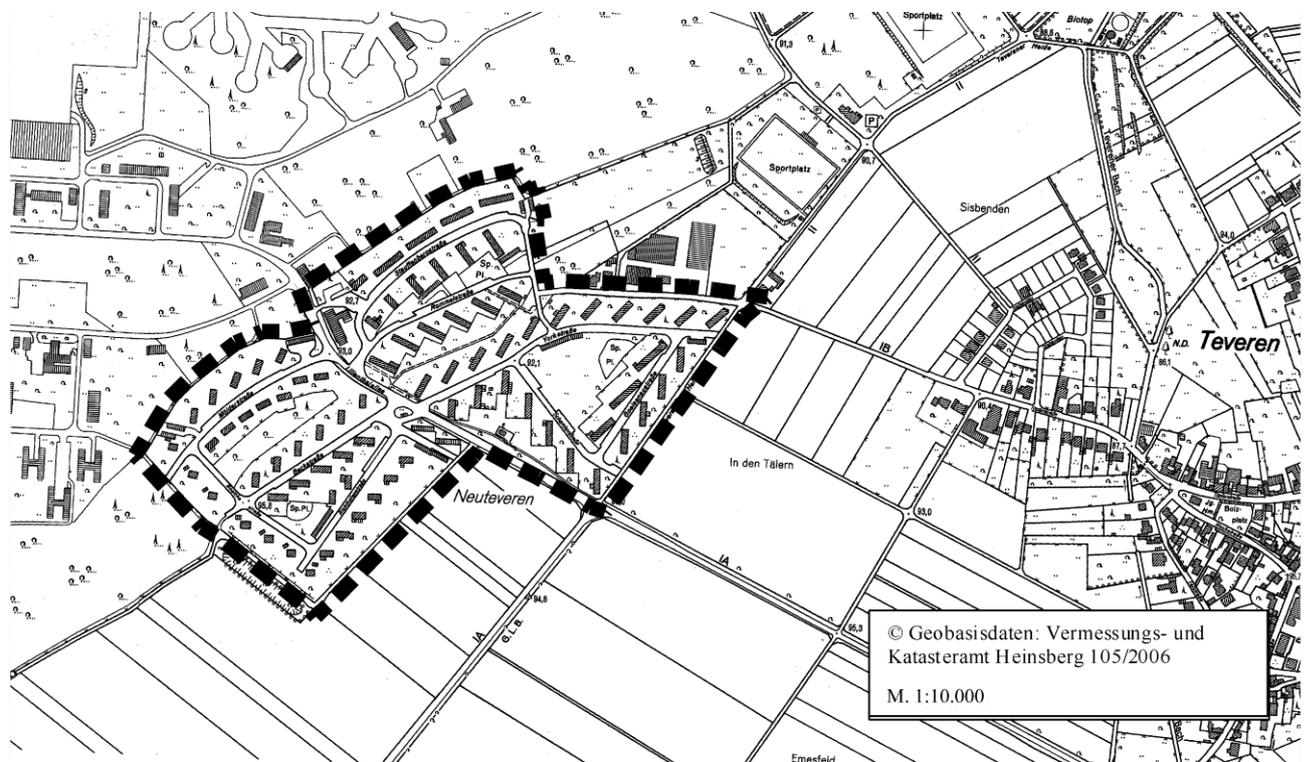
## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	28.08.2014
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.09.2014

### Stadtumbaumaßnahme ehemalige Fliegerhorstsiedlung "Neu-Teveren"

- Grundsatzbeschluss über den Stadtumbau
- Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtumbau
- Finanzielle Auswirkungen

### Sachverhalt:



### Ausgangslage

Im Westen des Stadtgebietes befindet sich vor der NATO-Airbase seit den 1950er

Jahren die Siedlung „Neu-Teveren“, die auf ca. 20 ha 294 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhausbebauung mit einem hohen Anteil an Grün- und Spielflächen bietet.

Ursprünglich nur von Mitarbeitern der Streitkräfte bewohnt, wird die Siedlung heute von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) verwaltet und die Wohneinheiten sind überwiegend an zivile Personen vermietet. Die BIMA hat damit begonnen, vereinzelte Gebäude an Privat zu veräußern. Von den insgesamt 294 Wohneinheiten sind 22 an Privat verkauft worden und derzeit 209 Wohneinheiten vermietet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude teilweise einen schlechten baulichen und nicht zeitgemäßen energetischen Zustand aufweisen, zudem ist eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen (ca. 21 %).

Abgesehen von dem mangelhaften baulichen und energetischen Zustand von Wohngebäuden ist die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sanierungsbedürftig. Hierzu gibt es eine Kostenschätzung in Höhe von 4 - 6 Millionen Euro. Nahversorgung ist nicht vorhanden, die ÖPNV-Anbindung ist durchschnittlich, die einzige Bushaltestelle vor Ort wird werktags durchschnittlich einmal pro Stunde angefahren, an Samstagen viermal täglich, Sonntags gar nicht.

Derzeit verfolgt die BIMA ein reines Verkaufskonzept. Nachdem in der Vergangenheit einzelne Immobilien ohne zusammenhängendes Konzept veräußert wurden, wird inzwischen laut BIMA so vorgegangen, dass zunächst der Verkauf auf den südwestlich gelegenen Siedlungsbereich konzentriert wird, also auf Möldersstraße, Boelckestraße, Beckstraße und Richthofenstraße, später soll der nordöstlich gelegene Bereich schrittweise verkauft werden.

### **Fakten zur Fliegerhorstsiedlung in Teveren, auch bekannt als „Neu-Teveren“**

Lage:	äußerster Westen des Stadtgebietes, im direkten Anschluss an die NATO-Airbase
Anzahl WE:	Wohneinheiten: 294
Einwohnerzahl:	552 (laut Melderegister)
Eigentumssituation:	Hauptsächlich BIMA, 22 Privatpersonen
Leerstandsquote:	21 % (63 WE)
Mietpreisniveau:	Mietpreis bewegt sich im Rahmen des Mietspiegels für Geilenkirchen
Zustand:	Gebäude dürften aufgrund des Alters (Baujahr 1950ff) sanierungsbedürftig sein, zumindest nicht den heutigen energetischen Standards entsprechen

Straßen und Kanal sind stark beschädigt, die Kanalisation verläuft teilweise nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auch über private Grundstücke, kein Anschluss an das städtische System, Entwässerung über Airbase

Nahversorgung: nicht vorhanden

ÖPNV: durchschnittlich, 1 Bus / Stunde an Werktagen

Vermarktung: derzeit durch BIMA ohne weiteres Konzept über Preis, zunächst Verkauf Westseite, später Ostseite

Ziele: klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes  
Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur  
Vermeidung weiterer Leerstände  
Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur  
Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

Neben Einzelmaßnahmen wie der Sanierung des Kanals, punktuell Einwirken auf Eigentümer wegen schlechtem baulichen Zustand von Gebäuden und einer „Generalüberholung“ für die Grünflächen kommt in Betracht, all die für die zukunftsfähige Gestaltung des Quartiers notwendigen Einzelmaßnahmen in einem Konzept zusammenzufassen. Hier kommt das Instrument der Stadtumbaumaßnahme in Betracht.

### **Rahmenbedingungen für ein weiteres Vorgehen**

Nachdem von verschiedenen Seiten ein Handlungsbedarf gesehen wurde, gab es in der jüngeren Vergangenheit einige Gespräche und Ortstermine, an denen außer der Stadt Geilenkirchen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Fiedler und den Technischen Beigeordneten, Herrn Mönter, Vertreter der BIMA, des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) und der Bezirksregierung Köln teilgenommen haben.

Konsens wurde darüber erzielt, dass es wichtig sei, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Fläche unterliege grundsätzlich der Konversion, da es sich um eine ehemalige militärische Liegenschaft handelt.

Die Möglichkeit einer finanziellen Förderung von Stadtentwicklungsmaßnahmen bezogen auf die Fliegerhorstsiedlung durch das Land wurde in Aussicht gestellt, allerdings deutlich verbunden mit der Aussage, dass ein Teilrückbau der Siedlung hierfür Bedingung sei.

Die BIMA hat Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, auch im Hinblick auf eine

finanzielle Beteiligung an der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Zwischen Stadt und BIMA wäre eine Rahmenvereinbarung zu schließen, ein Entwurf wird zz. von der BIMA vorbereitet.

### **Stadtumbau nach dem Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch bietet in den §§ 171 a ff das Instrument der Stadtumbaumaßnahmen.

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden (§ 171 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Funktionen, die ein bestimmtes Gebiet zu erfüllen hat, ergeben sich vor allem aus der städtebaulichen Planung der Gemeinde.

Die Funktion der Ortslage Neu-Teveren bestand und besteht darin, Wohnfläche bereit zu stellen.

Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste im Sinne des § 171 Abs. 2 Satz 2 a BauGB liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

Bereits heute besteht ein Überangebot an Wohnungen (21 % Leerstand in der Ortslage), die Gebäude dürften sich in einem energetisch mangelhaften Zustand befinden und entsprechen nicht den heutigen Standards an Energieeffizienz und Klimaschutz.

Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden, innerstädtische Bereiche gestärkt werden, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden, einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden, brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden, innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest (§ 171 b Abs. 1 BauGB).

Grundlage für diesen Beschluss ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (§ 171 b Abs. 2 BauGB).

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist eine „informelle Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die über eine städtebauliche Rahmenplanung auch ein Maßnahmenkonzept enthält. Für das Entwicklungskonzept hat eine planerische Abwägung stattzufinden.

Bei der Vorbereitung und Durchführung sind die Betroffenen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 171 b Abs. 3 iVm §§ 137, 139 BauGB).

Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten durch den Beschluss nach § 171 b BauGB nicht ein, er ist keine Rechtsnorm und daher auch nicht angreifbar. Dies gälte ggf. nur für die daraus resultierenden Maßnahmen, z.B. wenn das Konzept zu dem Ergebnis käme, dass ein Bebauungsplan für einen Teilbereich oder das gesamte Maßnahmengebiet aufzustellen wäre.

Sollen einzelne Maßnahmen hoheitlich umgesetzt werden, bedarf es hierzu des Rückgriffs auf die jeweils einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen des Städtebaurechts, z.B. Bebauungsplanung, Bodenordnung, städtebauliche Gebote, Sanierungsmaßnahmen. Wie sich aus § 171 c BauGB ergibt sollen beim Stadtumbau vertragliche Lösungen im Vordergrund stehen (Stadtumbauvertrag). Die Umsetzung von Maßnahmen ist aber z.B. auch durch gezielte Förderungen zu erreichen. Falls dieses konsensuale Vorgehen misslingt, stehen der Stadt auch hoheitliche Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung. In diesem Fall stellt sich allerdings die Frage der Finanzierung erneut.

Falls nötig, stehen Sicherungsmaßnahmen zur Verfügung nach § 171 d BauGB, um während des Stadtumbauprozesses diesen behindernde Maßnahmen zu vermeiden. Diese werden im vorliegenden Fall wahrscheinlich nicht benötigt.

Der (grundsätzliche) Ablauf von Stadtumbaumaßnahmen stellt sich grob zusammengefasst wie folgt dar:

1. Aufstellungsbeschluss für ein städtebauliches Entwicklungskonzept (Integriertes Handlungskonzept) und ggf. eine Maßnahmensicherungssatzung (Veränderungssperre - kommt hier zz. nicht in Betracht)
2. Konsens mit den Beteiligten suchen, ggf. Sozialplan aufstellen
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept mit konkreten Maßnahmen beschließen  
Stadtumbaugebiet durch Beschluss festlegen  
ggf. Maßnahmensicherungssatzung (Veränderungssperre)
4. Umsetzung des Konzeptes z.B. durch Förderung einzelner Maßnahmen  
- Stadtumbauvertrag, soweit erforderlich und Maßnahmen nicht durch

andere Mittel umsetzbar, z.B. Förderung, durch die Stadt durchgeführte Maßnahmen

- Baumaßnahmen, Kanalsanierung durch Stadt
- Rückbau einzelner Gebäude (Rückbauvertrag)
- energetische Modernisierung finanziell fördern

Im konkreten Fall muss von dem geschilderten grundsätzlichen Ablauf abgewichen werden, um schon die Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes finanziell gefördert zu bekommen. Im Regelfall wird in dieser Entwicklungsphase noch nicht staatlich gefördert. Anders verhält es sich hier, da die Stadt Geilenkirchen durch die Haushaltssicherung finanziell stark eingeschränkt ist, es andererseits Anliegen aller Beteiligten war, zeitnah mit der Stadtumbaumaßnahme zu beginnen. Voraussetzung für die Förderung ist u. a. die Gebietsabgrenzung im sogenannten Stadtumbaubeschluss. Ohne dem noch zu erstellenden Konzept vorwegzugreifen würde der für die Förderung zu fassende Stadtumbaubeschluss folgende Voraussetzungen, Ziele und Themenkomplexe umfassen:

Ziele:

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

zu berücksichtigende Themenkomplexe:

- Siedlungsstruktur
- Gebäudezustand
- Gebäudestandard
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)
- Landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte
- Marktsituation, Entwicklungsszenarien (z.B. Gewerbeerweiterung)

Besonderes Augenmerk ist auf die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess zu legen. Daneben sind weitere intensive Abstimmungen mit z.B. Behörden (Untere Landschaftsbehörde, Forstamt, Landesplanung) oder auch der NATO-Airbase (das Abwasser wird derzeit dort entsorgt) notwendig.

### **Nächste Schritte / Kosten**

Zur Entwicklung geeigneter Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus ist zunächst ein strukturiertes Konzept erforderlich. Es müssen die städtebaulichen, energetischen

und sonstigen Belange untersucht werden und ein integriertes Quartierskonzept (städtebauliches Entwicklungskonzept) entwickelt werden.

Das Konzept müsste insbesondere die o. g. Ziele und Themenkomplexe berücksichtigen.

Mit der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wäre ein externes Büro zu beauftragen. Zu rechnen ist mit Kosten von ca. 55.300 €.

Angestrebt ist, dass die BIMA 30 % der Kosten für das Konzept übernimmt, über den Restbetrag wurde ein Förderantrag eingereicht. Die Förderquote beträgt 70 %, so dass der Stadt letztlich ein Eigenanteil von 11.070,00 € verbleibt.

Gesamtkosten: 55.300,00 €

Anteil BIMA 18.400,00 €  
beantragte Förderung 25.830,00 €

Eigenanteil 11.070,00 €

Die benötigten Mittel sind im Wege einer überplanmäßigen Ausgabe zusätzlich bereit zu stellen. Hierzu wird die Kämmerei dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.09.2014 einen besprechenden Beschlussvorschlag einschließlich Deckungsvorschlag unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung möge in der Sitzung darüber beraten, ob eine Stadtumbaumaßnahme durchgeführt werden soll. Außerdem ist zu entscheiden, ob unter den vorgenannten Voraussetzungen ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt werden soll.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, dass für die Ortslage „Neu-Teveren“ eine Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171 a ff BauGB durchgeführt werden soll. Das Stadtumbaugebiet wird gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich der Stadtumbaumaßnahme (Stadtumbaugebiet) ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anl. 1).

Außerdem wird die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Integriertes Handlungskonzept Stadtumbau Neu-Teveren) durch ein externes Planungsbüro vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung beschlossen.

Das Konzept soll folgende Ziele und Themen insbesondere berücksichtigen:

## Ziele:

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

## zu berücksichtigende Themenkomplexe:

- Siedlungsstruktur
- Gebäudezustand
- Gebäudestandard
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)
- Landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte
- Marktsituation, Entwicklungsszenarien (z.B. Gewerbeerweiterung)

Besonderes Augenmerk ist auf die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess zu legen. Daneben sind weitere intensive Abstimmungen mit z.B. Behörden (Untere Landschaftsbehörde, Forstamt, Landesplanung) oder auch der NATO-Airbase (das Abwasser wird derzeit dort entsorgt) notwendig.

## Finanzierung:

Vorbehaltlich der Förderzusage und einer Vereinbarung mit der BIMA über eine anteilige Kostenübernahme würde die Erarbeitung des Konzeptes in 2014 beginnen und in 2015 abgeschlossen werden. Die Ausgaben wären überplanmäßig bereit zu stellen bzw. abzuwickeln. Mit der Kämmerei wurde eine Deckungsmöglichkeit abgestimmt. Hierzu wird die Kämmerei dem Rat der Stadt in der Sitzung am 10.09.2014 einen Beschlussvorschlag einschließlich Deckungsvorschlag unterbreiten. Für 2015 wären die Ansätze in den Haushalt neu aufzunehmen.

Weitere Maßnahmen, z.B. Kanalsanierung, können erst nach Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes finanziell bewertet werden.

## Anlagen:

1. Lageplan (Geltungsbereich)
2. Übersichtliche Darstellung der Grundlagen der Stadtumbaumaßnahme als Präsentation