

Federführender Dezernent: Bürgermeister Knoth, Dezernat II

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: KB 4.10

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: FB 3, RPA, ZV

TOP: Ausübung des Erstzugriffsrechts auf die Flächen der ehemaligen Kasernen Merzeau, Peré und Türkenlouis am südlichen Stadteingang
- Beauftragung des Planungsbüro Astoc mit der Leistungsphase 3, Funktionsplan

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	14.11.2022	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):	-
Abstimmung mit städt. Gesellschaften:	-
Beteiligung von Jugendlichen:	-
Finanzielle Auswirkungen:	ja
externer Gast in der Sitzung:	-

Anlagen:	vorangegangene Drucksachen:
Anlage 1: Broschüre Workshopverfahren	2020-202, 2020-395

Beschlussvorschlag:

- a) **Die Fortführung des Erstzugriffsverfahrens auf die Flächen der ehemaligen Kasernen am südlichen Stadteingang, um die Stadt Rastatt schnellstmöglich in das Eigentum der Flächen zu bringen - ungeachtet der ausbleibenden, letztendlichen Entscheidung zum Standort des Neubaus des Klinikum Mittelbaden -, wird zur Kenntnis genommen.**
- b) **Als Grundlage für die zwingend erforderliche Wertermittlung wird der Städtebauliche Vorentwurf für das zentrale Plangebiet herangezogen (Anlage 1).**
- c) **Das Planungsbüro Astoc wird, ergänzend zur bisherigen Beauftragung in der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, mit der Erarbeitung eines Funktionsplans**

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag

**(Städtebaulichen Entwurf, Leistungsphase 3) als Grundlage der Wertermittlung,
mit der Honorarsumme von 44.710,50 €, beauftragt.**



Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschlussvorschlag

I. Sachdarstellung und Begründung:

zu a)

Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung am 29. Juni 2020, das Erstzugriffsrecht an den Flächen der ehemaligen Kasernen am südlichen Stadteingang auszuüben (DS 2020-202).

Mit der Erarbeitung der planerischen Voraussetzungen auf Basis des geltenden Flächennutzungsplanes wurde das Planungsbüro Astoc, Karlsruhe, Herr Prof. Markus Neppl, beauftragt (DS 2020-395). Ein Städtebaulicher Vorentwurf sollte nach Freigabe durch den Gemeinderat Grundlage eines Funktionsplanes sein, der eine Wertermittlung ermöglicht.

Die Verwaltung setzte unter Kenntnisnahme des Gemeinderates und mit Duldung des Eigentümers, der Bundesrepublik Deutschland - vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Blma) - wegen der absehbaren Entscheidung zur Standortfrage des Neubaus des Klinikum Mittelbaden die weiteren Arbeiten mit Astoc nach Vorlage des Städtebaulichen Vorentwurfes aus.

Am 24.08.2022 wurde nun mit Vertretern der Blma die Entwicklung der ehemaligen Kasernen am südlichen Stadteingang erneut besprochen. Dies auch um mitzuteilen, dass eine endgültige Entscheidung zum Klinikstandort weiterhin nicht getroffen ist, es jedoch klare Tendenzen für den Standort „Münchfeldsee“ gibt.

Im Gespräch wurde von Seiten der Blma nochmals darauf hingewiesen, dass ein Verkauf der Flächen unter dem Vorbehalt der Entbehrlichkeit stehe. Aufgrund der derzeitigen epochalen Veränderungen im Land ist die weitere Entwicklung der Sachlage jedoch nicht eindeutig kalkulierbar und es könnte sein, dass die Kasernenflächen für Bundes- oder Landesbedarfe benötigt werden und die städtischen Planungen konterkariert werden.

Es ist daher geboten, schnellstmöglich eine Einigung mit der Blma bezüglich des Ankaufs der Flächen zu erreichen bzw. diesen zu vollziehen und die entsprechenden Grundlagen für die Wertermittlung zu erarbeiten.

zu b) und c)

Um die Verhandlungen mit der Blma zu Ende führen zu können und die Wertermittlung durchzuführen, bedarf es dringend der Beauftragung des nächsten Planungsschrittes. Ein

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter

„Funktionsplan“ soll mit den abgebildeten Flächenzuweisungen und vorgesehenen Nutzungen die Grundlage für die Wertermittlung bilden. (Auch die Problematik der Altlasten soll hier thematisiert werden.) Die Beauftragung dieser Planung (Leistungsphase 3) ist bisher noch nicht erfolgt. Die Leistungsphasen 1 +2 wurden bereits im Zuständigkeitsbereich des Oberbürgermeisters vergeben.

Der Fachbereich Stadt- und Grünplanung möchte hierfür ebenfalls auf die Unterstützung des Planungsbüro Astoc, Prof. Markus Neppi, Karlsruhe zurückgreifen.

Da sich das Büro Astoc bereits in die Grundlagen eingearbeitet und auch die Grundlagenermittlung durchgeführt hat, ist es sinnvoll, die Beauftragung der Leistungsphase 3 (städtebaulicher Entwurf) an dasselbe Büro aus Karlsruhe zu vergeben. Herr Prof. Neppi verfügt wegen der Standortuntersuchung zum Klinikum Mittelbaden über umfangreiche Kenntnisse zum Gelände und ist dem Gremium sehr gut bekannt durch zahlreiche Arbeiten in Rastatt (u.a. Rahmenplan und Entwicklungskonzept für die Innenstadt, Entwicklung der ehemaligen Kaserne Joffre, Bebauungskonzept für das Murgcarré, Städtebaulicher Rahmenplan für die Franz-Brauerei und die gegenwärtig durchgeführte Arbeit an den Entwicklungsanalysen für die Ortschaften).

Bisher wird von einer Wohnbaunutzung des Areals ausgegangen, einschließlich möglicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialer Nutzungen. Es handelt sich jedoch nicht um eine Vorwegnahme des Ergebnisses des Bürgerbegehrens. Sollte im weiteren Verlauf auch das Kasernenareal für einen Klinikstandort in den Fokus geraten, kann auch diese Nutzung mit entsprechenden tertiären Nutzungen berücksichtigt werden. Die Nutzung wird letztlich über das Planungsrecht über einen Bebauungsplan festgelegt.

Mit dem Büro Astoc, Prof. Markus Neppi Karlsruhe wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens bereits in der Zeit vom 27. April 2021 bis 13. Juli 2021 ein städtebaulicher Vorentwurf für die Kasernenflächen Merzeau und Peré erarbeitet. Beteiligt waren Vertreter aus den Fraktionen, der Stadtverwaltung, Fachexperten und Wohnungsmarktakeure (s. **Anlage 1**). Hierbei wurden auch die Grundlagen zur Bebaubarkeit geprüft.

Zur Erarbeitung des Funktionsplanes (Leistungsphase 3) liegt ein Angebot des Büro Astoc vor in Höhe von ca. 45.000 € brutto. Beinhaltet sind neben dem Funktionsplan auch vertiefte städtebauliche Untersuchungen und ein Massenmodell. Sollte sich im Weiteren zeigen, dass diese städtebauliche Planung doch Grundlage der Entwicklung der ehemaligen

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter

Kasernenflächen wird, liegt vom Büro Astoc ein ergänzendes Angebot für einen Baustein für „Besondere Leistungen“ zur Beteiligung und Vertiefung (u. a. Perspektiven und Präsentationspläne, zwei Werkstätten - auch mit Bürgern -, bautypologische Vertiefungen, usw.) vor, der gegenwärtig noch nicht beauftragt werden soll.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?
 nein nein, aber evtl. Folgebeschlüsse ja

Aufwendungen/Auszahlungen
 Gesamtkosten der Maßnahme: 44.710,50 €
 TH , PG , Sachkonto/Kostenstelle: / bzw. Inv.auftrag
 Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?
 ja, Haushaltsansatz lfd. Jahr: €
 Ist eine außer-/überplanmäßige Ausgabe erforderlich?
 nein (Budget ausreichend) bzw. Deckung durch
 TH , PG , Sachkonto/Kostenstelle: / bzw. Inv.auftrag

Gibt es jährliche Folgekosten? nein ja, in Höhe von €

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse)?
 nein
 ja, TH , PG , Sachkonto/Kostenstelle: / bzw. Inv.auftrag
 Höhe: €
 Ausgabe dauerhaft? nein ja
 Falls ja: Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft? nein ja

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter