Das Pfaffareal auf dem Weg zum nachhaltigen Stadtquartier

Vortrag BBSR am 04.10.2021

Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

STADT KAISERSLAUTERN

Joachim Wilhelm

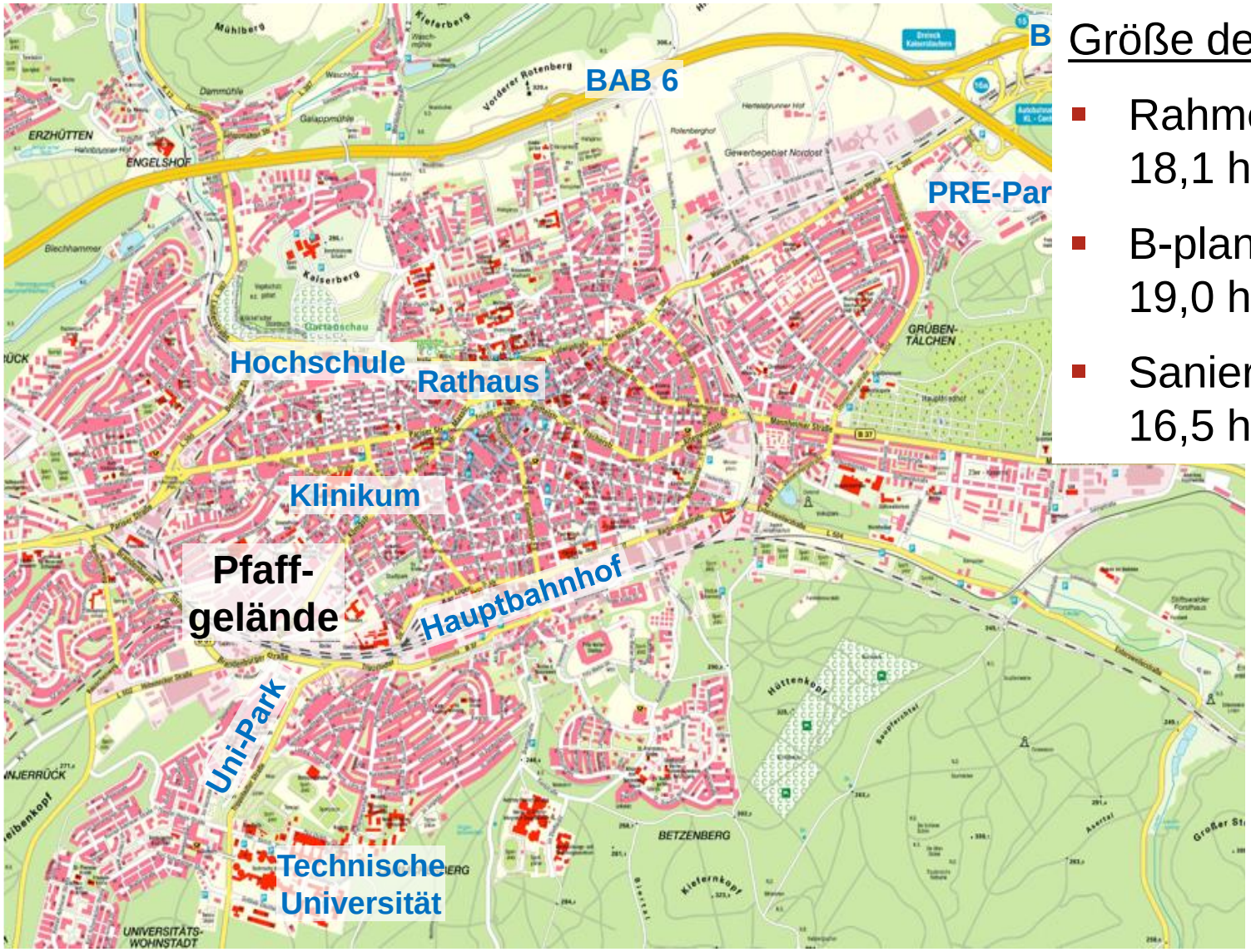
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung
61.1 Abteilung Stadtplanung / Städtebauförderung

Willy-Brandt-Platz 1
67657 Kaiserslautern

Telefon: 0631 365 2683
Telefax: 0631 365 1619
e-mail: joachim.wilhelm@kaiserslautern.de

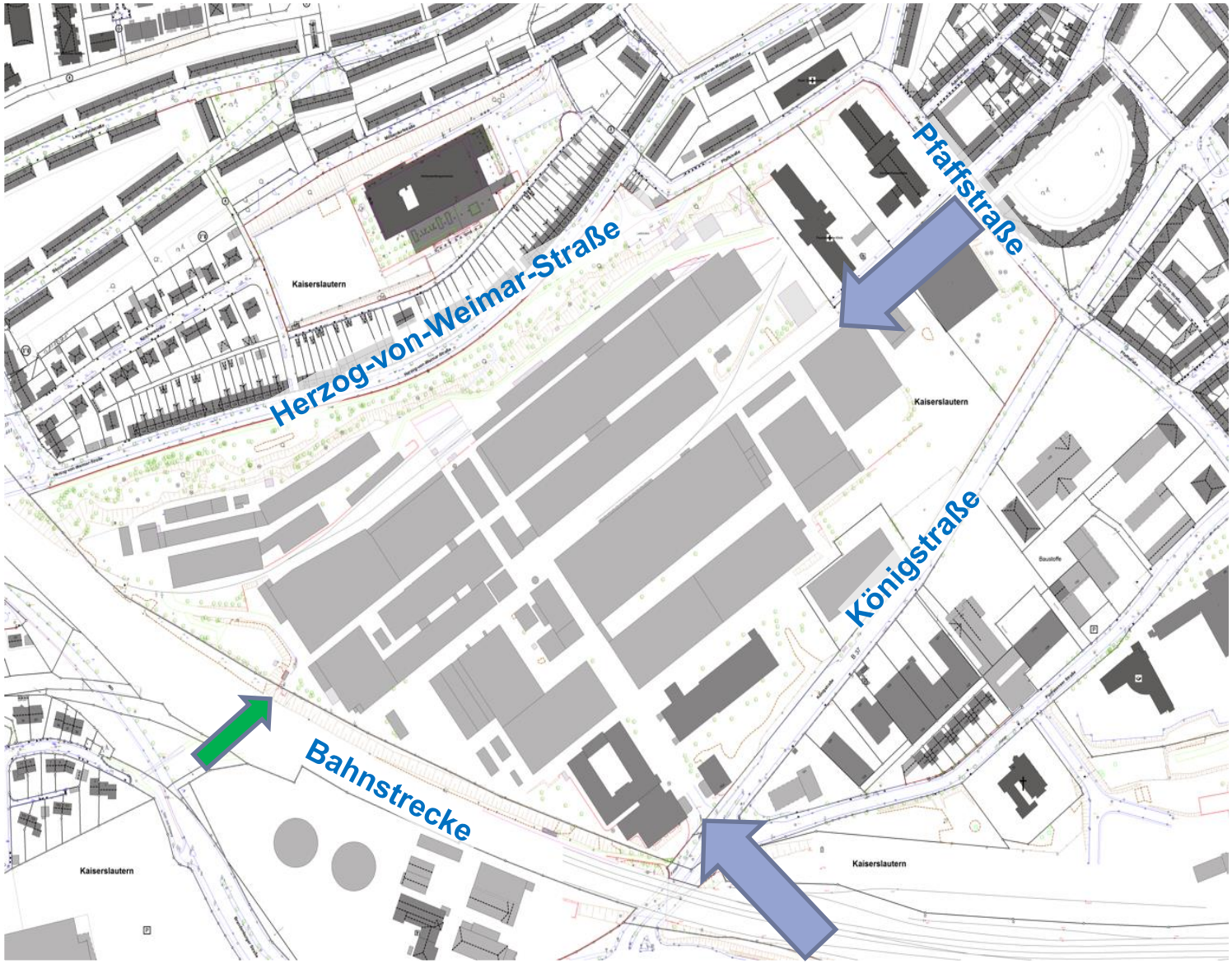
Lage des Geländes im Stadtgebiet



Größe des Gebiets:

- Rahmenplan:
  18,1 ha
- B-plan:
  19,0 ha
- Sanierungsgebiet:
  16,5 ha

Lageplan des Geländes, Verkehrsanschlüsse



Historie und Ausgangslage

- **Gründung** des Pfaff Nähmaschinenwerks im Jahr **1862**
- Bis zu **5.000 Beschäftigte** in den 1970er/1980er Jahren
- Schrittweise **„Abwärtsentwicklung“**
- endgültige Verlagerung in das Industriegebiet Nord im Jahr 2010 mit ca. 250 Beschäftigten.

Impressionen

Gebäude 19, Kessel-/Turbinenhaus
Baujahr 1906-1948, Blick von Südwesten

Gebäude 17, gemischte Teilefertigung
Baujahr 1906, Blick von Südosten

Gebäude 6, Gussbearbeitung
Baujahr 1937/1948/1986, Blick von Südosten

Gebäude 9, Gießerei
Baujahr 1896, Innenansicht

Impressionen

Gebäude 49, Verwaltungsgebäude
Baujahr 1956/57, Blick von Osten

Gebäude 13, Teilelager
Baujahr 1989, Blick von Süden

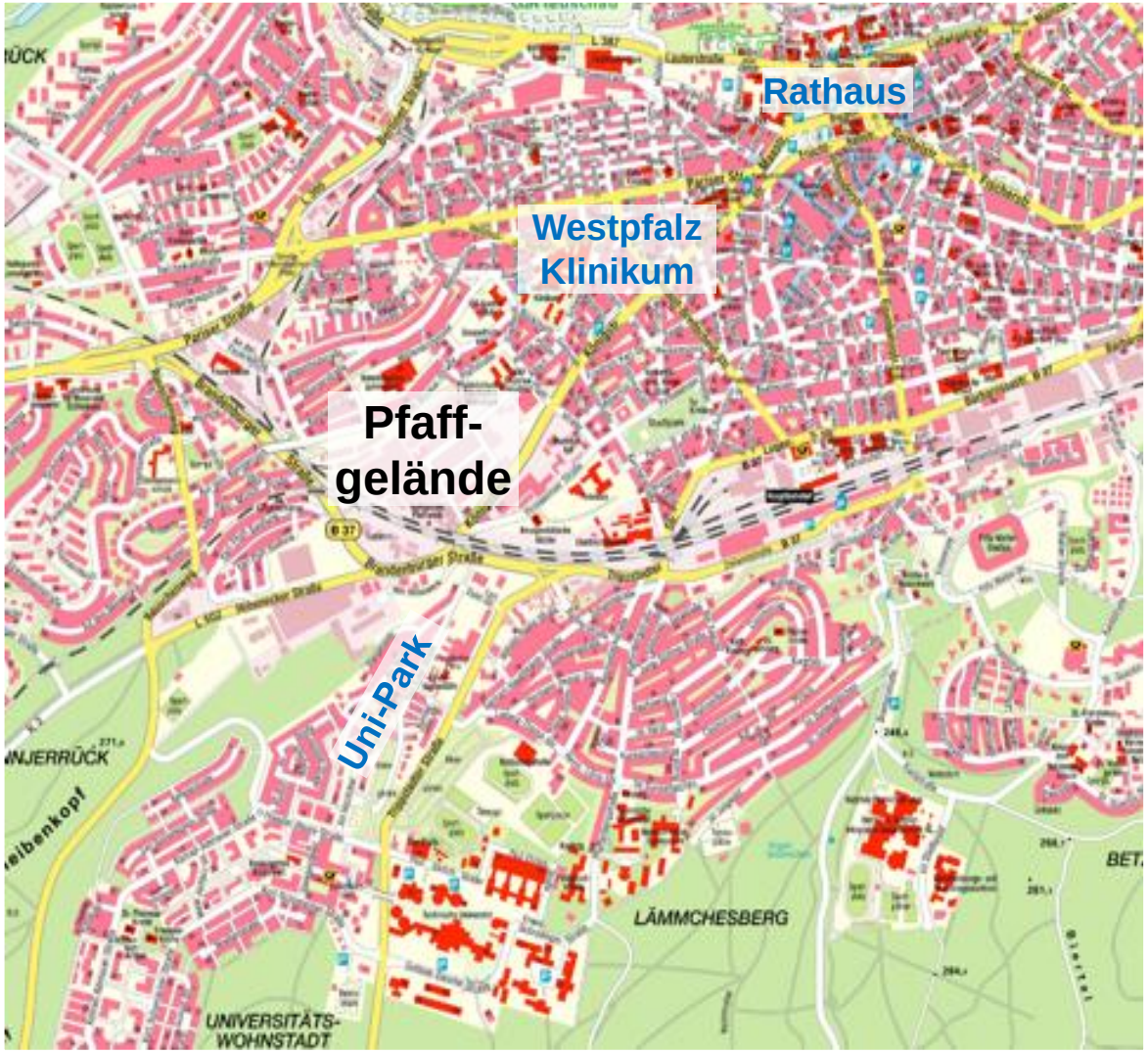
Gebäude 31, Kohlelager
Baujahr 1921-1957, Blick von Osten

Gebäude 33,
Baujahr 1920, Blick von Norden

Impressionen

- dicht bebauter, alter Industriestandort
- Fabrikhallen und Einzelgebäude aus unterschiedlichen Epochen
- durch Großstrukturen geprägt
- nach außen räumlich weitgehend abgeschottetes Gelände

Ausgangslage



- **Lagegunst durch die Nähe zur Technischen Universität, zum Uni-Park und zur Innenstadt**
- Nähe zum Westpfalzklinikum, Altenheim und zur Psychiatrie
- Wohn- und Mischnutzung im Umfeld,
- Bahntrasse und Gaswerk im Westen

Situation nach dem Umzug der Firma Pfaff

Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

Einstieg in die Entwicklung

- ab 2007: **Einstieg in den Planungsprozess** (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan, Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen)
- 2010 – 2014: **Geländesicherung und Räumung** als Ersatzvornahme für das Land und Insolvenzverwaltung.
- 2007 – 2013: Bodenschutzrechtliche **Sanierungsuntersuchung und –vorplanung, Aussetzung der Städtebaulichen Planung**
- 2013 – 2014: **beabsichtigen Umsetzung der Gebietsentwicklung durch Private und Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter**
- 2014: Land und Rechnungshof unterstützen ausschließlich eine **kommunale Umsetzung mit Städtebaufördermittel**
- 2014 – 2015: **Gründung der PEG** als kommunale Pfaff-Entwicklungs-Gesellschaft GmbH

Aktuelle Situation (September 2021)

Aktuelle Situation (September 2021)

Aktuelle Situation (September 2021)

Aufgabenverteilung gemäß Städtebaulichem Vertrag

PEG GmbH

- Beauftragung und Abwicklung der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen
- Projektkoordinierung

Stadtverwaltung, Referat Stadtentwicklung

- Betreuung des Städtebaulichen Rahmenplans
- Schaffung des Baurechts durch Bebauungsplan
- Abwicklung der Städtebauförderung (Förderanträge, Mittelabrufe, Städtischer Haushalt)

Stadtverwaltung

- Vergabeart/-verfahren, Rechnungsprüfungsamt
- Grundstücksverkäufe, Referat Finanzen

Altlasten / Bodenbelastungen

Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

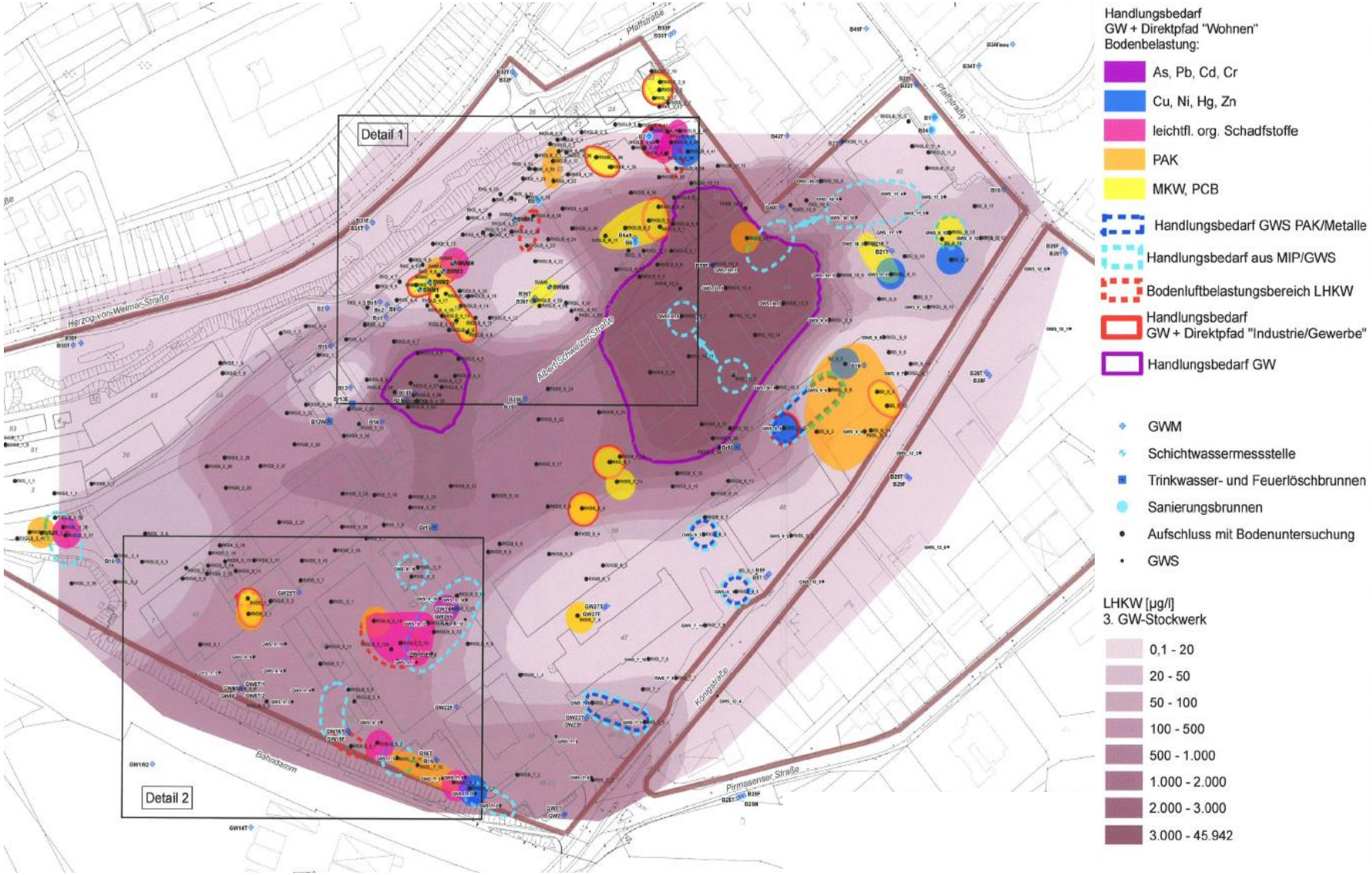
Altlastensituation und bodenschutzrechtliche Sanierung

- überwiegend nicht nachnutzungsfähige Bausubstanz und hoher Anteil entsorgungspflichtiger Baustoffe
- zum Teil **extrem hoch belastete Böden**, mehrere Hotspots, diffuse Kampfmittelsituation
- **Grundwassersituation** erfordert langfristiges Monitoring und Aufbereitung sowie eine hohe Versiegelung des Gebiets (80%)

→ **Umfassende bodenschutzrechtliche Anforderungen in Abhängigkeit zur Nachnutzung**

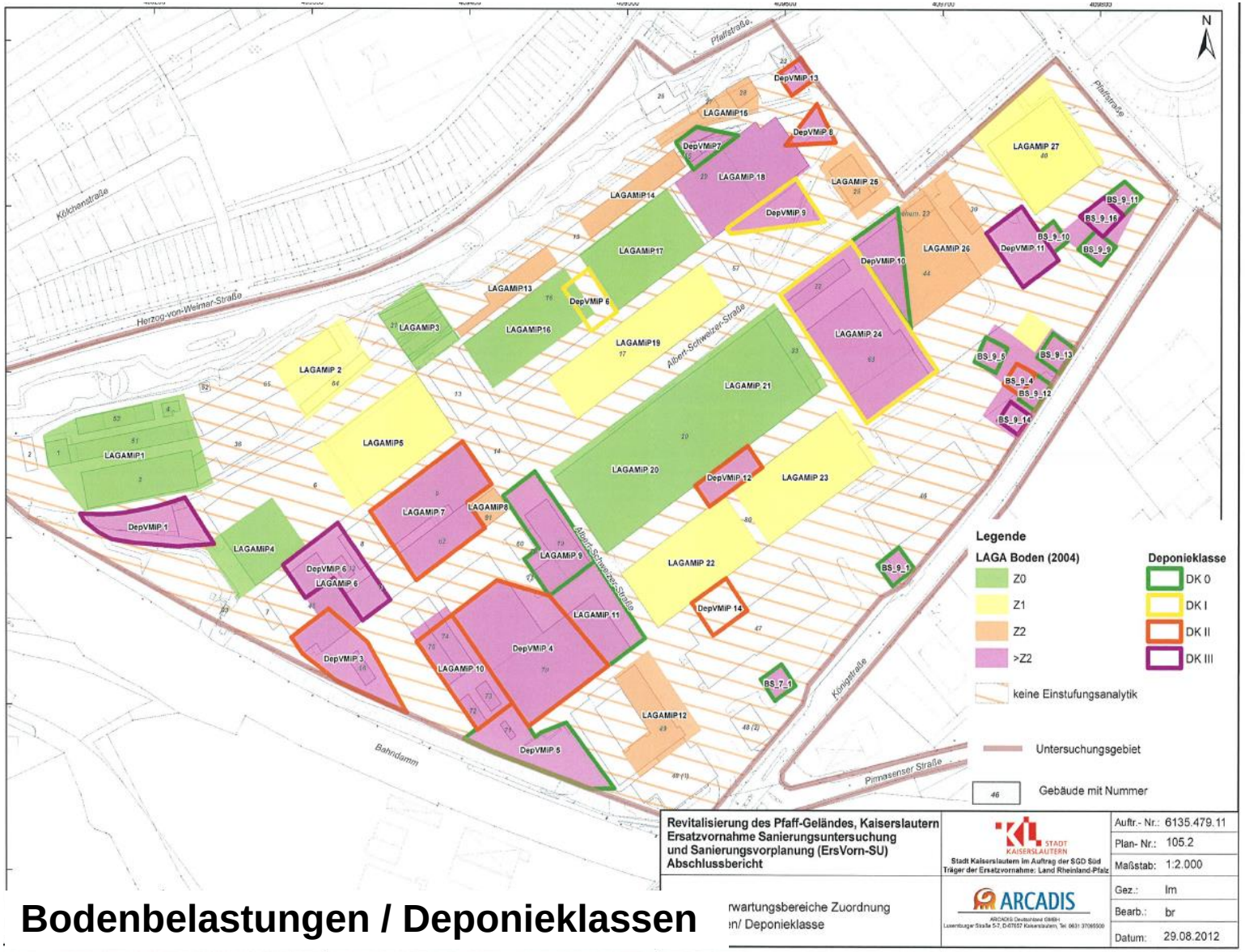
- hohe Kosten für Rückbau und Bodensanierung

Sanierungsvorplanung



Handlungsbedarf Boden / Bodenluft / Grundwasser

Sanierungsvorplanung



Bodenbelastungen / Deponieklassen

Konsequenzen

- Durch die bestehenden Bodenbelastungen, die erforderlichen Aufwendungen zum Rückbau von Gebäuden und nicht mehr funktionierenden Infrastrukturen ist eine **marktwirtschaftliche Entwicklung** ohne öffentliche Förderung **nicht möglich**.
- **Unrentierliche Gebietsentwicklung macht eine umfangreiche Förderung durch das Land (Ministerium des Innern und für Sport / Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz und Energie) erforderlich.**
- Der Einsatz öffentlicher Fördermittel (z. B. Städtebauförderung) ist zwingend erforderlich und an die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch gekoppelt (z. B. Vergaberecht).

Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz

- Vom **Ministerium des Inneren und für Sport** werden Mittel aus dem **Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“** per Ministerratsbeschluss bereitgestellt.

- Für die Behandlung der Altlasten hat das Land Rheinland-Pfalz vertreten durch das **Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie** und Zuschüsse zur Boden- und Grundwassersanierung zugesagt.

- Zusätzlich ist eine Beteiligung des Landes an den Betriebskosten zur Grundwasser- und Bodenüberwachung vorgesehen.

„Die Dimension zeigt, dass das Projekt zu den wichtigsten Stadtentwicklungsprojekten im Land Rheinland-Pfalz gehören wird“ (Minister Roger Lewentz, 16.06.2015).

Pressestimmen (Tageszeitung „Die ‚Rheinpfalz“)

Land steht zur Sanierung

Das Land ist grundsätzlich bereit, die Altlast-Sanierung auf dem ehemaligen Pfaff-Gelände an der Königstraße zu unterstützen. Das hat Ministerpräsidentin Malu Dreyer gestern bei einer Visite in Kaiserslautern zugesagt.

Oberbürgermeister Klaus Weichel führte die Ministerpräsidentin auf das knapp 20 Hektar große, mit Schadstoffen belastete ehemalige Fabrikgelände, um ihr deutlich zu machen, dass hier dringender Handlungsbedarf bestehe. Bei einem Pressegespräch im Fraunhofer-Zentrum betonte der Lauterer Verwaltungschef, dass die Altlast-Sanierung nur schrittweise möglich sei. Die ursprünglich auf etwa 80 Millionen Euro geschätzten Sanierungskosten würden deutlich gesenkt werden, erklärte Weichel auf Anfrage der RHEINPFALZ. Auch sei es notwendig, jeweils für einzelne Sanierungsschritte „Refinanzierungsmöglichkeiten“ zu finden. Die Ministerpräsidentin sagte der Stadt Unterstützung zu, es gebe intensive Gespräche.

Die Sanierung der Industriebrache laufe zwar unter Regie der Stadt, für die Kosten müsse aber wohl das Land aufkommen, erklärte gestern der Le
schutz,
mit de
schäfti
den rur
frühere
ländes

„Jetzt ist Entwicklung greifbar“

Ein Konsortium schickt sich an, das frühere Pfaff-Gelände mit neuem Leben zu füllen. Das Konsortium besteht aus einer privaten Entwicklungsgesellschaft und Insolvenzverwalter Paul Wieschemann.

Pfaff-Gelände wird nicht Sanierungsgebiet

Stadtrat lehnt CDU-Antrag ab und unterstützt den Weg von Oberbürgermeister Klaus Weichel

rb von
ratme-
mboli-
'or. Die
schaft,
entwi-
unsten
die sie
les Ge-
ie be-
Fläche,
r Her-
an der
Preis
s Geld
ter zu
commt
ntami-

aktion,
en Sit-
Antrag

zu vertagen und damit, wie der CDU-Fraktionsvorsitzende Walfried Weber sagte, die Außenwirkung des Antrags aufrechtzuerhalten, bis die von Oberbürgermeister Weichel verhandelte Lösung für das Pfaff-Gelände unterschriftsreif ist, scheiterte an der Mehrheit im Stadtrat. Nur CDU und FDP wollten diesen Weg gehen.

Weichel sagte, die Ausweisung des früheren Pfaff-Geländes als Sanierungsgebiet würde eine zeitliche Verzögerung des Projekts nach sich ziehen. Es könnte die Fördermittel des Landes für die Entwicklung des Areals gefährden. Der Schritt würde den im Konsens mit allen Beteiligten ausgehandelten Weg verlassen. Eine Ausweisung des Areals als Sanierungsgebiet würde Rechtsstreit mit dem Insolvenzverwalter bringen. Sie wäre sogar rechtswidrig, da kein Bedarf dafür bestehe.

Der Antrag der CDU-Fraktion war von der Sorge getragen, dass die Entwicklung des ehemaligen Pfaff-Geländes an Stadt, Stadtrat und Bürgern vorbeigehen könnte.

Der SPD-Fraktionsvorsitzende Andreas Rahm sagte in der Debatte, mit dem Erwerb des Geländes erhalte die Stadt die Lufthoheit über das Areal. Er erinnerte daran, dass der Insolvenzverwalter längst Fläche an dem Standort hätte verkaufen können; die private Entwicklungsgesellschaft PCP habe eine grundbuchgesicherte Erwerboption gehabt.

Der Fraktionssprecher der Linken, Stefan Glander, kritisierte die Verhandlungen Weichels über das Pfaff-Gelände als „Hinterzimmerpolitik“. (rdz)

EINWURF

Zur Sache: Die Ausgangslage an der Königstraße

Das 200.000 Quadratmeter große ehemalige Pfaff-Gelände an der Königstraße gehört der insolventen Taunussteiner Grundstücksgesellschaft Black & Blue GmbH. Die Grundstücksgesellschaft war in Folge der letzten Zahlungsunfähigkeit des Nähmaschinenherstellers Pfaff im Jahre 2008 insolvent geworden.

Der Kaiserslauterer Insolvenzverwalter Paul Wieschemann besitzt die Verfügungsgewalt über das Areal, mit allen Rechten und Pflichten. Das Gelände ist großteils stark kontaminiert durch die Produktion von Pfaff. Die Kontamination betrifft das Grundwasser, den Boden und die Gebäude. Ordnungsmaßnahmen auf dem Gelände wurden dank der Finanzierung des Landes durchgeführt. Brände und Vandalismus setzten dem Areal zu.

Die private Entwicklungsgesellschaft Pfaff-Campus-Projekt GmbH & Co. KG (PCP) hatte eine Erwerbsoption für das Gelände mit Wieschemann vereinbart. Die Gesellschaft hat Bauanträge für Flächen an der Herzog-von-Weimar-Straße und an der Königstraße/Pfaffstraße bei der Stadt gestellt.

Ursprünglich wollte das Land, dass die private Entwicklungsgesellschaft das Gelände mit finanzieller Unterstützung von Mainz saniert und entwickelt. Eine neue Sach- und Rechtsgrundlage entstand, nachdem das Land auf Druck des Rechnungshofs plötzlich eine kommunale Entwicklung des Geländes favorisierte. Für seine 90-prozentige finanzielle Förderung machte es zur Bedingung, dass die Stadt in das Eigentum des Geländes kommt. (rdz)

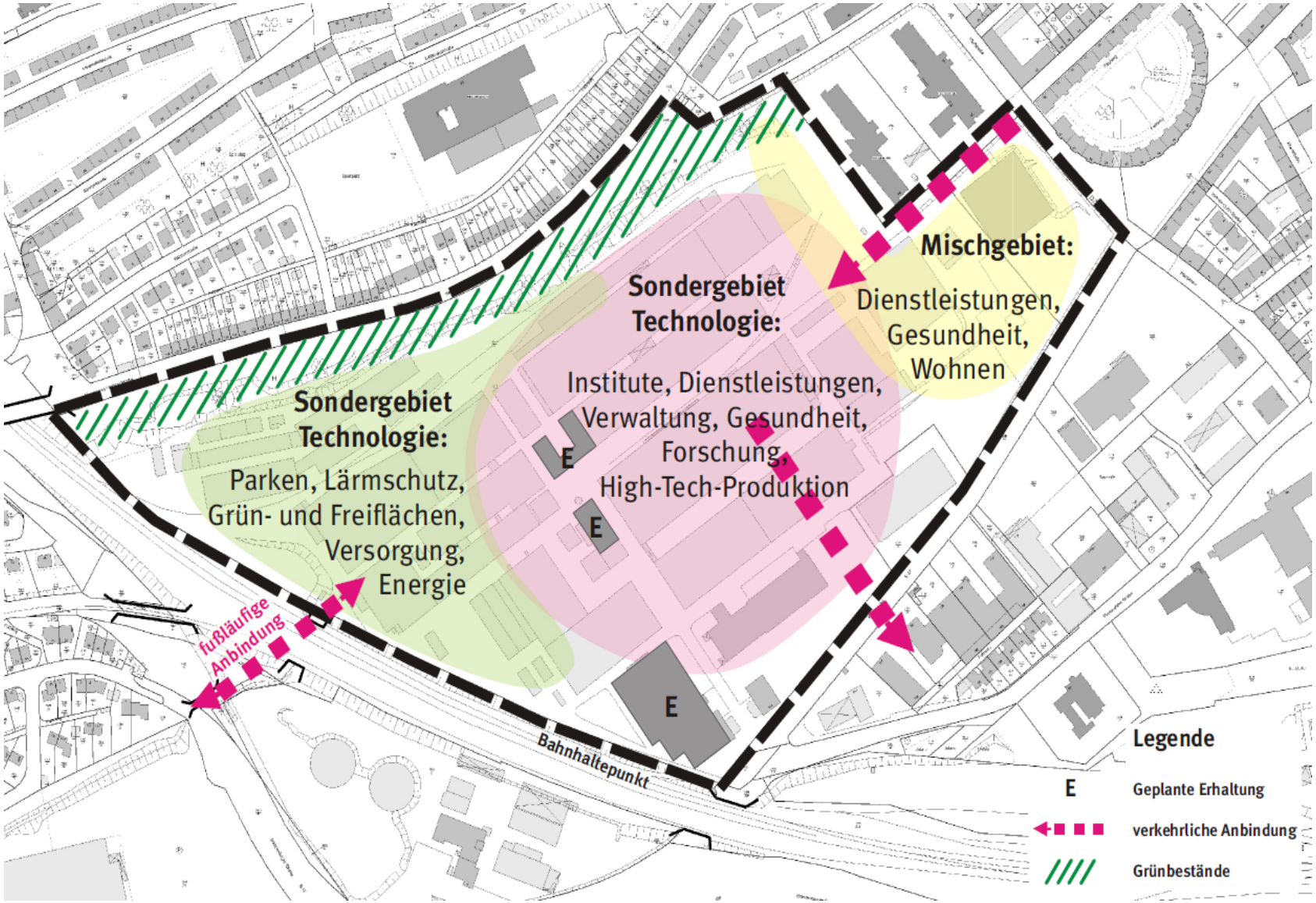
Gewaltige Entwicklungsfläche: das frühere Pfaff-Gelände an der Königstraße. FOTO: VIEW

Wo soll die Reise hingehen?

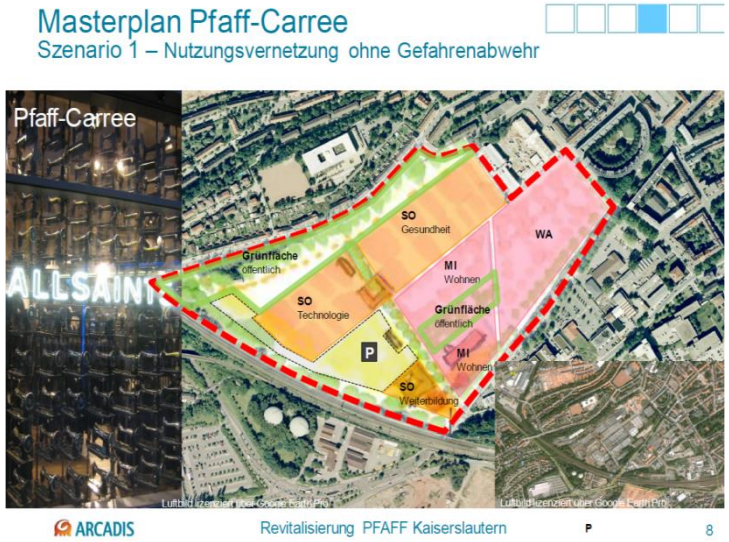
Allgemeine Planungsaufgaben

- Nachnutzung des „Pfaffgeländes“ im Sinne der „StadtTechnopole_Konzeption“
- **Entwicklung eines Technologieparks „Technik-Pol Pfaff-Gelände“**
- Themen „Forschung, Labore, Dienstleistungen sowie Gesundheit und Wellness“ sollen beachtet werden
- **Schaffung einer „urbanen Lebendigkeit“ durch eine Mischung mit Wohnen, Gastronomie und kleinen Geschäften**
- **Sukzessive Entwicklung des Gebiets** auf Grund der Größe muss möglich sein
- Zwischennutzungen sind denkbar
- Möglichkeit für **Bürgerpartizipation**

Städtebauliche Ziele



Planungskonzepte (extern)



04.07.2012

Nutzungsszenarien von Arcadis im Rahmen der bodenschutz-rechtlichen Sanierungsvorplanung**:**

- **Keine Ableitung von zwingenden Nutzungsvorgaben !**

Masterplan Pfaff-Dreieck
Szenario 4 - Berücksichtigung Gefahrenabwehr

Wohnen
(südlich Rundbau)

Forschung
und
Technologie

Adressbildung an der
Königstraße

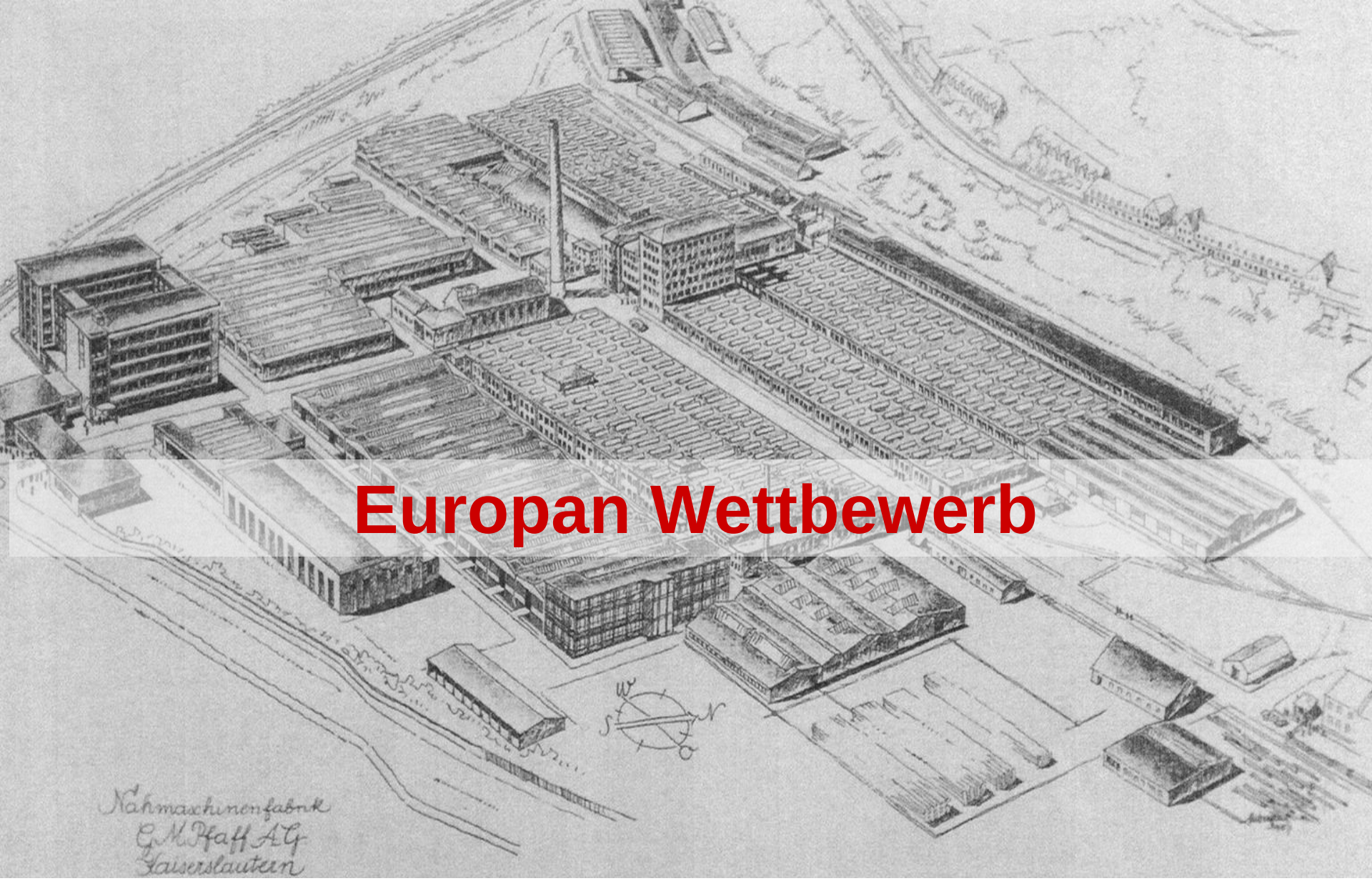
Neubau und
Erhalt Kantine u.
Verwaltungsgebäude

- **Sondergebiet** „Technologie“ bis zur Königstraße
- **Mischgebiet** im Zentrum

ARCADIS

Revitalisierung PFAFF Kaiserslautern 14

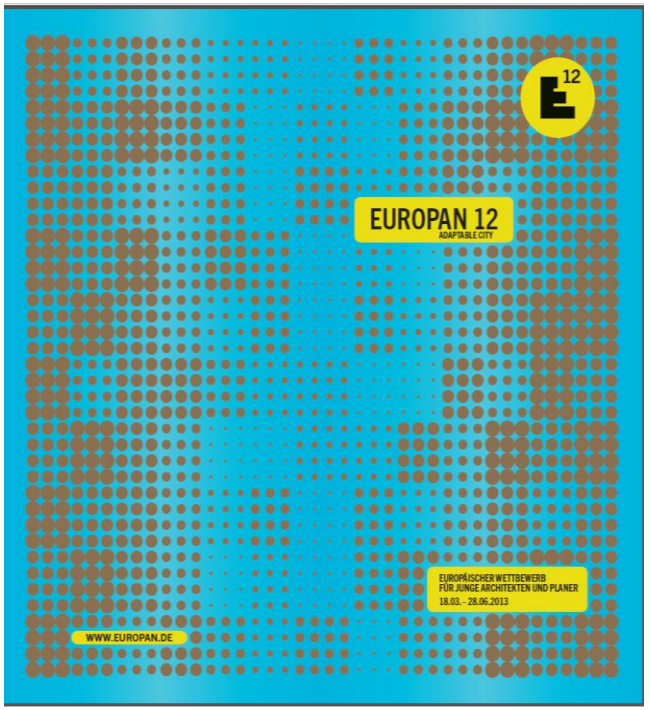
- **Wohnnutzung an der „Herzog-von-Weimar-Straße“** sowie integriert / anteilig in Sonder- und Mischgebieten
- Grünflächen nach Westen mit **„Sicherungsbauwerk“**



Europan Wettbewerb

Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

EUROPAN 12
ADAPTABLE CITY – STADT IM WANDEL



- 12. EUROPAN Wettbewerb
- größter Ideenwettbewerb für Städtebau und Architektur
- 55 Standorte in 17 europäischen Ländern
- Unterstützung durch Ministerium für Inneres und für Sport, Ministerium der Finanzen, Science Alliance, Stadt Kaiserslautern
- Start: 18. März 2013
- Es wurden 36 Arbeiten eingereicht!
- Bekanntgabe der Ergebnisse: 13.12.2013

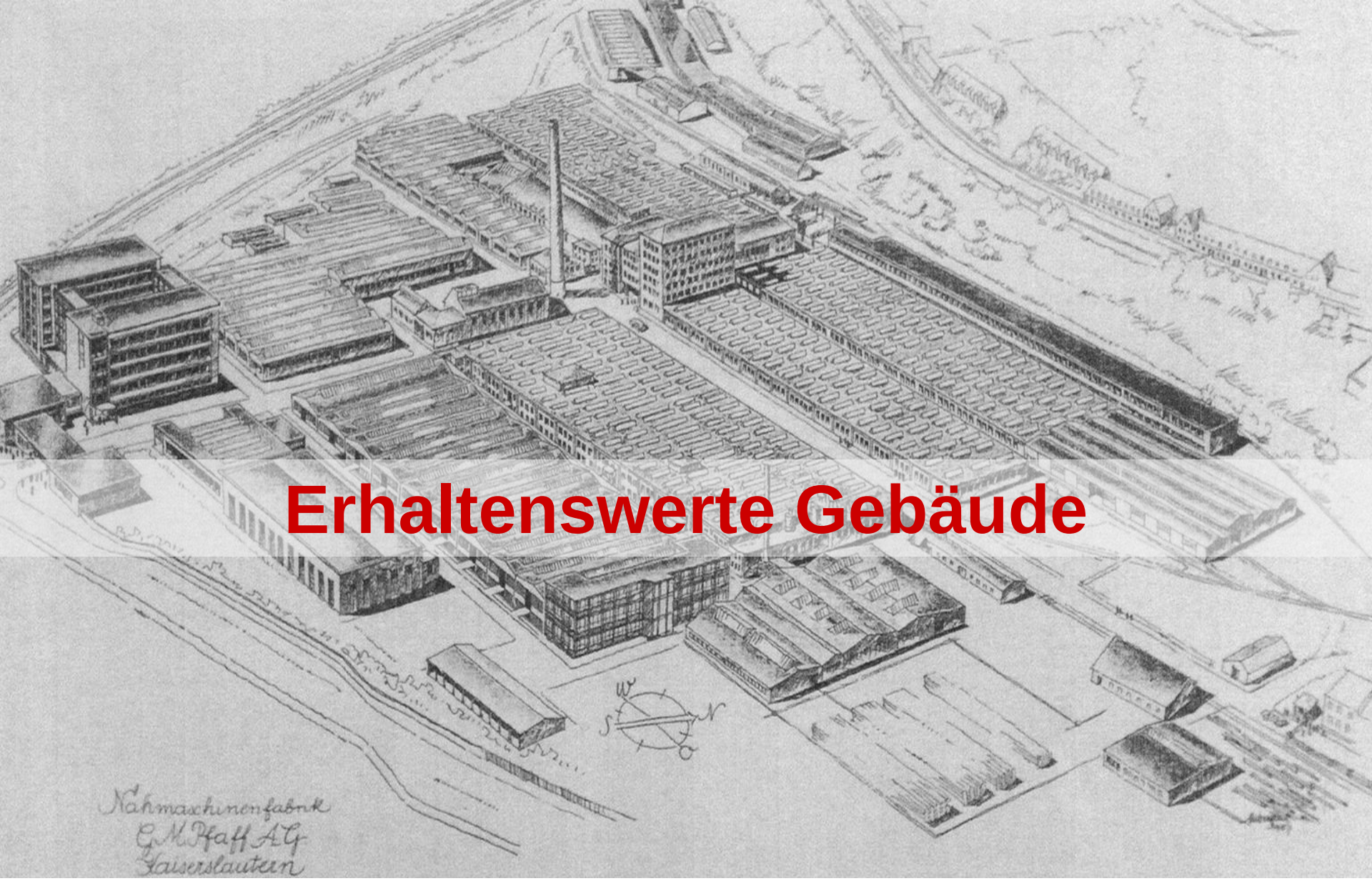
EUROPAN-Wettbewerb

Die EUROPAN Beiträge liefern sehr unterschiedliche Konzepte und Herangehensweisen.

Wesentliche Schlussfolgerungen aus dem EUROPAN-Wettbewerb

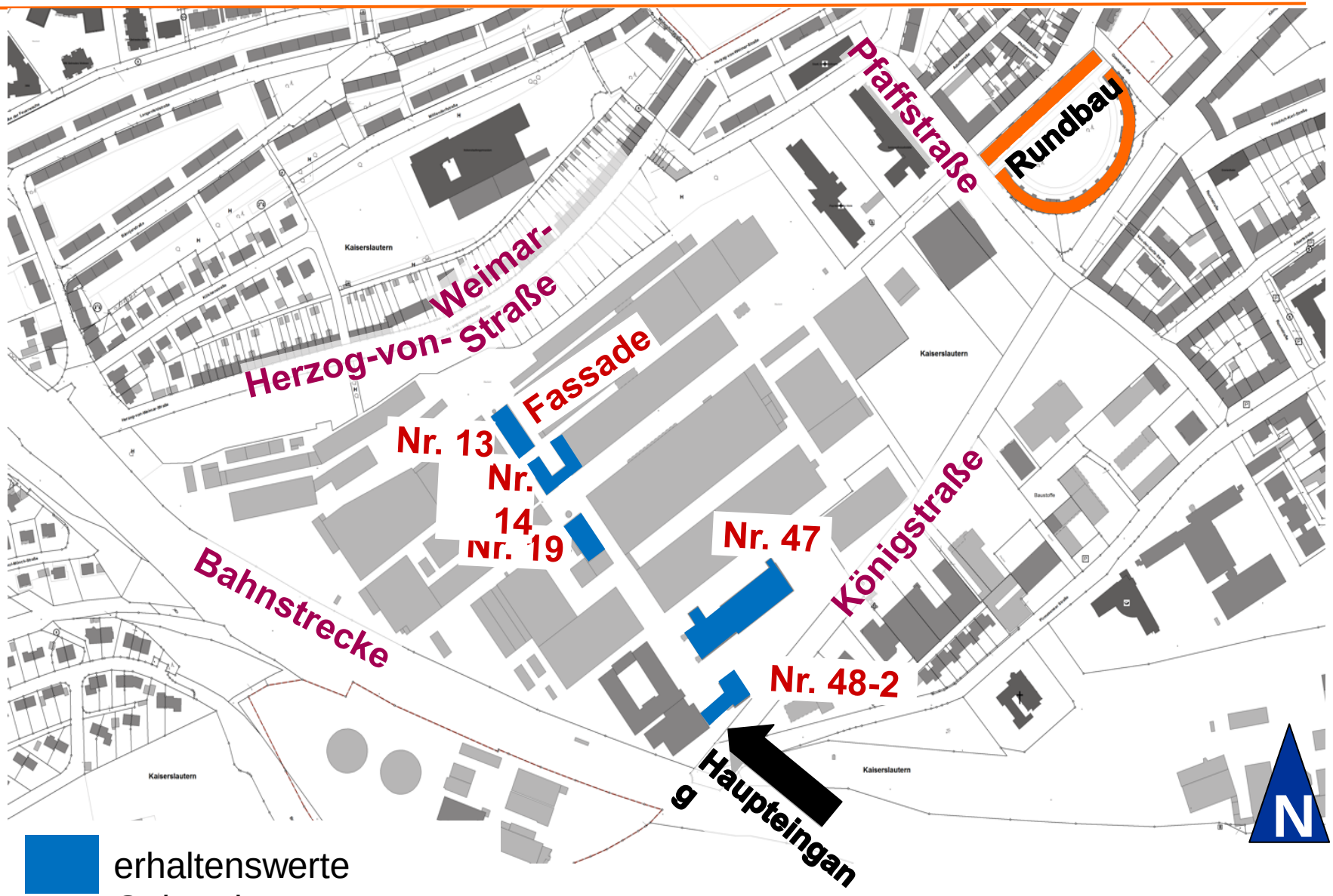
- Neuer verkehrlicher **Anschluss an die Königstraße**, Beibehaltung der Anbindung Albert-Schweitzer-Straße und Pfaffstraße
- **keine Anbindung an die Herzog-von-Weimar-Straße**
- Erhaltung **des Bahnhaltepunkts „Pfaffwerk“** und Einbindung in das Fußwegesystem
- **stufenweise Entwicklungsphasen** mit Zwischennutzungen (Entwicklungszeitraum 10-15 Jahre)
- Fortführung der **Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungs-einrichtungen**
- architektonische und städtebauliche Aufwertung an der Königstraße
- eventueller **Erhalt einzelner Gebäude** => Industriehistorie

Erhaltenswerte Gebäude



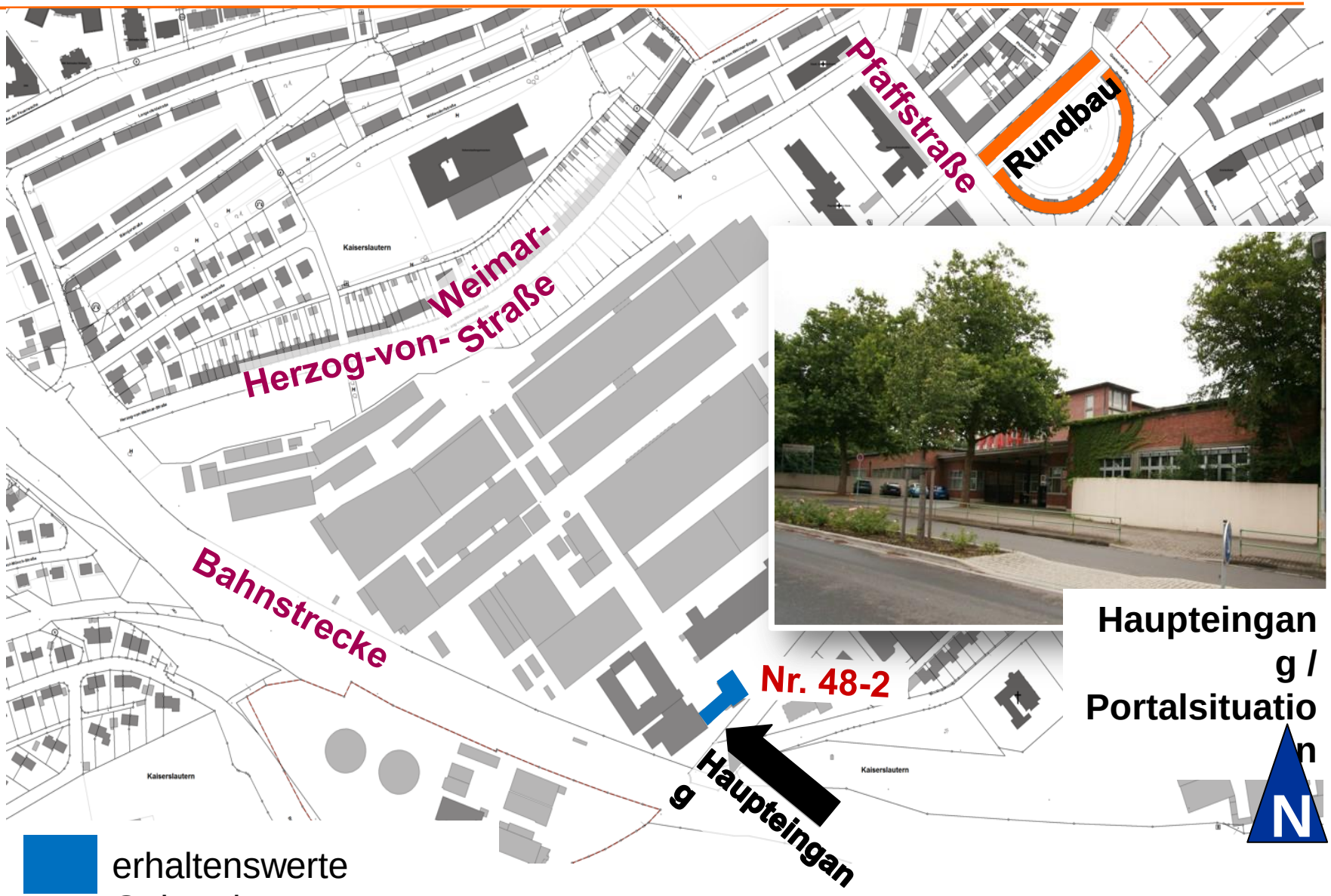
Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude

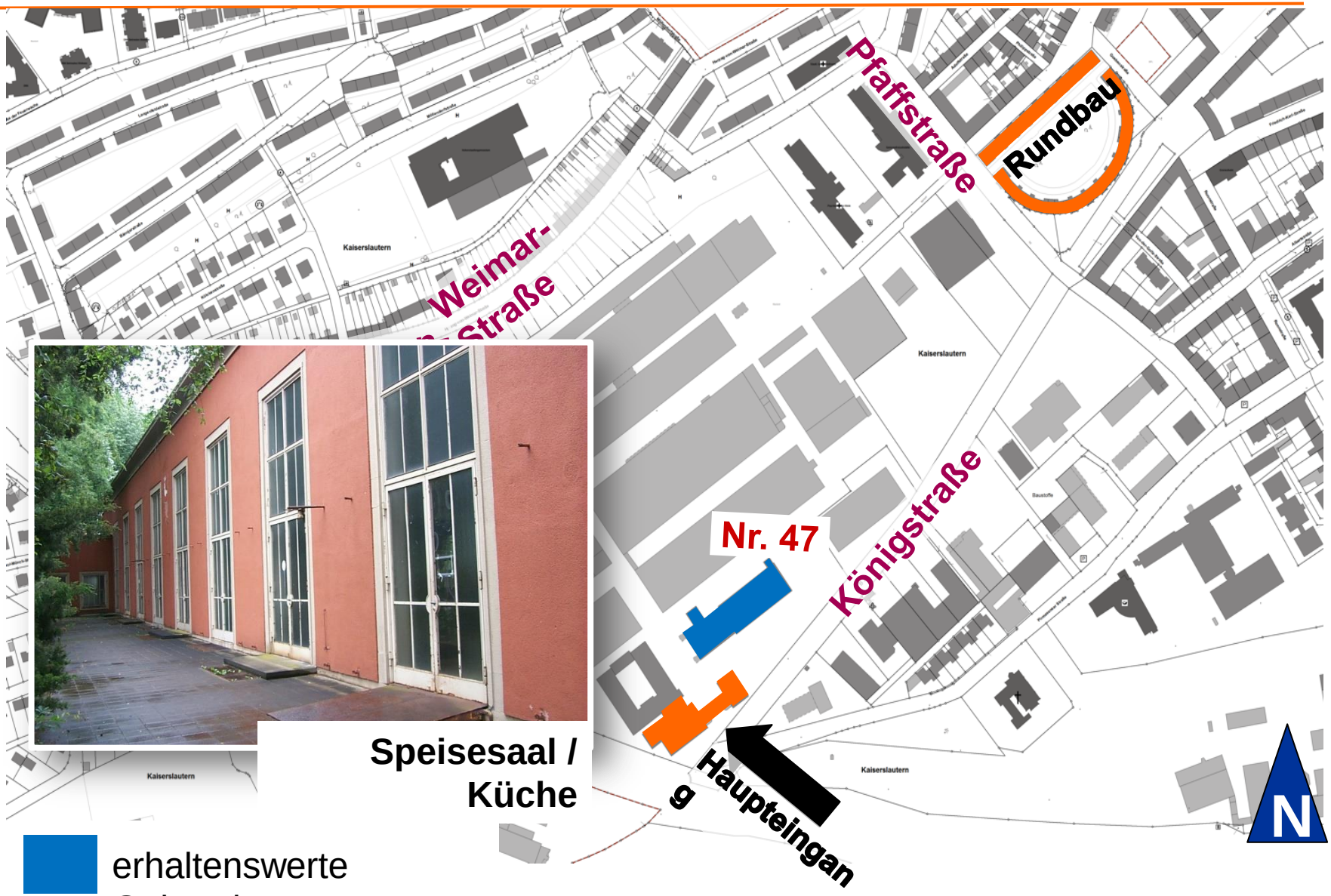


erhaltenswerte Gebäude

Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude



Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude



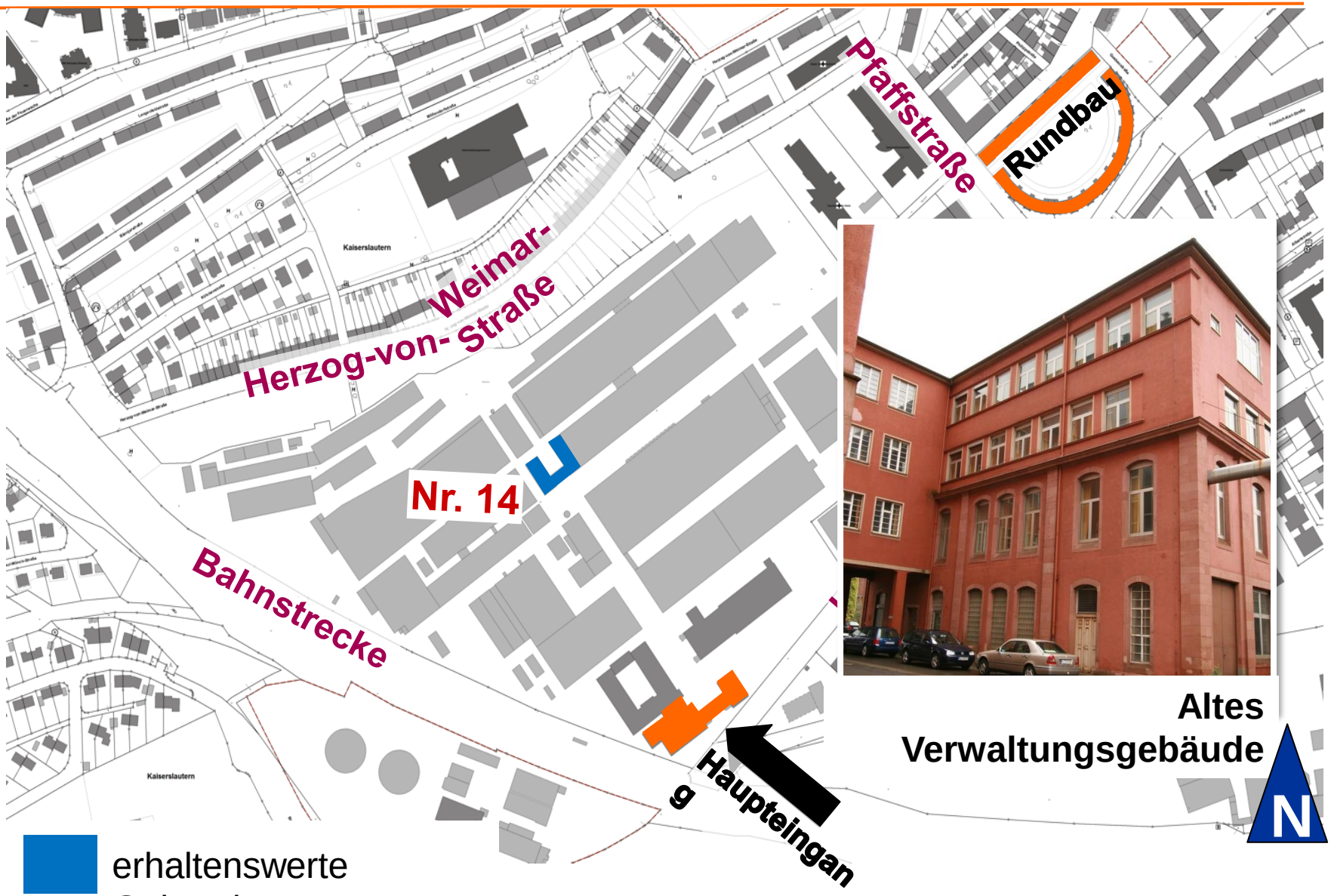
erhaltenswerte Gebäude

Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude

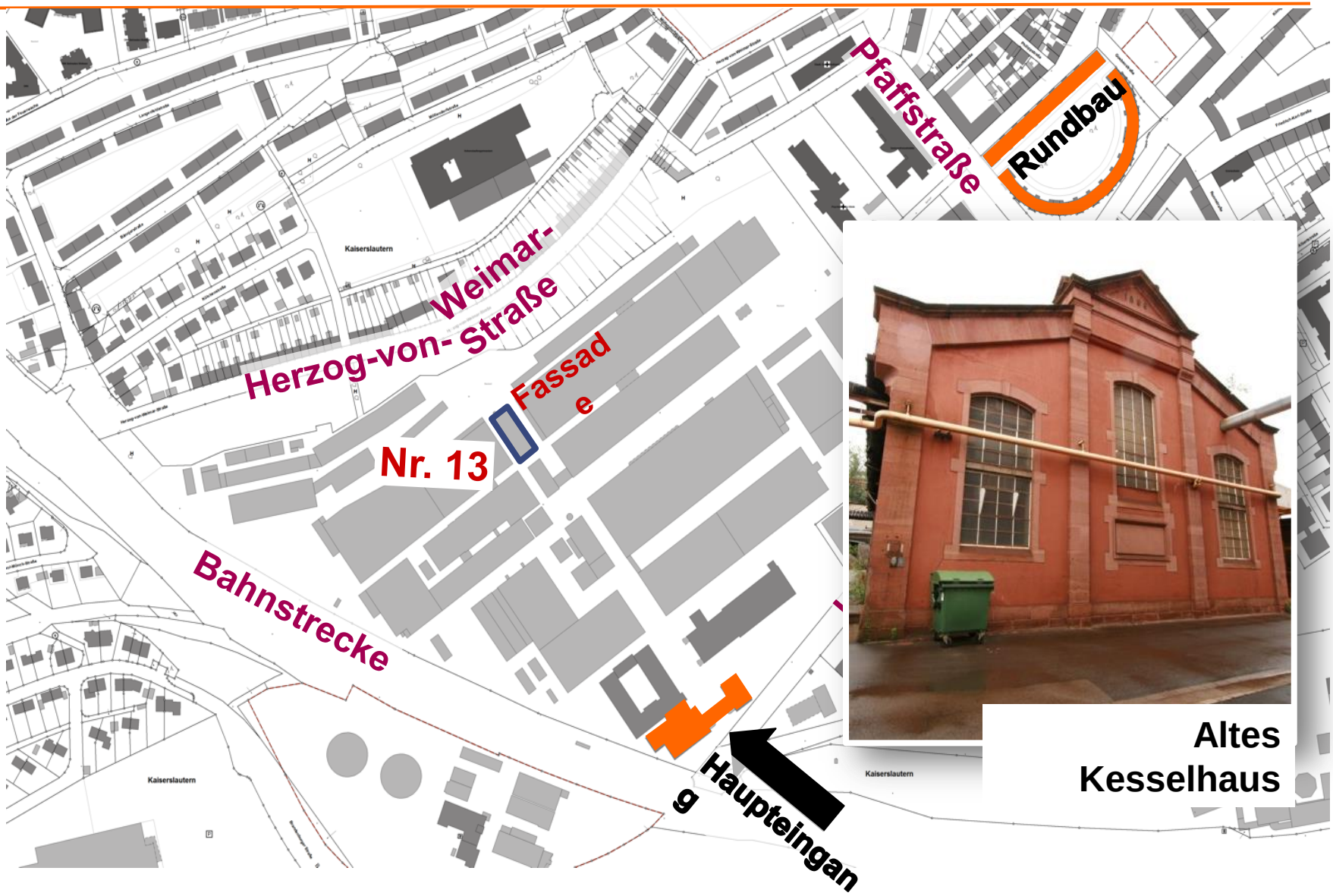
Kessel-
/Turbinenhaus

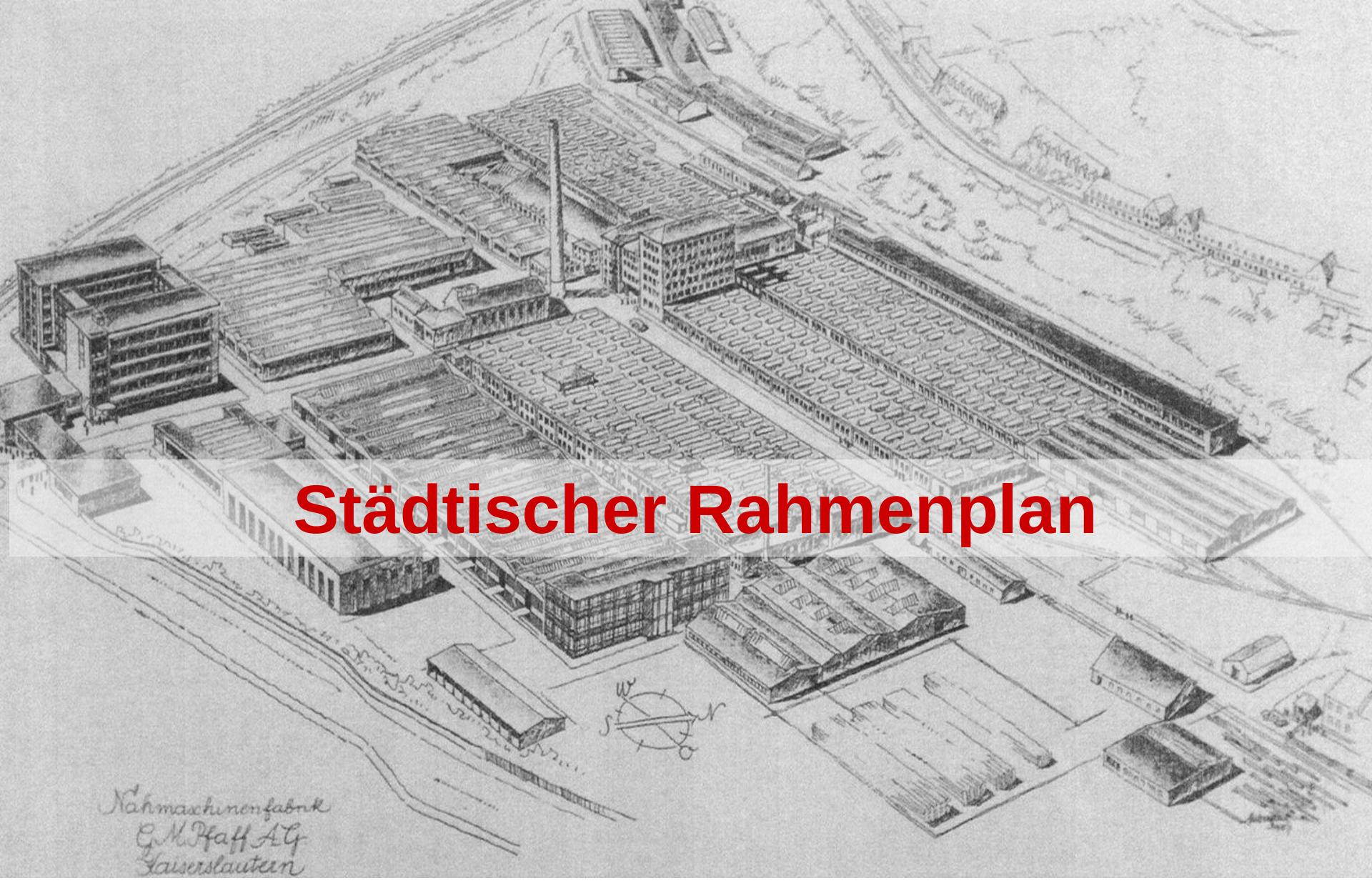
erhaltenswerte Gebäude

Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude



Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude





Städtischer Rahmenplan

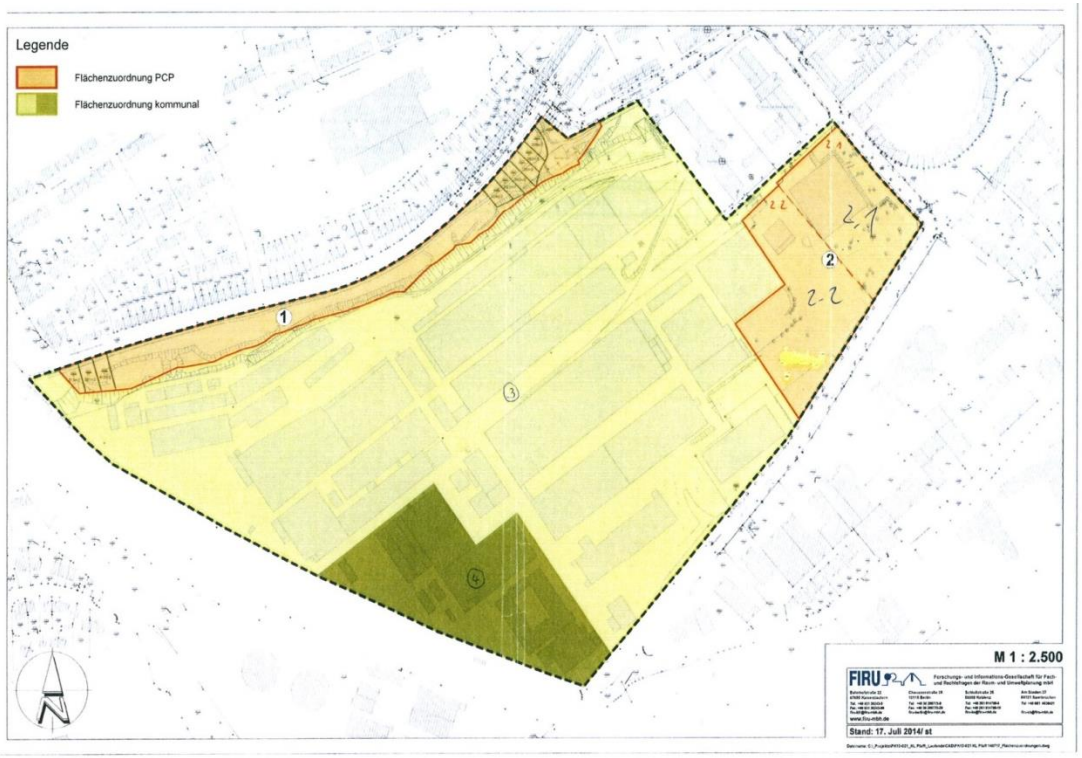
Zusammenfassung der Wettbewerbsideen im städtebaulichen Rahmenplan

- Flexible Baufenster für unterschiedliche Nutzer
- Raumkante zur Königstraße
- Betonung der Achse Königstraße - altes Verwaltungsgebäude
- Regenwasserbewirtschaftung:
  RRB unter der Grünfläche am „Rundbau“
- Erhaltung einzelner prägender Gebäude

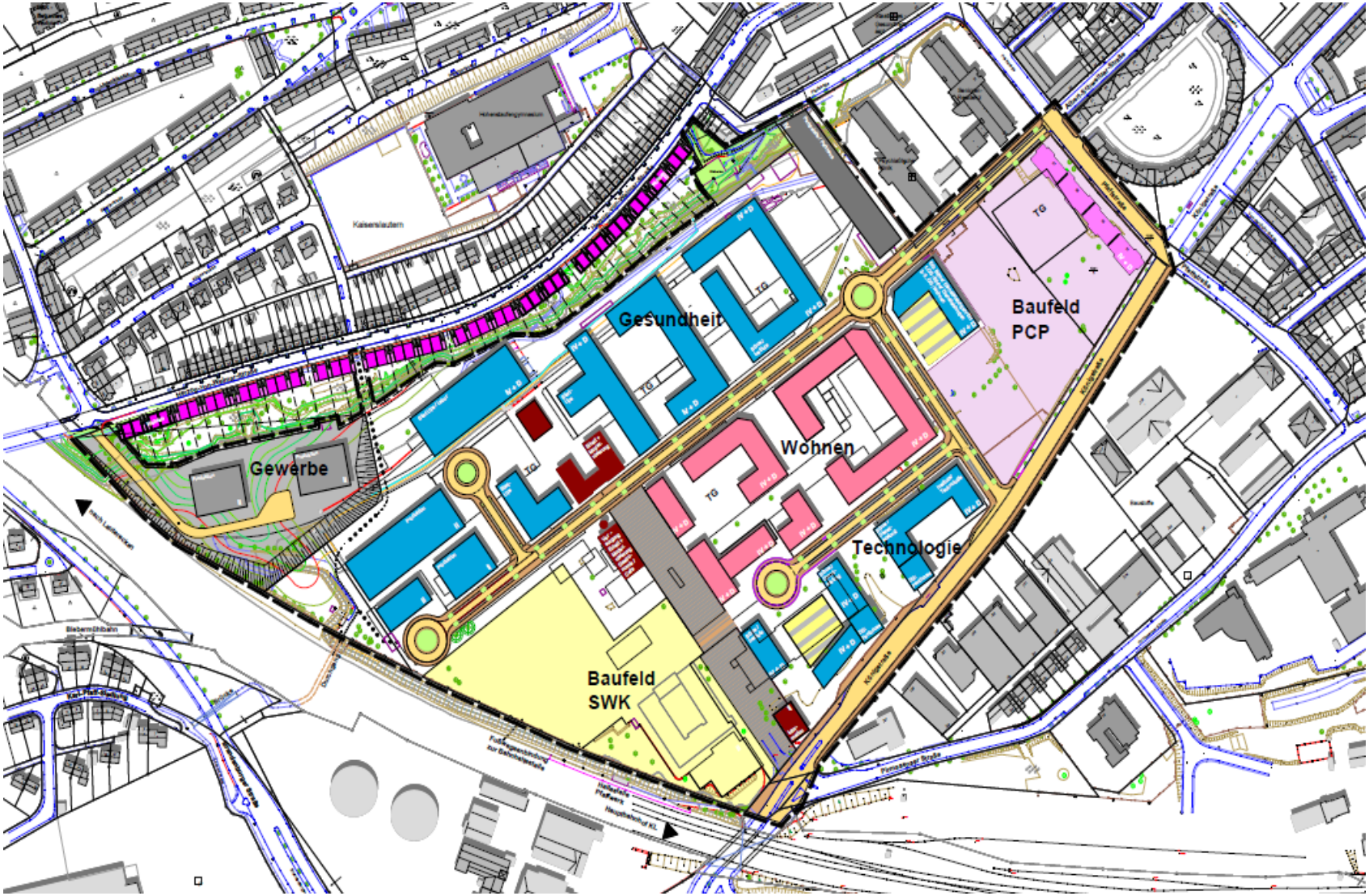
Stadtratsbeschluss: Juli 2014

Verhandlungen zur Beendigung des Insolvenzverfahrens

- Teilflächen gehen an Private als Wertausgleich im Insolvenzverfahren:
  - Wohnbauflächen an der Herzog-von-Weimar-Straße
  - Teilflächen im Osten der Königstraße
  - Teilfläche im Westen mit Bindungsentgeld belastet
- überwiegende Fläche gehen an die Stadt Kaiserslautern



Aktualisierung des Städtebaulicher Rahmenplans nach Vermarktungszielen



Öffentliche Diskussion / BI „Pfaff erhalten – Stadt gestalten“

Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

STADT KAISERSLAUTERN

Bürgerpartizipation (außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren)

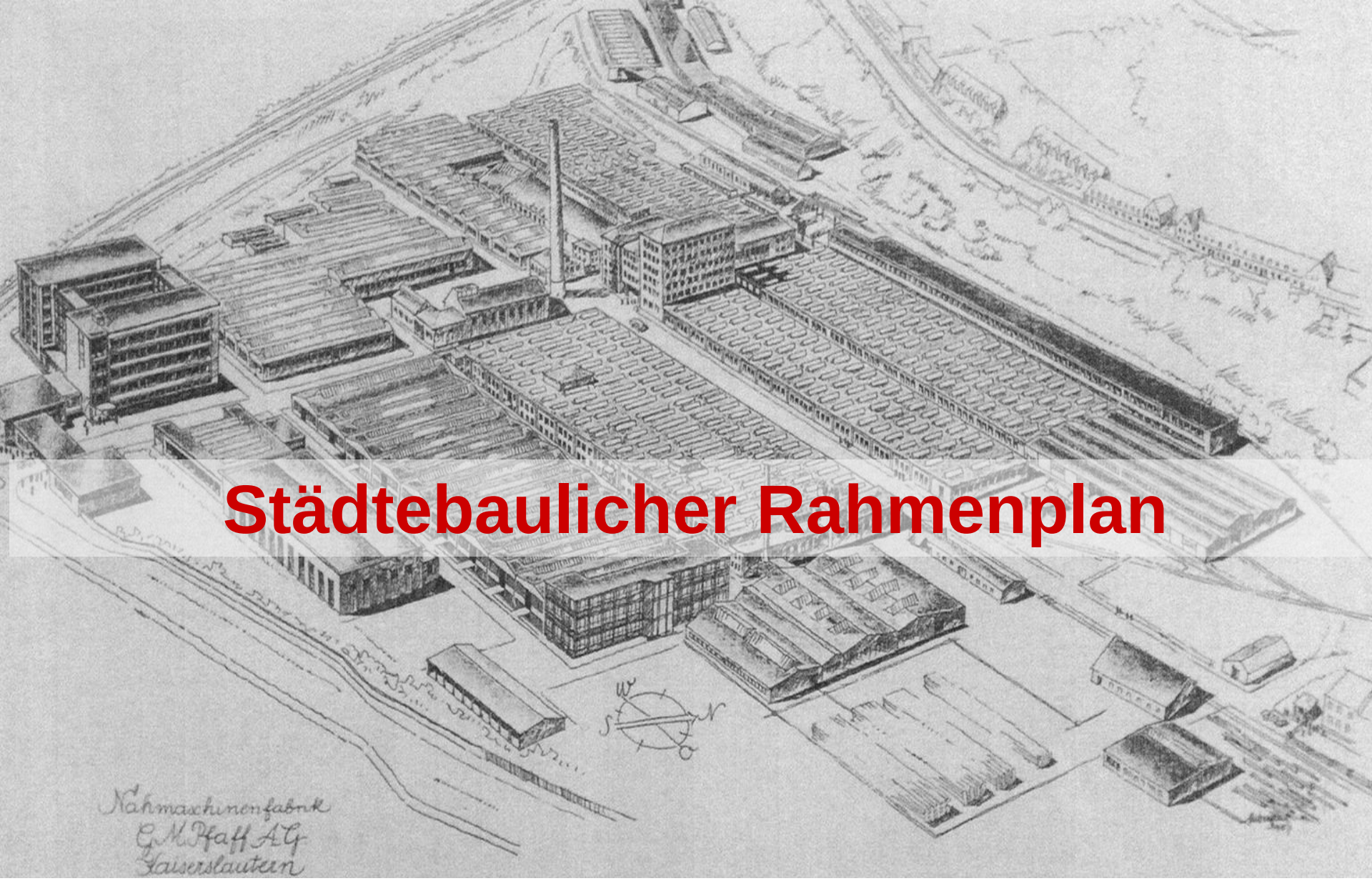
- **März 2016:** Beauftragung des **Instituts für partizipatives Gestalten** (IPG) zur Durchführung eines **Bürgerdialogverfahrens durch die PEG**
- **April 2016:** Auftaktveranstaltung **„Pallodium“** Podiumsdiskussion, Dialog, Tischgruppen, Fragerunden, …
- **Juni-September 2016:** Werkstattveranstaltungen, Bürger-Matinee, Besichtigungstouren auf dem Gelände, …

=> Aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen und Planungswerkstätten wurden abschließende Empfehlungen für die weitere Planung in Form eines **Kriterienkatalogs** erarbeitet.

=> Wesentliche Forderung aus dem Partizipationsprozess war eine zeitnahe Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans

Städtebaulicher Rahmenplan

- Es wurde eine Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans wird durch ein **externes Fachbüro** gefordert
- Durch das Referat Stadtentwicklung wurde im April 2016 ein **formalisiertes Bewerbungsverfahren** eingeleitet
- Angefragt wurden vier europa- bzw. bundesweit mit der Thematik „Industrie-konversion“ erfahrene Stadtplanungsbüros.
  - Drei Büros haben Angebote abgegeben
- Beauftragung des Planungsbüros **ASTOC** (in Bürogemeinschaft mit **MESS**) im Juli 2016 unter der Leitung von Prof. Neppl



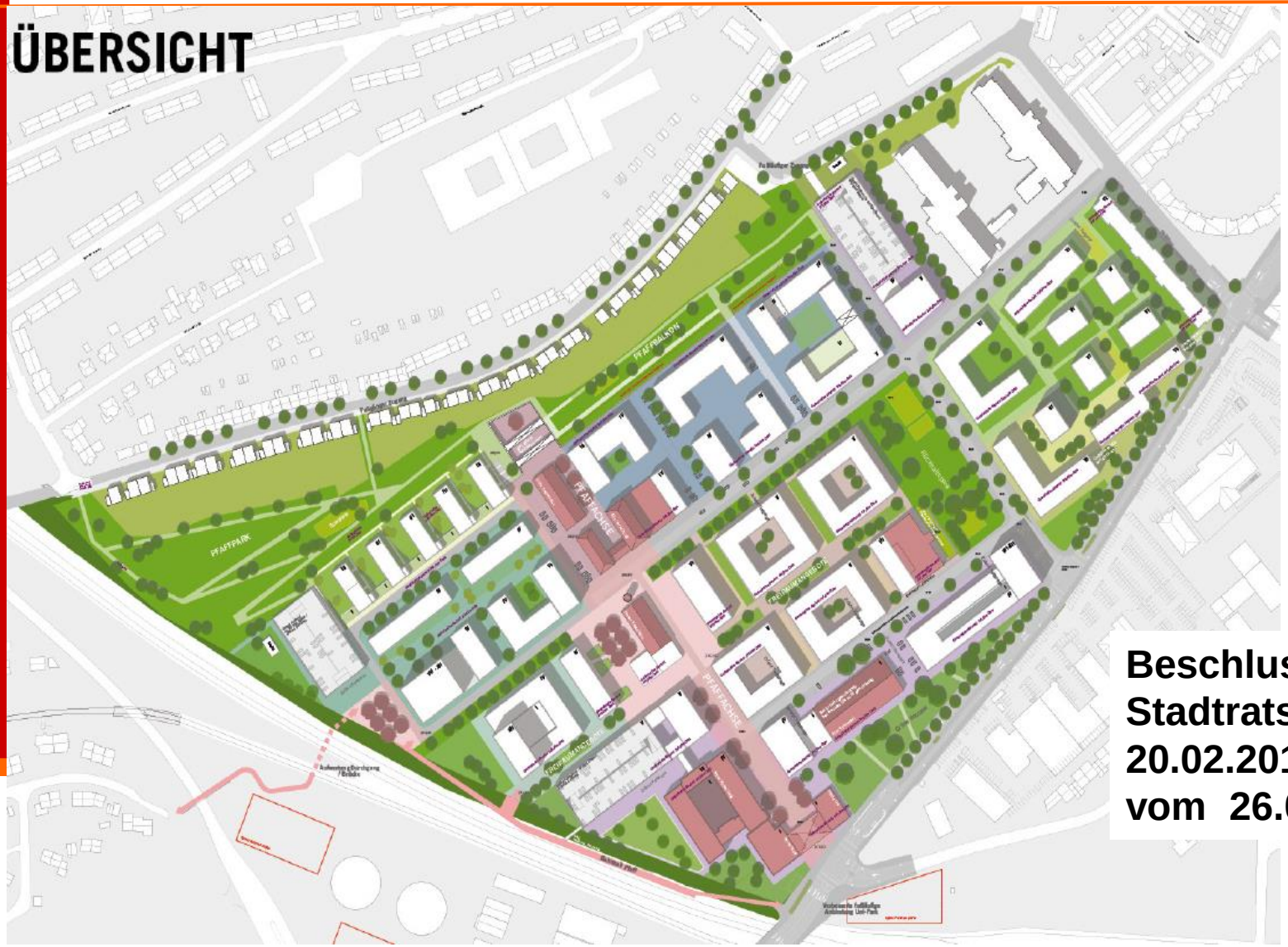
Städtebaulicher Rahmenplan

- Durchführung von **Akteursgesprächen** zum Einstieg in die Rahmenplanung im September / Oktober 2016

- **Technische Planer und Behörden:**
  - **Architektenkammer**
  - **Bodenbelastungen und Altlasten** (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd)
  - **Denkmalschutz** (Generaldirektion Kulturelles Erben / Untere Denkmalschutzbehörde)
  - **Naturschutz, Grüngestaltung** (Referate Umweltschutz und Grünflächen)
  - **Entwässerung** (Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR)
  - **Verkehr** (Referat Stadtentwicklung)
  - **Energieversorgung, Reallabor / Energieeffizienz**
  - **Technologie** (Science Alliance)
  - **Pfaff-Areal Entwicklungsgesellschaft**

- **Bürger / Private:**
  - **Initiative „Pfaff erhalten – Stadt gestalten“**
  - **Nachbarn, Planungsbeteiligte**
  - **„Offener Brief“**

Städtebaulicher Rahmenplan und 1. Fortschreibung 2018



Beschluss des Stadtrats vom 20.02.2017 und vom 26.02.2018

Quelle: ASTOC / MESS, Februar 2018

Städtebaulicher Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2018

NUTZUNGEN

Quelle: ASTOC / MESS, Februar 2018

Städtebaulicher Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2018

BILANZ

Gesamt BGF	255.000 m²
BGF ohne Parkhäuser	220.000 m²

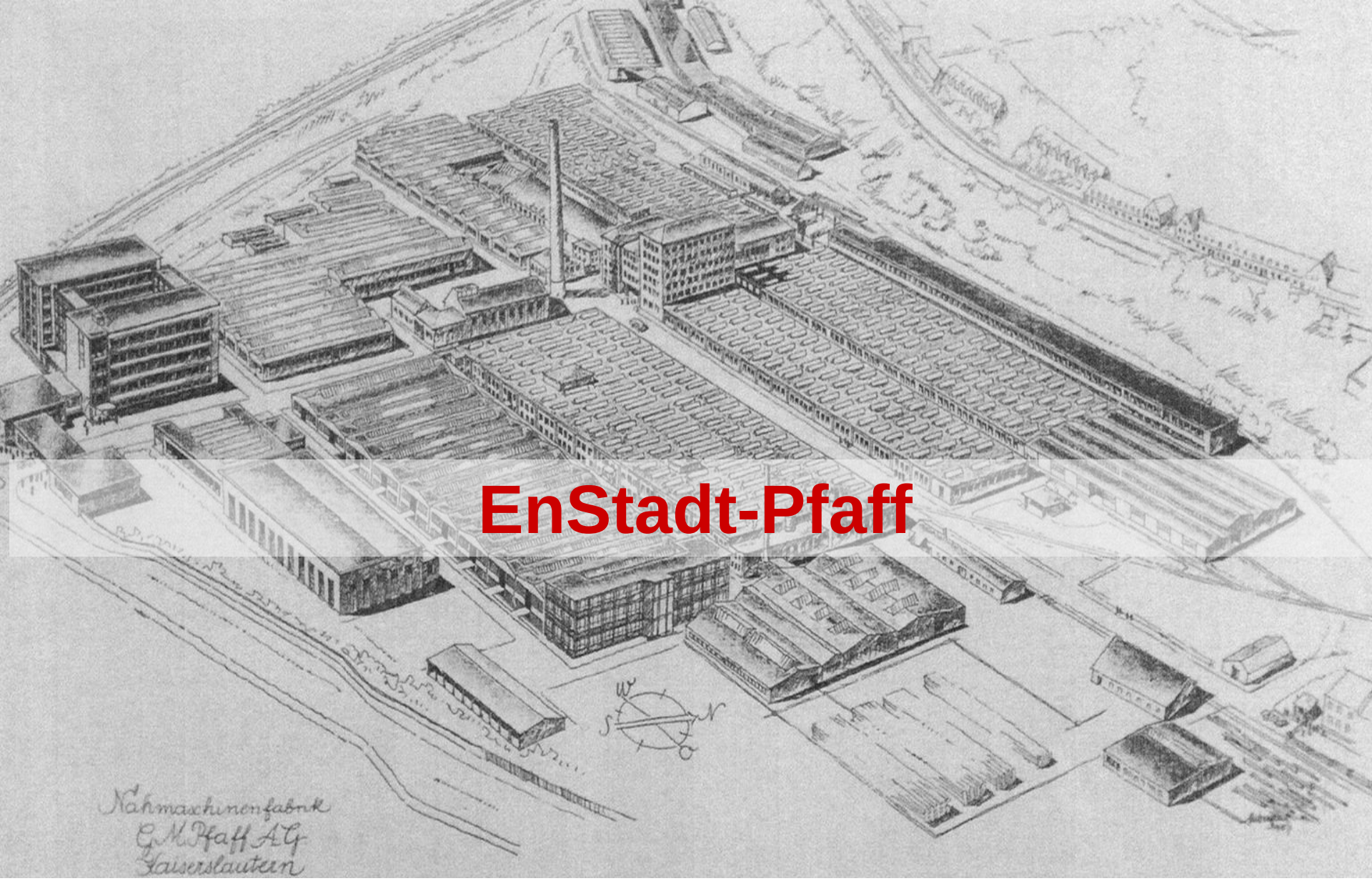
-> ca. 30% Wohnen
-> ca. 60% Büro/Dienstleistung/Forschung/Entwicklung/Kultur
-> ca. 10% Gewerbe

-> ca. 1.400 Einwohner
-> ca. 3.100 Arbeitsplätze

Quelle: ASTOC / MESS, Februar 2018

15.05.2017: Beschluss einer Sanierungssatzung

- Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB,
- Gebietsabgrenzung nach § 142 BauGB,
- förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (Satzung) nach § 142 Abs. 3 BauGB,
- Anwendung des vereinfachten Verfahrens i.V.m. den Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 4 BauGB und
- Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).



EnStadt-Pfaff

Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm

EN-Stadt: Pfaff (Reallabor)

Im Jahr 2017 wurde federführend durch das Referat Umweltschutz ein Forschungsprojekt **„EnStadt: Pfaff“** auf den Weg gebracht.

EnStadt:Pfaff ist ein Verbundvorhaben gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Bildung und Forschung.

Zur Abwicklung wurde ein Konsortium mit neun Partnern gebildet
(Stadt KL, Pfaff-Entwicklungsgesellschaft, Stadtwerke Kaiserslautern, Fraunhofer IESE Kaiserslautern, Fraunhofer ISE Freiburg, Hochschule KL, Hochschule Fresenius, Umweltcampus Birkenfeld (IfaS) und Palatina Wohnbau)

<u>Übergeordnetes Ziel:</u>

Auf dem Pfaff Areal soll bis zum Jahr 2029 ein klimaneutrales Wohn-, Gewerbe- und Technologiequartier auf der Basis innovativer Technologien entstehen.

EN-Stadt: Pfaff (Reallabor)

- Ergebnisse im **Bebauungsplan**:
  - Fotovoltaik-Pflicht
  - Nahwärme- / Fernwärme - Konzept
  - Standorte für Energiezentrale
  - Verkehrskonzept mit Mobilitätsstationen

- Ein **Reallabor** soll in der Umsetzung in den Sektoren Energieversorgung, Gebäude, Elektromobilität und Digitalisierung innovative Technologien erforschen, entwickeln, demonstrieren und optimieren. Es sollen neue Technologien und Infrastrukturen im Betrieb getestet und auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft werden.

- Es soll als **Besucherzentrum** den Bürgerinnen und Bürgern die neuen Technologien näher bringen und gleichzeitig einen Ort schaffen, wo Wissenschaftler, Planer und Nutzer die installierten Technologien testen, optimieren und weiterentwickeln können.

Überführung des Städtebaulichen Rahmenplans

Umsetzung des Rahmenplans in den Bebauungsplan

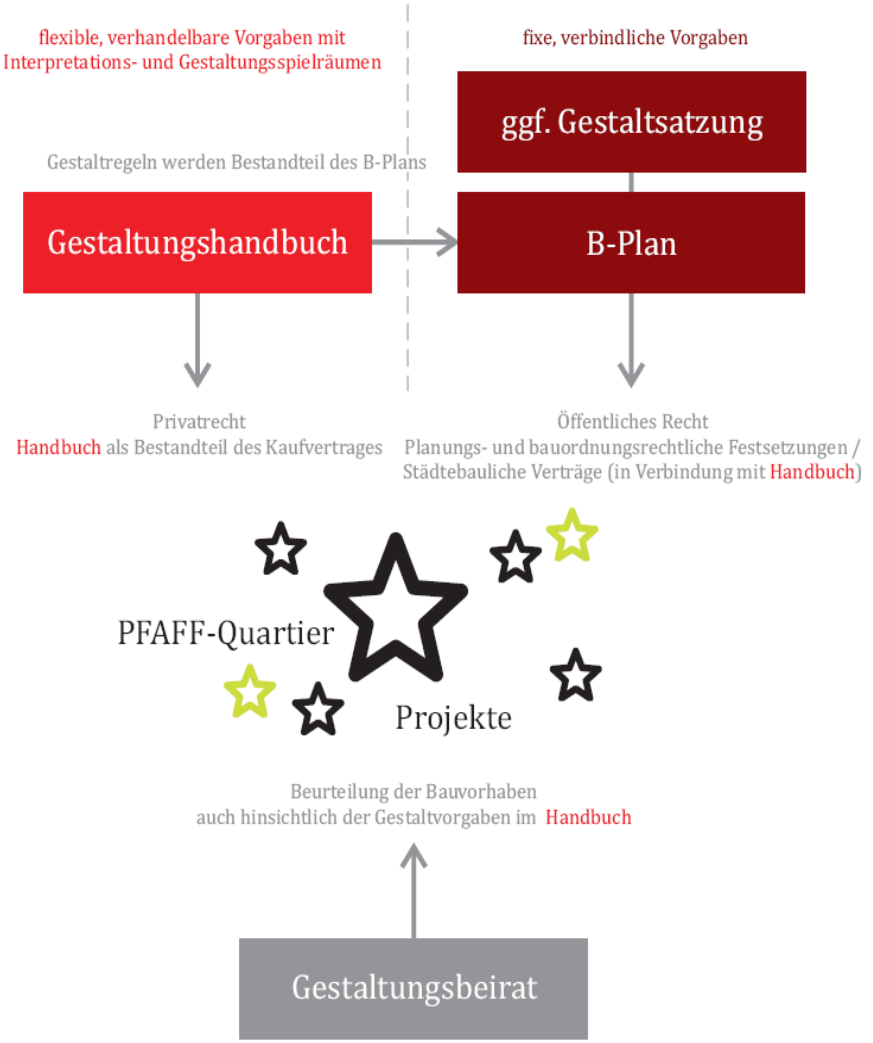
Besonderheiten

- Differenzierte Regelungen für die einzelnen SO und MU Baufelder mit unterschiedlicher Nutzungsdichte und unterschiedlichen Wohnanteilen
- Verbindliche Solarpflicht bei neuen Gebäuden i.V.m. Gründach und Regenwasserrückhaltung
- Sozialquote 20 % in den Urbanen Gebieten
- Separate Stellplatzsatzung mit Min-Max Vorgaben, Ablöse für Mobilitätsangebote

  Umfangreiche Mobilitätsangebote (Bahnhaltepunkt, Anbindung Busverkehr, Parkplätze für Carsharing, Lastenfahrräder in „Mobilitätsstationen“
- Vorgabe maximaler Gründungstiefen für die Kellergeschosse / Tiefgaragen durch die SGD in Teilsanierungsgebieten um eine Beeinflussung der Grundwasserreinigung auszuschließen

Erarbeitung eines **Gestalthandbuchs**

- Dient neben dem Rahmenplan als verbindliche Grundlage für die nachfolgenden Planungen und die baulich-räumliche Umsetzung
- Festlegung und Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des neue Stadtquartiers, Sicherung der langfristigen Werterhaltung
- Verbindlicher Rahmen und individuelle Spielräume (Regelungen und Ausnahmen)
- **Empfehlungen und Vorgaben (Städtebau, Freiraum, Mobilität) für privates und öffentliches Recht**
- Kommunikationsinstrument für Planung, Investoren, Eigentümer, Bürgerschaft



Qualitätsbausteine

- Durchführung eines **freiraumgestalterischen Wettbewerbs** zur Sicherung der Freiraumqualitäten und einer identitätsstiftenden übergreifenden Freiraumplanung

- Durchführung von **öffentlichen Architekturwettbewerben** als Ideen-wettbewerbe für jedes der festgelegten Baufelder bzw. für individuelle Bauvorhaben, wenn dies angezeigt ist

- Architektenwettbewerbe werden in privatrechtliche Kaufverträge verbindlich aufgenommen

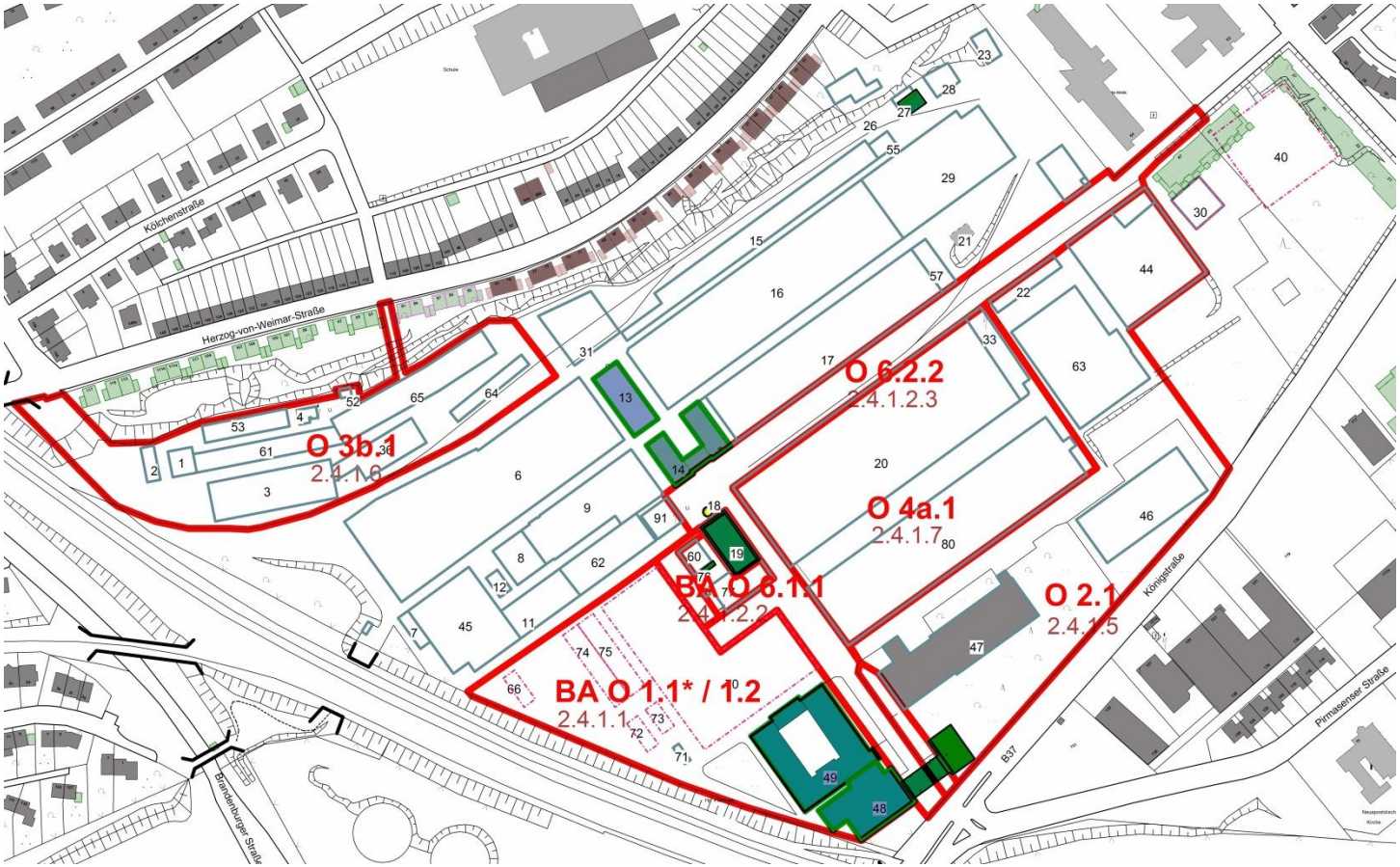
- Vor der Zustimmung eines Verkaufs eines Grundstückes durch den Stadtrat soll der Käufer dem Stadtrat ein Planungskonzept oder Nutzungskonzept vorlegen

- Alle zukünftigen öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sollen dem **Gestaltungsbeirat** zur Beurteilung vorgelegt. Die Vorlagepflicht soll in die privatrechtlichen Kaufverträge mit den jeweiligen Bauwilligen aufgenommen werden. Bei privaten Bauvorhaben ist die Umsetzung der Empfehlungen freiwillig

Realisierung der Gebietsentwicklung

Rückbau und Bodensanierung

Zeitgleiche Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen und privaten Modernisierungsmaßnahmen erfordern temporäre Lösungen zur Ver- und Entsorgung

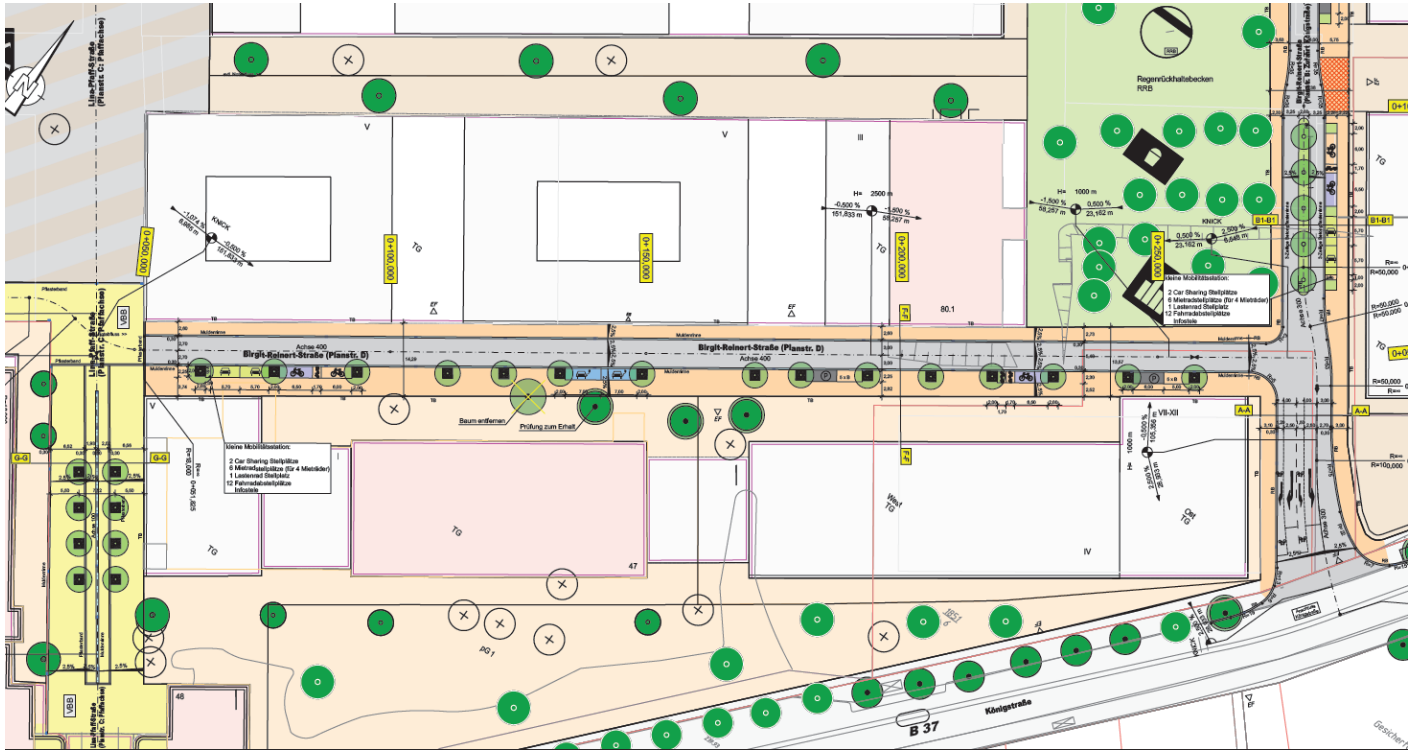


Rückbau und Bodensanierung

- Kampfmittelfreiheit und Altlastensanierung erfordern eine Volumenräumung

Interne Erschließung

- Entwurfsplanung in Abstimmung mit den städtischen Referaten und der Stadtentwässerung
- Differenzierung in Straßenplanung und Freianlagenplanung; Lina-Pfaff-Platz wird in Freiflächenwettbewerb betrachtet



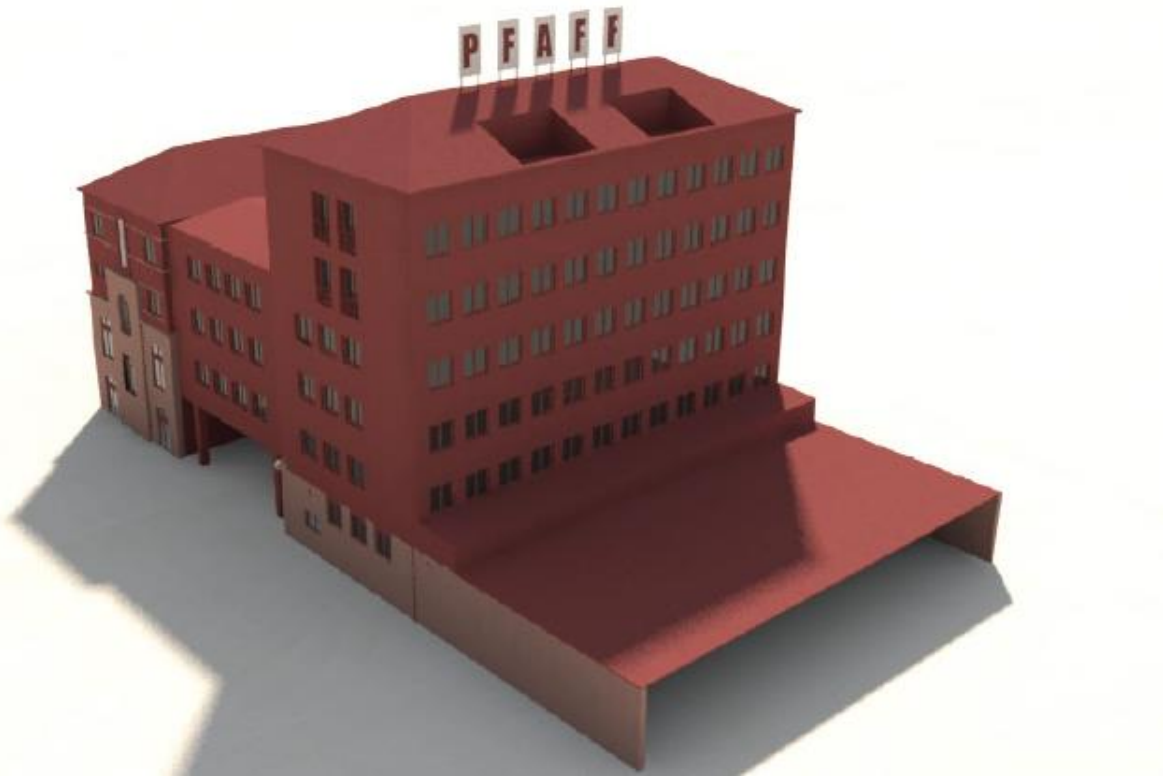
Private Modernisierungsmaßnahmen

Quelle: m&s Architekten GmbH

- Ehemaliges „Neues Verwaltungsgebäude“
  => Medizinisches Versorgungszentrum

- Modernisierungsvertrag zur steuerlichen Abschreibung gemäß § 7 h EStG

Private Modernisierungsmaßnahmen



Quelle: Kopperroth
Architektur und Stadtumbau
PartG mbH

- „Altes Verwaltungsgebäude“
  => Gaststätte, Dienstleistungen und Wohnnutzung

Private Modernisierungsmaßnahmen

Quelle: Bayer & Strobel Architekten

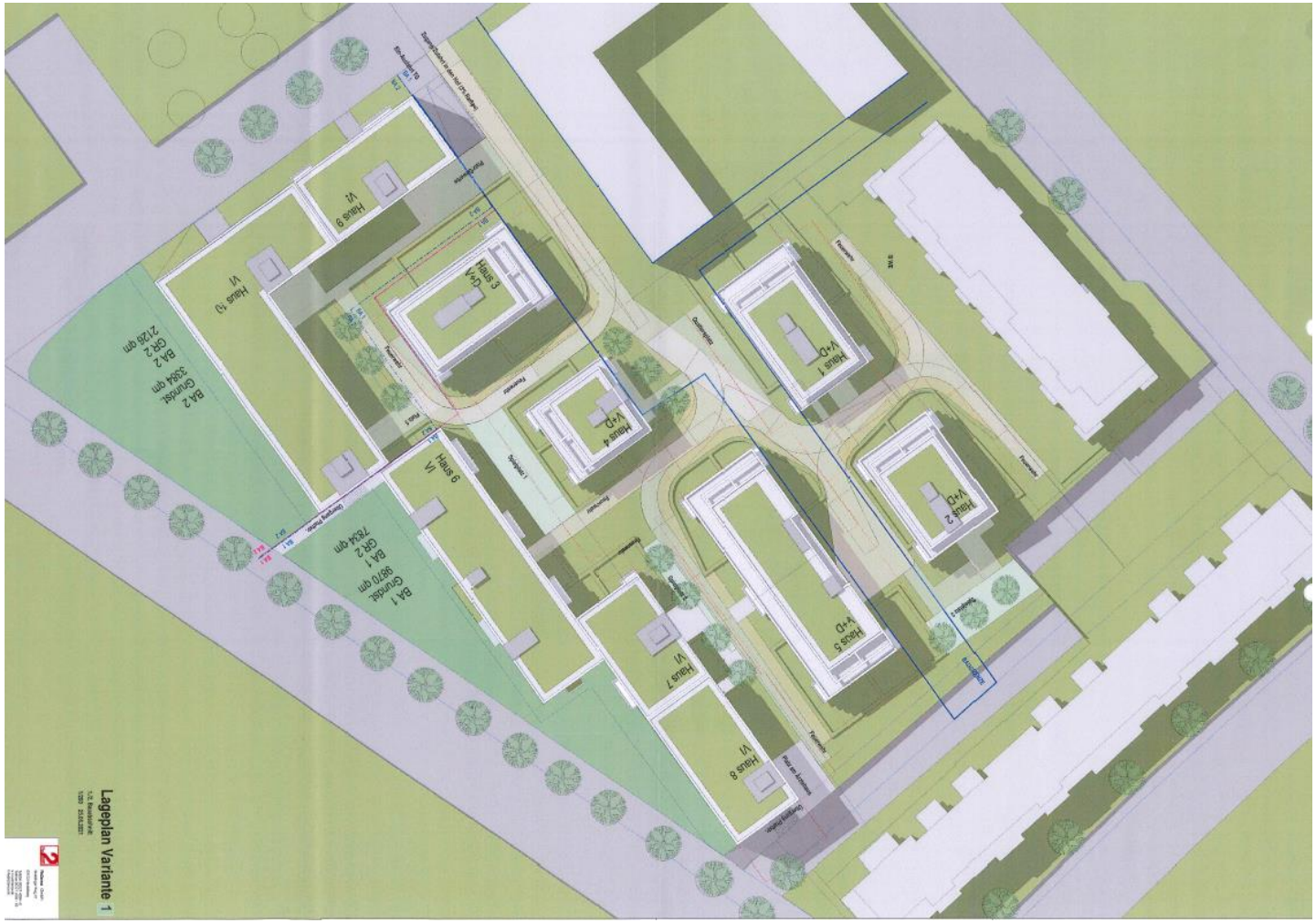
- „Altes Kesselhaus“
  => Architekturbüro und Wohnnutzung
- Modernisierungsvertrag zur steuerlichen Abschreibung gemäß § 7 h EStG

Private Modernisierungsmaßnahmen

Quelle: HWR Architekten

- „Pforte“
  => Büro PEG und Ausstellungsräumlichkeiten
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs
- Umsetzung 2019 - 2021

Private Baumaßnahmen



Quelle: bpd Immobilienentwicklung GmbH

- Weiterverkauf der Flächen Urbanes Gebiet 4.3 a,b und 4.4 a,b im Südosten des Pfaffareals

Ausblick:

- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sollen kontinuierlich gemäß bewilligten Fördermitteln fortgesetzt werden
- Private Modernisierungen sollen weitergeführt / abgeschlossen werden
- Weitere Grundstücksvermarktung soll erst nach Fertigstellung der Erschließung erfolgen
- Vermarktung mit Bedacht und Weitsicht unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit