

Freiherr-vom-Stein-Kaserne Coesfeld

Potentialanalyse – Vorbereitende Untersuchung - Wertermittlung

1 Aufgabenstellung

Mit der Schließung der Freiherr-vom-Stein-Kaserne in Coesfeld bis zum Jahr 2009 steht die Stadt Coesfeld vor der Aufgabe, für die ca. 170 ha große Fläche die zivile Nachfolgenutzung zu bestimmen. Der Umgang mit militärischen Liegenschaften dieser Größenordnung stellt hierbei für die Stadt eine Herausforderung dar, die sie nur mit externen Fachleuten lösen kann. Für die Dauer der militärischen Nutzung war die Liegenschaft dem kommunalen Planungsrecht entzogen und unterlag dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 BauGB. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung greift die Planungshoheit der Kommune, die nunmehr feststellen muss, welche Planungsabsichten sie zukünftig verfolgen will. Auch eine folgende zivile Anschlussnutzung durch Dritte unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Am Anfang aller Überlegungen der Stadt Coesfeld im Zusammenhang mit der vom Bund angekündigten Aufgabe der militärischen Nutzung muss die Prüfung der Frage stehen, ob für die konkret betroffene Fläche einschließlich der bestehenden baulichen Anlagen ein Bedarf für eine Nachfolgenutzung aus Sicht der Kommune oder eines Investors besteht und ob eine Umnutzung wirtschaftlich machbar ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen vom sonstigen Siedlungsbereich abgesetzten Standort handelt. Der Standort steht zudem in Konkurrenz zu den noch nicht umgenutzten Standorten aus der 1. und 2. Konversionsphase und zu aufgegebenen Standorten aus Bergbau und Industrie, von Bahn und Post. Es müssen daher die speziellen Potentiale dieses Standortes herausgearbeitet werden.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zunächst für die Kaserne eine Potentialanalyse durchführen zu lassen. Inhalt einer solchen Analyse ist die Ermittlung von Chancen und Risiken der Standortentwicklung. Anhand der gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse kann zielgerichtet über weitere Maßnahmen zur Standortentwicklung entschieden werden.

Das gesamte Leistungsbild der Potentialanalyse ist dem beigefügten Angebot des Büros Drees & Sommer Entwicklungsmanagement und Immobilienberatung GmbH zu entnehmen.

Die Ergebnisse der Potentialanalyse sollen in *Vorbereitende Untersuchungen* gemäß § 141 BauGB einfließen. Bei dem Kasernengelände handelt es sich nach Auffassung der Stadt Coesfeld um ein Gebiet, welches in der Erfüllung der Aufgaben mit dem Abzug der Bundeswehr erheblich beeinträchtigt sein wird (§ 136 BauGB). Zum Abschluss dieses Verfahrens steht die Erarbeitung eines Masterplanes dar, die gemeinsam erarbeitete Zielvorstellung für das Kasernengelände visualisiert. Auf Grundlage dieses Masterplanes können die weiteren planerischen Schritte (Bauleitplanung, etc.) erfolgen und die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weiter vorangetrieben werden.

Erst nach Abschluss dieser Untersuchungen kann eine Wertermittlung erfolgen, die sowohl die potentielle Nachnutzung berücksichtigt, als auch die vorhandene Flächen und Gebäude entsprechend bewertet. Zielsetzung ist hierbei in Zusammenarbeit mit der BImA zu einem gemeinsam akzeptierten Grundstückswert zu gelangen, der die Zukunftsfähigkeit des Standortes sichert.

Kosten des Verfahrens

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine genaue Kostenermittlung nicht möglich, da das Verfahren noch weiter strukturiert werden muss. Für den ersten Verfahrensschritt (Erarbeitung der Potentialanalyse) liegt ein konkretes Angebot des Ingenieurbüros Drees & Sommer Entwicklungsmanagement und Immobilienberatung GmbH vor. Die Stadt Coesfeld konnte sich mit der BImA auf eine Beauftragung des oben genannten Büros, vorbehaltlich eines positiven Förderbescheides, verständigen.

Phase 1

Potentialanalyse **ca. 77.000 Euro**
(inkl. 19% MwSt. und 7 % Nebenkosten)

Zieldefinition und Strategieentwicklung, Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der Liegenschaft, Markt- und Standortanalyse, Ausarbeitung erster Nutzungskonzeptionen in Alternativen, Expertengespräche, Ausarbeitung modularer Stufenkonzepte (Planungs- und Realisierungsbausteine), Ausarbeitung eines Gesamttermingerüsts, Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Cash-Flow-Betrachtung, Organisations- und Durchführungsmodelle, Handlungsempfehlung (Detailbeschreibung im Anhang)

Phase 2

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB **ca. 35.000 Euro**
(inkl. 19% MwSt. und Nebenkosten)

Untersuchung der Auswirkungen der Kasernenschließung auf das gesamtstädtische Gefüge, Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes, Untersuchung der demographischen und wirtschaftlichen Auswirkungen, Untersuchungen zu Bodenbelastungen und Gefährdungsabschätzungen soweit nicht in Phase 1 erarbeitet, Festlegung des Geltungsbereiches der Sanierung, Erarbeitung eines Masterplanes

Phase 3

Wertermittlung **ca. 15.000 Euro**
(inkl. 19% MwSt. und Nebenkosten)

Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen und Grundannahmen in Zusammenarbeit mit der BImA, Erarbeitung eines Wertgutachtens, Einzelbewertung besonderer Objekte

Gesamtkosten **ca. 127.000 Euro**

Anhang

Phase 1 Potentialanalyse

1 Anlass und Ziel

Die Stadt Coesfeld und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben planen die gemeinsame Vorbereitung und Überprüfung der Standortentwicklung der Freiherr-vom-Stein-Kaserne in Coesfeld. Das Areal steht nach Abzug der Bundeswehr ab 2009 zur weiteren Entwicklung zur Verfügung. Das Kasernenareal mit einer Gesamtfläche von ca. 168 ha, gliedert sich in drei Teilbereiche auf. Die Fläche des eigentlichen Kasernengeländes, mit Baujahr um 1970, beträgt ca. 54 ha.

Das Areal befindet sich außerhalb der Kernstadt und hat Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Bundesstraßen. Zu den Autobahnanschlüssen sind es ca. 15 km. Eine neue Bundesstraße wird das Areal in Zukunft noch besser anschließen. In Nähe des Areals befinden sich ein Golfplatz und ein Reitsportzentrum. Ansonsten ist das Gebiet von Wald- und Ackerbauflächen umgeben.

Auf Grund der Lage zur Stadt schlägt die Stadtverwaltung eine gewerbliche Nutzung des Gebietes vor. Ausschließen möchte die Stadt Coesfeld die Nutzungen Wohnen und großflächigen Einzelhandel. Auch soll keine Konkurrenzsituation zum bestehenden Gewerbegebiet generiert werden.

In einer gemeinsamen Diskussion haben sich für die zukünftige Nutzung die Bereiche Industrie/Gewerbeansiedlung mit den Spezialthemen Landwirtschaft und Energie herauskristallisiert. Aber auch Sonderthemen wie Freizeit, Ausbildung oder die Ansiedlung einer JVA sind denkbar.

In einer ersten Stufe sollen die Chancen und Risiken der Standortentwicklung erarbeitet werden. Anhand der gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse kann zielgerichtet über die weiteren Maßnahmen zur Standortentwicklung der Freiherr-vom-Stein-Kaserne entschieden werden.

2 Leistungsbild

2.1 Zieldefinition und Strategieentwicklung

In enger Abstimmung mit den Auftraggebern werden klare wirtschaftliche und terminliche Ziele erarbeitet. Vorstellungen über mögliche Abwicklungsmodelle und Entwicklungspartner können frühzeitig konkretisiert werden. Die Zieldefinition und Strategieentwicklung sollte in einem Workshop in Coesfeld mit Vertretern der Stadt Coesfeld und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchgeführt werden. Bereits vorliegende Ergebnisse und mögliche Planungsvarianten können zu dem möglichen Workshop aufbereitet werden.

2.2 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der Liegenschaft

Die bestehenden Gebäude werden auf ihre Substanzerhaltung und Vermarktbarkeit untersucht. Weiterhin werden die Ver- und Entsorgung sowie die Infrastruktur des Gesamtareals erhoben. Die bereits vorhandenen Unterlagen werden verifiziert und eingearbeitet. Mögliche Schnittstellen- und Realisierungsproblematiken werden erarbeitet. Insbesondere werden erarbeitet:

- Aufstellung der nutzungsbezogenen Flächenberechnung
- Auswertung Datenbestand (Grundstücke, Mietverträge, etc.)
- Abklärung Infrastruktur (Erschließung, Ver- und Entsorgung, Rückbau etc.)
- Erhebung des baulichen Zustands inkl. der Massenermittlung für bauliche Anlagen (Dach, Fassade, etc.)

Sofern Digitalisierungen der Planunterlagen vorliegen, werden diese vom Grundstückseigentümer/Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

2.3 Markt- und Standortanalyse

2.3.1 Marktanalyse Coesfeld

Aufgabe der Marktanalyse ist es, alle marktwirksamen, quantitativen und qualitativen Komponenten des Angebotes und der Nachfrage, die Einfluss auf das Entwicklungsgebiet in Coesfeld haben, zu erheben.

Die Marktanalyse beantwortet für entsprechende Nutzungen und die jeweiligen Zielgruppen die Frage, ob entsprechende Nachfragepotentiale bestehen.

In der Marktanalyse werden folgende Rahmenbedingungen geprüft (vorhandene Statistiken, Gutachten und Analysen für Wirtschaft, Demografische Situation und Prognosen, Tourismus etc. werden dabei entsprechend berücksichtigt):

- Entwicklung der Stadt Coesfeld (soziodemografische Struktur, ökonomische Rahmenbedingungen)
- Marktbestimmende Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes (Angebot, Nachfrage, Miet- und Kaufpreise)
- Konkurrenzentwicklungen und Mitbewerber
- Anforderungen der speziellen Nutzungen zu Ansiedlungsentscheidungen
- Preis- und Erlösvorstellungen
- Entwicklungstendenzen

2.3.2 Standortanalyse Freiherr-vom-Stein-Kaserne

Die Standortanalyse beantwortet grundsätzlich die Frage für die entsprechenden Nutzungsideen, ob diese unter den gegebenen Standortbedingungen sinnvoll, d.h. baurechtlich machbar und wirtschaftlich tragbar sind.

- Darstellung des Standortpotentials (Stärken / Schwächen)
- Formulierung entsprechender Nutzungsideen unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen
- Darstellung der möglichen Kundenstrukturen (Eigennutzer / Fremdinvestoren)
- Erhebung der notwendigen Flächenpotentiale
- Abgleich der möglichen Realisierung mit den bereits in Coesfeld laufenden Projekten

2.4 Ausarbeitung erster Nutzungskonzeptionen in Alternativen

Für das Areal werden erste konkrete Nutzungskonzeptionen verifiziert bzw. in Alternativen ausgearbeitet. Es muss ein marktfähiges und wirtschaftliches Konzept entwickelt werden. Zeitliche Abhängigkeiten sind zu berücksichtigen und mögliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

- Planerische und inhaltliche Ausarbeitung erster Nutzungsideen in Alternativen im geeigneten Maßstab (evtl. 1:1000)
- Erste gemeinsame Abklärung der möglichen Bauwerke zum Erhalt
- Grobkostenschätzung auf Basis von Kennwerten der Entwicklungsmaßnahmen
- Ermittlung und Vorschlag der Preisbildung und Berechnung Einnahmepotential (Basis verfügbares Nettobauland und Investition Gebäude)

2.5 Expertengespräche

Die Ausarbeitung der Nutzungsideen wird durch Expertengespräche begleitet. Es werden entsprechende Vertreter der Zielkunden ausgewählt und zu Einzelgesprächen oder kleineren Diskussionsrunden eingeladen. Die Erkenntnisse aus den Gesprächen liefern eine aktuelle Markteinschätzung und werden in die weiteren Planungsschritte eingearbeitet.

- Vorbereitung und Durchführung von max. 5 Expertengesprächen (in Coesfeld oder bei Gesprächspartner)
- Erstellung der notwendigen Unterlagen zur Besprechung
- Vorabbriefing der Gesprächsteilnehmer
- Auf Wunsch der AG: Gesprächsleitung
- Nachbereitung und Protokollierung der Sitzung
- Aufbereitung der Ergebnisse zur weiteren Bearbeitung

2.6 Ausarbeitung modularer Stufenkonzepte (Planungs- und Realisierungsbausteine)

Auf Grundlage der Nutzungskonzeptionen und den Rahmenbedingungen können modulare Stufenkonzepte erarbeitet werden. Die frühzeiti-

ge Generierung von Einnahmen aus Grundstücksverkäufen wird ein wichtiger Baustein dieser Konzepte darstellen. Weiterhin können die Kosten auf Basis der zu entwickelnden Flächen über Kennwerte ermittelt werden.

2.7 Ausarbeitung eines Gesamttermingerüsts

Es wird ein Gesamttermingerüst als Meilensteinplan ausgearbeitet. Der Plan wird die Chancen und Abhängigkeiten (evtl. Konkurrenzsituationen) der einzelnen Entwicklungsbereiche mit ihren Aufgabenschwerpunkten herausarbeiten. Das Gesamttermingerüst gibt klare Hinweise auf Prioritäten zur Erledigung einzelner Teilaufgaben, die in zeitlicher Abhängigkeit zur Gesamtmaßnahme stehen.

2.8 Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Cash-flow-Betrachtung

Es wird für die entsprechenden Varianten eine dem vorhandenen Planungsstand angemessene Gesamtkosten- und Einnahmenberechnung erstellt. Die Betrachtung stützt sich auf einen Meilensteinplan und wird auf einzelne Jahresscheiben verteilt. Als Vergleich von verschiedenen Projekt-Szenarien wird die Barwertmethode (dcf-Methode) angewendet. Anhand der Planungen werden die einzelnen Prioritäten und Entscheidungsstufen abgeleitet sowie finanzielle Risiken dargestellt.

2.9 Organisations- und Durchführungsmodelle

Für die Entwicklung und Realisierung des Areals werden alternative Organisations- und Durchführungsmodelle mit den jeweiligen gesellschaftszeitlichen Strukturen erarbeitet. Die Durchführungsmodelle können z.B.

- reine städtische Entwicklung
- Entwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bund
- Entwicklung in einer Entwicklungsgesellschaft
- Integration in eine bereits bestehende Gesellschaft
- Verkauf an Projektentwickler
- etc.

Die Durchführungsmodelle werden in enger Abstimmung mit den Auftraggebern erstellt. In Form einer Bewertungsmatrix können die Chancen und Risiken der einzelnen Varianten herausgearbeitet werden. Die

jeweiligen Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden entsprechend den Organisations- und Durchführungsmodellen angepasst.

2.10 Handlungsempfehlung

Die Auftraggeber erhalten eine fundierte Entscheidungsgrundlage der anstehenden Entwicklung. In modularen Stufenkonzepten und Durchführungsmodellen sind die Chancen und Risiken berücksichtigt und stellen die Basis der weiteren Vorgehensweise dar. Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Terminplanung kann die nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Flächenentwicklung geplant werden.