

## V o r l a g e

zur Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg am  
1. Juli 2020

### Öffentliche Sitzung:

#### Zu Nr. 1 der Tagesordnung:

**Erweiterung des Verbandsgebietes  
des Zweckverbandes auf die Liegen-  
schaft der „US Housing“**

### Sachverhalt:

#### Liegenschaft Housing:

Im November 2017 wurde die ehemalige Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte „Housing Bitburg“ von den Amerikanern an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben und wird seither von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Das Areal hat eine Größe von rund 62,5 ha und weist eine autark funktionsfähige kleinstädtische Infrastruktur auf.

Die Liegenschaft schließt als funktionales und stadträumliches Bindeglied unmittelbar an den Stadtteil Mötsch an.

Die städtebauliche Struktur des Housingareals weist eine hufeisenähnliche Form auf und verfügt über eine offene und lockere Bebauung, die sich überwiegend aus einer Zeilenbebauung zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um insgesamt 44 viergeschossige Wohnblöcke mit jeweils 24 Wohneinheiten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von bis zu 120 m<sup>2</sup> und erstrecken sich zum Teil über zwei Etagen. Neben dem Gebäudebestand für Wohnnutzungen befinden sich im Areal auch größere Bauten für Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Der Bestand gliedert sich nach folgenden Funktionen und Nutzungen:

- dominierender Anteil an Wohngebäuden,
- Bildungseinrichtungen (KITA, Elementary-, Middle- und High-School),
- Einrichtung des Gesundheitswesens/soziale Einrichtungen (Krankenhaus, Feuerwehr),
- Weitere Funktionalgebäude (Werkstatt, Tankstelle, Trafostationen, Theater, Verwaltungseinrichtungen), Einrichtungen der sportlichen Infrastruktur (Turnhallen, Sportplatz, Tennisplätze, etc.) und Einkaufsmöglichkeiten (BX, Commissary)

Der Vorlage ist ein Lageplan der Liegenschaft beigelegt (**Anlage 1**), der einen Überblick über den Gebäudebestand und die städtebauliche Struktur vermittelt.

### Machbarkeitsstudie:

Die Schließung der Housing stellt die Stadt Bitburg, aber auch die gesamte Region, vor eine neue Herausforderung der Konversion.

Für die Planungsträger und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin stellt sich dabei die Frage, ob und inwieweit vorhandener Bestand erhalten und ehemalige militärisch genutzte Anlagen revitalisiert werden können. Es ist eine planungsrechtliche Bewertung vorzunehmen, das geeignete städtebauliche Instrumentarium festzulegen und anzuwenden sowie ein passgerechtes Konversionsmodell zu entwickeln und umzusetzen.

Als Grundlage für die Entscheidungen über eine städtebauliche Nachnutzung des Geländes hat die Stadt Bitburg zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin der Liegenschaft den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie „Konversion Housing Bitburg“ an das Büro FIRU, Kaiserslautern, erteilt. Die Auftragsvergabe erfolgte am 18. April 2018.

Die Leistungsbeschreibung zur Machbarkeitsstudie sieht folgende Arbeitsschwerpunkte vor:

- Situations- und Marktanalyse für Wohn- und Gewerbeflächen,
- Nutzungs- und Entwicklungsszenarien für die Liegenschaft,
- Städtebauliches Konzept,
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Kosten- und Finanzierungsübersichten

### **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie:**

Nachfolgend werden die bisher erarbeiteten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie im Überblick dargestellt.

#### Wohnbedarfsanalyse

Die erarbeitete Wohnbedarfsanalyse kommt zum Ergebnis, dass im Eifelkreis Bitburg-Prüm im Prognosezeitraum von 2018 bis 2030 ein Gesamtbedarf von 2.604 Wohneinheiten (WE) besteht. Daraus ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 201 Wohneinheiten, davon 84 Wohnungen pro Jahr als Ersatzbedarf und 117 Wohneinheiten pro Jahr als Zusatzbedarf.

Auf die Stadt Bitburg entfällt hiervon ein Wohnbedarf von 960 WE für die Jahre 2018 - 2030. Dies bedeutet 74 WE pro Jahr. Vom Wohnungsbedarf der Stadt Bitburg könnten laut Studie 55 bis 60 % auf das Housing Areal entfallen (Basisvariante). Hinsichtlich der vom Nutzungskonzept abhängigen Bandbreiten verweisen wir auf die Ausführungen zu den Entwicklungsszenarien unten.

#### Entwicklungsszenarien

Mit der Machbarkeitsstudie wurde das Ziel verfolgt, über eine Leitbildentwicklung innovative und nachhaltige Entwicklungspotentiale aufzuzeigen und Nutzungsoptionen für die Liegenschaft zu erarbeiten, die in ein integriertes Zukunftsbild einfließen sollen. Dazu wurde in einem mehrmonatigen Workshop-Prozess ein partizipatives Verfahren gewählt, bei dem rund 40 regionale Teilnehmer aus Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft ihre Erfahrungen sowie interdisziplinäre Sach- und Ortskenntnis eingebracht haben. Als Ergebnisse der Studie sowie der stattgefundenen Workshops wurden drei Szenarien für die Entwicklung der Housing erarbeitet:

##### *Szenario 1: Das Angebot der Stadt im ländlichen Raum*

In diesem Szenario soll die Housing zu einem nachfrageorientierten Wohnstandort mit großstädtischem Flair in Ruhe & Natur entwickelt werden. Nachdem die Wohnraumbedarfsprognose für Bitburg 960 zusätzliche Wohneinheiten (WE) nennt, können mit diesem Szenario bis zu 400 WE in der Housing abgebildet werden. Im Interesse eines guten Preis-Leistungsverhältnisses werden eine Aufwertung der Fläche Housing mit attraktiven Angeboten (Landschaft, Infrastruktur), ein besonderer Pendel-Kleinbus-Service nach Trier und Luxemburg (Pendlerangebot) sowie eine High-Speed Internetanbindung vorgeschlagen. Neben dem Wohnen sind Freizeit & Tourismus, Gewerbe sowie öffentliche Bedarfe/Sportanlagen weitere Bausteine des Konzeptes.



### *Szenario 2: Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus*

Das Zukunftsbild in Szenario 2 positioniert die Housing als Standort für generationsübergreifendes Wohnen und als innovatives Dienstleistungszentrum für den ländlichen Raum. Ziel ist es, mit einem Bildungs-, Informations- und Erlebniszentrum in wichtigen Berufsbildern für neue Mitarbeiter/innen attraktiv zu sein. Der (grenzüberschreitende) Bildungsstandort mit temporärem Wohnen in der vorhandenen Infrastruktur soll die Anwerbung und Qualifikation von Arbeitnehmern/innen im Gesundheits- und Pflegedienst sowie anderen Mangelbereichen unterstützen. Andererseits sollen in einem Gesundheitscampus innovative Betreuungsmodelle für betreutes/assistiertes Wohnen aufgebaut werden.

Triebfedern für dieses Szenario sind der Fachkräftebedarf in der Region und der wachsende Bedarf an Gesundheitsdienstleistungen in der älter werdenden Gesellschaft. Sie erweitern den Umfang des vorhergehenden Szenarios. Insgesamt können so zwischen ca. 500 und 550 WE im Housingareal entstehen, was einer Zahl von ca. 950 bis 1.150 Einwohnern entspricht.

### *Szenario 3: Green-Tec Cluster Eifel mit Keimzelle am Standort Housing*

Das Szenario 3 positioniert den Standort durch den Aufbau eines Wachstumsmagneten Green-Tec in der Eifel mit der inhaltlichen Ausrichtung auf neue und nachhaltige Lösungen in den Bereichen Energie, E-Mobilität, Bauen, Ernährung und Gesundheit. Trends, Chancen und Besonderheiten des Zukunftsbildes werden in folgenden Punkten gesehen:

- Anziehungskraft durch eine klare Vision
- Clusterpotenzial in der Region für Ernährung
- Chance zur Profilierung als Pilotregion für nachhaltige Mobilitätskonzepte (e-Mobilität / Pendler Luxemburg / autonomes Fahren)
- Vorhandene Bausubstanz in der Housing als einzigartiges Experimentierfeld (Ambient Assisted Living / Assistenzsysteme / Smart-Home Technologie)
- Leitinvestitionen für Cluster / Gründer- und Technologiezentrum in der Housing
- Clusternetzwerk mit Keimzelle Housing
- Entwicklungen/Ansiedlungen in Verbindung mit Standorten im ganzen Landkreis

Als klares Wachstumsszenario soll das „Green-Tec Cluster Eifel“ die Attraktivität des ganzen Eifelkreises als Standort stärken und einen Zuzug von Einwohnern und Fachkräften bewirken. Das Büro rechnet bis 2030 mit einem Wohnbedarf von 950 bis zu 1.250 Wohneinheiten (2.000 bis 2.500 Einwohner) für die Stadt Bitburg - davon bis zu 600 Wohneinheiten in der Housing - sowie einem Gesamtwohnbedarf im Eifelkreis von ca. 3.600 Wohneinheiten (rd. 7.200 Einwohnern).

### Konversionsmodelle:

Zu möglichen Konversionsmodellen hat das beauftragte Büro in seiner Studie folgende Varianten dargelegt:

#### 1. Erstzugriffsoption und damit Flächenerwerb durch die Kommune:

Seit März 2012 praktiziert die BImA auf der Grundlage eines Beschlusses des Haushaltsausschusses des Bundestages das Verwertungsmodell der Erstzugriffsoption für Kommunen. Über die Erstzugriffsoption wird der BImA die Möglichkeit eröffnet, Konversionsgrundstücke im Gebiet der jeweiligen Kommune ohne vorherige Durchführung eines Bietverfahrens zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert an die Kommune zu veräußern. Ein Vorteil dieses Modells besteht darin, dass die Kommune unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung nehmen kann. Der gesamte Konversionsprozess unterliegt der kommunalen Steuerung. Als Chance kann dabei auch die Zusammenarbeit mit Sanierungs- und Entwicklungsträgern angeführt werden.

Allerdings trägt die Kommune bei dieser Variante das alleinige Entwicklungsrisiko und hat die Ankauf-/Bewirtschaftungs- und Vermarktungskosten allein zu finanzieren. Als Risiken werden darüber hinaus eine längere Entwicklungsdauer und höhere Baukosten angeführt. Eine besondere Hürde stellt die Wertermittlung durch die BImA und die sich anschließenden



Kaufverhandlungen zwischen Kommune und BlmA dar.

## 2. Kooperativer Entwicklungsansatz Kommune und BlmA

Die BlmA bleibt Eigentümer der Liegenschaft, die gemeinsame Entwicklung wird geregelt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune, BlmA und ggfls. Land. In der Kooperation ergibt sich ein geteiltes Entwicklungsrisiko, das die Chance zu einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung der Liegenschaft erhöht. Für regional bedeutsame Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit, größere Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune durchzusetzen und kooperativ mit der BlmA auf die Investorenauswahl / Vermarktung Einfluss zu nehmen. Die Kommune kann für Teilbereiche auch selbst Eigentum erwerben.

Ein Risiko dieser Lösung ist ggfls. eine längere Prozessdauer aufgrund notwendiger Verhandlungen zur inhaltlichen Gestaltung von Kauf- und städtebaulichen Verträgen.

## 3. Liegenschaftserwerb durch Private

Die Kommune legt Nutzungsmöglichkeiten fest und schafft Planungssicherheit über die Bauleitplanung sowie ggf. die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Der Private trägt alleine das wirtschaftliche Risiko und das Entwicklungsrisiko.

Der kommunale Einfluss auf die Verwirklichung der Entwicklungsziele kann in der Regel nur über städtebauliche Verträge zwischen Kommune und privatem Entwickler ausgeübt werden.

Ein Risiko besteht darin, dass der Bund als alleiniger Anbieter im Sinne der Kommune weniger qualifizierte Entwicklungsziele verfolgt. Friktionen zwischen Kommune und BlmA bezüglich des Verwertungsinteresses sind möglich.

## Anmerkungen zum Konversionsmodell:

Neben dem „Investorenmodell“ (Liegenschaft wird an einen Investor verkauft, bei dem die Entwicklungsverantwortung liegt) und einer möglichen Kooperation mit der BlmA sollte in jedem Falle auch die Ausübung der Erstzugriffsoption – ggf. mit der Gründung einer „Regionalen Entwicklungsgesellschaft Housing“ (Arbeitstitel) - vertieft geprüft werden. Über ein verstärktes kommunales Engagement sollte es gelingen, das endogene Potenzial der Region unmittelbar in die Entwicklungsaufgabe einzubinden und damit auch sicherzustellen, dass die durch die Flächenentwicklung erzielbare Wertschöpfung in der Region bleibt. Der kommunalen Seite stehen dabei sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Organisationsmodelle zur Verfügung, deren Vor- und Nachteile im Einzelnen ermittelt und bewertet werden sollten.

## Städtebauliches Konzept / Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen auch Aussagen zu städtebaulichen Varianten und entsprechenden Erschließungskosten für die Vorzugsvariante erarbeitet werden. Darüber hinaus sollen auf dieser Grundlage erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erfolgen. Ergebnisse zu diesen Punkten der Leistungsbeschreibung liegen derzeit noch nicht vor.

Ein Ausdruck der PowerPoint-Präsentation über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie – die im Stadtrat Bitburg, in der Sitzung der Ältestenräte und im Ausschuss für Kreisentwicklung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vorgestellt wurde – ist als **Anlage 2** beigelegt.

## Vorabstimmungen der Mitgliedskörperschaften

Der Stadtrat Bitburg hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Ergebnisse der Studie beraten und das Szenario 3 favorisiert. Gleichzeitig wurde eine Auftragserweiterung für die Erstellung einer Kommunikationsstrategie und die Akteursansprache mit dem Ziel einer Netzwerkbildung für das Green-Tec Szenario beschlossen. Darüber hinaus hat der Stadtrat beschlossen, dass bei der Konversion der Housing eine Zusammenarbeit in der „kommunalen Familie“ angestrebt werden soll.



Nach Vorberatungen der Hauptverwaltungsbeamten der Mitgliedskörperschaften des Zweckverbands fand am 22.11.2018 eine gemeinsame Sitzung der Ältestenräte des Eifelkreises, der Verbandsgemeinde Bitburger-Land sowie der Stadt Bitburg statt. In dieser Sitzung wurden die bisherigen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorgestellt.

Es bestand Einvernehmen, dass die Aufgabe der Entwicklung der Housing angesichts der Bedeutung des Projektes für die Region Bitburg und den Eifelkreis insgesamt gemeinsam in der ‚kommunalen Familie‘ angegangen werden sollte. In der Sitzung am 22.11.2018 wurde auf die erfolgreiche Zusammenarbeit der Mitgliedskörperschaften im Zweckverband Flugplatz Bitburg hingewiesen. Die Fortführung der bewährten Zusammenarbeit sollte auch im Projekt Housing ermöglicht werden, unabhängig davon, welches Konversionsmodell zur Bewältigung der Entwicklungsaufgabe letztlich gewählt werde.

In seiner Sitzung am 22.11.2018 wurde die Konversion der Bitburg Housing im Hauptausschuss der Verbandsgemeinde Bitburger Land auf der Grundlage der gemeinsamen Besprechung der Ältestenräte beraten. Es wurde besonders betont, dass es für die Verbandsgemeinde Bitburger Land wichtig sei, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt bereits in die Planungen und Konzeptüberlegungen für das Konversionsgelände eingebunden zu werden. Das Gremium sprach sich deshalb dafür aus, die kommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung des Konversionsareals so zeitnah wie möglich aufzunehmen und das Verbandsgebiet des Zweckverbandes entsprechend zu erweitern.

Am 28.11.2018 wurde die Machbarkeitsstudie dem Ausschuss für Kreisentwicklung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vorgestellt.

Bereits bei der Erweiterung des Verbandsgebietes auf die Liegenschaft der Alten Kaserne wurde besonders herausgestellt, dass auch die Konversion der US-Housing nicht nur für die Stadt Bitburg, sondern für die Gesamtregion von Bedeutung ist. Insbesondere für den Eifelkreis und die Verbandsgemeinde Bitburger Land ist es von Interesse, dass die Entwicklung der Konversionsliegenschaften in der Stadt im Einklang mit den regionalen Erfordernissen und Entwicklungszielen erfolgt. Daher ist es zu rechtfertigen, dass sich diese Körperschaften über den Zweckverband auch an der Entwicklungsarbeit beteiligen.

Die oben beschriebenen Entwicklungsszenarien zeigen, dass eine besondere Chance für die Region darin besteht, ein Zukunftsbild im Sinne einer gemeinsamen Vision zu entwickeln und gemeinsam umzusetzen. Vor allem gilt dies auch für die vom Stadtrat Bitburg priorisierte Variante ‚Green-Tec Cluster Eifel‘, die eine Beteiligung der Region an der Entwicklung des Geländes zwingend voraussetzt.

Aus den dargestellten Gründen schlagen die Hauptverwaltungsbeamten der im Zweckverband Flugplatz Bitburg vertretenen Körperschaften (Landrat Dr. Streit, Bürgermeister Junk und Bürgermeister Kandels) den Gremien eine Erweiterung des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg auf das Gelände der Housing vor. Die entsprechenden Beschlüsse durch die beteiligten Gremien sollen zeitnah gefasst werden. In einem weiteren Schritt wird der Zweckverband das Konversionsmodell prüfen.

### **Erweiterung des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg**

Um ein Engagement des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg in dem dargestellten Sinne zu ermöglichen, wäre es erforderlich, das Verbandsgebiet des Zweckverbandes auf die Liegenschaft der Housing zu erweitern.

Die Festlegung des Verbandsgebietes des Zweckverbandes ist in § 3 der Verbandsordnung erfolgt. Eine Erweiterung des Verbandsgebietes erfordert daher eine Änderung der Verbandsordnung. Änderungen der Verbandsordnung bedürfen gemäß § 6 Abs. 2 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KomZG) einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen der Versammlung und der Feststellung durch die Errichtungsbehörde.



Da die Erweiterung des Verbandsgebietes auch die Aufgaben des Zweckverbandes betrifft, ist nach § 6 Abs. 3 außerdem die Zustimmung von zwei Dritteln der Verbandsmitglieder erforderlich.

Eine Erweiterung des Verbandsgebietes erfordert nicht zwingend eine Anpassung des Aufgabenkataloges des Zweckverbandes in § 4 der Verbandsordnung. Es ist zu berücksichtigen, dass die Konversion des Flugplatzgeländes auch in Zukunft weitergeführt werden soll. Dem Zweckverband sind über die Aufgabenzuweisungen nach dem Baugesetzbuch unter anderem umfassende Kompetenzen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zugewiesen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird daher über die Erweiterung des Verbandsgebietes hinaus kein weiterer Änderungsbedarf der Verbandsordnung für erforderlich gehalten.

Der Vorlage ist der Entwurf einer 9. Änderung der Verbandordnung des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg und eine Lesefassung der Verbandsordnung beigelegt (**Anlage 3**).

Die jeweiligen Verwaltungen haben sich darauf verständigt, den Gremien diese, mit den Beteiligten abgestimmte Vorlage als gemeinsame Beratungsvorlage vorzulegen

Der Stadtrat Bitburg beschloss in seiner Sitzung am 19.12.2019 bei einer Gegenstimme, der Erweiterung des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg auf das Gelände der Housing Bitburg und dem vorliegenden Entwurf der 9. Änderung der Verbandsordnung (siehe dazu nächsten Abschnitt dieser Vorlage) zuzustimmen. Bei der Prüfung des Konversionsmodells durch den Zweckverband Flugplatz Bitburg sollen insbesondere die Erstzugriffsoption und die Möglichkeiten einer Einbindung regionaler Wirtschaftsakteure – etwa durch Gründung einer regionalen Entwicklungsgesellschaft – untersucht werden.

Der vorgeschlagenen Erweiterung des Verbandsgebietes und dem vorliegenden Entwurf der 9. Änderung der Verbandsordnung stimmten der Kreistag des Eifelkreises Bitburg-Prüm in seiner Sitzung am 03.02.2020, der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bitburger-Land in seiner Sitzung am 28.05.2020 und der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Röhl in seiner Sitzung am 18.06.2020 jeweils einstimmig zu.

Die Beratung der Angelegenheit im Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Scharfbillig ist für den 23.06.2020 vorgesehen.

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse der Mitgliedskörperschaften soll nun die Verbandsversammlung des Zweckverbandes gemäß § 6 Absatz 2 und 3 KomZG über die Erweiterung des Verbandsgebietes und die entsprechende Änderung der Verbandsordnung des Zweckverbandes beschließen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verbandsversammlung stimmt der Erweiterung des Verbandsgebietes des Zweckverbandes auf das Gelände der Housing Bitburg und dem vorliegenden Entwurf der 9. Änderung der Verbandsordnung zu.

Bitburg, 22.06.2020

Zweckverband Flugplatz Bitburg

Im Auftrag:



Helmut Berscheid  
Verwaltungsleiter