



Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

Machbarkeitsstudie - Bitburg Housing

28. November 2018



Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

TOP 1: Begrüßung, Auftrag und Zielsetzung

Machbarkeitsstudie – Bitburg Housing

Durch die Machbarkeitsstudie sollen die für das Gelände bestehenden Chancen einer zivilen Konversion aufgezeigt werden. Neben einer Situations- und Marktanalyse sollen Nutzungs- und Entwicklungsszenarien erarbeitet werden und verschiedene Entwicklungsoptionen für die Liegenschaft dargestellt und bewertet werden.





Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

TOP 2: Ergebnisse der Marktanalyse - *bulwiengesa*

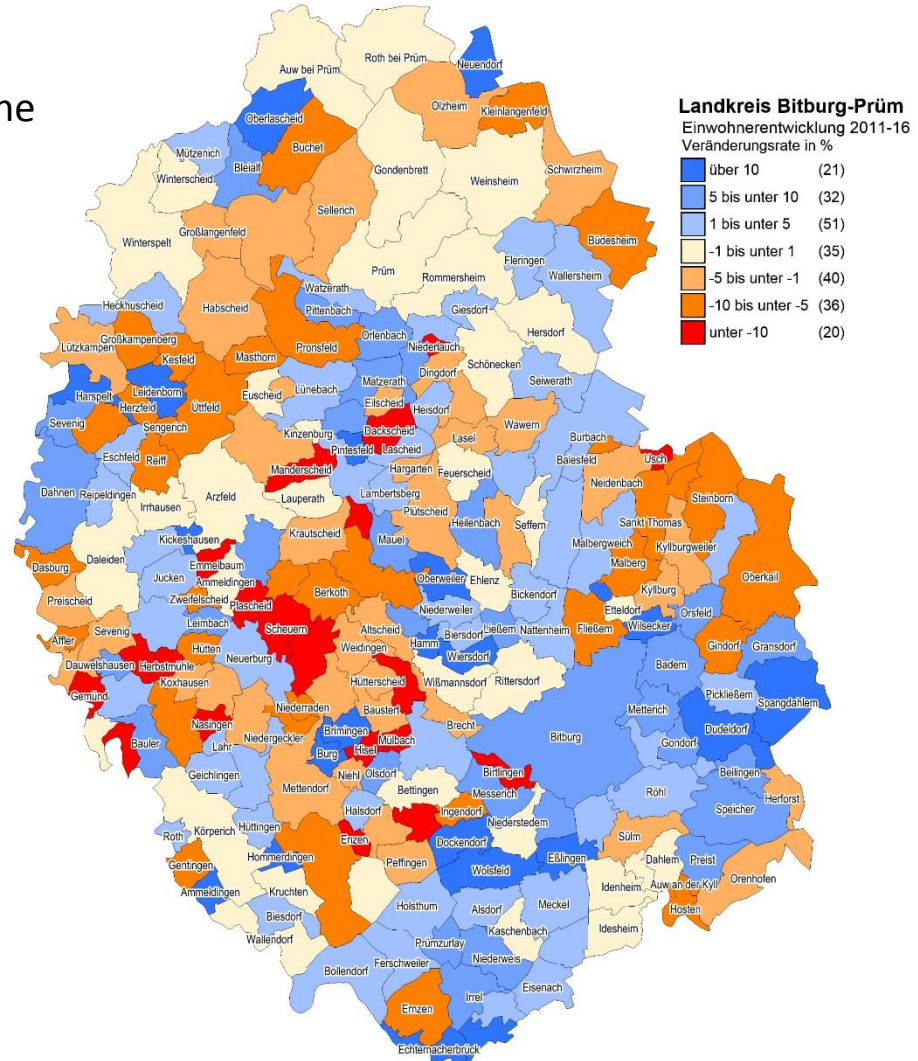
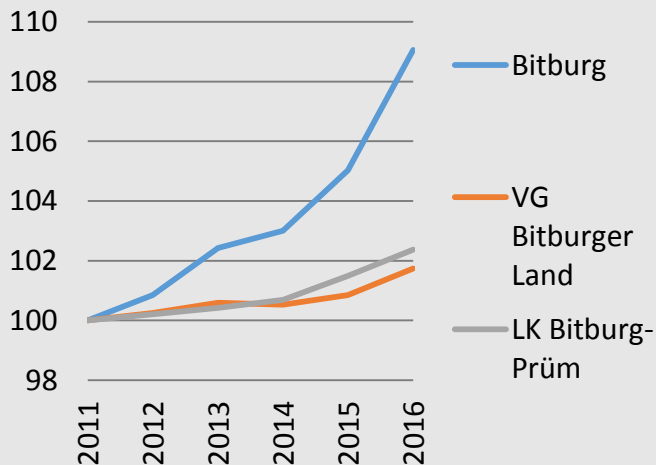
Agenda

1. **Soziodemographie und Ökonomie**
2. Wohnungsmarkt und Ableitungen Housing
3. Gewerbeflächenmarkt und Ableitungen Housing

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Bitburg-Prüm und Bitburg

- Sehr unterschiedliche Einwohnerentwicklung im Landkreis, keine eindeutiger Trend ersichtlich, aber ...
- ... Kommunen im Grenzraum zu Luxemburg mit tendenziell positiverer Bevölkerungsentwicklung

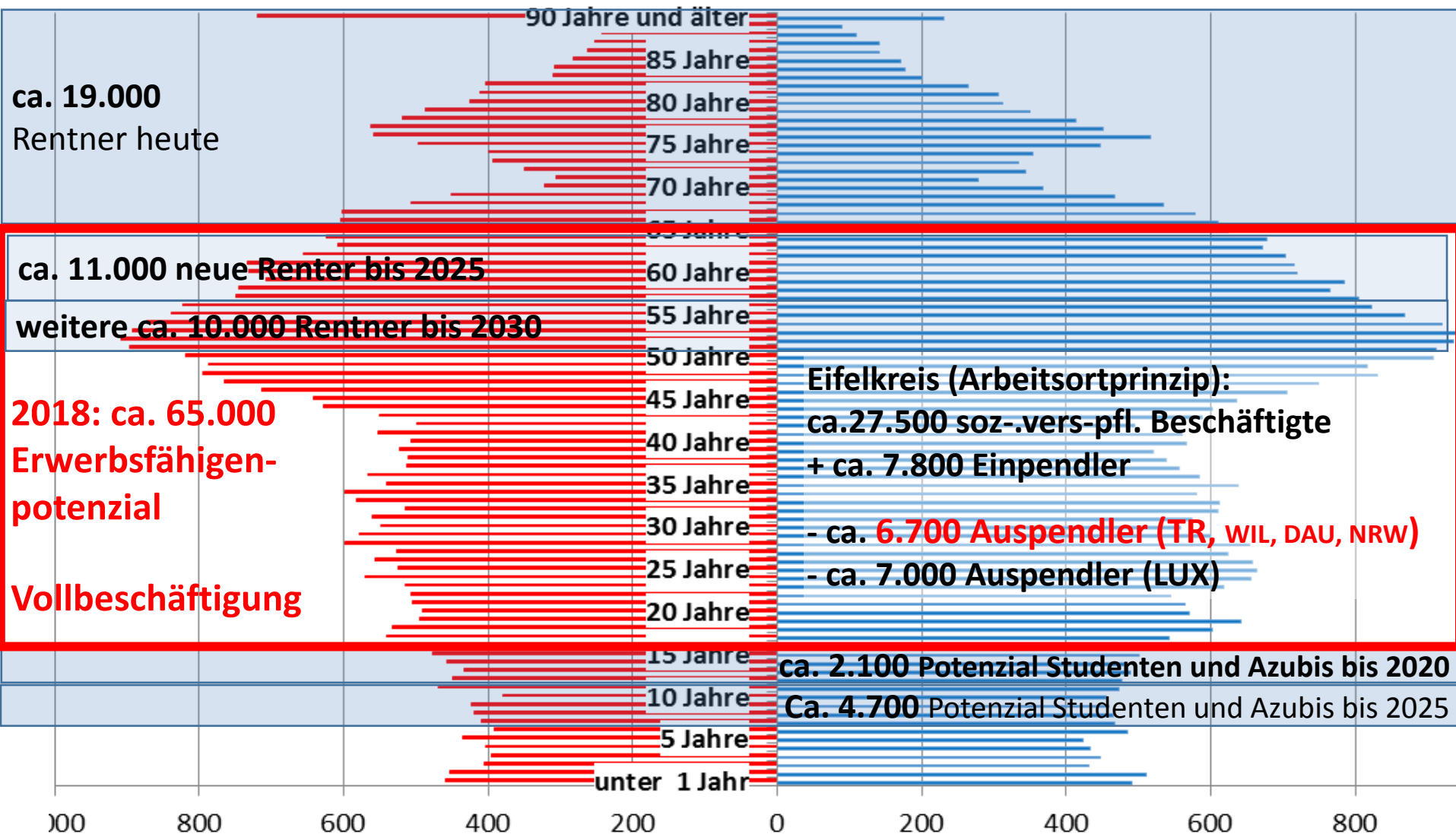
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2011-2016)



Alterspyramide Eifelkreis

■ weiblich ■ männlich

Quelle: Landesamt f. Statistik Rpf 2016



Agenda

1. Soziodemographie und Ökonomie
2. **Wohnungsmarkt und Ableitungen Housing**
3. Gewerbeflächenmarkt und Ableitungen Housing

Wohnungsmarkt

Ergebnisse Marktanalyse und Expertengespräche

Verstärkte Bautätigkeit in den letzten 6 Jahren

Entwicklung durch günstige Zinsen gepusht » Anstieg der Nachfrage von Kapitalanlegern

Mehr als 150 Eigentumswohnungen in den nächsten beiden Jahren

Aufgrund des höheren Angebotes an Neubauwohnungen steigt der Vermarktungszeitraum

Nur geringer Bestand an Sozialwohnungen (36 WE, deren Sozialbindung 2020/21 ausläuft)

Auch kleinere Wohnungen (1-Zi.-App.) bei geringem Angebot gefragt (Azubis, Senioren)

Nachfrage resultiert auch aus Einwohnern in den kleineren Umlandkommunen, Senioren überlegen im Alter in eine zentral gelegene Wohnung nach Bitburg umzuziehen

Gutes Angebot an Neubauwohnungen und Wohnungen mit guter Ausstattung, jedoch fehlen preisgünstige Wohnungen

Angebot an frei bebaubaren Baugrundstücken für Ein-/Zweifam.HH in Bitburg nur noch gering
» vorhandene Baugebiete sind weitgehend belegt

Hohes Wohnbaupotenzial an Baulücken, lt. Raum + Monitor rd. 14,2 ha bzw. fast 160 Grundstücke

Ergebnisse Wohnungsbedarfsprognose Landkreis Bitburg-Prüm

- Gemäß Bevölkerungsprognose entwickeln sich ab 2021 die Einwohnerzahlen im Landkreis Bitburg-Prüm rückläufig
- Prognostizierter Zusatzbedarf hauptsächlich durch die Erhöhung der Anzahl der Haushalte getragen (Verringerung der \emptyset Haushaltsgröße). Vor allem Single- und Zwei-Personen-Haushalte unterstützen diesen Trend positiv.

Gesamtbedarf
für den Land-
kreis Bitburg-
Prüm von 201
Wohneinheiten
p. a.

Wohnungsbedarfsprognose Landkreis Bitburg-Prüm nach Komponenten

	Nachholbedarf	Ersatzbedarf an WE	Zusatzbedarf an WE	Gesamtbedarf WE
2018-2030	0	1.089	1.516	2.604
Bedarf p.a.	0	84	117	201

- Insgesamt besteht im Landkreis Bitburg-Prüm im Prognosezeitraum von 2018 bis 2030 ein jährlicher Bedarf von 201 Wohneinheiten, davon 84 Wohnungen p. a. als Ersatzbedarf und 117 Wohneinheiten p. a. durch Zusatzbedarf

Wohnungsprognose für die Stadt Bitburg

Aufgrund der positiven EW- und HH-Entwicklung entsteht ein Basisbedarf von 835 Wohneinheiten bzw. 64 Wohnungen p. a. in den kommenden 13 Jahren in der Stadt Bitburg. Darüber hinaus sind jedoch noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Positive Effekte aufgrund der Grenznähe zu Luxemburg. Dafür wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 10 % angesetzt.
- Überlauseffekte aus dem Raum Trier/anderen Regionen aufgrund des hohen Angebotes auf dem Entwicklungsareal Housing, wofür ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 5 eingestellt wird.

Basisprognose mit
835 Wohnungen
für Bitburg ...

Marknadäquate Prognose des Wohnungsbedarfes für die Stadt Bitburg							
Basisbedarf Bitburg lt. Prognose Anzahl WE				Exogene Effekte/ Wachstumskomponente		Gesamt- bedarf WE	
Nach- hol- bedarf	Ersatz- bedarf	Zusatz- bedarf	Gesamt	Positiv. Entw. Luxemburg/Ar- beitsplatzeffekte +10 %	Überlauseffekte +5 % auf Basisvariante		
2018-2030	0	160	674	835	+83	+42	960
WE p. a.		12	52	64	7	3	74

... marktadäquate
Prognose mit ca.
960 Wohnungen
bis 2030

- Unter Berücksichtigung der exogenen bzw. Wachstumskomponenten ermittelt sich ein Bedarf von zusätzlich 125 Wohneinheiten bis 2030 bzw. 10 Wohneinheiten p. a. Insgesamt beläuft sich der ermittelte Bedarf auf **960 Wohneinheiten in 13 Jahren** bzw. 74 Wohneinheiten im Mittel p. a.

Ableitungen zum Wohnen für das Housing-Areal

Zielgruppen Housing-Areal und Ableitungen Wohnungsmix			
Zielgruppe	Wohnstruktur	Anteil von ... bis ... in %	
Familien mit Kindern, Paare; alle Altersgruppen	Ein-/Zweifamilien- u. Doppelhäuser (Grundstücke ca. 700 bis 900 qm), Reihen- u. Kettenhäuser (Grundstücke ca. 250 bis 350 qm)	40	45
Familien mit Kindern, Paare; Alleinstehende, alle Altersgruppen	MFH, schwerpunktmäßig 2- bis 3, aber auch 4-/5-Zimmer-Wohnungen; Wohnflächen von > ca. 50 bis ca. 120 qm	45	45
	<i>davon Anteil preisgünstiges Wohnen</i>	10	12
Alleinstehende, Auszubildende etc., alle Altersgruppen	MFH, 1- bis 2- Zi-Wohnungen mit ca. 35 bis ca. 50 qm Wohnfläche	10	15
	<i>davon Anteil preisgünstiges Wohnen</i>	5	8
Senioren	Betreutes Wohnen	5	5

Housing Areal könnte **55 bis 60 % des Bedarfes binden, Potenzial ca. 460 bis 500 WE in der Basisvariante bzw. 530 bis 580 WE inkl. Wachstums-komponente**

Gemischte Baustruktur

Vermeidung von Ghettobildung

Schaffung von Infrastruktur

Agenda

1. Soziodemographie und Ökonomie
2. Wohnungsmarkt und Ableitungen Housing
3. **Gewerbeflächenmarkt und Ableitungen Housing**

Gewerbemarkt

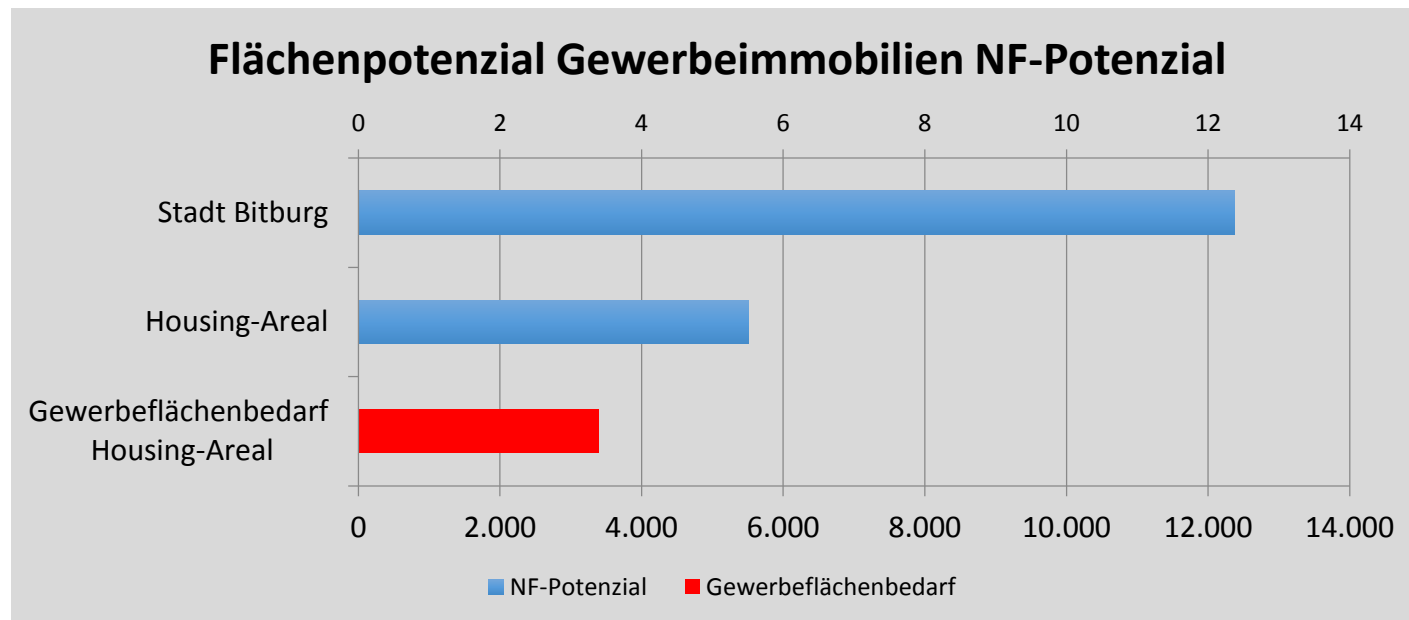
Ergebnisse Marktanalyse und Expertengespräche

Flächenreserven im LK Bitburg-Prüm	<ul style="list-style-type: none"> • Vielseitig vorhanden, vor allem einfache Lagen u.a. in Badem, Fließem
Gewerbeflächen in Bitburg	<ul style="list-style-type: none"> • Merlick IV qualitativ höherwertiger Gewerbestandort • Flugplatz bietet große Potenziale
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächen in Bitburg stärker nachgefragt, da als nachhaltiger marktseitig eingeschätzt • Kleinere Unternehmen dominieren die Nachfrage Grundstücksgrößen üblicherweise bei 4.000 bis 5.000 qm
Housing-Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Lage bietet Potenzial für Etablierung von kleinflächigen hochwertigen Gewerbeflächen vergleichbar zu Merlick IV • Ergänzung zur Wankelstraße hin möglich • Nutzung von vorhandenen Strukturen forcieren z.B. PX Nachnutzung • Etablierung eines Ausbildungszentrums erstrebenswert, da auch positive wirtschaftliche Rückkopplungen für Region möglich

Housing-Areal
bietet
marktseitig
Potenzial für
gewerbliche
Flächen

Schätzung Flächenbedarf für Bitburg und Ableitungen für das Housing-Areal

- Zuwachs an SVP-Beschäftigten bis 2030 von rd. 280 Personen im LK Bitburg-Prüm erwartet
 - Ermittelter Flächenbedarf für die Stadt Bitburg rd. 12.000 qm NF bzw. bis zu rd. 15.500 qm BGF entsprechend dem Anteil der SVP-Beschäftigten im Landkreis (38 %)
 - Davon rd. 45 % bzw. rd. 5.500 (NF) bis zu 6.900 qm BGF des Flächenpotenzials für das Housing-Areal
 - Unter Ansatz einer GFZ analog zum Gewerbegebiet Merlick IV von 0,2 bis 0,4 ermittelt sich ein **Flächenbedarf von rd. 1,5 bis 3,5 ha**

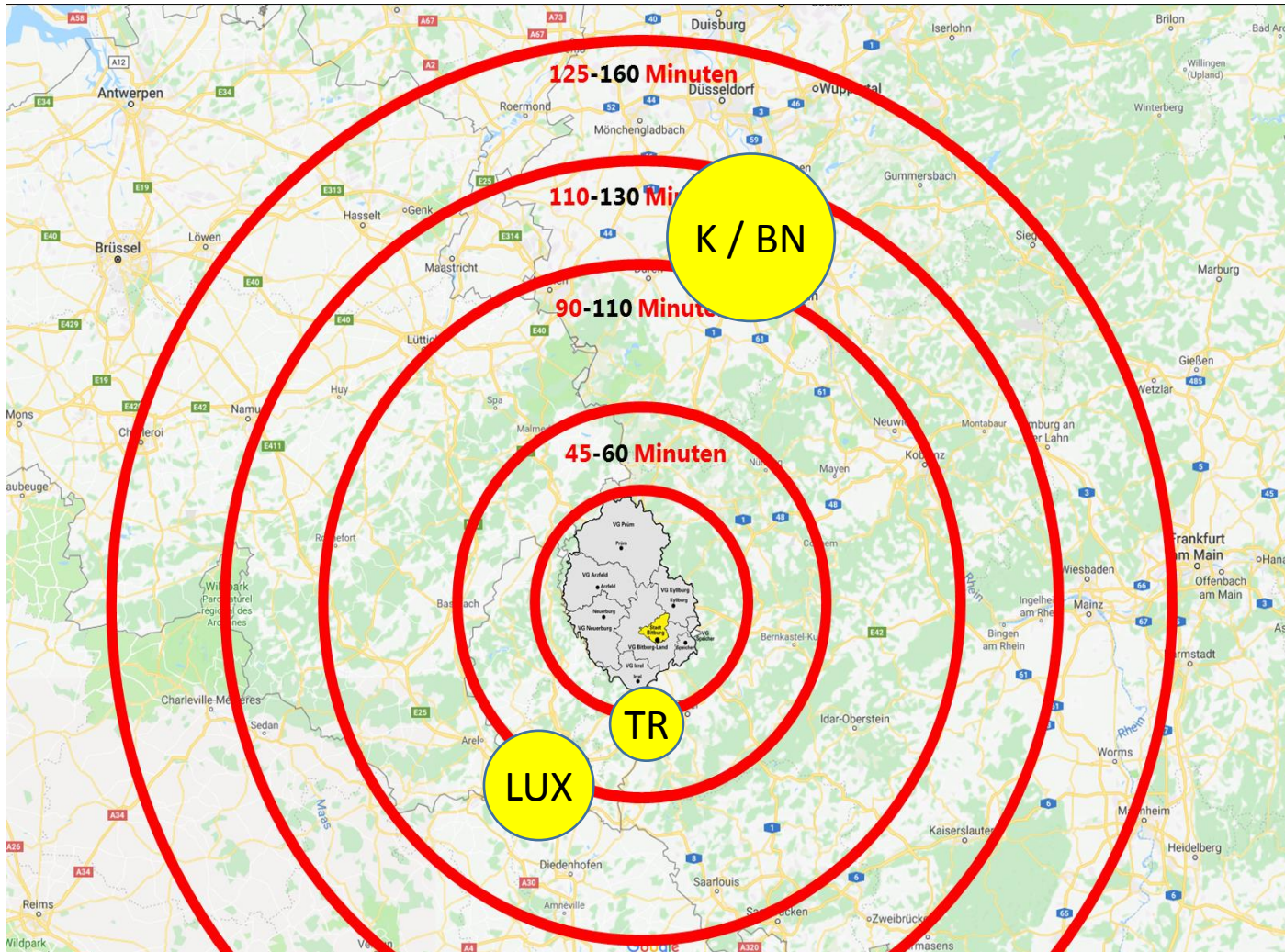




Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing - *empower*

Bitburg und der Eifelkreis im Wettbewerb der Standorte



TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Die Zukunfts-Perspektive einer Region (nächste 10-15 Jahre) hängt davon ab, dass entscheidende Akteure sich bewusst sind



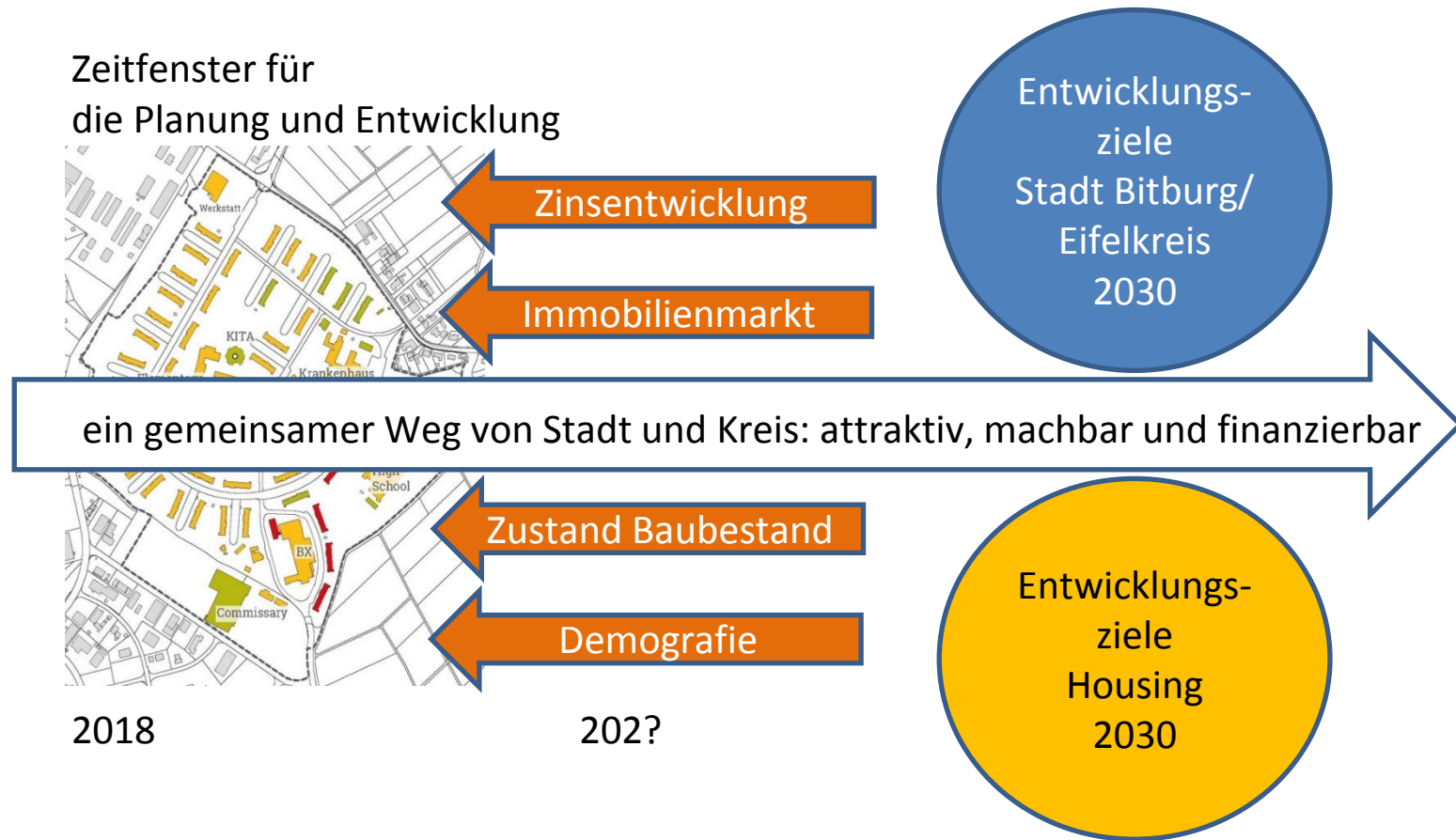
TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Bitburg und der Eifelkreis stehen vor einer Weichenstellung



TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Entwicklungspotenziale für Bitburg, den Eifelkreis im Zusammenhang mit der Housing



TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Gruppe: 40 interdisziplinäre Teilnehmer aus der Region

Methode: die Weisheit der Vielen

aus Wirtschaft, Verwaltung, Politik, Jugend, Sport, Tourismus, potenzielle Nutzer

3 Workshops: 20/21. Juni, 8. August, 22. August

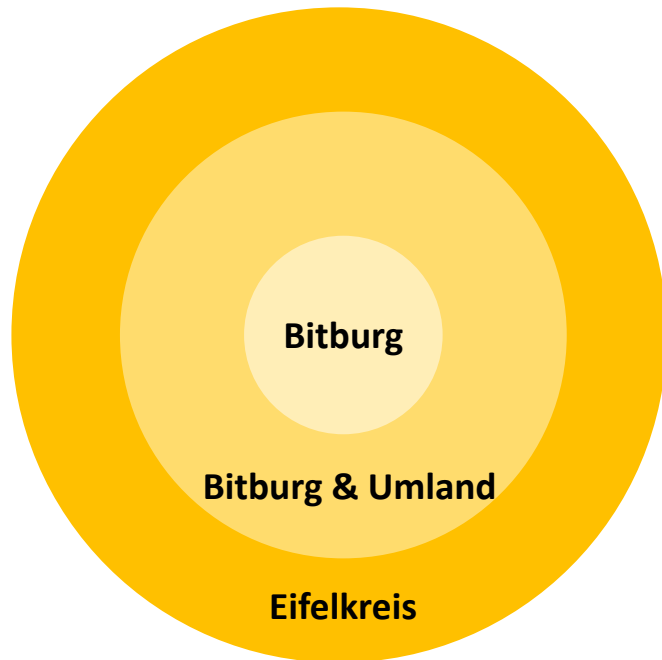


1	Ahrling	Stefan	21	Klaas	Wolfgang
2	Arvanitis	Maria	22	Kreis	Frank-Michael
3	Becker	Julia	23	Lentes	Paul
4	Beitlich	Daniel	24	Masselter	Heinrich
5	Berger	Peter	25	Meens	Michael
6	Berscheid	Helmut	26	Möll	Alexander
7	Britten	Ralf	27	Niebelschütz	Claus
8	Brück	Rene	28	Niewodniczanska	Marieluise
9	Bujara	Edgar	29	Notte	Willi
10	Ebel	Wilfried	30	Regnery	Markus
11	Ennen	Andrea	31	Reinert	Christian
12	Feldmann	Felix	32	Schnarrbach	Tanja
13	Flohr	Gerald	33	Schneider	Manuel
14	Gerlach	Gabriele	34	Scholtes	Theo
15	Goeblet	Bernd	35	Seiwert	Armin
16	Hackenberger	Agnes	36	Solchenbach	Petra
17	Hauer	Torsten	37	Thommes	Lothar
18	Heuzeroth	Josef	38	Weber	Irene
19	Jakobs	Heiko	39	Wirtz	Harald
20	Kandels	Joachim	40	Zimmer	Johannes



TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Ergebnis: Leitbildszenarien und Wirkungskreis



- „Das Angebot der Stadt im ländlichen Raum“
- „Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus“
- „Green-Tech Cluster Eifel mit Keimzelle am Standort Housing“

Entwicklungsszenario Leitbild Housing 2030	Das Angebot der Stadt im ländl. Raum (nachfrageorientierte Entw.)
Positionierung	Housing als Wohnstandort mit großstädtischem Flair in Ruhe & Natur mit schneller Anbindung nach Trier & Lux + ins Internet
Trends / Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnraumbedarfsprognose für Bitburg: 960 zus. Wohneinheiten - Hohe Preise für Wohnen in benachbarten Ballungsräumen
Einwohner (Wohneinh.) Housing	ca. 750 – 850 (bis zu ca. 400 WE)
Nutzungsmöglichkeiten auf der Fläche Housing	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – öffentl. Bedarf - Freizeit & Tourismus – Gewerbe – Sportanlagen - Service
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> - Pendel-Kleinbus-Service nach Trier / Luxemburg (Fahrzeit = Arbeitszeit) - Park mit Wasserspielplatz / Attraktionen wie „Dark Minigolf“ - Betreuung für Haustiere - Wohnmobilstellplatz
Ziele und Hauptnutzen für Bitburg / Eifelkreis	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Leben i. d. Housing und in Bitburg - Städtebaul. Brücke nach Mötsch - Signal für die Umsetzung anderer Projekte in Bitburg, z. B. BIT Galerie

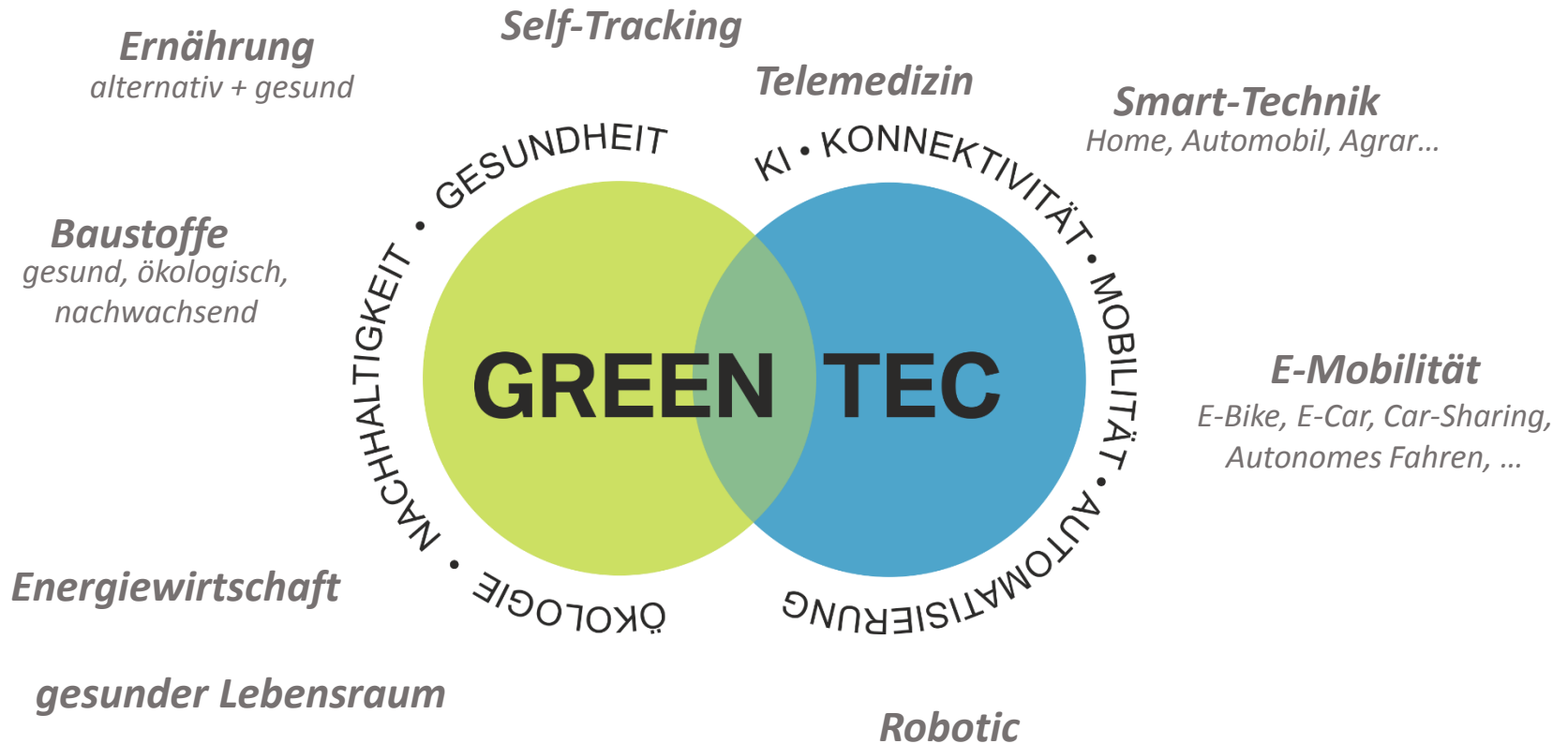
TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Entwicklungsszenario Leitbild Housing 2030	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus		
Positionierung	Housing als generationsübergreifender Standort für die Region Wohnen, Bildung und ein Angebot an Gesundheits- & Pflegediensten		
Trends / Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Fachkräftebedarf in der Region - Bedarf an Gesundheitsleistungen für älter werdende Gesellschaft - Preisniveau in Ballungsräumen 		
Einwohner (Wohneinh.) Housing	ca. 950 - 1.150 (~ 500 - 550 WE)		
Nutzungs-möglichkeiten auf der Fläche Housing	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Bildung - Freizeit & Tourismus - Gewerbe - Gesundheit - Service - öffentl. Bedarf - Sportanlagen 		
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> - Bildungs-und Informationszentrum ländlicher Raum - Mint Erlebniszentrum f. Berufe der Region - Zentrum für Gesundheit und Pflege mit Ausbildung in Koop. mit Hochschulen - Kita 		
Ziele und Hauptnutzen für Bitburg / Eifelkreis	<ul style="list-style-type: none"> - Berufsnachwuchs in der Region halten / ziehen - Innovative Betreuungs-modelle (mobil / stationär) 		

TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Entwicklungsszenario Leitbild Housing 2030	Green-Tech Cluster Eifel mit Keimzelle am Standort Housing		
Positionierung	Aufbau eines Wachstumsmagnets Green-Tech in der Eifel: neue und nachhaltige Lösungen für Ernährung, Energie, E-Mobilität und Gesundheit		
Trends / Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Anziehungskraft durch eine klare Vision - Cluster Potenzial in der Region für Ernährung (Bier, Milch, Landwirtsch.) - Chance Pilotregion für e-Mobilität / Pendler Luxemburg / auton. Fahren - Leitinvestition für Cluster 		
Einwohner (Wohneinh.) Housing	~2.000 – 2.500 (im Landkr. insges. + 5.000) (~ 950 – 1.250 WE)		
Nutzungsmöglichkeiten auf der Fläche Housing	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Gewerbe - öffentl. Bedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Technologie-/ Gründerzentrum - Bildung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sportanlagen - Freizeit & Tourismus - Service
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> - Clusternetzwerk mit Keimzelle Housing - Gründer + Technologie-zentrum - Entwicklungen / Ansiedlungen in Verbindung mit Standorten im ganzen Landkreis 		
Ziele und Hauptnutzen für Bitburg / Eifelkreis	<ul style="list-style-type: none"> - Wachstum Eifelkreis gegen die Trends Land-flucht & Demographie - Sicherung der Standortattraktivität durch eigenständige, kooperative Innovationsstrategie 		

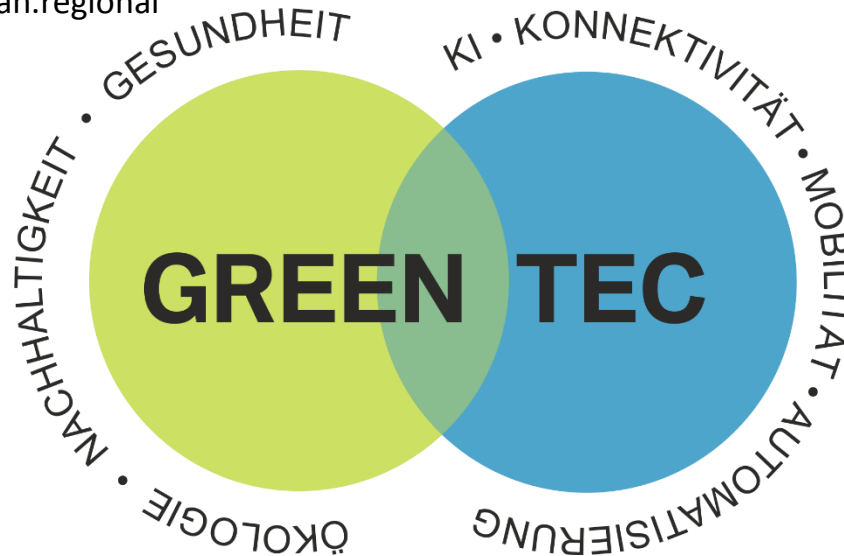
MARKTFELDER



BUSINESSKONZEPTE

Branchenbeispiele

GREEN TEC



gesund.vegan.regional



Solarfoli

e



LKW-Umrüstung

SOLARBRUSH

Putzroboter PV-Anlage



CLARIANT

Ethanol aus Agrarreststoffen



Recyclingproduktion



Hanf-Dämmung



Umweltfenster



Bio-Strohhalme.com

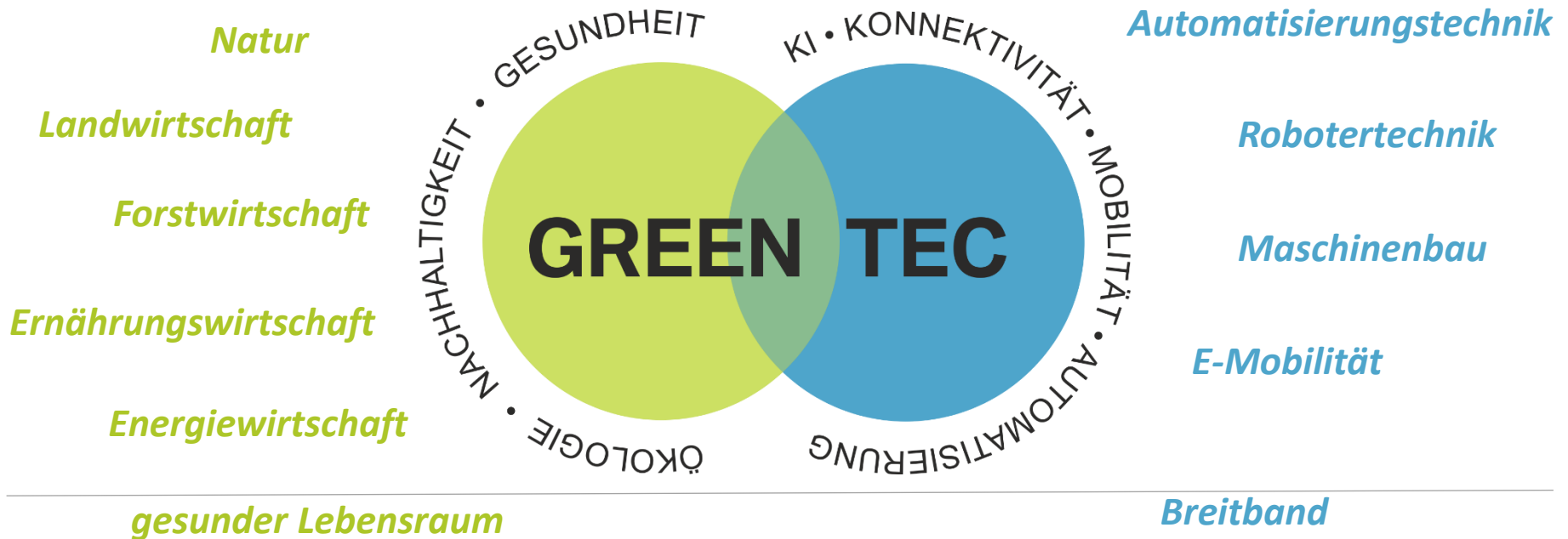
Wir l(i)eben nachhaltige Trinkhalme!



Kompostierbare Windeln

KOMPETENZ

in der Region



10 Gebote der Regionalentwicklung

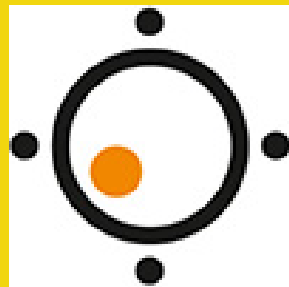
Führung	1. Deutlich erkennbare Führung durch regional anerkannte Persönlichkeiten und klares Bekenntnis der Handlungsträger
Strategische und operative Planung	2. Gut kommunizierbare Vision (top-down) für langfristiges Wachstum mit def. Anspruchsniveau, zielgerichtete Projekte (bottom-up) 3. Mut zur Fokussierung auf Wachstumsfelder, auch mit Anspruch auf eine nationale und internationale Spitzenposition 4. Schnelle Erfolge und dauerhafte Umsetzungsstruktur
Zielsetzung und Erfolgsmessung	5. Quantifizierte Zielsetzung , Metrik zur Erfolgsmessung und Maßnahmen zur Steuerung des Projekterfolgs 6. Investition statt Subvention – wirtschaftlich tragfähige Ansätze umsetzen (Strategie für die Regionalentwicklung)
Wachstum durch Innovation	7. Systematische Stärkung von Nachwuchs , Innovationsbasis & -transfer sowie Gründungen
Organisation	8. Langfristig angelegte Umsetzungsorganisation in Form einer " Private-Public Partnership " mit Win-Wins
Mithelfer für die Umsetzung	9. Professionelles Management und Partner , attraktive Tätigkeitsfelder für Engagement
Marketing	10. Verstärkung der regionalen Attraktivität durch zielgerichtetes Kommunikationskonzept

TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Beispiel Westpfalz: Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Region
4 strategische Ziele und ein Motto: wollen – können – tun

Fachkräfteverfügbarkeit sichern

Standortqualität
verbessern



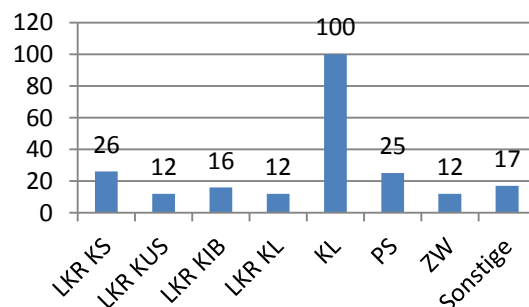
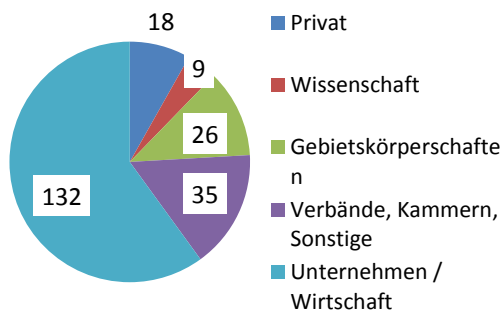
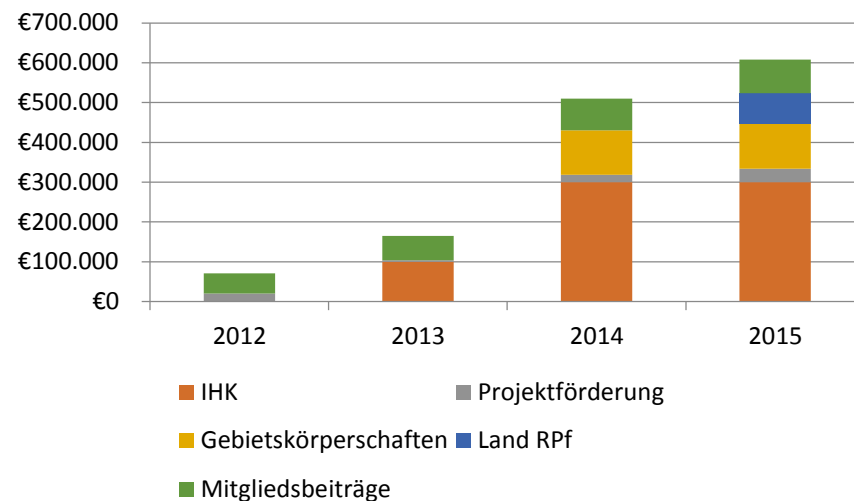
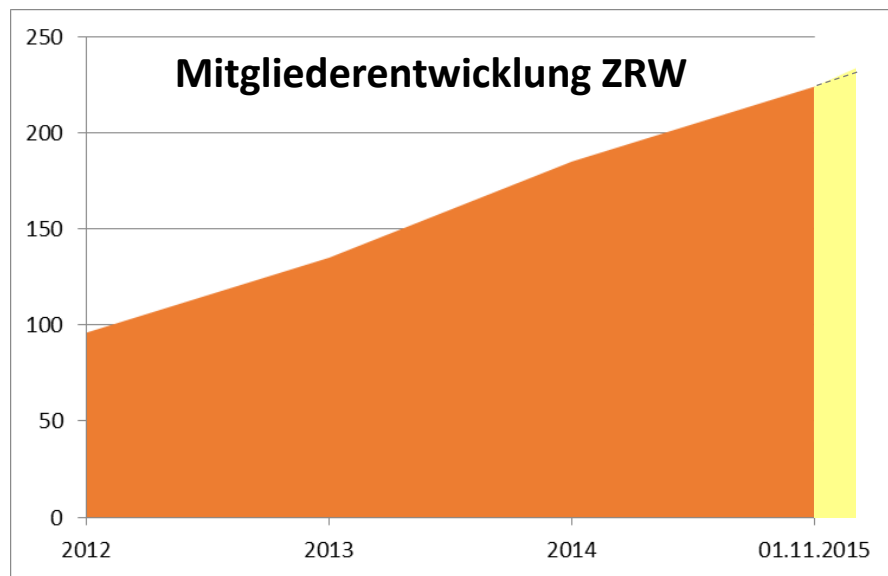
Standortqualität
herausstellen

ZukunftsRegion Westpfalz

Kräfte bündeln

TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Das Beispiel der ZukunftsRegion Westpfalz in einem PPP Ansatz



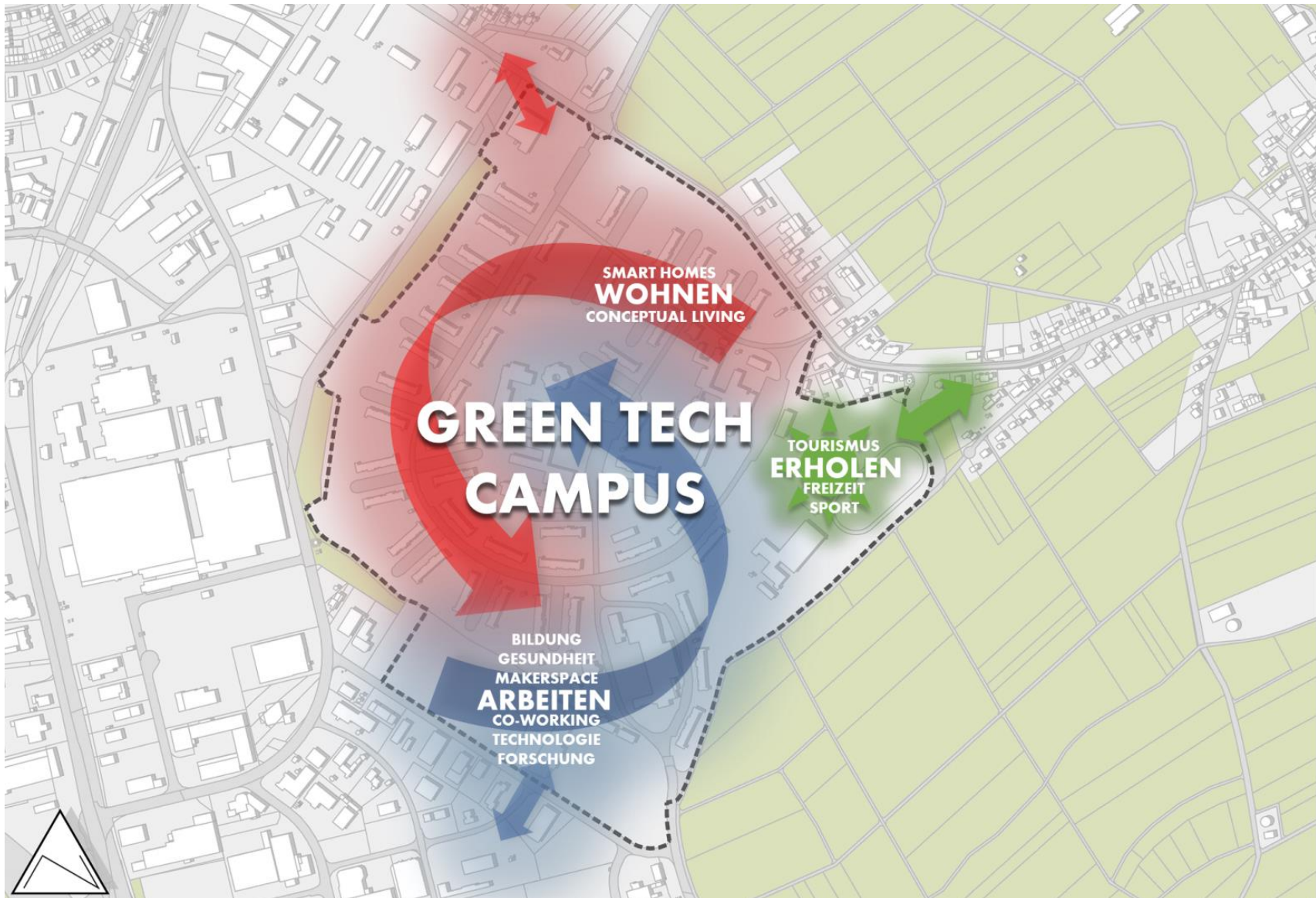
- **Vorstand (10 Mitglieder)**
- **Kuratorium (30 Mitglieder, davon fünf Vertreter aus Landesministerien)**
- **Geschäftsstelle (4 Mitarbeiter + Hilfskräfte)**



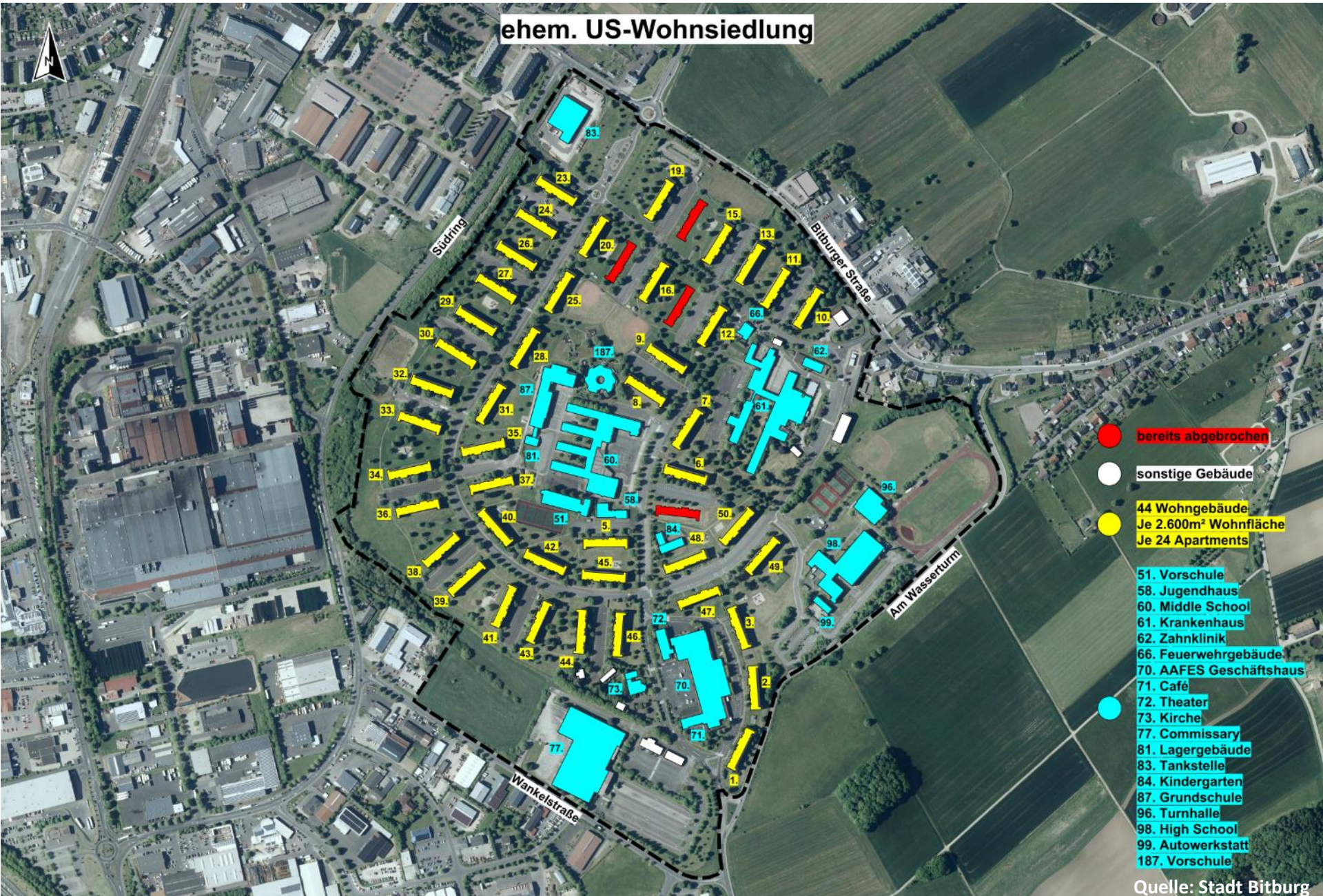
Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

TOP 4: Nutzungs- und Entwicklungsszenarien – *FIRU mbH*

Zukunftsszenario „Green-Tech“ – Definition von potentiellen Nutzungsclustern



TOP 4: Nutzungs- und Entwicklungsszenarien Housing



ehem. US-Wohnsiedlung

● bereits abgebrochen

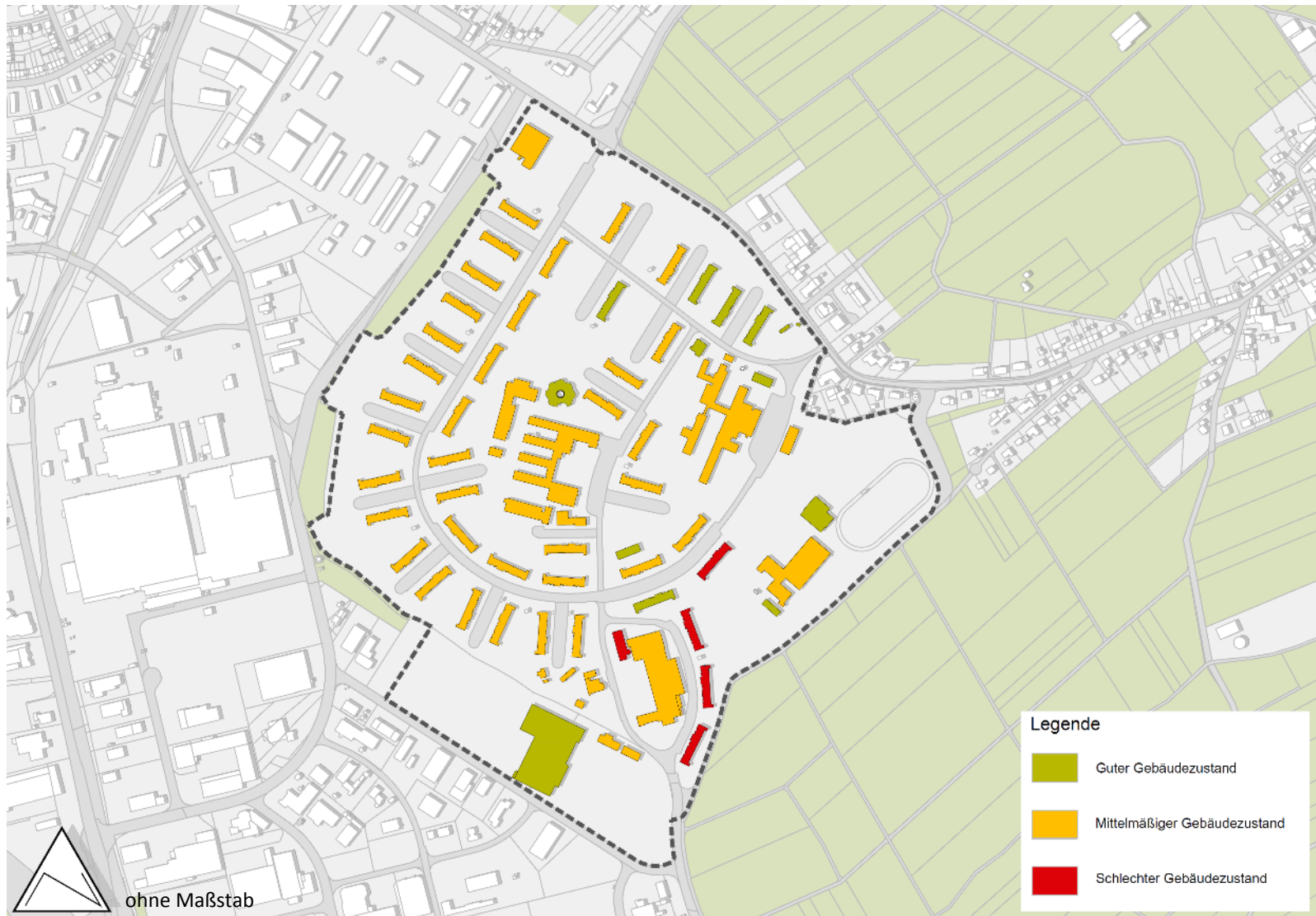
○ sonstige Gebäude

● 44 Wohngebäude
Je 2.600m² Wohnfläche
Je 24 Apartments

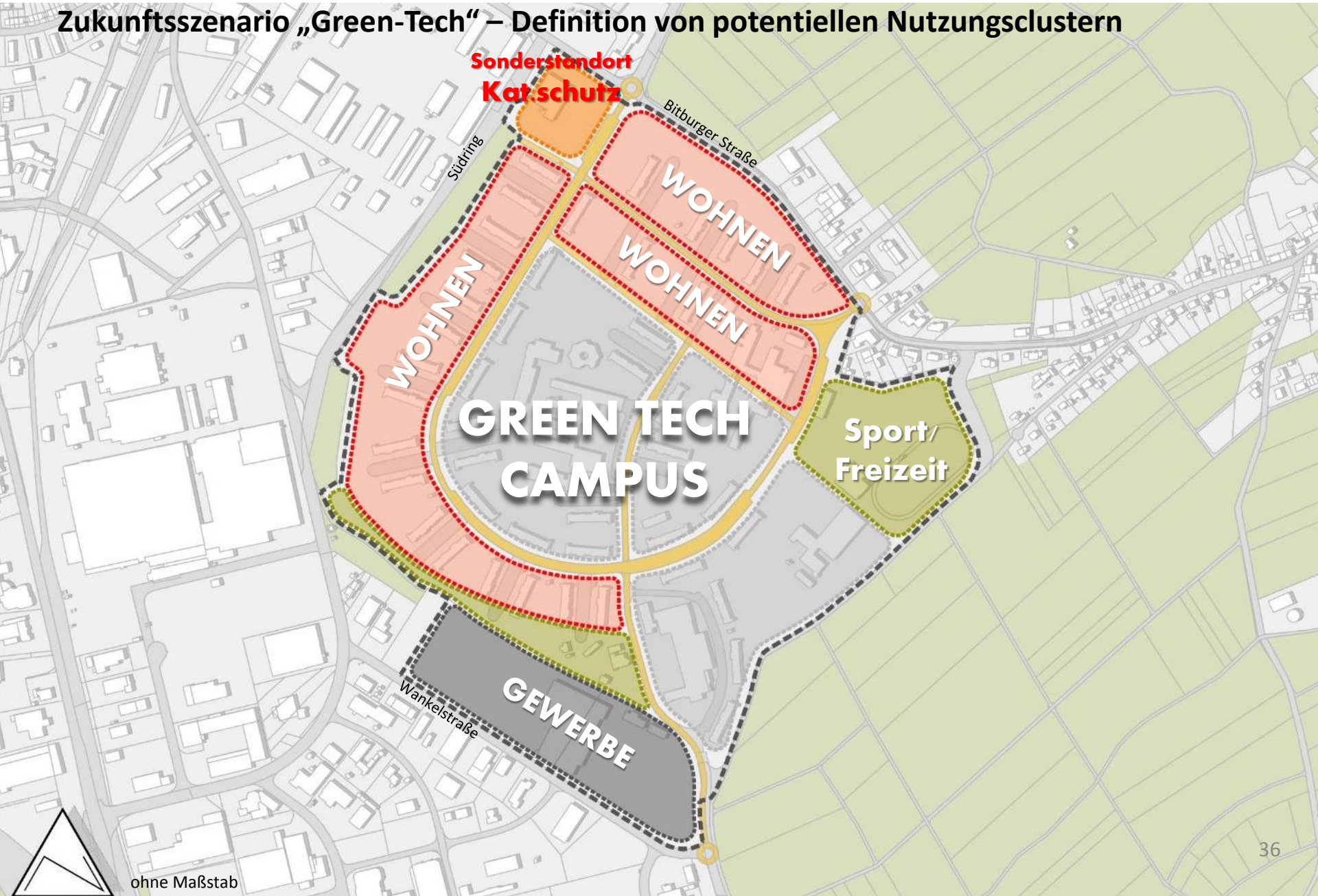
- 51. Vorschule
- 58. Jugendhaus
- 60. Middle School
- 61. Krankenhaus
- 62. Zahnklinik
- 66. Feuerwehrgebäude
- 70. AAFES Geschäftshaus
- 71. Café
- 72. Theater
- 73. Kirche
- 77. Commissary
- 81. Lagergebäude
- 83. Tankstelle
- 84. Kindergarten
- 87. Grundschule
- 96. Turnhalle
- 98. High School
- 99. Autowerkstatt
- 187. Vorschule

Quelle: Stadt Bitburg

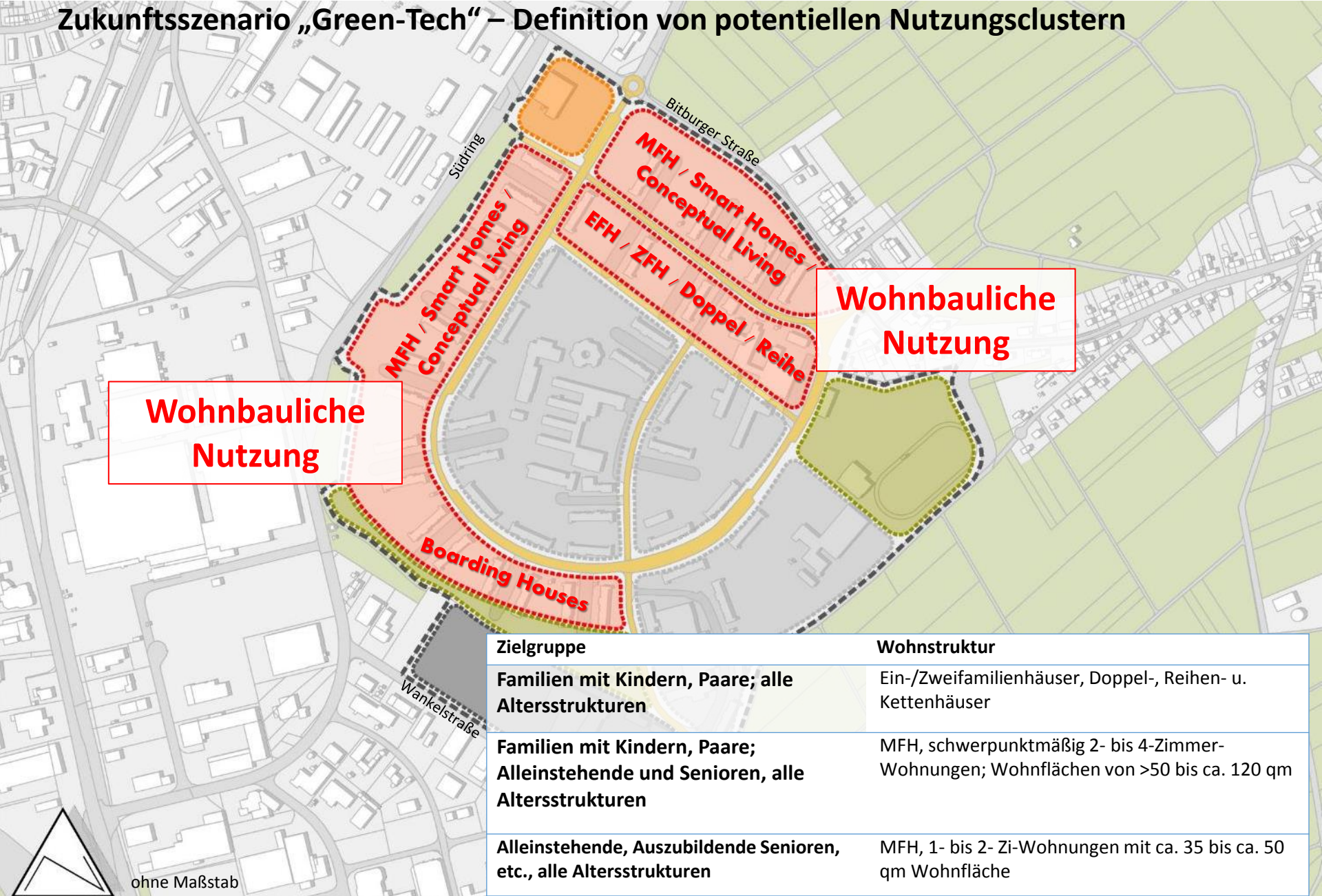
Bauzustand gegenwärtiger Gebäudebestand



Zukunftsszenario „Green-Tech“ – Definition von potentiellen Nutzungsclustern

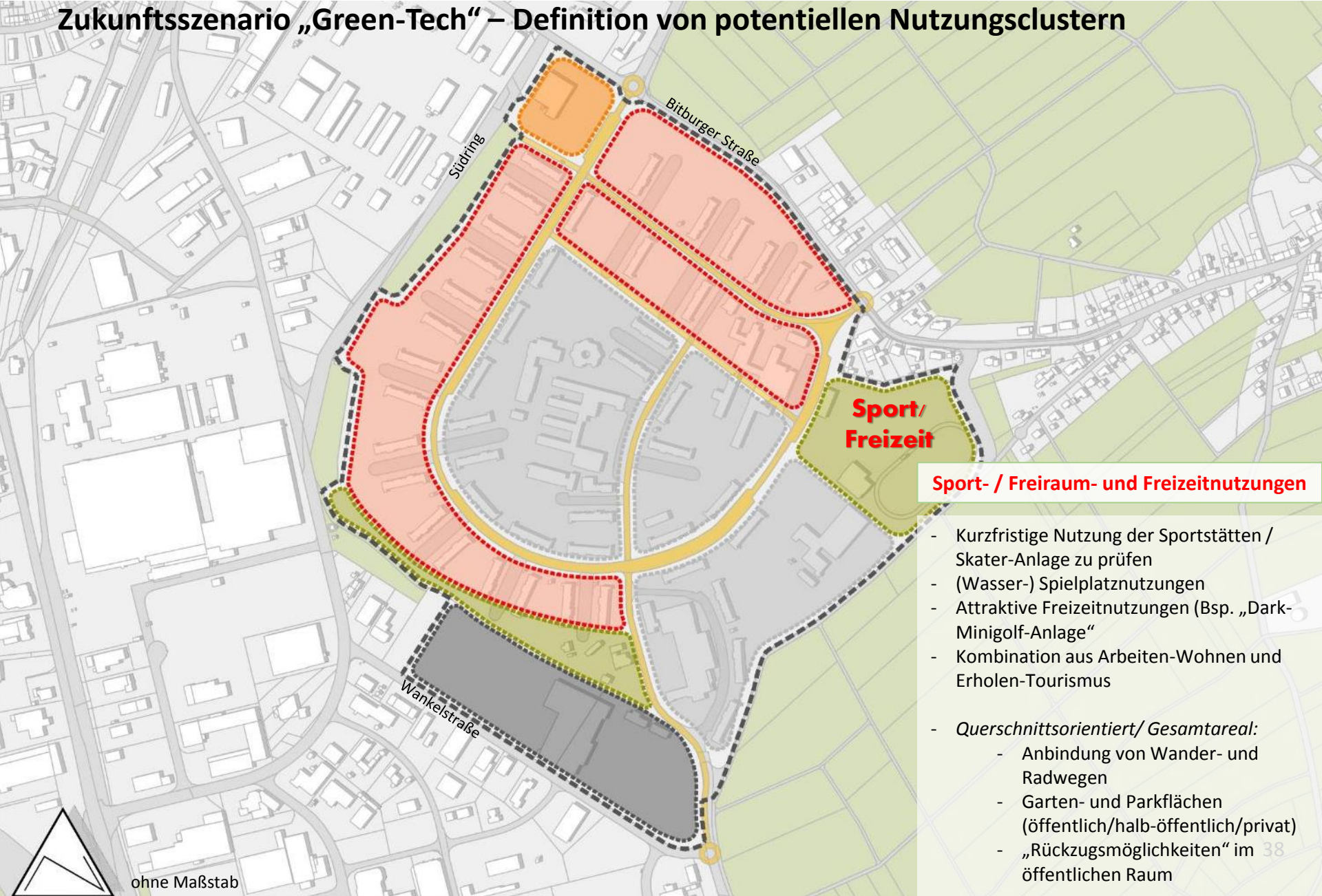


Zukunftsszenario „Green-Tech“ – Definition von potentiellen Nutzungsclustern



Zielgruppe	Wohnstruktur
Familien mit Kindern, Paare; alle Altersstrukturen	Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-, Reihen- u. Kettenhäuser
Familien mit Kindern, Paare; Alleinstehende und Senioren, alle Altersstrukturen	MFH, schwerpunktmäßig 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen; Wohnflächen von >50 bis ca. 120 qm
Alleinstehende, Auszubildende Senioren, etc., alle Altersstrukturen	MFH, 1- bis 2- Zi-Wohnungen mit ca. 35 bis ca. 50 qm Wohnfläche

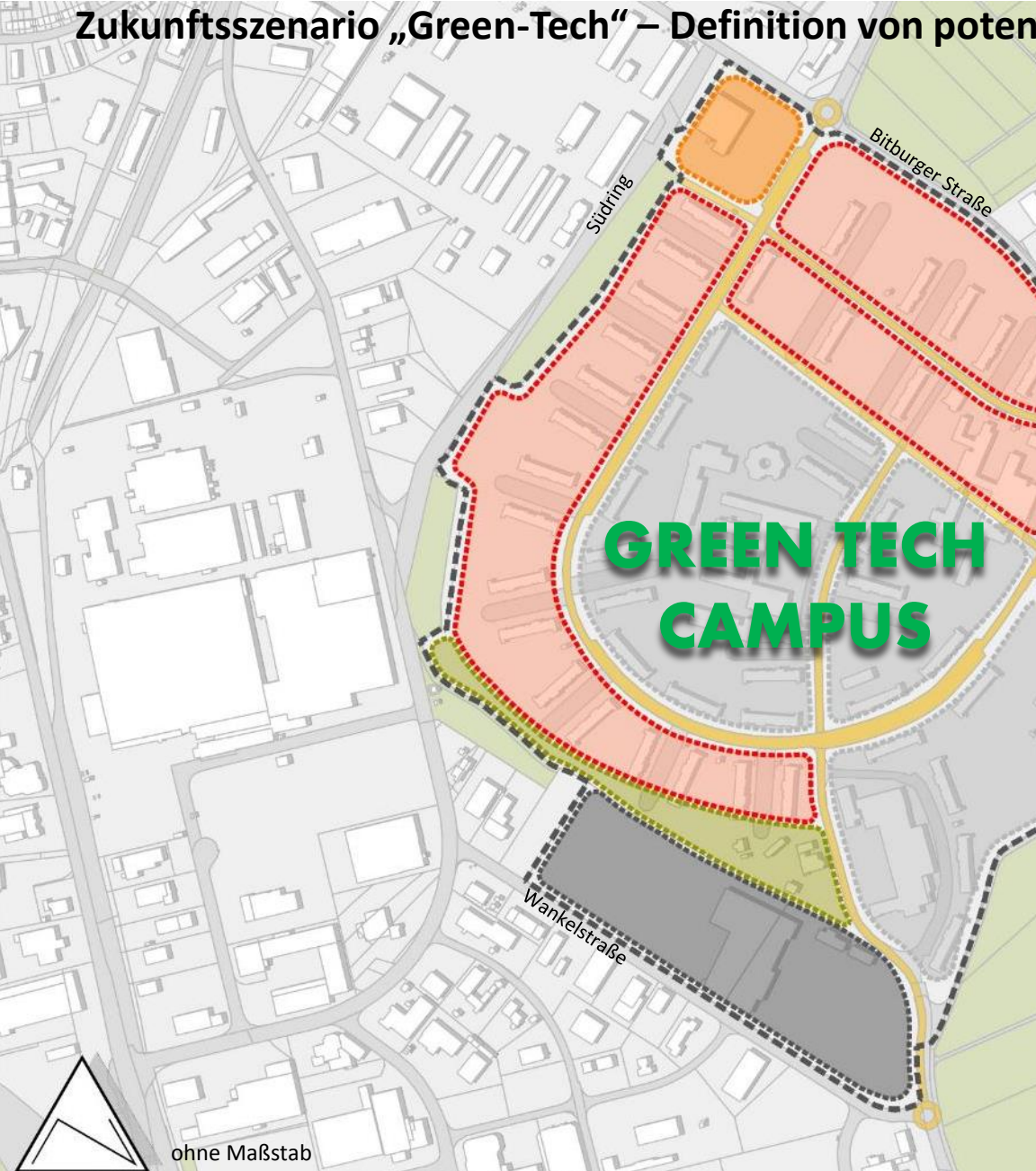
Zukunftsszenario „Green-Tech“ – Definition von potentiellen Nutzungsclustern



Sport- / Freiraum- und Freizeitnutzungen

- Kurzfristige Nutzung der Sportstätten / Skater-Anlage zu prüfen
- (Wasser-) Spielplatznutzungen
- Attraktive Freizeitnutzungen (Bsp. „Dark-Minigolf-Anlage“)
- Kombination aus Arbeiten-Wohnen und Erholen-Tourismus
- *Querschnittsorientiert/ Gesamtareal:*
 - Anbindung von Wander- und Radwegen
 - Garten- und Parkflächen (öffentlich/halb-öffentlich/privat)
 - „Rückzugsmöglichkeiten“ im öffentlichen Raum

Zukunftsszenario „Green-Tech“ – Definition von potentiellen Nutzungsclustern



PROFIL „GREEN-TECH“: Regionaler Leuchtturm

Betriebe und Institutionen aus den Bereichen

- Ernährungswissenschaften (Bier, Milch, Landwirtschaft)
- nachhaltige Energie und Bauprodukte
- nachhaltige Mobilitätskonzepte
- Gesundheitswesen

Baulich-räumliche Nutzungsprägung – „CAMPUSKONZEPT“



- F&E-orientiertes Gewerbe
- Gründer- und Technologiezentrum
- Produktionshallen
- Hochtechnologie- und Wissensstandort
- „Innovationscampus“ – Netzwerk zwischen Forschung – Dienstleistung – Engineering
- „Boarding-Houses“ (Arbeiten-Wohnen) / „Green-Tech-Mensa“
- Competence-Centre E-Mobility
- Innovation „Telemedizin“



Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

TOP 5: Liegenschaftsentwicklung – *FIRU mbH*

Liegenschaftsentwicklung

„Erstzugriffsoption“ / Flächenerwerb durch Stadt Bitburg / Kommunale Familie



Entwicklung in „Eigenregie“ /
hoheitlich steuernd

Kooperativer Entwicklungsansatz Stadt Bitburg und BIImA



Liegenschaftserwerb durch Private



Privater
Entwicklungsträger

Gegenüberstellung / Variantenbetrachtung

	„Erstzugriffsoption“ Flächenerwerb Stadt Bitburg	Kooperativer Entwicklungsansatz Stadt Bitburg und BlmA	Liegenschaftserwerb durch Private
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbare Einflussnahme der Kommune auf die Entwicklung / kommunale Steuerung - Zusammenarbeit mit Sanierungs- oder Entwicklungsträger 	<ul style="list-style-type: none"> - Geteiltes Entwicklungsrisiko - Kooperative Entwicklung als Chance einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung - Kooperativer Ansatz für ein regional bedeutsames Vorhaben - Steuerungsrecht Kommune - Vermarktung / Investorensuche kooperativ und einflussnehmend mit BlmA - Schneller wirtschaftlicher Mobilisierungseffekt + „Teilerwerb“ Kommune möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Einflussnahme auf Entwicklung durch städtebauliche Verträge - Private tragen alleiniges wirtschaftliches bzw. Entwicklungsrisiko - Planungssicherheit durch ggf. Sanierungs- und Entwicklungssatzungen
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> - Kommune trägt alleiniges Entwicklungsrisiko - Finanzierung Ankauf/ Bewirtschaftung/ Vermarktung/Rückbaukosten - ggf. lange Entwicklungsdauer - i.d.R. höhere Baukosten bei geringen Fördermitteln „Land“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. geringerer Kaufpreis wegen „höherer Auflagen“ im Risiko des Bundes - längerfristige Prozessdauer wegen Sondierung - Verhandlung – Vertragsgestaltung Städtebaulicher Vertrag und Kaufvertrag 	<ul style="list-style-type: none"> - Bund als alleiniger Anbieter mit weniger qualifizierten Entwicklungszielen im Sinne der Kommune - Friktionen zw. Kommune und Bund bzgl. des Verwertungsinteresses

„Koblenzer Modell“ zur kooperativen Liegenschaftsentwicklung - Verfahrensablauf



Zweistufiges Markterkundungsverfahren



1. Phase der Markterkundung

- Erwerber erhalten Zugang zur Liegenschaft und vorhandenen Materialien / Übermittlung geforderter Standards (XY % soz. Wohnungsbau etc.)
- Erarbeitung einzelner städtebaulicher Nutzungskonzepte (befristet)
- Angaben zur geplanten Realisierung / Umsetzung
- Abgabe eines indikativen Kaufpreisangebotes
- Prüfung und Bewertung der eingereichten Unterlagen und Konzepte anhand festgelegter Kriterien (unterschiedliche Gewichtung der Kriterien / kooperative Festlegung der Kriterien zwischen Stadt und BIImA)
- „Reduzierung“ des Interessentenkreises

2. Phase der Markterkundung

- Vertiefung der vorgelegten Konzeptionen / Realisierung / Umsetzung werden in einzelnen Verhandlungsgesprächen vertieft → *3 bis max. 5 Teilnehmer*
- Parallel erste Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
- Abgabe abschließendes und verbindliches Kaufpreisangebot / Planunterlagen
- Verfahrensabschluss / Projektvergabe / Abschluss städtebaulicher Vertrag

Wesentliche Regelungsinhalte §11 BauGB städtebaulicher Vertrag Stadt Bitburg und Vorhabenträger

- Städtebauliche Entwicklungsziele / Eckwerte
- Verkehrserschließung
- Freiraumplanung/ -entwicklung
- Infrastruktur / Gemeinbedarf
- Energie und Klimaanpassung
- Eckwerte Vermarktung
- Vorgaben zur Ausarbeitung der Bauleitplanung
- Kostentragung / Fälligkeit
- Ausgleichsflächenregelung / Artenschutz
- Vertragserfüllungsbürgschaft zur Sicherstellung der Umsetzung
- Rücktrittsrecht / Entschädigungsansprüche / Haftung / Kündigung / Vertragsstrafen / Wirksamkeit

Wesentliche Regelungsinhalte städtebaulicher Vertrag – Stadt Bitburg und Vorhabenträger

- **Qualität und deren Sicherung**
 - Ggf. fachliche Begleitung durch zu gründenden Planungs- und Gestaltungsbeirat
- **Verfahrensinhalte**
 - Kostenübernahme Vorhabenträger / enge Abstimmung mit Stadt
 - Bauleitplanverfahren auf Basis der städtebaulichen Konzeption
- **Definition des Zeitrahmens**
- **Definition Aufgaben des Vorhabenträgers**
 - Konkretisierung städtebaulicher Konzeption
 - Organisation / Durchführung regelmäßiger Infoveranstaltungen
 - Unterstützung der Stadtverwaltung bei Beteiligungsverfahren
 - Übernahme der Verfahrenskosten
 - Flächenentwicklung / Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen)
 - Etc.
- **Definition Aufgaben der Stadt**
 - Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens / Vorprüfung / Beteiligungsverfahren
 - Weitere Evaluierung städtebaulicher Kennwerte zur Umsetzung
 - Unterrichtung / Einbindung Stadtrat + weiterer Gremien
 - Etc.



Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

TOP 7: Weiteres Vorgehen / Projektentwicklung

Liegenschaftsentwicklung Housing

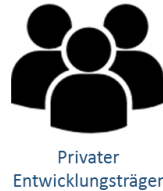
„Erstzugriffsoption“ /
Flächenerwerb durch
Stadt Bitburg



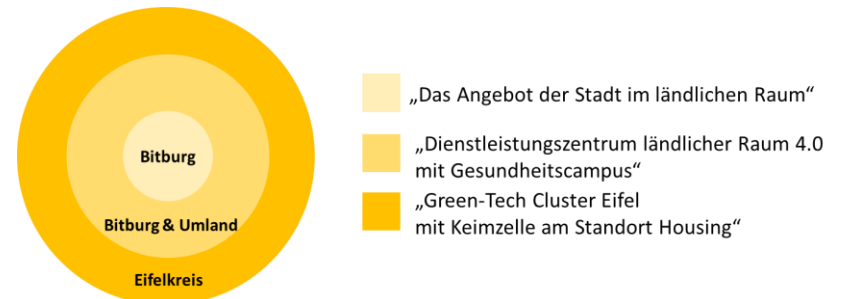
Kooperativer
Entwicklungsansatz
Stadt Bitburg und BImA



Liegenschaftserwerb
durch Private



Leitbild Housing, Stadt / VG / Landkreis



- Entscheidung Entwicklungsmodell
- Gemeinsamer Ansatz durch kommunale Familie?

- Netzwerkbildung und Akteursansprache
- Kommunikationsstrategie für das Szenario

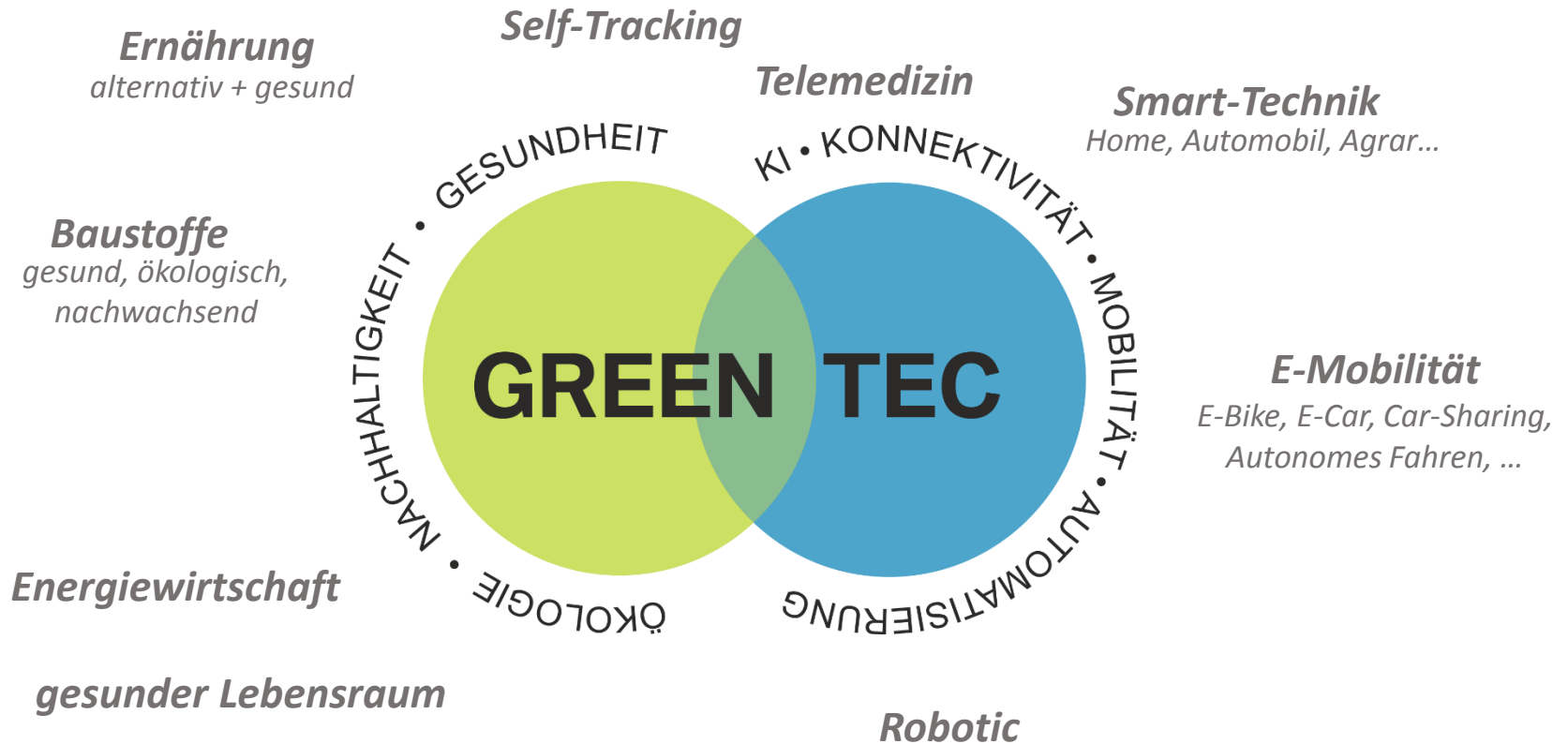
- Positionierung zur Leitbildidee / stadt- und -regionalen Entwicklungsstrategie
- Definition Kommunikationsstrategie / Formate definieren
- Akteursansprache / Vernetzung / Verstetigung / Austausch mit regionalen Vertretern + Landesebene
- Wahl des geeigneten „Modells zur Liegenschaftsentwicklung“
- Konkretisierung städtebaulicher Nutzungs- und Entwicklungsszenarien
- Definition zeitlicher Entwicklungsabschnitte / Prioritätensetzung
- Finanzierung / Budget / Kosten- und Erlösbetrachtung
- Maßnahmen und Durchführungskonzept / Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen / Erschließungsmaßnahmen / Trägerschaften / Baurechtschaffung



Quelle: Stadtverwaltung Bitburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

MARKTFELDER





gesund.vegan.regional



Recyclingproduktion



Hanf-Dämmung



Umweltfenster



PAPERACKS
PACKAGING BY NATURE

Bio-Strohhalme.com

Wir l(i)eben nachhaltige Trinkhalme!



Solarfoli

e



ORTEN
ELECTRIC-TRUCKS

LKW-Umrüstung

SOLARBRUSH

Putzroboter PV-Anlage



unimatec

High-Tech-Wasserfilter

CLARIANT

Ethanol aus Agrarreststoffen

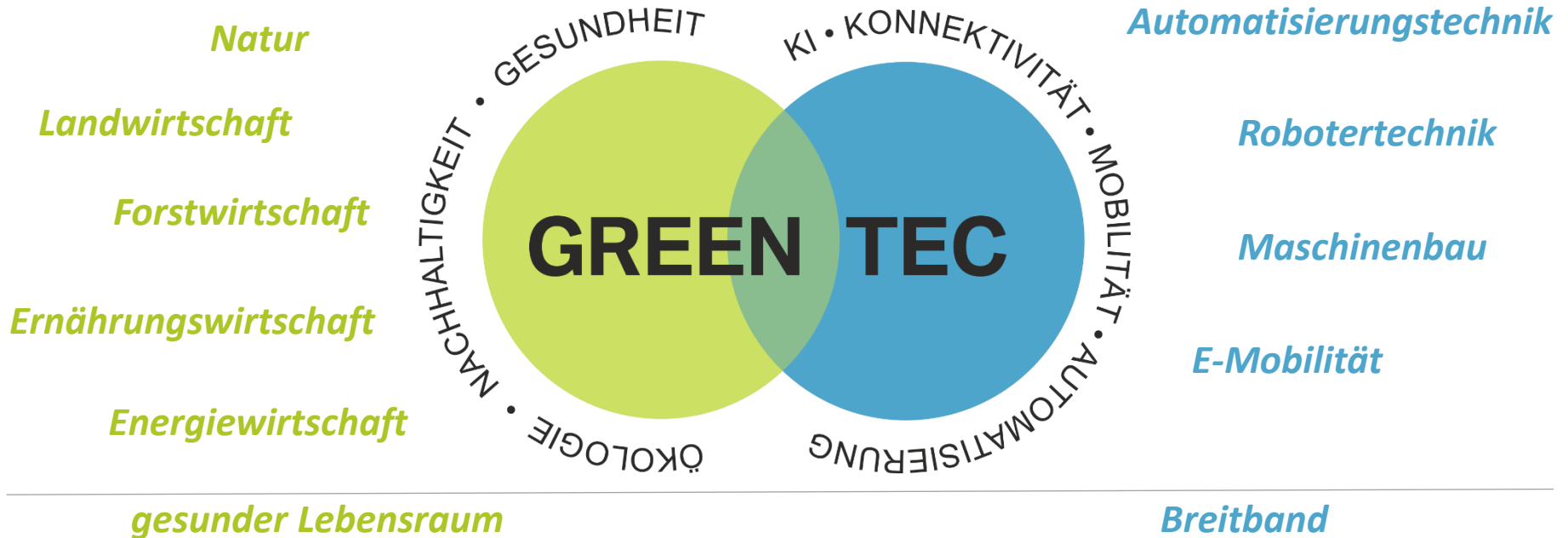


fairwindel

Kompostierbare Windeln

KOMPETENZ

in der Region



CHANCE

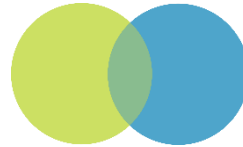


GreenTec Campus
BITBURG

- schafft Einzigartigkeit und Aufmerksamkeit im Wettbewerb der Regionen
- Vernetzung im Cluster -> Voraussetzung für erfolgreiche Innovation
- Starterzentrum als Kompetenzzentrum für StartUps und Ansiedlungsinteressenten und Think Tank

STRAHLKRAFT

in die Region



GreenTec Campus BITBURG

Beispiele für neue/erweiterte Geschäftskonzepte:



Pharmazeutische
Bio-Kunststoffverpackungen



Soja-Snacks



Häuser mit Herz und Verstand. Seit 1929.

Recyclebare Fertighäuser

TOP 3: Zukunftsbild für den Standort Housing

Gewonnene Geschwindigkeit halten, Netzwerk der Unterstützer ausbauen

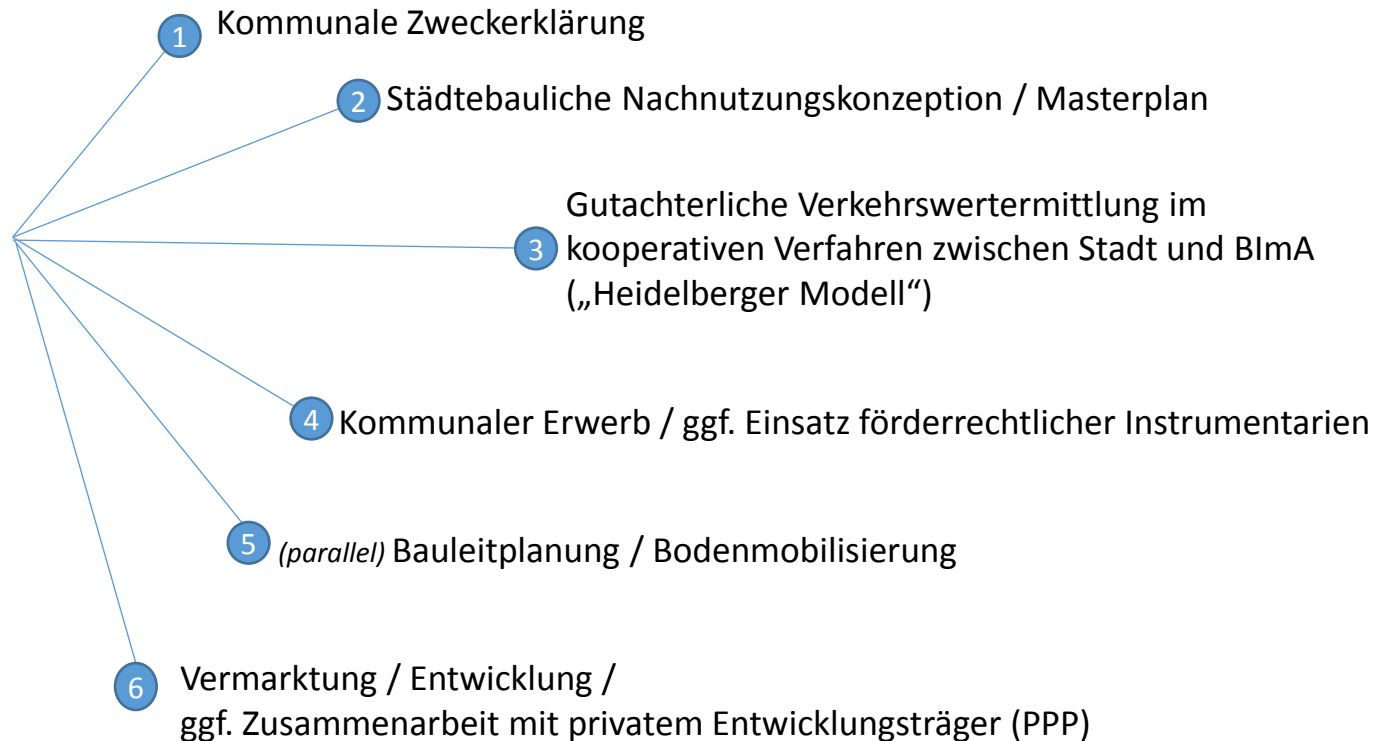


„Erstzugriffsoption“ / Flächenerwerb Stadt Bitburg

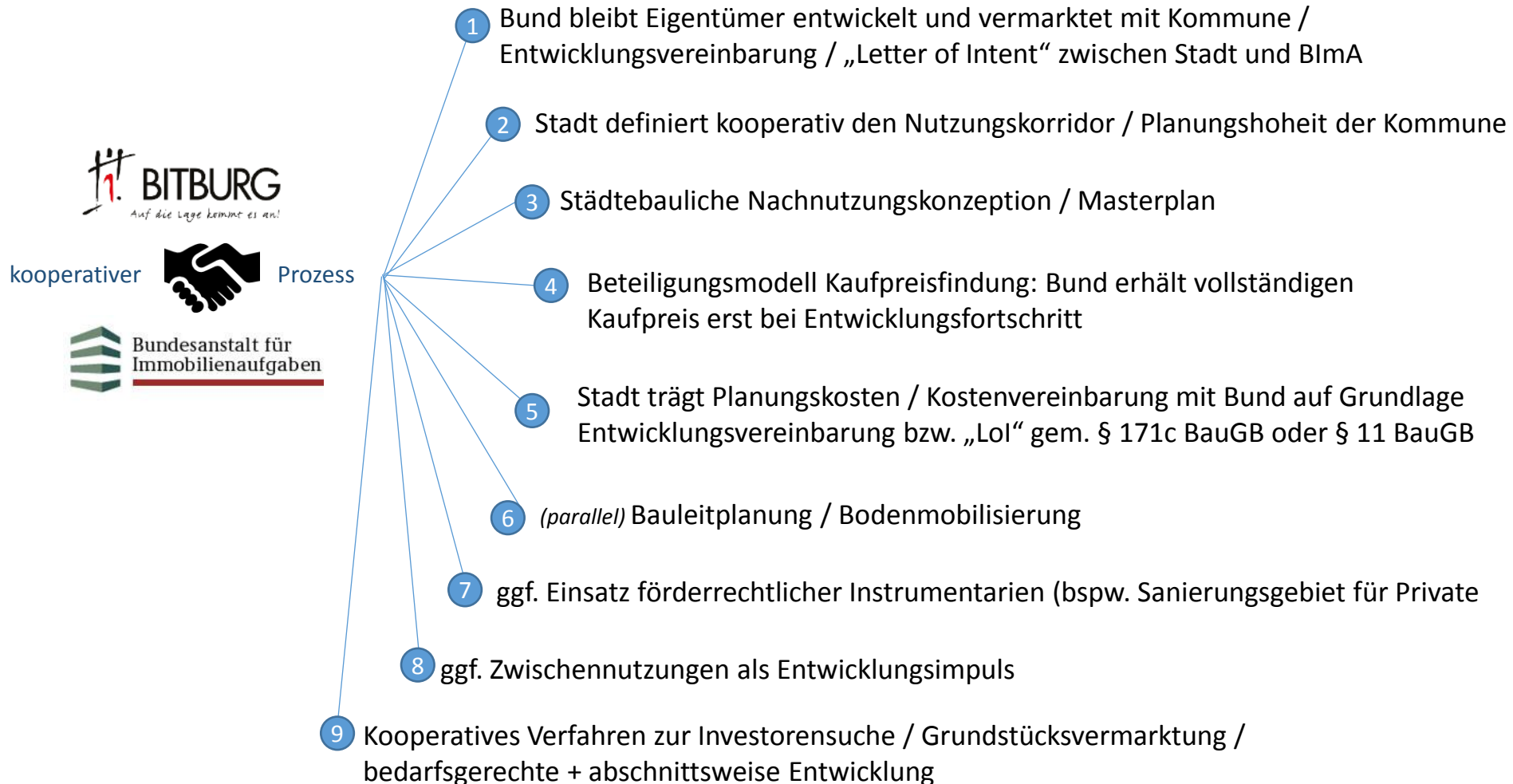
Die BlmA ist gehalten, die Kommunen beim Erwerb von Konversionsliegenschaften zu unterstützen, indem sie ihnen den bevorzugten Direkterwerb zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren anbietet („marktwirtschaftlicher Wettbewerbsvorteil“).



Entwicklung in „Eigenregie“ /
hoheitlich steuernd



Kooperativer Entwicklungsansatz – Stadt Bitburg und BlmA



Liegenschaftserwerb durch Private

