

# NIEDERSCHRIFT

zur Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtplanung,  
Altstadtsanierung und Denkmalpflege sowie für  
Wirtschaft, Verkehr und Stadtentwicklung  
am **11. Mai 2009 um 18:00 Uhr**  
im Sitzungssaal des Rathauses Gelnhausen

**Anwesende Personen:** siehe Anwesenheitslisten

**Gäste:** Herr Prof. Dr. Lutz Eiding und Herr Denis Schultheis  
Rechtsanwälte der Kanzlei Nickel, Hanau

Schriftführerin:

Marianne Wacke

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**

Die Vorsitzende des Ausschusses für Bauwesen, Stadtplanung, Altstadtsanierung und Denkmalpflege, Frau Sigrun Weigand, begrüßt die anwesenden Personen und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugegangen und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gegeben ist.

**TOP 1** Housing Area  
hier: Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet – Erschließung und Umstrukturierung des ehemals zu amerikanischen und militärischen Wohnzwecken genutzten Areals „Housing Area Galgenfeld“ – und Verhandlungsangebot an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Herr Bürgermeister Stolz beschreibt anhand einer Power-Point-Präsentation die verschiedenen Objekte, die durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte zur Disposition stehen und den derzeitigen Sachstand.

Das Ziel der Stadt Gelnhausen ist die fristgerechte Abgabe eines eigenständigen Angebotes und Nutzungskonzeptes für die „Housing Area Galgenfeld“ an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, deren öffentliche, nationale Ausschreibung am 15. Mai 2009 endet. Mit einem Mix aus Geschosswohnungsbau, Einzelhausbebauung, Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistung sollen auch die wirtschaftlichen Interessen der BlmA berücksichtigt werden, um eine gemeinsame Vermarktung und Entwicklung zu erreichen.

Die „Housing Area Galgenfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 75.000 m<sup>2</sup>, bebaut mit 16 Wohnblöcken.

Herr Kauder informiert über den baurechtlichen Status und die Auswirkungen und Möglichkeiten der vorbereitenden Untersuchungen, die vor der förmlichen Festlegung eines Entwicklungs- oder Sanierungsgebietes heute beschlossen werden sollen.

Herr RA Schultheis stellt die Kanzlei Nickel, Hanau, vor und deklariert deren Aufgabenstellung und Bedeutung bei den Verhandlungen mit der seit 5 Jahren selbständig arbeitenden Behörde. Größtmöglicher Erfolg ließe sich durch Einbeziehen der Interessen der BlmA erzielen, zumal es keine Musterverträge gäbe. Auch wird über eine Kostenteilung oder –beteiligung der Konversion zu verhandeln sein.

„Planvorhaben“ der Stadt GN steigern bereits den Wert des Grundstücks; durch den Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird an dieser Stelle der Wert „eingefroren“. Somit profitiert nicht nur die BlmA sondern auch künftig die Stadt Gelnhausen an den Wertsteigerungen. Fragen der Ausschusssmitglieder werden erörtert. Auf die Frage nach dem Zustand der Wohnblöcke, antwortet Herr Prof. Dr. Eiding, dass eine Begehung mit Bauingenieuren gezeigt hätte, dass auch bei bereits „sanierten“ Gebäuden erhebliche Baumängel festzustellen waren.

**Die Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis:**

- einstimmig beschlossen -

Beschluss:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, folgende Beschlüsse zu fassen:

**I. Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB und/oder zu einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. §§ 136 ff. BauGB**

Für das Gebiet der „ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung Housing Galgenfeld“ werden vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungs- oder Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen:

Das Untersuchungsgebiet ist ein städtebauliches Problemgebiet.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden folgende Punkte beschlossen:

**A. Nutzung**

- Ausbildung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit hohem Wohnwert (ausgewogene Stadtteilökonomie); Geschosswohnungsbau, Einzelhaus-bebauung
- Dienstleistung und Nahversorgung

**B. Struktur**

- Altlastenuntersuchung
- Verbesserung der Verkehrserschließung und -führung
- Sicherung einer kleinräumlichen und fußläufigen Versorgungsstruktur innerhalb des Stadtquartiers und der angrenzenden Stadträume
- Stärkung und Ansiedlung zentrumsorientierter Funktionen und Nutzungen
- Soziale Einbindung der Wohnnutzungen in das angrenzende Gefüge
- Städtebauliche Aufwertung

Das Untersuchungsgebiet ist im Übersichtsplan, der zum Bestandteil dieses Beschlusses wird, farbig umgrenzt.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) wird beauftragt und ermächtigt, für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Entwicklung und/oder Sanierung entgegen zu nehmen.

**II. Verhandlungsangebot an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)**

Der Magistrat wird beauftragt, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) in Verhandlungen einzutreten, die folgende Ziele haben:

1. Herstellung von Einvernehmen zwischen der Stadt Gelnhausen und der BlmA

- Die Vorstellung der Stadt Gelnhausen, im Rahmen ihrer Planungshoheit, bezogen auf die ehemalige militärische Wohnnutzung und der Vermarktungsvorstellung der BlmA sind noch nicht deckungsgleich. Das Interesse der Stadt besteht in einer urbanen Entwicklung der Konversionsflächen. Dabei muss auch mit diesem Gebiet das Ziel der nachhaltigen Stadtentwick-

lung (sozial, ökologisch, ökonomisch, stadträumlich) gefördert werden. Die Eigentümerinteressen der BImA an einer wirtschaftlichen Verwertung sollen ebenso berücksichtigt werden, wie die der Stadt Gelnhausen, der Region und der hier lebenden Menschen.

## 2. Wirtschaftliche und zukunftsorientierte Flächenverwertung

- Die SEG wird beauftragt, eine Verwertung der Flächen anzustreben, die sowohl einen zeitnahen Konversionserfolg der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gewährleistet, als auch die unverzichtbaren Belange der Stadt und deren Bürgerinnen und Bürgern sicher stellen. Nur eine angemessene Berücksichtigung der städtischen Belange ermöglicht es den Gremien, die Verkaufsinteressen durch evtl. Verzicht auf Maßnahmen des Baurechts durch die Stadt Gelnhausen zu unterstützen.

## 3. Die Stadtverordnetenversammlung und ihre Ausschüsse sind zeitnah über den Fortgang der Verhandlungen zu informieren.

**TOP 2**                    Mitteilungen und Anfragen

Keine

Ende der Sitzung:                    **19:38 Uhr**

Gelnhausen, 15. Juni 2009

---

(Weigand)  
1. Vorsitzende

---

(Herms)  
1. Vorsitzender

---

(Wacke)  
Schriftführerin