

Ausgangslage und Ziel der Potenzialanalyse	Vorgehensweise und Leistungsbausteine
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abzug der Bundeswehr aus der Freiherr-vom-Stein Kaserne Mitte 2008.</li> <li>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) neue Grundstückseigentümerin.</li> <li>Beauftragung von Drees &amp; Sommer für die Erarbeitung einer Potenzialanalyse durch die Stadt Coesfeld sowie die BImA.</li> </ul> <p><b>Ziel der Potenzialanalyse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung einer städtebaulich und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzeption zur zügigen Entwicklung der Freiherr-vom-Stein Kaserne.</li> </ul>	
<p><b>Flächenaufteilung</b></p>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>73 Gebäude mit einer überbauten Grundfläche von ca. 65.000 m<sup>2</sup> und Geschossfläche von ca. 120.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>Großteil der Gebäude wurde in den 70er Jahren errichtet und in den 80er Jahren durch weitere ergänzt.</li> <li>Teilsanierung einiger Gebäude in den 90er Jahren (insb. Dusch- und Waschräume).</li> <li>Sechs verschiedene Gebäudetypen vorhanden.</li> <li>Kompaniegebäude im zentralen Bereich in überwiegend gutem Zustand, jedoch Vermarktung schwierig.</li> <li>Werks- und Kfz-Hallen und Sportanlagen in gutem Zustand, könnten weiterrnutzt werden.</li> <li>Weiter- und Umnutzung der Gebäude der Ver- und Entsorgung (Heizzentrale, Klärwerk) nicht denkbar und Rückbau erforderlich.</li> <li>Gebäude im technischen Bereich in gutem Zustand.</li> </ul>
<p><b>Standort- und Marktanalyse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschluss der Nutzungen Wohnen (Dauerwohnraum), Einzelhandel und Logistik.</li> <li>Gewerbe, Sport, Freizeit und Tourismus als denkbare Nutzungen.</li> <li>Zahlreiche vergleichbare Kasernenstandorte im Umkreis von ca. 70 km (direkte Konkurrenzstandorte: Dülmen, Vreden und Borken).</li> <li>Abgleich der Standorte aus Sicht der BImA notwendig (Preise, Nutzungen).</li> <li>Sehr großes Angebot an freien, sofort verfügbaren Gewerbeflächen im Umkreis von ca. 20 km vorhanden (ca. 1,9 Mio. m<sup>2</sup>).</li> <li>Entwicklung des Standorts zu reinem Gewerbestandort zum jetzigen Zeitpunkt nicht realistisch.</li> <li>Entwicklung nicht alleine durch regionale Investoren möglich; Überregionale Investoren erforderlich, jedoch schwierig zu finden.</li> </ul>	<p><b>Stärken und Schwächen</b></p> <p><b>Stärken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stabile Einwohnerzahl, niedrige Arbeitslosenquote.</li> <li>Attraktive Umfeldnutzungen (Golfplatz, Reitanlage).</li> <li>Attraktive Umgebung, ausgedehnte Grün- und Waldflächen.</li> <li>Interessenbekundungen von Investoren.</li> <li>In großen Teilen gut erhaltene Gebäudesubstanz.</li> <li>Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten.</li> </ul> <p><b>Schwächen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Älter werdende Bevölkerung.</li> <li>Peripherer Standort (keine stadträumliche Einbindung des Areals möglich).</li> <li>Sehr Großes Angebot an freien, sofort verfügbaren Gewerbeflächen (GE-Flächen).</li> <li>Vergleichbare Kasernenstandorte im Umkreis.</li> </ul>

**Mögliche Entwicklungsszenarien**

Szenario		Szenario 1 „Freizeit- und Gewerbestandort“	Szenario 2 „Gewerbe- und Industriepark“	Szenario 3 „Komplettückbau“	Szenario 4 „Teilentwicklung“			Szenario 5 „Keine Entwicklung“	
Beschreibung		Entwicklung der Kaserne zu einem Freizeit- und Gewerbestandort	Entwicklung der Kaserne zu einem Gewerbe- und Industriepark („Gewerbe- und Industriepark Coesfeld“)	Rückbau aller baulichen Anlagen, Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vor der Errichtung der Kaserne	Entwicklung von Gewerbe und Freizeitnutzungen auf einzelnen Teilflächen, Beibehaltung des derzeitigen Zustands der verbleibenden Flächen			keine Entwicklung der Kaserne, Beibehaltung des derzeitigen Zustands	
Lageplan									
Rahmenbedingungen		Grundstücksvorgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf Nettobauland an Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf Nettobauland an Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaserne bleibt im Eigentum BlmA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf Nettobauland (Teilflächen) an Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf Nettobauland (Teilflächen) an Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf Nettobauland (Teilflächen) an Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaserne bleibt im Eigentum der BlmA (kein Verkauf)</li> </ul>
		Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sport- und Freizeitnutzungen in den Teilfeldern A2 und A3</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (großflächig) in Baufeld C</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen in Baufeld B (kleinflächig, keine Handwerker o.ä.)</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (Sandabbau) oder Freizeitnutzungen (Moto-Cross) in Baufeld D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche Nutzungen (großflächig, GE) in den Teilfeldern A2, A3, C1 und B</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (großflächig, GI) in Baufeld C2, C3 und C4</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (Sandabbau) oder Freizeitnutzungen (Moto-Cross) in Baufeld D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Nutzungen (Grün- und Waldflächen, evtl. Erholungsgebiet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Nutzungen in den Teilfeldern A2, A3, B und C4</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen in den Teilfeldern C1, C2, C3</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (Sandabbau) oder Freizeitnutzungen (Moto-Cross) in Baufeld D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sport- und Freizeitnutzungen in den Teilfeldern A2 und A3</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen in Baufeld C</li> <li>• keine Nutzungen in Baufeld B</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (Sandabbau) oder Freizeitnutzungen (Moto-Cross) in Baufeld D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeitnutzungen in den Teilfeldern A2 und A3</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (großflächig) in Baufeld C</li> <li>• Grünfläche (Park) in Baufeld B</li> <li>• Gewerbliche Nutzungen (Sandabbau) oder Freizeitnutzungen (Moto-Cross) in Baufeld D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Nutzungen</li> <li>• Kasernenareal wird für Zutritte gesperrt</li> </ul>
		Erschließung (Verkehrsflächen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Modernisierung und Sanierung der Verkehrsflächen im gewerblichen Bereich, Weiternutzung der Bestandsinfrastruktur</li> <li>• Rückbau und Modernisierung der Verkehrsflächen im Bereich Sport und Freizeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Modernisierung und Sanierung der Verkehrsflächen</li> <li>• Weiternutzung der Bestandsinfrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau der gesamten Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Stellplätze, Exerzierplatz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Modernisierung und Sanierung der Verkehrsflächen im gewerblichen Bereich, Weiternutzung der Bestandsinfrastruktur</li> <li>• kein Rückbau der Verkehrsflächen in Baufeld A und B sowie in Teilfeld C4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Modernisierung und Sanierung der Verkehrsflächen im gewerblichen Bereich, Weiternutzung der Bestandsinfrastruktur</li> <li>• Rückbau und Modernisierung der Verkehrsflächen im Bereich Sport und Freizeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Modernisierung und Sanierung der Verkehrsflächen im gewerblichen Bereich, Weiternutzung der Bestandsinfrastruktur</li> <li>• Rückbau und Modernisierung der Verkehrsflächen im Bereich Sport und Freizeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Rückbau der Verkehrsflächen</li> </ul>

Szenario		Szenario 1 „Freizeit- und Gewerbestandort“	Szenario 2 „Gewerbe- und Industriepark“	Szenario 3 „Komplettückbau“	Szenario 4.1 „Teilentwicklung“	Szenario 4.2 „Teilentwicklung“	Szenario 4.3 „Teilentwicklung“	Szenario 5 „Keine Entwicklung“
Rahmenbedingungen	Erschließung (Ver- und Entsorgung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung und Sanierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung und Sanierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau der gesamten Ver- und Entsorgungsleistungen (inkl. Klärwerk, Zisternen und Regenrückhaltebecken)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung und Sanierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung und Sanierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung und Sanierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Rückbau der Ver- und Entsorgung</li> </ul>
	Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau der Gebäude in den Teilfeldern A2, A3, B, C2, C4 und D</li> <li>Erhalt der Gebäude in den Teilfeldern C1 und C3</li> <li>ggf. Rückbau des Exerzierplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau der Gebäude in den Teilfeldern A2, A3, B, C4</li> <li>Erhalt der Gebäude in den Teilfeldern C1, C2, C3 und D</li> <li>ggf. Rückbau des Exerzierplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau des gesamten Gebäudebestands</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der Gebäude in den Teilfeldern C1, C2, C3 und D</li> <li>kein Rückbau der Gebäude in den Teilfeldern A2, A3, B und C4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau der Gebäude in den Teilfeldern A2 und A3, C2, C4 und D</li> <li>Erhalt der Gebäude in den Teilfeldern C1, C3 und B</li> <li>ggf. Rückbau des Exerzierplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau der Gebäude in den Teilfeldern A2 und A3, C2, C4, B und D</li> <li>Erhalt der Gebäude in den Teilfeldern C1 und C3</li> <li>ggf. Rückbau des Exerzierplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Rückbau der Gebäude</li> </ul>
Bewertung/ Risiken		<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Coesfeld übernimmt Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> <li>Grundstückswertsteigerungen durch die Entwicklung möglich</li> <li>Finanzierung der Modernisierung der Infrastruktur (Verkehrsflächen) durch Verkaufserlöse notwendig (Reinvestition der Verkaufserlöse, insb. in die Ver- und Entsorgung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Coesfeld übernimmt Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> <li>schwierige Vermarktung aufgrund des hohen Angebotes an freien, verfügbaren Gewerbeflächen</li> <li>Grundstückswertsteigerungen durch die Entwicklung möglich</li> <li>Finanzierung der Modernisierung der Infrastruktur (Verkehrsflächen) durch Verkaufserlöse notwendig (Reinvestition der Verkaufserlöse, insb. in die Ver- und Entsorgung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Kosten für Rückbau der Gebäude und Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> <li>Generierung von Einnahmen im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen („Ökopunkte“)</li> <li>städtebaulich wenig sinnvoll vor dem Hintergrund der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Brachfläche vs. „Grüne Wiese“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Coesfeld übernimmt Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> <li>Finanzierung der Modernisierung der Infrastruktur (Verkehrsflächen) durch Verkaufserlöse notwendig (Reinvestition der Verkaufserlöse, insb. in die Ver- und Entsorgung)</li> <li>Teilentwicklung als Einstieg in eine Gesamtentwicklung (auch als Ausgangsvariante von Szenario 1 möglich)</li> <li>städtebaulich nicht sinnvoll</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Coesfeld übernimmt Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> <li>Finanzierung der Modernisierung der Infrastruktur (Verkehrsflächen) durch Verkaufserlöse notwendig (Reinvestition der Verkaufserlöse, insb. in die Ver- und Entsorgung)</li> <li>Teilentwicklung als Einstieg in eine Gesamtentwicklung (auch als Ausgangsvariante von Szenario 1 möglich)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Coesfeld übernimmt Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> <li>Finanzierung der Modernisierung der Infrastruktur (Verkehrsflächen) durch Verkaufserlöse notwendig (Reinvestition der Verkaufserlöse, insb. in die Ver- und Entsorgung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebaulich nicht sinnvoll (Gefahr eines städtebaulichen Misstandes, Leerstand und Vandalismus, Imageverlust der Stadt)</li> <li>Kosten für Sicherungsmaßnahmen</li> <li>keine Generierung von Einnahmen</li> <li>keine Kosten für Rückbau der Gebäude und Infrastruktur (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung)</li> </ul>
Ergebnis Wirtschaftlichkeitsberechnung (gerundet)		- 0,45 Mio. €	+ 4,4 Mio. €	- 6,2 Mio. €	- 1,2 Mio. €	- 0,55 Mio. €	- 2,4 Mio. €	- 30.000 €
Ergebnis bezogen auf Gesamtfläche 168,5 ha		- 0,27 €/m <sup>2</sup>	+ 2,61 €/m <sup>2</sup>	- 3,68 €/m <sup>2</sup>	- 0,71 €/m <sup>2</sup>	- 0,33 €/m <sup>2</sup>	- 1,42 €/m <sup>2</sup>	- 0,02 €/m <sup>2</sup>
Ergebnis bezogen auf Fläche Kaserne + Schiessanlage 67,6 ha		- 0,67 €/m <sup>2</sup>	+ 6,51 €/m <sup>2</sup>	- 9,17 €/m <sup>2</sup>	- 1,78 €/m <sup>2</sup>	- 0,81 €/m <sup>2</sup>	- 3,55 €/m <sup>2</sup>	- 0,04 €/m <sup>2</sup>
Bewertung Drees & Sommer								

## Handlungsempfehlungen

Szenario 1 „Freizeit- und Gewerbestandort“ weist gegenüber den restlichen Szenarien die größte Chance auf eine Entwicklung der Gesamtfläche auf, da durch die Mischnutzung eine Veräußerung unter Nutzung von Synergieeffekten am wahrscheinlichsten ist. Des Weiteren bietet dieses Szenario durch die angedachte Freizeitnutzung die Möglichkeit eine große Teilfläche auf einmal zu veräußern. Gleichzeitig können durch die Freizeitnutzung weitere positive Synergieeffekte für die Gesamtstadt Coesfeld generiert werden. Nur durch eine Gesamtentwicklung ist ein Rückbau der nicht umnutzungsfähigen Bausubstanz möglich, da ohne eine Veräußerung der Gesamtflächen die Abbruchkosten die Entwicklungserlöse aus Teilflächen deutlich übersteigen. Gegenüber einer rein gewerblichen und industriellen Nutzung (Szenario 2) ist die Entwicklung mit Mischnutzungen aufgrund des sehr großen Angebots an gewerblichen Bauflächen im Umfeld sowie den vorhandenen Investorenanfragen aus dem Freizeitbereich realistischer.

Um eine erfolgreiche Entwicklung der Konversionsflächen in Coesfeld sicherzustellen, sind daher die noch ungeklärten kostenseitigen Rahmenbedingungen zu untersuchen. Des Weiteren sind die Einnahmen im Rahmen der Investorenkommunikation sicherzustellen, bzw. zu optimieren. Ohne diese Maßnahmen ist eine wirtschaftliche Entwicklung der Freiherr-vom-Stein-Kaserne nicht möglich. Folgende Ansatzpunkte und Rahmenbedingungen sollten bei der Entwicklung berücksichtigt werden:

### Infrastruktur

- Prüfung und Generierung von Fördermitteln.
- Klärung evtl. zu zahlender Kanalanschlussbeiträge.
- Klärung Erschließungssituation (Übertragung der Erschließungsanlagen im Zuge der Entwicklung).
- Prüfung einer Kostenbeteiligung / Kostenteilung mit Dritten an Erschließungskosten.
- Detaillierte Prüfung der Bestandsinfrastruktur (Zustand, Leitungsführung, Umfang, etc.) und Abgleich mit den zukünftigen Anforderungen.
- Erstellung eines detaillierten Infrastrukturkonzeptes (Erschließung, Ver- und Entsorgung) unter Berücksichtigung der Investoren-/ Nutzeranforderungen sowie der Bestandsinfrastruktur.

### Vermarktung

- Ansiedlung der vorhandenen, konkreten Interessenten mit oberster Priorität (Ankernutzung).
- Führen weiterer Gespräche mit den interessierten Investoren (Investorenbetreuung und –kommunikation).
- Direktansprache von weiteren möglichen Investoren (im Rahmen eines evtl. zu erstellenden Vermarktungskonzeptes).
- Konkretisierung der Investoreninteressen in einer detaillierten und optimierten Planung (städtebaulicher Entwurf).
- Optimierung Projektlaufzeit durch:
  - Nahtloser Übergang zwischen Projektvorbereitung, Abzug Bundeswehr, Realisierung und Verkauf.
  - Produktdefinition zur Erhöhung des Marktpotenzials und Beschleunigung des Flächenabsatzes.
- Grundstückswertsteigerungen durch die Entwicklung.

### Hochbau

- Eventuell Erhalt und Verkauf weiterer Bestandsgebäude an Investoren (in Abhängig vom Bauzustand).
- Reduktion Umfang und Anzahl der abzubrechenden Gebäude.
- Prüfung Fördermittel für Modernisierung- und Sanierung.