

90/410 (flbe018)

19.04.1996

18.07.1996

18.10.1996

13.01.1997

Projekt Hohenloh

Quartalsbericht I / 1996

Quartalsbericht II / 1996

Quartalsbericht III/1996

Quartalsbericht IV/1996

1. Konzeptentwicklung

Auf der Basis der Entscheidung des Rates vom 21.12.1995 und der Bewilligung des Förderantrags wurde der Auftrag an die HARPEN AG zur Fortsetzung der Konzeptentwicklung erteilt. Der HARPEN AG und den beauftragten Subunternehmen Pesch & Partner und ECON-Consult wurden die bisherigen Untersuchungen und Planungen übersandt. Unter Verwendung der von der Stadt zusammengestellten Adressen hat die ECON-Consult eine Befragungsaktion von Maklern und Bauträgern zur Einschätzung der Marktchancen der Entwicklung Hohenloh durchgeführt.

Am 11.04. und 13.06.1996 wurden halbtägige Werkstattgespräche unter Beteiligung der Gesellschafter der Projektgesellschaft und Vertreter der Ratsfraktionen durchgeführt. In den Werkstattgesprächen wurde das mögliche Nutzungsspektrum und der Entwurf des Strukturkonzepts erörtert. Von dem Büro Pesch & Partner wurde innerhalb des Berichtszeitraums eine vertiefende städtebauliche Bestandsanalyse vorgelegt. Außerdem hat das Büro Pesch & Partner im Vorgriff auf spätere Arbeitsschritte Nachnutzungskonzepte und Kostenermittlungen für 2 Typen der Unterkunftsgebäude erstellt.

Am 29.08.96 wurden anhand der drei exemplarischen Gebäude 2, 39 und 58 mögliche Nachnutzungen (Wohnen) aufgezeigt und die Umbaukosten erläutert. Außerdem wurden auf der Basis des von der ECON-CONSULT fertiggestellten Strukturkonzepts Vorüberlegungen für das räumliche Entwicklungskonzept (Masterplan) vorgestellt und erörtert. In einen Koordinationstermin am 10.09. bei Pesch & Partner wurde die städtebauliche Detailabstimmung vorgenommen.

In einem Koordinationstermin am 2.10.1996 in Dortmund wurden die Anregungen der Gesellschafter und der Stadt Detmold zu dem Entwurf des Masterplans sowie zu den Varianten für ausgewählte Teilbereiche erörtert und die Sektoralpläne (Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, Grün- und Freiflächenkonzept) vorgestellt. Der abgestimmte Masterplanentwurf wurde am 30.10.1996 in Detmold mit einem durch die Vertreter der Fraktionen, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, der Bezirksregierung, der Oberfinanzdirektion und des Bundesvermögensamtes erweiterten Teilnehmerkreis beraten. Es wurde vereinbart, die städtebaulichen Varianten zur Neustrukturierung des Gewerbegebietes in die Hauptvariante zu übernehmen, weil zu große Vermarktungs- und Verhandlungsrisiken mit dem Erhalt aller großen Hangars verbunden wären.

Der überarbeitete Masterplan wurde am 13.11.1996 dem Ausschuß für Stadtentwicklung und am 28.11.1996 dem Rat vorgestellt und als Grundlage für die stadtwirtschaftliche Kalkulation gebilligt.

Das von der HARPEN AG vorgelegte Konzept zum Aufbau der stadtwirtschaftlichen Kalkulation wurde mit der Stadt abgestimmt und dafür die aktuellen Kosten und Kalkulationswerte zusammengestellt.

Die Entwürfe zu den Sektoralplänen „Handlungskonzept“ und „Steuerungsinstrumente“ wurden von dem Ing.Büro PESCH & Partner vorgelegt und mit der Stadt abgestimmt.

In einem weiteren Arbeitsgespräch mit den Gesellschaftern der Projektgesellschaft Detmold Hohenloh wurde eine erste Kosten- und Erlösprognose auf der Grundlage der bisher vorliegenden Informationen vorgestellt und erörtert.

Anfang Januar 1997 werden von der Projektgesellschaft die Annahmen für die stadtwirtschaftliche Kalkulation abschließend festgelegt. Die Ergebnisse der stadtwirtschaftlichen Kalkulation werden den Gesellschaftern, den Vertretern der Fraktionen und dem Konversionsbeauftragten der Bezirksregierung am 5.2.1997 präsentiert.

2. Flächennutzungsplanänderung

Die Anregungen und Bedenken der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und der Vorentwurf entsprechend dem Abwägungsergebnis überarbeitet. Die Bürger wurden im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung über die Ergebnisse der Abwägung informiert. Der Rat hat am 21.03.96 die Offenlegung des Entwurfs beschlossen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein Antrag zur Änderung des Gebietsentwicklungsplans vorbereitet.

In dem Zeitraum vom 17.04.1996 bis 17.05.1996 wurde die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 135 durchgeführt. Anschließend erfolgte die Abwägung der Anregungen und Bedenken und eine Überarbeitung des Entwurfs sowie des Erläuterungsberichts.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung (11.09) und der Rat (26.09) haben die Abwägung der Anregungen und Bedenken beraten und die erneute Offenlegung beschlossen.

Die zweite Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 135 „Fliegerhorst“ wurde im Zeitraum vom 18.11.1996 bis 20.12.1996 durchgeführt.

Die Stadt Detmold hat im Rahmen des Erarbeitungsverfahrens zu der 13. Änderung des Gebietsentwicklungsplans Lippe Stellung genommen. Die Bezirksregierung wird die Planung dem Bezirksplanungsrat in der ersten Sitzung des Jahres 1997 vorlegen und anschließend die Genehmigung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft einholen. Dies ist die Voraussetzung für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung.

3. Denkmalschutz

Die Bezirksregierung hat die Verfügung vom 08.11.1995 zur Unterschutzstellung wesentlicher Teile des ehemaligen Militärgeländes insbesondere wegen der Formulierung der Begründung zurückgezogen. Der Bürgermeister hat mit der Regierungspräsidentin ein Gespräch mit dem Ziel der Reduzierung des Umfangs der

Unterschutzstellung geführt. Herr Huneke hat der Regierungspräsidentin die Problemlage anlässlich einer Ortsbesichtigung erläutert. Die Bezirksregierung überprüft den Umfang und Inhalt der Unterschutzstellung.

Die Bezirksregierung Detmold hat den Vorgang bezüglich der Eintragung eines großen Teils der Gebäude in die Denkmalliste an das Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport übersandt. Das Westfälische Amt für Denkmalpflege überarbeitet z.Z. die Inventarisierung der denkmalwerten Bausubstanz und die Denkmalwertbegründung. Die Stadt Detmold hat dem Ministerium den Bericht der Arbeitsgruppe Denkmalschutz Fliegerhorst auf Anforderung übersandt und einen Sachstandsbericht gegeben.

Das Wafd hat die Denkmalwertbegründung überarbeitet und der Bezirksregierung Detmold zur weiteren Veranlassung übersandt.

Der Vorgang „Denkmalschutz Fliegerhorst“ liegt dem Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport zu Entscheidung vor. In dem Entwurf zum Masterplan sind die Belange des Denkmalschutzes insbesondere durch Freihaltung wichtiger Freiflächen und Erhaltung der Gebäude entlang der Richthofenstraße sowie im Bereich der ehemaligen Offizierswohnanlage berücksichtigt worden.

4. Erschließung

Die Stadtwerke haben mit dem Bundesvermögensamt eine Vereinbarung über die Übertragung der Gas- und Wasserversorgungsanlagen geschlossen. Über die Übernahme des Fernwärmenetzes wird noch verhandelt. Mit den Stadtwerken wurde ein Standortvorschlag für eine Kraftwärmekopplungsanlage für die Stadtteile Hakedahl und Hohenloh ausgearbeitet. Die Kanalbestandserfassung wurde durch ein vom Fachbereich 7 beauftragtes Ingenieurbüro fertiggestellt. Der Fachbereich 5 hat mit der Ermittlung der Kosten für die Verkehrserschließung als Grundlage für die Ablösung von Erschließungskostenbeiträgen begonnen.

Bei der Bezirksregierung Detmold wurde ein Förderantrag zur Bezuschussung der Berechnung der Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes durch ein externes Ingenieurbüro gestellt.

Der Fachbereich 5 hat die Erschließungskosten für die Verkehrserschließung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen ermittelt.

Das Bundesvermögensamt hat seine Bereitschaft erklärt, das Stromnetz direkt auf die Stadtwerke Detmold zu übertragen. Mit Pesch & Partner wurde das Erschließungskonzept für die Neuordnung der Erschließung im technischen, gewerblichen Bereich abgestimmt.

Auf der Basis des Verkehrskonzeptes hat die HARPEN AG die Kosten für die Erneuerung und den Neubau der Verkehrsanlagen ermittelt. Grundlage für die Kalkulation des Abwassernetzes war der Neubau der Kanalisation.

Auf der Grundlage eines noch zu beauftragenden Gutachtens über die Kapazität der Kanäle sollen die Aufwendungen für die Sanierung und laufende Unterhaltung der vorhandenen Kanalnetzes den Kosten für den Neubau gegenübergestellt werden.

Das vom Ing.Büro Harloff & Hensel erstellte Gutachten zur Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Konversion des Fliegerhorstes wurde im Ausschuß für Stadtentwicklung am 13.11.1996 vorgestellt und erörtert. Auf der Grundlage der untersuchten Alternativen haben der Ausschuß für Stadtentwicklung und der Rat sich für die Öffnung der Richthofenstraße ausgesprochen.

5. Gutachten Altlastenverdachtsflächen

Das Ingenieurbüro Geo-Infometric hat das Gutachten zur Erstbewertung der Kontaminationsverdachtsflächen erstellt. Das Gutachten wurde dem Arbeitskreis Altlasten beim Kreis Lippe zur Abstimmung des weiteren Untersuchungsaufwandes vorgelegt.

Auf der Grundlage der Abstimmung im Arbeitskreis Altlasten hat das Ingenieurbüro Geo-Infometric ein Angebot zur Durchführung weitergehender Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Orientierungsphase) für die Erstellung einer Kostenprognose für Sanierungsmaßnahmen sowie für die Erfassung kontaminierter Bausubstanz einschließlich einer Kostenprognose für die Entsorgung im Fall der Sanierung erstellt. Die Stadt Detmold hat diesbezüglich einen Förderantrag gestellt, der aber wegen der Haushaltssperre noch nicht bewilligt werden konnte.

Der Förderantrag für die Fortsetzung der Gefährdungsabschätzung Altlasten wurde von der Bezirksregierung und dem Staatlichen Amt für Umweltschutz geprüft und nach Abstimmung die Auftragsvergabe durch die Stadt vorbereitet.

Entsprechend dem am 10.10.1996 erteilten Auftrag hat die Geo-Infometric am 15.12.1996 einen Zwischenbericht über den Sachstand des Untersuchungsprogramms zur „Orientierungsphase der Gefährdungsabschätzung ehemaliger Fliegerhorst Detmold“ erstellt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden 328 Rammkernsondierungen niedergebracht und 300 Bodenproben entnommen und untersucht. Darüber hinaus wurden 306 Messungen der Bodenluft durchgeführt und ausgewertet. Eine endgültige Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgt im Abschlußbericht bis zum 15.2.1997.

6. Vermarktung

Die Besichtigungen mit Nutzungsinteressenten für das Gebiet Hohenloh wurden fortgesetzt. U.a. wurde eine Ortsbegehung mit Bauminister Vesper vorbereitet und durchgeführt sowie einer großen Anzahl von Bürgern die Besichtigung des neuen Stadtteils ermöglicht.

Mit dem Kreis Lippe wurde das geplante Umnutzungsvorhaben Sonderschule für Erziehungshilfe abgestimmt. Die Stadt hat dem Bundesvermögensamt ein Angebot zum Erwerb der Gebäude 38 und 78 für die Einrichtung der 13. Grundschule unterbreitet. Die GILDE GmbH hat einen Antrag zur Umlenkung der Fördermittel für die Erweiterung des Innovationszentrums gestellt.

Die EVD, Sparkasse, DAL und HARPEN AG haben eine Projektgesellschaft zur Entwicklung des Stadtteils Hohenloh gegründet.

Im Rahmen eines „Tages des offenen Tores“ haben 380 Bürger und Nutzungsinteressenten die Gelegenheit genutzt, die ehemalige militärische Liegenschaft zu besichtigen und sich von der vorhandenen Bausubstanz einen Eindruck zu verschaffen.

Die Stadt Detmold hat die Grunderwerbsverhandlungen für den Erwerb der Gebäude für die Grundschule erfolgversprechend fortgesetzt.

Ein alternatives Konzept zur Entwicklung des Fliegerhorstes in Richtung eines Forschungs- und Entwicklungsstandortes wurde mit einem privaten Investor, Vertretern von Forschungseinrichtungen und der OFD erörtert.

Das Konzept der WIBAU und die Referenzen des Bauträgers wurden überprüft. Da die Prüfungen kein befriedigendes Ergebnis erbracht haben, wurde die Zusammenarbeit mit der WIBAU seitens der Stadt in einem Erörterungstermin beim Wirtschaftsministerium abgelehnt.

Das finanzielle Konzept der Kulturliga wurde überprüft und mit einem Vorstandsmitglied des Vereins beraten.

Das Exposé für die spätere Vermarktung wurde überarbeitet und durch Planunterlagen ergänzt.

Die Oberfinanzdirektion hat Gespräche mit einem weiteren privaten Investor auf der Grundlage des Masterplanentwurfs geführt.

Die Projektgesellschaft Detmold Hohenloh (PDH) wurde in das Handelsregister eingetragen und hat ihre Tätigkeit aufgenommen.

Mit mehreren Institutionen und Gewerbebetrieben wurden Gespräche und Verhandlungen über die Nutzung von Gebäuden auf dem ehemaligen Fliegerhorst geführt.

Die Projektgesellschaft PDH hat auf der Grundlage eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung die Verhandlungen mit der Oberfinanzdirektion über einen möglichen Ankauf fortgesetzt.

7. Zusammenarbeit mit der FH Lippe

Gemeinsam mit Prof. Berghoff und der Kulturliga e.V. wurden die Ergebnisse der Studienarbeiten für ein Kulturzentrum begutachtet.

Die Studienarbeiten zur Umnutzung von Hallen und Gemeinschaftseinrichtungen in eine Landessportschule unter Leitung von Prof. Schneider werden fortgesetzt.

8. Zivile Folgenutzung des Landeplatzes

Nach langen Verhandlungen zwischen der Stadt Detmold, dem Luftsportverein und den Anliegern des Flugplatzes wurde ein Kompromiß über die zukünftige, eingeschränkte Nutzung des Landeplatzes erzielt.

Die Verwaltung wurde vom Rat beauftragt, mit dem Bundesvermögensamt über einen Pachtvertrag für die Landebahn zu verhandeln.



(BEHNKE)