



# BKEG

Bad Kreuznacher

Entwicklungsgesellschaft mbH

**Von der Militärbrache zum lebendigen Stadtquartier**

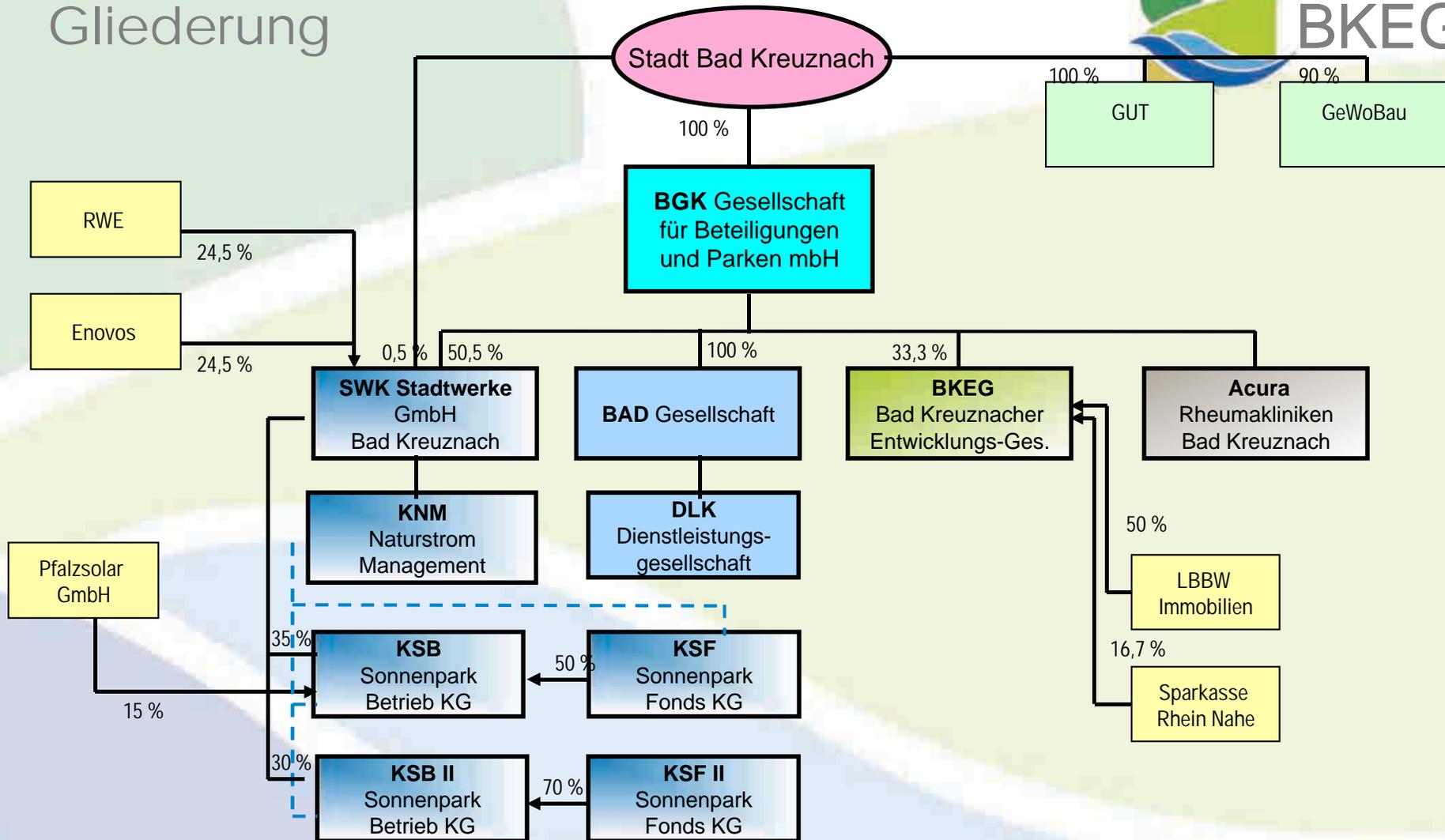
**Konversion in Bad Kreuznach**



# Gliederung



**BKEG**



# Eine Erfolgsgeschichte

**KONVERSION** Die Umwandlung der früheren US-Militärflächen lässt Bad Kreuznach wachsen

Von Robert Hombor

**BAD KREUZNACH.** Wer sich die politisch diskutierten Großprojekte in der Stadt anschaut, der kommt zwangsläufig zum skeptischen Resümee: Hier tut sich ja gar nichts. Der Stillstand an manchen exponierten Stellen – siehe Neustadt, Kornmarkt, Alte Nalabrücke – sollte den Blick auf positive Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt über nicht einstellen. Die Konversion der früheren US-Liegenschaften ist wie solche Erfolgsgeschichte.

Auch im Jahr 2013 arbeiten die Bauherren voran. Im Mauerwerk sind die früheren Häuser fast vollständig zur Überbauung oder die alten US-Blöcke in moderne Wohnanlagen verwandelt worden. Etwa schleppend hat bislang die Vermarktung der ehemaligen Rose-Bauten an der Alzeiger Straße und des angrenzenden ehemaligen US-Blocks im September vollzog sich nun die Abkehr vom ursprünglichen Konzept, an dieser Stelle ausschließlich Gewerbebelegung vorzuziehen. Die Baden-Nadener Bauwert-Objektgesellschaft wird hier – Baubeginn Januar 2014 – ihr Wohnkonzept „Antiques Hotel“ umsetzen. Die Blöcke wurden genau wie geplant 250 Wohneinheiten zuzurechnen.

### Belebung durch Justiz

Eine noch am nicht recht kalte Belebung wird das neue Justizzentrum an der John-F.-Kennedy-Straße bringen. In das im Dezember der potentiell erfolgreiche in zwei



So sah der „Rheingrabenblick“ bis 2008 aus: US-Hospital mit Lazarettkirche an der Franziska-Purcell-Strasse  
Foto: Al-Jechel



Mit dem Abriss des US-Hospitals im Oktober 2008 war die medizinisch-militärische Nutzung der Mauer vorbei.



# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

## KONVERSIONS-INFO BAD KREUZNACH



### Konversion als Langzeitaufgabe der Stadtentwicklung Organisation und Strategien

#### I. Die Konversionsproblematik

Die US-Army hat am 15.02.2000 mitgeteilt, dass der Standort Bad Kreuznach bis zum 31.12.2001 aufgegeben und die Liegenschaften bis zum 31.03.2002 freigegeben werden. Ein Jahr später wurde bekannt gegeben, dass zeitgleich mit den anderen Liegenschaften auch die Rückgabe des Trainings- und Freizeitgeländes auf dem Kuhberg erfolgt. Der Abzug beginnt im Juni 2001. Es ist damit zu rechnen, dass die meisten Liegenschaften schon im Herbst tatsächlich leer stehen.

Somit stellt sich die Aufgabe einer zivilen Umnutzung einer Fläche, die insgesamt 160 Hektar im Bereich der Kernstadt und im Außenbereich umfasst.

Der Abzug von etwa 4.200 Armeeangehörigen (mit Familien), der Verlust von 350 zivilen Arbeitsplätzen, der Verlust von Kaufkraft (aktuelle Berechnungen liegen nicht vor), der Wegfall der Army als Auftraggeber, die Kündigung von mehreren Hundert (300 - 400) privat angemieteten Wohneinheiten in Stadt- und Kreisgebiet stellen einen tiefen Einschnitt in das Wirtschaftsgefüge der Stadt dar. Der außerordentliche Umfang der neu zu überplanenden und umzunutzenden Flächen, zum Teil in städtebaulich äußerst sensibler Lage, macht die Konversion zu einer langfristigen Aufgabe der Stadtentwicklung, der oberste Priorität zukommt. Die Arbeits- und Entscheidungsstrukturen innerhalb derer die vielfältigen Probleme gelöst werden müssen, sind auf eine lange Dauer (Richtwert: 15 Jahre) und auf Kontinuität hin anzulegen und abzustimmen.

**Die Konversion ist trotz ihrer mittelfristig eher negativen Folgen für Bad Kreuznach aber auch eine struktur- und wirtschaftspolitisch in der Nachkriegszeit einzigartige und in Zukunft nicht wieder gegebene Chance für die Stadtentwicklung.**

Die neue Nutzung militärischer Anlagen bietet Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Stadtplanung, bei der Entwicklung des Kurgebietes, bei der Ausweisung von Freizeit- und Grünanlagen, bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen und für den Wohnstandort Bad Kreuznach, die neue Perspektiven und Lösungsansätze eröffnen.

#### II. Liegenschaften

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Liegenschaften:

##### 1. Rose Barracks (Baujahr 1932 ff.)

- Kernstadt/Alzeyer Straße
- Fläche: 19 Hektar, bebaut 6,3 Hektar
- 64 Gebäude, davon 8 Kasernen für Truppenunterkünfte, 7 Gebäude Baujahr 1935 ff., ansonsten Verwaltungs-, Lager-, Kantinen-, Wach-, Instandsetzungsgebäude



Konversionsgebiete:

Größe:

▪ Gewerbepark General Rose	19,5 ha
▪ Wohngebiet Musikerviertel	9,3 ha
▪ Wohngebiet Rheingaublick	8,0 ha
▪ Wohngebiet Rheingrafenblick	<u>13,0 ha</u>
-----	
▪ Freizeitgelände Kuhberg	rd. 17 ha
▪ Wohnungen im Bestand	rd. 520

# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

## 2. Erster Ansatz (Wirrungen)

- 15.02.2000 Mitteilung der US – Army bis 31.12.2001 aufgegeben
- 25.05.2000 Beschluss des Stadtrats: v gem. § 141 BauGB
- 31.12.2001 Abzug der US – Streitkräfte
- 31.3.2002 Freigabe der Liegenschaft
- 13.05.2002 / 15.08.2002 / 24.03.2003 Beschlüsse
- 13.07.2005 Erster städtebaulicher Vertrag zwischen Land RLP – Stadt Bad Kreuznach –
- Nov. 2005 Rückzug EGRP (keine Finanzierung)



# Abzug, Ausstieg und Neuanfang

**GESCHICHTE** Von der EGRP-Pleite zur BKEG

Von Robert Neuber

**BAD KREUZNACH.** Im Juli 1951 kamen die Amerikaner nach Bad Kreuznach. Ende 1999 war diese Ära zu Ende. Für die Stadt ein hartes Brot. 6000 GIs sorgten für Umsatz – die Army hatte die Kaufkraft ihrer Angehörigen in der Stadt 1992 auf rund 46 Millionen Mark pro Jahr beziffert. Unzählige Hauseigentümer vermieteten an US-Soldaten, viele Kreuznacher arbeiteten als Zivilbeschäftigte bei der Army. Und es stellte sich die Frage, was mit den 170 Hektar Fläche geschehen sollte, die mitten in der Stadt brach liegen würden.

Am 14. Dezember 2001 wurden die letzten Amerikaner verabschiedet. Als Entwickler für die freien Liegenschaften wurde die Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz (EGRP) präsentiert, eine Tochter der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Nordrhein-Westfalen. Doch als die CDU in Nordrhein-Westfalen mit Jürgen Rüttgers an die Macht kam, war das Geschäft hinfällig. Rüttgers war der Auffassung, es

sei nicht Aufgabe der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft, Projekte in einem anderen Bundesland zu entwickeln. Damit war die EGRP 2006 aus dem Geschäft. Für die Stadt ein Schock, aber nur kurz. Binnen weniger Wochen war ein neuer Entwickler gefunden: die „Kommunalentwicklung“, eine Tochter der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg. Pikantes Schwanke: Mit den Württembergern hatte die Stadt schon 2001 Gespräche geführt und den konversionserfahrenen Stuttgartern auch den Vorzug gegeben, aber die Landesregierung soll auf eine Kooperation mit der nordrhein-westfälischen EGRP gedrungen haben – weil damals sowohl in Mainz als auch in Düsseldorf die SPD regierte.

Nun aber ging alles schnell: Mit der Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft (BKEG) wurde die Instanz gegründet, bei der die Fäden der Grundstücksvermarktung zusammenlaufen. Beteiligt sind die Stadt (33,3 Prozent), die LBBW Immobilien GmbH (50 Prozent) sowie die Sparkasse Rhein-Nahe (16,7 Prozent).

laufen schon die ersten Arbeiten für den Bürgerpark, und die noch freie Fläche zwischen Kennedy-Straße und Kleingärten ist für Gastronomie vorgesehen.

Hundert Meter Luftlinie entfernt entsteht derzeit für 2,3 Millionen Euro der Sportkindergarten unter Regie des MTV Bad Kreuznach, den die Stadt mietet und mit dem innovativen Konzept einer Bewegungskita betreiben wird. Der MTV baut in direkter Nachbarschaft zu seiner Halle, die Stadt mietet die Kita für 30 Jahre an.

## Neubezug beginnt

Die Seniorenhilfe der Diakonie wird Mitte 2014 mit dem Bezug ihrer neu errichteten Seniorenresidenz an der Kennedy-Straße beginnen. Um die zehn Millionen Euro wurden investiert.

Unweit davon entfernt, auf der Ecke Schubertstraße-Richard-Wagner-Straße, entsteht 2014 für 3,2 Millionen Euro ein Wohnkomplex mit 24 Wohneinheiten. Hier baut die Gewobau in Kooperation mit der Rheinessen-Fachklinik Alzey einen Komplex, in dem psychisch behinderte und erkrankte Menschen in betreutem Wohnen untergebracht werden können. Der Kreuznacher Architekt Winfried Mannert plant, die Gewobau baut und ist Eigentümer, die Rheinessen-Fachklinik ist Mieter. Eine mögliche spätere Umnutzung

als normaler freier Komplex der Planung

Bezieht man sich auf die früheren Mietwohnungen der Bosenhofs, den Obi-Bau von der gleichen im Karlsruher Straße und nichts mehr

Durch die Nahversorger der Alzeyer der amerikanischen PX stand, was doch eher Wohnviertel der Stadt zu sein Neben

Die Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz der früheren Hektare an die

des Kuhbergs zwar nicht, aber steht ein Grundstück mit 300 Euro der Interessen

maßig kleine die teuerste am Rand der Stadt und eine Möglichkeit bieten kauf – wer alle bebaut. vember ein bauungsplan nach der c

27.03.2006 Gründung BKEG:

Gesellschafter:

- LBBW Immobilien GmbH Stuttgart (3/6)
- BGK Gesellschaft für Beteiligungen und Parken GmbH & Co. KG (2/6)
- Sparkasse Rhein-Nahe (1/6)

Aufgaben der BKEG:

- Ankauf, Entwicklung, Freilegung, Erschließung und Vermarktung der Konversionsflächen

04.04.2006 Zweiter Städtebaulicher Vertrag

Vertragspartner: Land RLP – Stadt Bad Kreuznach – BKEG

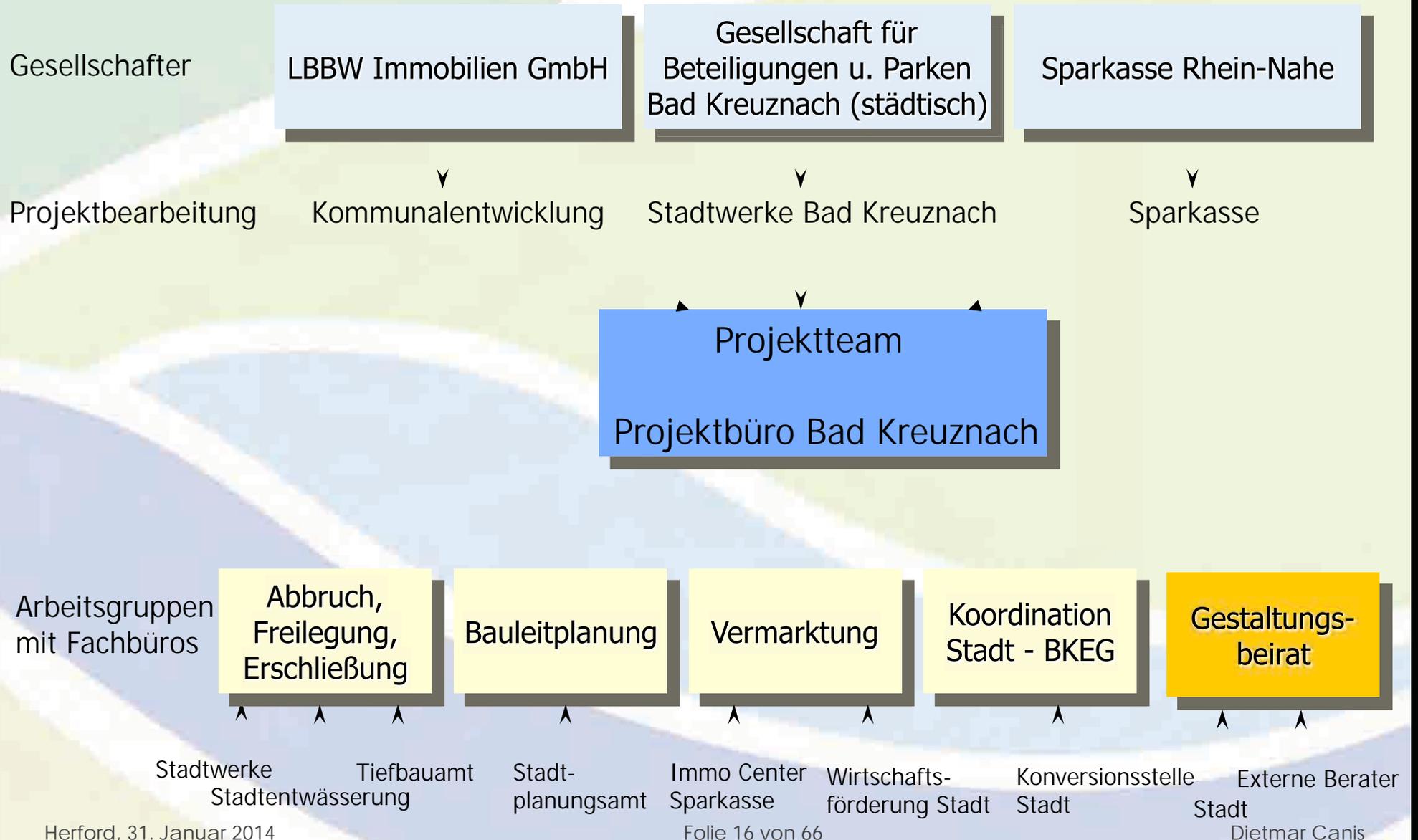
19.12.2006 „Baggerbiss“

# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

3.1. Projektorganisation

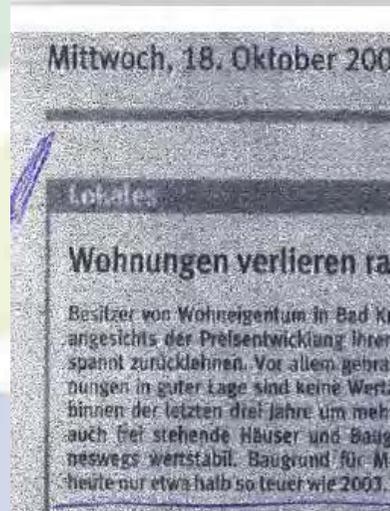


# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

# Standortanalyse Fachgutachten



## 4. Empfehlung

Seite 25 • 20.11.2006

### 1. Housing II (2007 bis 2011)

Investor für Mietkauf-Konzept-Wohnungen suchen

Vorrangig bearbeiten. Konzept mit kleinen Häusern  
Starter, Familien und Arrivierte neben- und miteinander

Story: „Das Bad Kreuznacher Wohn-Software und Lebenszyklus-Modell“

Besonderes Quartierskonzept mit z.B. Deula als Kooperationspartner  
„Parkviertel Bad Kreuznach“ (siehe auch analog „Berlin Parkviertel Dahlem – die größte Konversionsfläche Deutschlands mit über 1000 WE – z.B. Bobbycar Parcours)  
Konversionszuschuss einbauen, wo Altsubstanz erhalten bleibt

### 2. Housing III (2007 bis 2011)

Für Bildung und Gewerbe vorsehen  
(Konversionszuschuss einsetzen?)

Liegt am dezentralsten und hat den höchsten Anteil an Geschosswohnbauten  
(vorbehaltlich technischer Prüfung)

### 3. Hospital (ab 2011 bis 2016)

Zurückstellen

Konzept entwickeln, wenn Realisierung konkret ansteht.

Eignung für hochwertige Individualbebauung, d.h. Vertrieb von Grundstücken

Aus den Entwicklungen in kleinen Bauabschnitten (ca. 20 WE) lernen und Stück für Stück übertragen (siehe



h  
015



4

# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

## Rheingaublick (Housing III)

Sanierung der Bestandsbauten (14 Blocks)

Eigentumswohnungen

Unteres Preissegment (für den „Einsteiger“, kleinerer Geldbeutel)

Später: Kapitalanleger

Freie Randflächen:

Einzelbebauung,

Stadhäuser



## Musikerviertel (Housing II)

Abriss der Bestandsbauten (Ausnahmen)

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Im Randsteifen Reihenhäuser, Projekte

Mittleres Preissegment (für die „junge Familie“)

Nahversorgungszentrum



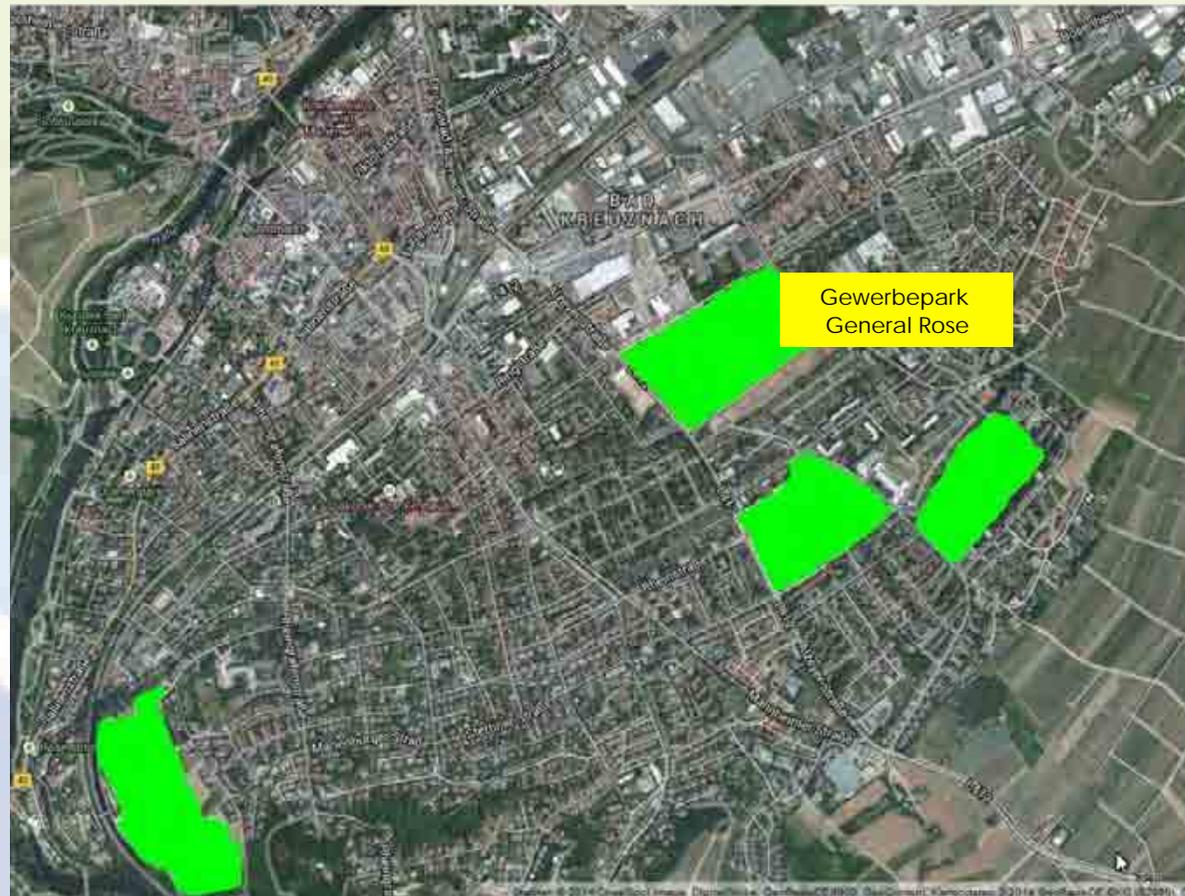
### 3.3. Konzept

## Gewerbepark General Rose

Erhalt der „7er – Gruppe“, Trampolin – Olympia Stützpunkt  
(Sporthalle)

Abriss der übrigen Gebäude

Gewerbliche Nutzung (Justizzentrum)



## Rheingrafenblick

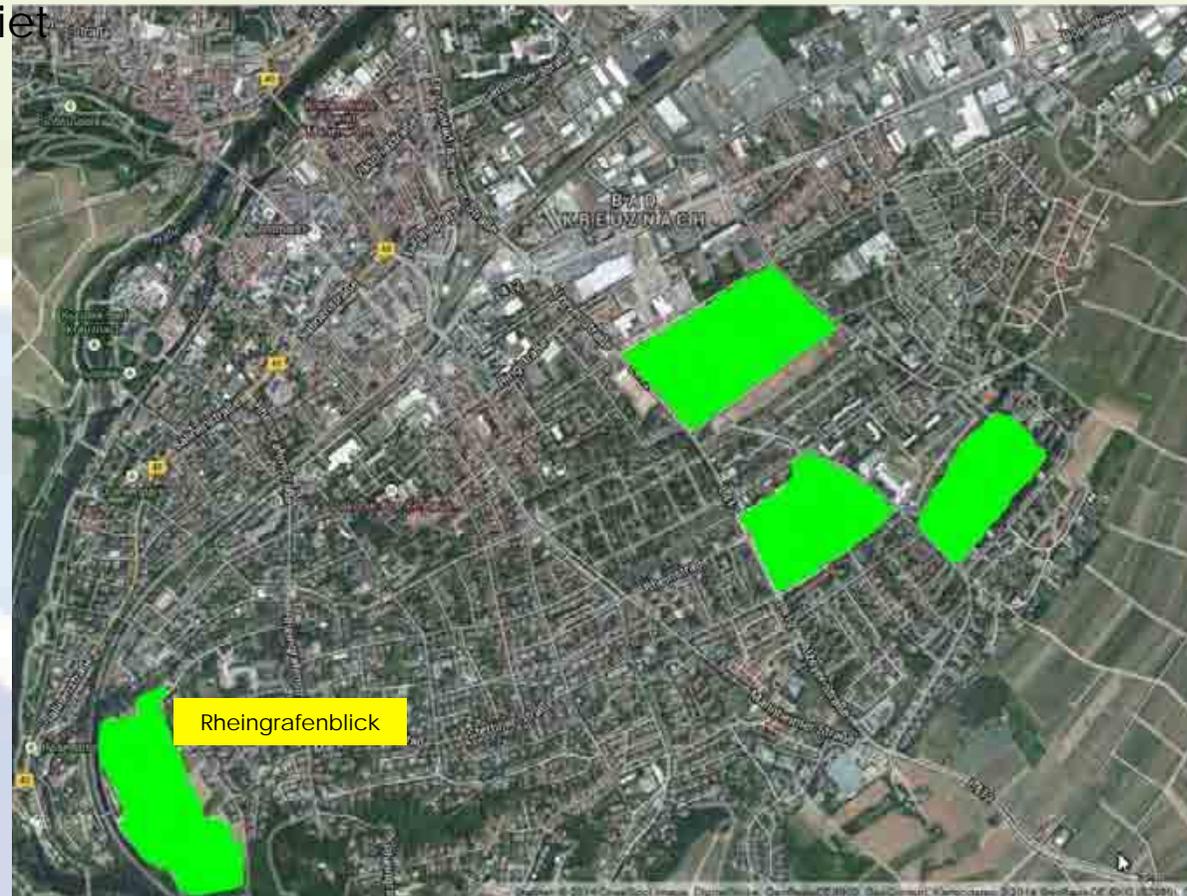
Einfamilienhäuser, Bungalows

Abriss der Bestandsgebäude

Ergänzung der Flächen durch Zukauf

Hohes Preissegment

Hochwertiges Wohngebiet



## Zusammenfassung

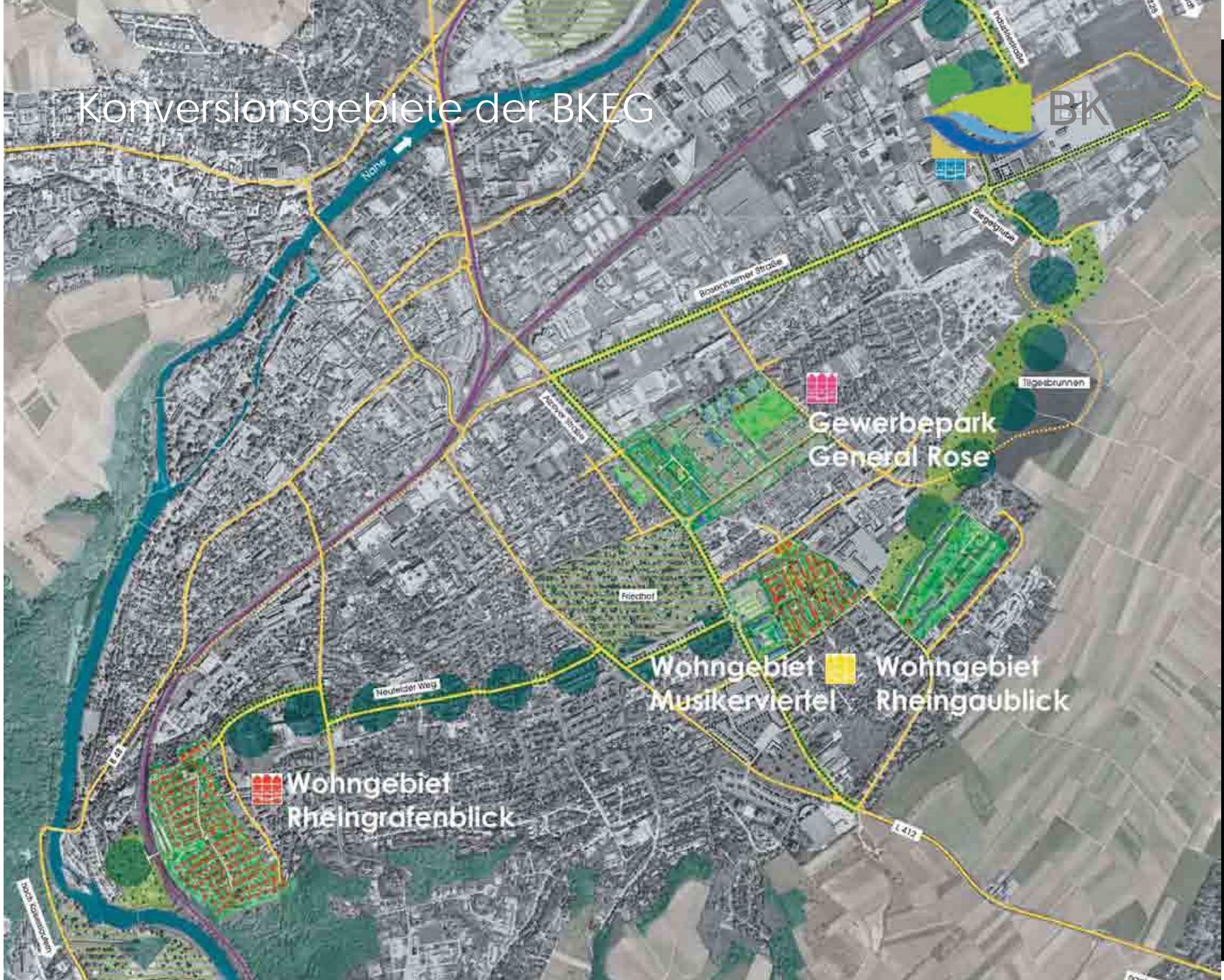
- Rheingaublick – Bestandssanierung, Eigentumswohnungen, Singles, junge Familie, Kapitalanleger
- Musikerviertel – überwiegend Rückbau der Wohnblocks, Einfamilienhäuser, mittleres Preissegment
- Rheingrafenblick – kompletter Rückbau, Gelände – „Arrondierung“ (Zukauf), hochwertiges Wohngebiet
- Gewerbepark General Rose – Gewerbegebiet
- „Gleichzeitiger“ Start in allen Gebieten
- Festgelegte Preispolitik

# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

# Konversionsgebiete der BKEG



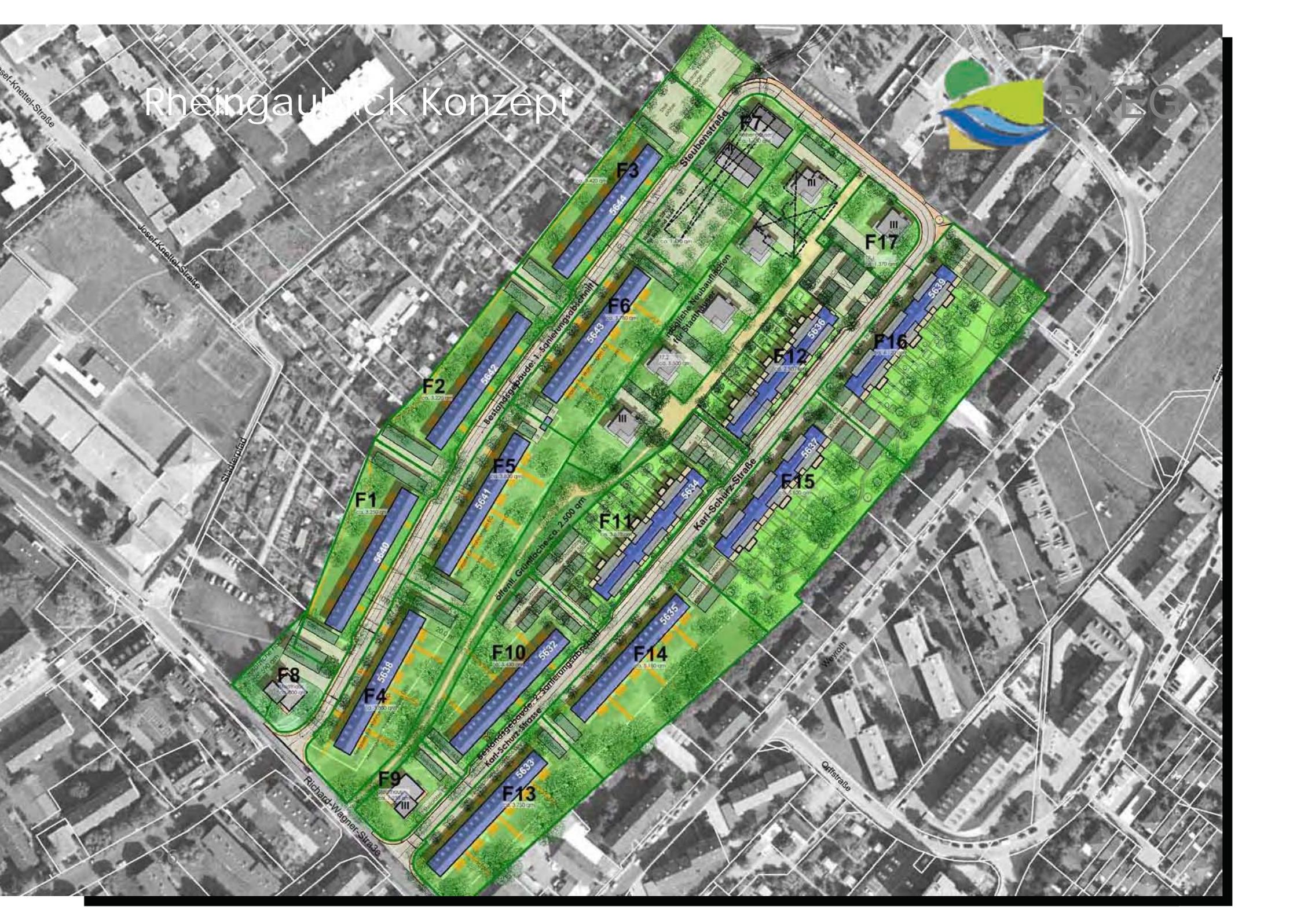
Rheingaublick (2010)



# Rheingaublick



# Rheingaublick Konzept



Rheingaublick (Sept. 2013)



# Bestandssanierung



# Bestandssanierung



# Freilegung und Erschließung



## Freilegung „Rheingaublick“

- Die Schadstoffsanierung der Wohngebäude ist abgeschlossen;

## Erschließung

- Die Erschließungsarbeiten in der Steuben- und Carl-Schurz-Straße sind abgeschlossen; die Schlussrechnung liegen vor.
- Erschließung des Innenbereichs ist ab 2016 geplant.



# Rheingaublick Reservierungen und Verkäufe



Rheingaublick	Anzahl	Prozent	Fläche	Prozent
Grundstücke insgesamt	28		64.636 qm	
Verkaufte Grundstücke	21	75,0%	57.287 qm	88,6%
Reservierte Grundstücke	1	3,6%	1.179 qm	1,8%
Freie Grundstücke	6	21,4%	6.170 qm	9,5%

Stand 16.12.2013

# Musikerviertel



# Musikerviertel Bestand



Musikerviertel



# Musikerviertel Konzept



Flur 49

# Musikerviertel (Sept. 2013)



# Projekte im Musikerviertel Seniorenresidenz (H.Schenk GmbH)



# Freilegung und Erschließung



## Erschließung „Musikerviertel“

- Die Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen; die Schlussrechnung Straßenbau steht immer noch aus.
- Im Sommer 2013 erfolgte die Verbreiterung des nördlichen Teiles der Haydnstraße zur Erschließung der neugebildeten Einzelgrundstücke.



# Musikerviertel Reservierungen und Verkäufe



Musikerviertel	Anzahl	Prozent	Fläche	Prozent
Grundstücke insgesamt	107		79.993 qm	
Verkaufte Grundstücke	95	88,8%	71.925 qm	89,9%
Reservierte Grundstücke	11	10,3%	6.932 qm	8,7%
Freie Grundstücke	1	0,9%	1.136 qm	1,4%

Stand 16.12.2013



# Hospital Bestand



Ehemaliges Hospital



# Rheingrafenblick Planung 2011



# Rheingrafenblick (Sept. 2013)



# Freilegung und Erschließung



## Erschließung „Rheingrafenblick“

- Die Erschließungsarbeiten für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt sind fertiggestellt.
- Die Schlussrechnung der fertiggestellten Bauabschnitte steht immer noch aus.
- Die weitere Erschließung erfolgt ab Frühjahr 2014.



# Rheingrafenblick Reservierungen und Verkäufe



	Anzahl	Prozent	Fläche	Prozent
Rheingrafenblick Grundstücke insgesamt 1. bis 4. BA	107		75.950 qm	
Verkaufte Grundstücke	46	43,0%	33.160 qm	43,7%
Reservierte Grundstücke	34	31,8%	26.960 qm	35,5%
Freie Grundstücke	27	25,2%	15.830 qm	20,8%

Stand 16.12.2013

Grundstücke 5. und 6. BA	34		21.037 qm	
Grundstücke ges. 1. bis 6. BA	141		96.987 qm	

# Gewerbepark General Rose



# Rose Barracks Bestand



# Gewerbepark General Rose Planung 2011



SKEG



# Gewerbepark General Rose



Gewerbepark General (Sept. 2013)  
Umnutzung der 7er Gruppe



# Freilegung und Erschließung



## Erschließung „Gewerbepark General Rose“

- Die Erschließungsarbeiten sind – mit Ausnahme des Feinbelages – fertiggestellt und abgenommen worden.
- Alle durchgeführten Erschließungsleistungen sind abgerechnet.

## Umnutzung

- „7-er Gruppe als Mischgebiet



# Gewerbepark General Rose

## Reservierungen und Verkäufe



Gewerbepark General Rose	Anzahl	Prozent	Fläche	Prozent
Grundstücke insgesamt	41		137.532 qm	
Verkaufte Grundstücke	9	22,0%	29.920 qm	21,8%
Reservierte Grundstücke	5	12,2%	28.087 qm	20,4%
Freie Grundstücke	27	65,9%	79.525 qm	57,8%

Stand 29.02.2012



# Übersicht Investitionskosten Gesamtprojekt



Investitionen	Stand 31.12.2011 Mio. €	Stand Projektende 2020 Mio. €
BKEG	33,9	52
Hochbauprojekte	27,5	251
Gesamt	61,4	303
Vorgabe Städteb. Vertrag	80 (7 Jahre nach Bebaubarkeit)	200 (15 Jahre)

# Gliederung



1. Ausgangssituation
2. Erster Ansatz (Wirrungen)
3. Konversion in Bad Kreuznach
  1. Projektorganisation
  2. Rahmenbedingungen
  3. Konzept
  4. Umsetzung
  5. Sachstand heute
4. Erfolgsfaktoren
  1. Endogene Faktoren
  2. Exogene Faktoren

## Endogene Erfolgsfaktoren

- Partner: Kompetenz, Potenz,
- Projektorganisation: Kompetentes Team; Konversionserfahrung; Verbindungen am Markt; Planung, Ausschreibung, Scharnier zur Stadt
- Förderung: direkte Zuschüsse, Abschreibungsmöglichkeiten, Zuschüsse für Bauherren,
- Planung:
- Flexibilität: Trends nutzen,
- Kooperation: enge Abstimmung der Teams, gute Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure
- Vertrieb: Vorhandene Kontakte, Immo – Center der Sparkasse,
- Preisstabilität: kein Basar, an Entwicklungen anpassen
- Besonderheiten Bad Kreuznach

### Exogene Erfolgsfaktoren

- Finanzkrise
- Zinsniveau
- „Flucht in Betongold“
- Fluglärm



# BKEG

Bad Kreuznacher

Entwicklungsgesellschaft mbH

## **Vielen Dank**