



# Wohnen und Arbeiten auf dem Festungsplateau

Entwicklungsbereich Fritsch-Kaserne Koblenz

# Standort mit Aussicht



## Standortinformationen

Koblenz, am Zusammenfluss von Rhein und Mosel gelegen und Gastgeberin der Bundesgartenschau 2011, ist mit aktuell 113.000 Einwohnern ein Standort mit hoher Lebensqualität. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine herausragende Kulturszene, die naturräumliche Lage an Rhein und Mosel mit den Ausläufern von Westerwald, Eifel und Hunsrück sowie ein breites Sport- und Freizeitangebot charakterisieren eine der ältesten Städte Deutschlands, die reich an touristischen Attraktionen und historischen Sehenswürdigkeiten ist. Teile von Koblenz zählen seit 2002 zum Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“.



Foto: Jesuitenplatz



Foto: Deutsches Eck

Die Stadt ist zudem Arbeitsmarkt- und Dienstleistungsschwerpunkt und mit insgesamt vier Krankenhäusern und dem Bundeswehrzentral-krankenhaus auch führend im Hinblick auf die medizinische Versorgung im nördlichen Rheinland-Pfalz. Eine hervorragende Infrastruktur hinsichtlich aller Bildungseinrichtungen, insbesondere mit der Universität Koblenz-Landau und der Hochschule Koblenz, rundet das positive Bild ab.

Dank der guten Verkehrsanbindung durch die Bundesstraßen 9, 42, 49, 416, 258 und 327, die Koblenz durchqueren, gelangt man binnen weniger Minuten zu den Autobahnanschlussstellen der A48 und A61. Über die Verkehrsachsen A48/A61 und A3 bei gleichzeitig guten Schienenanbindungen sind die benachbarten Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main sehr gut erreichbar.



# Wo Rhein und Mosel sich treffen

## Lage und Infrastruktur

Das zur Veräußerung anstehende Areal der Fritsch-Kaserne liegt, umgeben von weitläufigen Wald- und Wiesenflächen, im rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteil Niederberg am Rande des Plateaus der Festung Ehrenbreitstein, welche als Kopfpunkt den Abschluss des Niederberger Höhenrückens zum Rhein hin markiert und aufgrund der exponierten Lage mit einzigartigem Blick auf das Deutsche Eck ein markantes Bauwerk mit starker touristischer Bedeutung darstellt. Dieser Bereich hat im Zuge der BUGA 2011 eine enorme Aufwertung erfahren und wird mit einer Kabinenseilbahn in umweltverträglicher Weise direkt mit der Alt- und der Innenstadt verbunden.

Der Stadtteil Niederberg ist ein Wohnstadtteil mit etwa 3.000 Einwohnern und einer eigenen

Grundschule und Kindertagesstätte in fußläufiger Entfernung zur ehemaligen Fritsch-Kaserne.

Einzelhandelsversorgung mit Vollsortimenter (in Projektierung) und ein Discounter befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen durch die gegenüberliegende Wohnsiedlung mit vorwiegender Mehrfamilienhausbebauung sowie die angrenzenden technischen Bereiche der Fritsch-Kaserne geprägt. Der technische Bereich West wird weiterhin durch die Bundeswehrverwaltung genutzt, während im östlichen Teil derzeit Asylbegehrende und Flüchtlinge temporär untergebracht sind. Als endgültige zivile Anschlussnutzung sehen erste Planungen ein Mischgebiet sowie die Schaffung eines Gewerbegebietes vor.



Foto: Luftbildaufnahme (Koblenz)

# Geschichte und Zukunft in Ihrer Hand

## Bebauung

Bei der zur Veräußerung anstehenden Fläche handelt es sich um den ehemaligen zentralen Bereich der Fritsch-Kaserne der Bundeswehr, die im Wesentlichen als Truppenunterkunft bzw. zu administrativen Zwecken diente. Teile der aufstehenden Gebäude wurden bereits in den Jahren 1937/1938 von der Deutschen Wehrmacht errichtet.

Die von der Bundeswehr zurückgegebene Fläche hatte ursprünglich eine Größe von insgesamt rund 17,3 Hektar. In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Teilflächen des früheren Unterkunftsbereichs nebst dem Vorgelände und der ehemaligen Kläranlage verkauft. Für die Veräußerung stehen ab Anfang 2017 demnach Flächen von rund 12,5 Hektar zur Verfügung.

Das Gelände ist mit drei U-förmigen Unterkunftsgebäuden, zwei kleineren Mannschaftsunterkünften, vier Kfz-Hallen, mehreren Wirtschaftsgebäuden und kleineren Büro-, Lehr- und Lagerobjekten bebaut. Die massive Gebäudesubstanz stammt überwiegend aus den Jahren 1937/1938

und 1951. Im Hinblick auf die städtebauliche Neuordnung des Geländes wird ein Abbruch der Gebäudesubstanz erforderlich werden.

Der ehemalige Unterkunftsbereich der Fritsch-Kaserne war an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom). Lediglich die Wärmeversorgung erfolgte über zwei eigene Heizzentralen. Wegen der früheren Nutzung des gesamten Areals durch die Bundeswehr bestand bzw. besteht eine Vernetzung der Leitungen mit den beiden technischen Bereichen. Auf Grund des langen Leerstandes sind Beschädigungen an den Leitungen und Kanälen nicht auszuschließen.

Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planung wird eine Neugliederung der Erschließungsanlagen erforderlich.

Auf den Grundstücken ist teilweise alter Baumbestand vorhanden, jedoch ist der überwiegende Bereich versiegelt.



Foto: Luftbildaufnahme (Fritsch-Kaserne)



# Neue Perspektiven

## Nutzungsperspektiven

Für das Gebiet existieren noch keine rechtsverbindlichen Festlegungen eines Bebauungsplanes, demzufolge besteht zur Umsetzung der bisherigen Nutzungsüberlegungen der Stadt ein Planungserfordernis.

Nach einem Abzug von ca. 38.000 m<sup>2</sup> für Verkehr, Infrastruktur und Grünflächen sowie einer Flächenreserve von 10.000 m<sup>2</sup> (Gemeinbedarf, zentrale Einrichtungen und Nahversorgung mit höchstens 1.000 m<sup>2</sup>) stehen rd. 77.000 m<sup>2</sup> der insgesamt etwa 12,5 Hektar großen Liegenschaft für eine Neubebauung zur Verfügung.

Aufgrund der Nähe zum Stadtteil Niederberg sowie zum BUGA-Park auf dem Festungsplateau oberhalb des Deutschen Ecks (Moselmündung in den Rhein) soll die Konversionsfläche in einen Wohnpark mit begrenzten Bestandteilen von Dienstleistungs- und mischgebietsverträglichem

Arbeiten entwickelt werden. Ein erstes Nutzungsszenario der Stadt sieht einen Schwerpunkt bei der Wohngebietsentwicklung mit differenziertem Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor. Letztgenannter soll dabei getrennt nach Eigentums- und Mietwohnungsbau mit einem Mindestbestandteil für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden, wobei eine Durchmischung der verschiedenen Wohnformen im gesamten Gebiet anzustreben ist.

Im weiteren Verlauf des Verwertungsverfahrens ist die detaillierte Nutzung intensiv mit der Stadtverwaltung abzustimmen und festzulegen.



Foto: Seilbahn Talstation

Nutzungsvorgaben	Baufläche (Richtwerte)
Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung (WA, GRZ 0,4)	7.700 m <sup>2</sup>
Grundstücke für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (MI, GRZ 0,4)	15.400 m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau (Eigentum, WA, GRZ 0,3)	7.700 m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau (Miete, WA, GRZ 0,3)	7.700 m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau, WA, GRZ 0,3)	15.400 m <sup>2</sup>
Mischgebietsnutzung (MI, GRZ 0,3, 50% Wohnen, Rest Mischnutzung)	23.100 m <sup>2</sup>

# Impressum



Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben

## Kontakt

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Koblenz  
Schloss (Hauptgebäude)  
56068 Koblenz

### Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner:

Frank Michael Kreis  
Tel.: +49 (0)261 3908-142  
Fax: +49 (0)261 3908-241  
Frank-Michael.Kreis@bundesimmobilien.de

Astrid Oelve

Tel.: +49 (0)261 3908-140

Fax: +49 (0)261 3908-241

Astrid.Oelve@bundesimmobilien.de

Kirsten Hoben

Tel.: +49 (0)261 3908-209

Fax: +49 (0)261 3908-241

Kirsten.Hoben@bundesimmobilien.de

## Herausgeberin

### Inhalt:

Stadt Koblenz / Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

### Grafische Gestaltung:

Julian Bork (Zentrales Marketing)

### Druck:

Druckmüller GmbH

Büro Roth

Malsfeldstraße 18

57539 Roth

1. Auflage 10/2016



## Kontakt

Stadtverwaltung Koblenz  
Leitung des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Postfach 201551  
56015 Koblenz

### Ansprechpartner:

Herr Frank Hastenteufel

Tel.: +49 (0)261 129-3151

frank.hastenteufel@stadt.koblenz.de

www.stadt-koblenz.de

## Bildquellen

Titelbild:

© Stadt Koblenz

Deutsches Eck (Seite 2):

© Gaus – Die Fotografen, Koblenz

Jesuitenplatz (Seite 2):

© Gaus – Die Fotografen, Koblenz

Luftbildaufnahme (Seite 3):

© Stadt Koblenz

Luftbildaufnahme (Seite 4):

© Stadt Koblenz

Seilbahn Talstation (Seite 5):

© Koblenz-Touristik