

Eitorf, den 11.01.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	25.01.2012
Rat der Gemeinde Eitorf	06.02.2012

Tagesordnungspunkt:

Städtebaulicher Rahmenplan "Sprung an die Sieg" - Konversion "Schulgassenareal"
Hier: Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen:

1. Der vorgestellten Planung des Einzelhandelsobjekts „Brückenstraße/Schulgasse“ mit der fußläufigen Eingangssituation von der Brückenstraße und der Zu- und Abfahrt sowie Anlieferung von der Bahnhofseite wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Wegfall der derzeitigen P&R-Anlage Schulgasse soll im Rahmen der finanziellen, bautechnischen und vertraglichen Möglichkeiten mittels einer 2. Parkdeckebene als P&R- Anlage auf dem Einzelhandelsobjekt so weit wie möglich kompensiert werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung des Vorhabens nach dem derzeitigen Stand erforderlichen Vorbereitungen und Vertragsverhandlungen mit dem Investor und der Deutschen Bahn AG zu führen bzgl. eines Erwerbs der Gemeindeflächen und der bestehenden P&R-Anlage einerseits und Sicherung und Trägerschaft (Eigentum / Dienstbarkeit / Pacht) der 2. Parkdeckebene als neue P&R-Anlage andererseits. Die für den Abschluss der daraus folgenden Verträge (Kauf- oder Pachtverträge, städtebaulicher Vertrag u.ä.) notwendigen Beschlüsse bleiben vorbehalten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit Bezug zu den Beschlusspunkten 2. und 3. und unter Einstellung der sich daraus ergebenden Erkenntnisse ein Finanzierungskonzept aufzustellen, das die insgesamt aus dem Konversionsvorhaben erwarteten Kosten und Erlöse seitens der Gemeinde und deren denkbare Sicherstellung im laufenden und den kommenden Haushaltsjahren mit potenziellen Deckungsvorschlägen darstellt. Bei letzteren sind alle Möglichkeiten, im wesentlichen wohl eine Gewinnabführung aus den Werken, in Erwägung zu ziehen. Die

Vorlage des Finanzierungskonzepts soll nach Maßgabe der sich aus Nr. 3 zeigenden Ergebnisse möglichst zeitnah, spätestens aber für die Sitzung des Hauptausschusses am 11.06.2012 erfolgen.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 28.06.2011 grundsätzlich beschlossen, das Gelände Schulgasse entsprechend dem Rahmenplan in Verbindung mit der vorgestellten Präsentation zu vermarkten und zu entwickeln. Hierfür erhielt die Projektgesellschaft aedificatio con ratio eine Option für die betreffenden Grundstücke im Bereich „Schulgasse“ mit dem Inhalt, dass die Gemeinde in der Optionszeit die städtebauliche Entwicklung dieses Areals nur mit der Projektgesellschaft betreibt und die Grundstücke keinem Dritten zum Kauf anbietet. Diese Absichtserklärung wurde durch Beschluss des Rates vom 19.12.2011 bis zum 30.06.2012 verlängert.

In der Sitzung des Ausschusses am 06.09.2011 wurde die grundsätzliche Flächenaufteilung unter Berücksichtigung von Anregungen der Verwaltung und des Ausschusses aus dem Juni vorgestellt. Dieser Entwurf hatte zum Inhalt, dass der fußläufige Kundenzugang allein von der Bahnhofseite aus und die Andienung des Gebäudes durch Fahrzeuge (Anlieferung und Kunden) allein von der Brückenstraße aus über eine Spindel mit vorgesetzter Fassade erfolgen soll.

In der Zwischenzeit wurden die Anlieger in einer ersten Informationsveranstaltung am 11.10.2011 und in einem folgenden Ortstermin über die bisherige Entwicklung des Schulgassenareals unterrichtet und die ersten Planentwürfe vorgestellt. Keiner der anwesenden Bürger äußerte grundsätzliche Bedenken zu dem geplanten Projekt, auch nicht zu einer evtl. erforderlich werdenden minimalen Verschiebung der Schulgassenstrasse und der dafür benötigten privaten, kleineren Grundstücksteilflächen. Zu gegebener Zeit werden den Anliegern Kaufvertragsentwürfe vorgelegt.

Weiterhin signalisierte der denkbare spätere Nutzer (Kaufland) grundsätzliche Zustimmung zu dem Standort. Inzwischen sind alle unternehmensinternen Prüfungen einschließlich einer Umgebungsbeurteilung positiv verlaufen. Insoweit stehen konkrete Mietvertragsverhandlungen zwischen dem Entwickler und Nutzer an.

Weiterhin hat der Nutzer die Verkehrsverhältnisse um den Standort geprüft. Diese Untersuchung ergab, dass man von der bisher geplanten Zu- und Abfahrt sowie Andienung über die Brückenstraße Abstand genommen hat. Man sieht – bei geschlossenen Schranken – die Ein- und Ausfahrt in den Einzelhandelskomplex durch Rückstaus gefährdet.

Aus diesem Grund wird nunmehr seitens der Entwickler vorgeschlagen, die Ein- und Ausfahrt sowie die Anlieferung vom Bahnhofsvorplatz aus vorzunehmen zu gestalten und lediglich den fußläufigen Eingang von der Brückenstraße aus zu erstellen (**Anlage 1 und 2**). Der derzeitige Planungsstand wird durch den Entwickler in der Sitzung des Ausschusses noch näher erläutert.

Aus Sicht der Verwaltung kann den genannten Änderungen im Ergebnis gefolgt werden.

Die Bedenken des Nutzers bzgl. der durch Schließungszeiten des Bahnübergangs bedingten Rückstaus sind nachvollziehbar. Zwar mag diese Situation **quantitativ** bewältigt werden können, wovon auch die bekannte Verkehrsuntersuchung zur Querung des DB-Trasse, wenn auch mit kritischen Anmerkungen, ausgeht. Jedoch ist die **Qualität** der Verkehrsabwicklung letztlich entscheidend, weil nach Einschätzung der Fachwelt die leichte und schnelle Verfügbarkeit und Erreichbarkeit von Parkplätzen entscheidend für die Wahl des Einkaufsstandorts ist. Schienenverkehrsbedingte Wartezeiten beim Ein- oder Ausfahren wird die Kundschaft kaum akzeptieren.

Mit dem „Umdrehen“ der Erschließungssituation ist zwar der Nachteil verbunden, dass die einladende Eingangssituation mit einer kleinen „Mall“ nicht mehr dem DB-Empfangsgebäude bzw. dem Bahnhofsvorplatz zugewandt ist. Jedoch erweist sich die Zuwendung zur Brückenstraße als mindestens ebenso positiv, wenn nicht deutlich besser, denn sie verbessert die architektonische und fußläufige Zuwendung des Gebäudekomplexes zu einer der Hauptachsen des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern und kann in der Brückenstraße baulich-funktional dessen sinnfälligen Abschluss auf der Westseite bilden. Dabei ist die Lage dennoch auch vom Bahnhof aus fußläufig leicht über die Schulgasse zu erreichen. In der Gesamtschau würde diese Ausrichtung die erwarteten und durch das Ergebnis der Umlandbefragung gestützte Attraktivitätssteigerung für den zentralen Versorgungsbereich eher noch verstärken.

Die Erschließung für Fahrzeuge von der Bahnseite aus bedeutet zwar dort keine städtebauliche Verbesserung, so aber doch auch keine Verschlechterung, weil der Bahnhofsvorplatz schon heute und auch dem Rahmenplan gemäß diese Funktion auffangen kann und soll. Zugleich wird Zu- und Abgangsverkehr des Einzelhandels auf dem kritischen und hochbelasteten Abschnitt der Brückenstraße ferngehalten und in die Bahnhofstraße verlagert. Prinzipiell sollte es dabei bleiben, die notwendige Spindel oder Rampe durch eine vorgesetzte Fassade zu verdecken, um in Relation zum DB-Empfangsgebäude und dem Gebäude „Kölner Hof“ jedenfalls optisch eine erkennbare Raumkante entstehen zu lassen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass es wie bislang auch erkennbar möglichst bei einer P&R-Anlage auch auf der Südseite der Bahntrasse bleiben soll, zumal die Bahnüberführung an der Brückenstraße mit Anbindung der Stadtschiene Nord von Süden her nicht mehr in Rede steht. Der Beschluss zu 2. würde dies klarstellen und aufzeigen, dass der Ersatz der sanierungsbedürftigen bestehenden Anlage im Zuge des neuen Vorhabens erfolgen soll.

Nach alledem zeichnet sich ab, dass die Konversion des Schulgassenareals in einen Einzelhandelsstandort in Ausführung des beschlossenen Rahmenplans konkret Gestalt annimmt und - bei positiver Beschlussfassung - in ein Stadium gerät, dass (im wesentlichen) folgende Schritte oder zumindest ihre unmittelbare und konkrete Vorbereitung, einzuleiten gleich nach der Beschlussfassung, notwendig macht:

- Konkrete Verhandlungen mit der DB über die Veräußerung der Fläche des derzeitigen Parkhauses, sei es über die Gemeinde oder unmittelbar an den Entwickler.
- Klärung der ggf. aufgrund Aufgabe des Parkhauses vor Ablauf der Bindungsfrist zurückzuzahlenden Zuwendungen.
- Konkrete Verkaufsverhandlungen mit dem Entwickler bzgl. der derzeitigen Gemeindeflächen, darin eingeschlossen die Integration eines zusätzlichen Parkdecks (mit entsprechendem Baukostenanteil) für allein P&R-Zwecke sowie diesbezügliche Abstimmung einer Förderung aus ÖPNV-Mitteln.
- Auswahl und Beauftragung eines Fachbüros mit der Planung und Ausschreibung des Neubaus der Funktionen Bauhof, Feuerwehrgerätehaus und Werke auf dem Grundstück in der Siegstraße einschließlich der Entscheidung über die Finanzierungsform und entsprechende Einarbeitung in den Haushaltsplan.
- Kündigung der Mietverhältnisse im Gebäude Brückenstraße 25 und im Feuerwehrgerätehaus.

Der Auftrag zu 3. würde die Verwaltung in die Lage versetzen, diese Vorbereitungen anzugehen einschließlich der in deren Folge notwendigen Beschlussfassungen durch Ausschüsse und Rat. Zugleich würde sich damit für alle Beteiligten die schon mit dem Rahmenplan grundsätzlich gesetzte Planungssicherheit ein Stück weiter konkretisieren und damit den weiteren Aufwand rechtfertigen. Selbstverständlich unberührt bleiben zunächst beispielsweise alle nach dem BauGB nötigen Entscheidungen zur Schaffung des Baurechts, aber auch die individuellen Grunderwerbe bzgl. der zur Verlegung der Schulgasse nötigen Kleinflächen.

Die laut Rahmenplan gewünschte und städtebaulich für die Gemeinde nicht nur förderliche, sondern wohl auch notwendige Konversion des Schulgassenareals bedeutet einerseits eine private Investition in Millionenhöhe im Zentralort, wie sie seit annähernd 20 Jahren nicht stattgefunden hat. Begleitende Effekte sind im wesentlichen die Schaffung ortsspezifischer Arbeitsplätze, Verbesserung der Kaufkraftbindung, eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Einkaufsbereichs und zusätzlicher Parkraum im Zentralort. Der Ansatz der Regionale2010, aus der der Rahmenplan gefördert wurde, aus letzterem und den öffentlichen Investitionen im Bereich des Gesamtgebiets Planungssicherheit und Investitionsanreize für die private Hand zu schaffen, würde also Früchte tragen.

Wie unter anderem im Vorbericht zum Haushaltsentwurf 2012 (S. 21) aufgezeigt bedeutet die mit der privaten Investition kombinierte Konversion aber auch erheblichen finanziellen Aufwand für die Gemeinde. Dabei muss indes deutlich gemacht werden, dass erhebliche Segmente dieses Aufwands völlig unabhängig von der Konversion des Schulgassenareals **ohnehin** entstehen würden:

- Wie bekannt (Brandschutzbedarfsplan und das dazu beschlossene Umsetzungskonzept) entspricht das Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den Anforderungen und wäre ein Um- oder Ausbau an Ort und Stelle nicht möglich bzw. unwirtschaftlich und städtebaulich in dieser Lage des zentralen Versorgungsbereichs nicht vertretbar. Ein Neubau an geeigneter Stelle wäre daher

mittelfristig unabdingbar, weil es sich beim Feuerschutz um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde handelt. Der diesbezügliche Investitionsaufwand liegt bei 2 bis 3,5 Mio. €.

- Wie gleichfalls bekannt, ist die P&R-Anlage Schulgasse bereits jetzt sanierungsbedürftig und kann der bauliche Handlungsbedarf nur durch eine stetig intensivierte statische Überwachung und punktuelle Reparaturen zeitlich gestreckt werden. Sofern es in der Gesamtstrategie bei einem P&R-Standort auf der Südseite bleiben soll, ist mittelfristig ohnehin mit einem Aufwand zwischen ca. 500.000 € (Abtrag Oberdeck und ebenerdige Anlage) bzw. 650.000 € (reine Bestandssanierung) oder gar ca. 1,6 Mio. € (Abriss und Neubau von drei Ebenen) zu rechnen – letzterenfalls ggf. abzüglich eventueller ÖPNV-Förderung (siehe Bauausschuss 29.08.2007, TOP 10, XII/0439/V).
- Auch als „ohnehin-Aufwand“ ist ein Ersatz der provisorischen Lagerfläche des Bauhofs am Eichelkamp zu erwägen, für die aufgrund der Umsetzung insbesondere der Stadtschiene Nord gleichfalls unabhängig von der Konversion Schulgasse ein Ersatz, ggf. dann aber durchaus mietweise, zu schaffen wäre.

Unter Berücksichtigung dessen zeigt sich folgendes Bild:

Aufwand/Maßnahmen in Trägerschaft Gemeinde:

- Neubau Feuerwache, Bauhof
- Investitionsanteil Werke (Gebäude/Lagerfläche)
- Zusatzparkdeck P&R (Miteigentum, Dienstbarkeit oder Miete, abhängig von Verhandlungen mit Investor und Maßgaben Fördergeber)
- Rückzahlung Zuschüsse aus wegen Abriss vorhandener P&R-Anlage (entfallen evtl. durch bei Neuanlage; zu klären mit Fördergeber)
- Anteile an der Anpassung der Erschließung (verhandlungsabhängig)
- Sonderabschreibung der bilanziellen Restwerte der gemeindlichen Gebäude

Erlöse/Einnahmen auf Gemeindeseite:

- Kaufpreis für gemeindeeigene Fläche Bauhof/FW
- ÖPNV-Zuschüsse, ggf. saldiert mit Rückzahlungspflichten

Wie bekannt bzw. im Vorbericht zum Haushalt angemerkt werden die Erlöse/Einnahmen den Aufwand bei weitem nicht decken. Allerdings sind derzeit noch zu viele Parameter offen, um dies strukturiert und in einer für ein tragfähiges Konzept nötigen Detaillierung aufzuzeigen. In dem Sinne versteht sich der Beschlussvorschlag Nr. 4 als parallel zu dem Auftrag aus Nr. 3 laufend. Es muss an dieser Stelle betont werden, dass die Bedeutung des Gesamtprojekts für die Gemeinde ein völlig offenes Nachdenken über die Finanzierung gebietet. Andererseits verdichten sich die Absichten des Entwicklers wie beschrieben dergestalt, dass auf beiden Seiten die nunmehr anstehende Planungs- und Abstimmungsphase dergestalt tiefergehenden Aufwand bedeutet, dass die grundsätzlichen Tendenzentschlüsse zu 1. und 2. Bereits jetzt getroffen werden können und auch sollten. Sie bedeuten zwar die Bekundung eines wechselseitigen Vertrauens im Sinne einer grundsätzlichen Zustimmung zum Vorhaben als solches. Jedoch bleiben, wie auch klargestellt, die verbindlichen Schritte vorbehalten, deren Beratung und Entscheidung dann unter Berücksichtigung eines möglichst tragfähigen Finanzierungskonzeptes erfolgen kann.

Anlage(n)

Anlage 1 und 2: Lagepläne