

Eitorf, den 22.02.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 08.03.2017

Tagesordnungspunkt:

Konversion Schulgassenareal
Hier: Vorstellung der Interessensbekundungen/Nutzungsentwürfe und Entscheidung über das weiter zu bearbeitende Konzept

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien nimmt die drei vorgestellten Nutzungsentwürfe zur Kenntnis und beschließt, ausschließlich mit dem

Entwickler

dessen Nutzungskonzept dergestalt weiter zu bearbeiten, dass der erforderliche Bebauungsplan und die nötigen Verträge (sog. Entwicklungsoption, städtebaulicher Vertrag usw.) erarbeitet werden können. Diese Auswahlentscheidung ist bis zum 31.03.2018 verbindlich.

Begründung:

1 Einleitung

Auf die Vorlage sowie Beratung im Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien (APUE) in der Sitzung am 16.11.2016 (XIV/0583/V) wird zunächst Bezug genommen. Der Ausschuss nahm den Sachstand einschließlich des vorgestellten Nutzungsentwurfs Sagir AI zur Kenntnis und beschloss, die Vorstellung der Nutzungsentwürfe der weiteren Interessensbekunder abzuwarten, sofern sie bis zum 31.01.2017 bearbeitungsfähig vorliegen.

Die Vorgehensweise wie auch alle relevanten Sachverhalte und zugänglichen Informationsquellen wurden, teils in Besprechungen, allen bekannten Interessenten gleichermaßen mitgeteilt. Die seinerzeit aus Haushalt und Verkehrswert abgeleitete Kaufpreisvorstellung zum Verkauf der Gemeindegrundstücke (690.000 €, siehe Hauptausschuss/Rat 10.09./17.09.2012) wurde den Interessenten un-

ter dem Vorbehalt einer Aktualisierung mitgeteilt. Es blieben jeweils keine Fragen offen. Zum 31.01.2017 lagen insgesamt 4 Nutzerentwürfe vor (in der Reihenfolge des Eingangs):

Sagir AI GmbH Eitorf; Geschäftsführer Herr Dipl.-Ing. Cafer Sagir (nachfolgend Sagir AI)

ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co. KG, Düsseldorf, vertreten durch Herrn Helmut Berends (nachfolgend ITG)

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch Herrn Reinhard Mussehl (nachfolgend HBB)

PE Booth GmbH Projektentwicklung, Siegburg, Geschäftsführer Herr Frank Booth

Mit eMail vom 14.02.2017 zog die PE Booth GmbH ihre Interessensbekundung nebst Entwurf ausdrücklich zurück. Die verbleibenden drei Entwürfe werden in der Vorlage zusammenfassend und ergänzt durch vorhandene Pläne und Skizzen beschrieben. Jeder der Interessensbekunder bekommt in der Sitzung je etwa 10 – 15 Minuten Zeit, um die Konzeptidee näher darzustellen und zu erläutern sowie um auftauchende Fragen zu beantworten. Soweit bekannt, werden unten die Projektstruktur und deren Partner kurz erläutert.

2 Nutzungskonzepte/-entwürfe

2.1 Entwurf Sagir AI (Pläne/Skizzen Anlage 1 Stand 16.11.2016)

Projektstruktur

Die städtebauliche Entwicklung bis hin zur Baurechtsreife erfolgt durch die Sagir AI GmbH mit Fachpartnern – also ähnlich wie bei der Entwicklung des Standorts „Seniorenstift Leienbergstraße“. Bei Konkretisierung wird eine Projektgesellschaft für die Durchführung des Baus sowie eine Holding-Gesellschaft für den Eigentumserwerb gegründet. Die Nutzer sind dann deren Mieter. Seit Mitte Januar 2017 ist bekannt, dass die KSK-Immobilien beratend und vermittelnd zur Finanzierung des Projekts begleiten will.

Entwurfsbeschreibung

Auf die Präsentation in der Sitzung des APUE am 16.11.2017 wird zunächst Bezug genommen. Das im November vorgestellte Grundkonzept bleibt erhalten. Tragender Bestandteil des Konzeptes ist ein Fachmarktzentrum mit zusammenhängenden Einzelhandelsflächen von je ab ca. 300 m² bis ca. 2500 m² Verkaufsflächen mit Eingängen zur Schulgasse gerichtet. Herr Sagir stellte in der Sitzung zwei grundsätzliche Varianten vor.

Die Variante 1 (kleine Lösung) umfasst ausschließlich Flächen nördlich der Schulgasse, also Flächen der heutigen Feuerwehr/Bauhof sowie Parkdeckflächen. Mit der Variante 2 liegt ein Konzept vor, das die Möglichkeit bietet, eine Quartiersentwicklung für Bereiche nördlich und südlich der Schulgasse zu verwirklichen (nur mit Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer). Im Einzelnen sieht die Planung z.Zt. wie folgt aus:

Variante 1:

- Sowohl der Verbrauchermarkt mit angrenzendem Fachmarkt im Osten an der Brückenstraße gelegen, als auch die zwei Fachmärkte (Drogerie und Schuhe) im Westen des Areals sowie die kleineren Ladenzeilen entlang der Bahngleise werden von der Schulgasse aus angeliefert.
- Zwischen dem Verbrauchermarkt im Osten, den zwei Fachmärkten im Westen und den nördlich gelegenen kleineren Ladenzeilen entsteht ein „Innenhofbereich“, auf dem 41 Parkplätze zur Verfügung stehen.
- Weitere Parkflächen können entlang der Schulgasse (nördlicher Bereich) errichtet werden (39 Stellplätze) bzw. entstehen im Obergeschoss (P&R).

Variante 2:

- Sowohl der Verbrauchermarkt mit angrenzendem Fachmarkt im Osten an der Brückenstraße gelegen, als auch der mögliche Discounter im Westen des Areals sowie die kleineren Ladenzeilen entlang der Bahngleise werden von der Schulgasse aus angeliefert; bei

dieser Variante jedoch von zwei verschiedenen Anlieferungsflächen (westlich der beiden größeren Verbrauchermärkte) aus.

- Zwischen den beiden größeren Verbrauchermärkten im Westen und Osten und den nördlich gelegenen kleineren Ladenzeilen entsteht ein „Innenhofbereich“, auf dem Parkplatzenflächen (40 St.) zur Verfügung stehen.
- Weitere 64 Parkplätze könnten beidseits entlang der Schulgasse errichtet werden. Die P&R Plätze können im Obergeschoss des Fachmarktzentrums entstehen.
- Südlich der Schulgasse könnten 3 dreigeschossige Gebäude mit einer Einzelhandelsnutzung im EG (Beispiel: Drogerie, Textil, Schuhe) sowie einer Büronutzung im 1. OG und Wohnen im 2. OG errichtet werden.
- Mit der Variante 2 ginge eine städtebauliche Aufwertung des Gesamtareals auch für die Südseite der Schulgasse einher.

Städtebauliche Kurzbewertung:

	Aspekt	Kurzbewertung
1	Grundsätzliche Struktur: Geschlossener Baukörper im EG zur Bahn hin; U-förmige Lage der Gebäude mit Öffnung/Innenhof zur Schulgasse, verdeckte Logistik-Andienung an der Brückenstraße; Parkdeck im gesamten OG. Andienung Parkdeck über eine integrierte Spindel.	Im Sinne der Planungsziele folgerichtig und äußerst förderlich. Vermeidet auch den Eindruck eines „übermächtigen“ Baukörpers. Das für einen neuen Bebauungsplan zu erwartende Lärmschutzthema-Schiene wird auf einer Strecke von ca. 200 m durch ein Gewerbegebäude gemindert und ist damit zu bewältigen.
2	Nutzungs-Grundstruktur: Mischnutzung (großflächiger)* Einzelhandel auf Flächen ab ca. 350 m ² V _{KF} aufwärts.	Deckt sich mit Beschlusslage Rahmenplan. Entspricht dem tatsächlichen und auch im Einzelhandelsgutachten erneut bestätigten Bedarf im Zentralort = zentraler Versorgungsbereich. Ist geeignet, die bestehenden Defizite im Zentralort deutlich zu mindern.
3	Aufwertung/Verbreiterung der Schulgasse	Im Entwurf vorgesehen. Schon im Rahmenplan 2010 und vorlaufend gewünschtes Entwicklungsziel der Gemeinde. Vorteilhaft: Grunderwerb Südseite Schulgasse angestrebt, aber nicht zwingend.
4	Städtebauliche Aufwertung der Grundstücksflächen südlich Schulgasse in Variante 2	Wie vorstehend; ständige und folgerichtige Absicht.
5	Attraktiver „Umlauf“ Schulgasse-Brückenstraße-Bahnhofstraße- Bahnhof	Der Rahmenplan soll seit jeher diesen Gesamteffekt fördern. Die Entwurfsgrundzüge zu 1 bis 4 sind dem sehr förderlich.
6	Berücksichtigung ca. 180 P&R-Plätze mit Zugang zum Bahnsteig	Ist vorgesehen und deckt sich mit Beschlusslage.
7	Zukünftige Entree- und Platzsituation Stumpf Brückenstraße	Das Potenzial ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus dem Nutzungskonzept, sondern aus der beabsichtigten Beseitigung des höhengleichen BÜ Brückenstraße. Spätere Platzsituation mit Zuwendung zum Eipbach und Anbindung an aufgewertete Schulgasse wie auch Anbindung an Brückenstraße möglich.

*) Der Begriff wird hier wie auch um städtebaulichen Rahmenplan dergestalt „untechnisch“ verwendet, dass nicht zwingend „großflächig“ nur im Sinne der Landes-Rechtsslage (> 800 m² V_{KF}) gemeint ist, sondern sowohl diese Flächen (weil unzweifelhaft im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde) als auch die wenig vorhandenen Segmente ab ca. 300 m² V_{KF} denkbar und gewünscht sind.

2.2 Entwurf ITG (Pläne/Skizzen Anlage 2, Stand 30.01.2017)

Projektstruktur

Ausweislich der vorgelegten Referenzen entwickelt, plant, errichtet und verwaltet/vermietet die ITG seit Jahrzehnten im Firmenverbund mit der WIT Wirtschafts- & Industrie Treuhand GmbH & Co. und der Centrum Bau Management GmbH & Co KG die Geschäftshaus-Projekte im gesamten Bundesgebiet.

Entwurfsbeschreibung

Die ITG plant fünf Fachmärkte mit insgesamt 3.560 m² Verkaufsfläche, aufgeteilt von ca. 350 m² bis ca. 2.500 m² Größe sowie zusätzlich einem Gastronomiebetrieb mit ca. 500 m² Fläche zur Brückenstraße orientiert. Das Fachmarktzentrum erhält eine geschlossene Gebäudefront mit Eingängen zur Schulgasse hin.

Details der Planung:

- Die Anlieferung der Fachmärkte erfolgt von der Schulgasse zentral über eine Anlieferungsstelle umschlossen von einem Rolltor.
- Auf zwei Parkebenen werden 353 PKW-Stellplätze errichtet, wobei 180 als P&R Plätze zur Verfügung stehen. Die Auf- bzw. Abfahrt zu den Stellplätzen erfolgt von Westen über den Bahnhofsvorplatz.
- Ausbau der Schulgasse mit beidseitigem Gehweg.
- Der Eingang zum größten Lebensmittelmarkt an der Brückenstraße erfolgt über die Schulgasse mit einem kleinen möglicherweise überdachten Vorplatz.

Städtebauliche Kurzbewertung:

	Aspekt	Kurzbewertung
1	Grundsätzliche Struktur: Geschlossener Baukörper im EG auf der gesamten Länge und in nahezu der gesamten Grundstückstiefe. Zuwendung der Eingänge zur Schulgasse. Logistik-Andienung über im Gebäude integrierte „Gasse“ von der Schulgasse aus. Gastronomie zur Brückenstraße hin. Andienung Parkdecks im 1. und 2. OG über Rampe an Westseite.	Zuwendung zur Schulgasse im Sinne der Planungsziele folgerichtig und förderlich, wird aber im EG und OG durch den Baukörper selbst mit geschlossener-dominierender Fassade auf ganzer Strecke wiederum eingeschränkt; kann „erdrückende“ Wirkung entfalten. Die Parkdeckandienung über Rampe am Westende erfordert gesteigerte Gestaltung der Fassade. Das für einen neuen Bebauungsplan zu erwartende Lärmschutzthema-Schiene wird auf einer Strecke von ca. 200 m gemindert und ist damit zu bewältigen. Gastronomie am Ostende kann mit rahmenplanerischer Aussage „gehobene Gastronomie im ehemaligen DB-Empfangsgebäude“ (Westende Areal) kollidieren.
2	Nutzungs-Grundstruktur Mischnutzung (großflächiger)* Einzelhandel auf Flächen ab ca. 350 m ² VF aufwärts.	Deckt sich mit Beschlusslage Rahmenplan. Entspricht dem tatsächlichen und auch im Einzelhandelsgutachten erneut bestätigten Bedarf im Zentralort = zentraler Versorgungsbereich. Ist geeignet, die bestehenden Defizite im Zentralort deutlich zu mindern.
3	Aufwertung/Verbreiterung der Schulgasse	Schon im Rahmenplan 2010 und vorlaufend gewünschtes Entwicklungsziel der Gemeinde. Vorteilhaft: Grunderwerb Südseite Schulgasse nicht zwingend.
4	Städtebauliche Aufwertung der Grundstücksflächen südlich Schulgasse	Nicht enthalten.
5	Attraktiver „Umlauf“ Schulgasse-Brückenstraße-Bahnhofstraße- Bahnhof	Der Rahmenplan soll seit jeher diesen Gesamteffekt fördern. Die Entwurfgrundzüge zu 3 und 1 sind dem förderlich, zu 1 mit der dort genannten Relativierung.
6	Berücksichtigung ca. 180 P&R-Plätze mit Zugang zum Bahnsteig	Ist möglich und deckt sich mit Beschlusslage.

7	Zukünftige Entree- und Platzsituation Stumpf Brückenstraße	Das Potenzial ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus dem Nutzungskonzept, sondern aus der beabsichtigten Beseitigung des höhengleichen BÜ Brückenstraße. Spätere Platzsituation mit Zuwendung zum Eipbach und Anbindung an aufgewertete Schulgasse durch Zuwendung (Gastronomie/Eingangsfassade an die Brückenstraße schlüssig und förderlich.
---	--	--

*) Der Begriff wird hier wie auch um städtebaulichen Rahmenplan dergestalt „untechnisch“ verwendet, dass nicht zwingend „großflächig“ nur im Sinne der Landes-Rechtslage (> 800 m² VkF) gemeint ist, sondern sowohl diese Flächen (weil unzweifelhaft im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde) als auch die wenig vorhandenen Segmente ab ca. 300 m² VkF denkbar und gewünscht sind.

2.3 Entwurf HBB (Pläne/Skizzen Anlage 3; Stand 31.01.2017)

Projektstruktur

Ausweislich der eingereichten Referenzen plant, projiziert und organisiert die HBB seit Jahrzehnten bundesweit Handels- und Gewerbeimmobilien bis zur schlüsselfertigen Übergabe an einen Eigentümer oder Mieter. Zum Teil verbleiben die Immobilien auch bei der HBB.

Entwurfsbeschreibung

Der Entwurf zeigt je einen großflächigen Einzelhandelsmarkt am West- und Ostende des beplanten Areals. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen liegen ca. 100 Stellplätze.

Details der Planung:

- Der Lebensmittelmarkt an der Brückenstraße soll eine Verkaufsfläche von ca. 2.190 m² erhalten.
- Der Drogeriemarkt mit Fachmärkten erhält eine Verkaufsfläche von ca. 1000 m².
- Die Andienung erfolgt über die Schulgasse, eine Aufstellfläche für LKW ist erkennbar.
- Ebenerdig sind in der Freifläche zwischen den Gebäuden (etwa die Hälfte der Gesamtlänge) ca. 100 Stellplätze vorgesehen.
- Im 1. OG entsteht auf ca. 405 m² Fläche ein Technikraum, L-förmig der Einmündung Schulgasse/Brückenstraße folgend.

Städtebauliche Kurzbewertung:

	Aspekt	Kurzbewertung
1	Grundsätzliche Struktur: Zwei durch mittig große Freifläche getrennte große Baukörper im Osten und im Westen. Freifläche für Stellplätze; offen zur Schulgasse. Zuwendung Gebäude (Eingang) zu den Stellplätzen hin; östlicher Baukörper auch zur Brückenstraße. Andienung Logistik unklar.	Zuwendung zur Schulgasse nur mittelbar über die innere Freifläche. Große Freifläche in der Mitte verschafft einerseits Blick auf P&R-Fläche Nord; andererseits aber auch auf Bahngleise. Lärmschutz dann nur durch gesonderte funktionale Elemente (Schallschutzwände o.ä.) und nicht durch Gebäude selbst bewältigt werden. Ausnutzung der Fläche durch Gebäude geringer als denkbar und möglich.
2	Nutzungs-Grundstruktur Konzentration auf zwei großflächige* Einzelhandelsobjekte.	Deckt sich grundsätzlich mit Beschlusslage Rahmenplan. Entspricht dem tatsächlichen und auch im Einzelhandelsgutachten erneut bestätigten Bedarf im Zentralort = zentraler Versorgungsbereich; dabei nicht ganz klar, ob auch kleinere Segmente (ab ca. 300 m ²) vorgesehen sind.
3	Aufwertung/Verbreiterung der Schulgasse	Keine Aussage erkennbar. Der Skizze nach privater Grunderwerb nicht erforderlich.
4	Städtebauliche Aufwertung der Grundstücksflächen südlich Schulgasse	Nicht enthalten.

5	Attraktiver „Umlauf“ Schulgasse-Brückenstraße-Bahnhofstraße- Bahnhof	Der Rahmenplan soll seit jeher diesen Gesamteffekt fördern. Ebenerdige Freifläche (Parkplätze) als „Unterbrechung“ von ca. 100 m Länge dem nicht förderlich.
6	Berücksichtigung ca. 180 P&R-Plätze mit Zugang zum Bahnsteig	Keine Aussage erkennbar.
7	Zukünftige Entree- und Platzsituation Stumpf Brückenstraße	Von der Eingangssituation an der Nordostecke des Ostkubus abgesehen dazu keine Aussage. Die sich aus der Beseitigung des BÜ ergebende Platzsituation ist allerdings nicht ausgeschlossen.

*) Begriff hier technisch verwendet, d.h. „großflächig“ im Sinne der Rechtslage (> 800 m² Vkf).

3 Gesamtbewertung

Hinsichtlich einer Gesamtbewertung ist folgendes zu berücksichtigen:

Sie erfolgt auf dem derzeitigen Entwurfsstand, der zwangsläufig die Details eines späteren Bebauungsplans wie auch die exakte Nutzungsaufteilung und Gebäudestruktur noch nicht berücksichtigen kann. Andererseits ist eine Entscheidung zur Grundstruktur jetzt erforderlich, um auf dieser Basis alle weiteren, arbeitsintensiven und aufwändigen Schritte bis hin zur Abstimmung mit der DB und dem NVR erledigen zu können. Aus der Natur der Sache heraus ist daher eine für Verwaltung und Entwickler planbare und belastbare Beschlusslage mit dem daraus ersichtlichen Willen der Gemeinde als Satzungsgeber und Veräußerer eines großen Teils des beplanten Areals erforderlich. Der Beschlussvorschlag versteht sich in diesem Sinne als befristete Option für den Entwickler.

Alle drei Interessensbekunder verfügen nach derzeitigem Kenntnisstand über die grundsätzliche Eignung zur Entwicklung des angedachten Projekts. Für alle liegen in dem Sinne belastbare Referenzen vor, die für die ITG und HBB auch ausgesprochen in einer Fülle vergleichbarer Projekte mit langjähriger Erfahrung liegen. Für die Sagir AI zeigt sich daneben eine gesteigerte Affinität des Entwurfs zu den speziellen örtlichen Verhältnissen.

In der städtebaulichen Bewertung, wie erwähnt im derzeitigen Grob-Stadium, zeigen sich die Entwürfe Sagir AI und ITG eindeutig in der engeren Wahl. In der Auswahl aus diesen beiden verschafft sich das Konzept Sagir AI wiederum messbare Vorteile, die insbesondere in der gut integrierten Auffahrt zum Parkdeck, in der großzügigen Öffnung zur Schulgasse bei gleichzeitig lärmindernden Abschluss nach Norden und der denkbaren Variante 2 liegen.

Anlage(n)

Die farblichen Grundrisspläne in Originalgröße stehen in Session zur Einsicht zur Verfügung.

Anlage 1: Entwurf SIN 20, Sagir AI
Anlage 2: Entwurf ITG
Anlage 3: Entwurf HBB