

Vorsitzender Kolf berichtet, dass bis zum Stichtag 3 Nutzungsentwürfe eingegangen seien, wobei die Firma HBB ihre Interessenbekundung zurückgezogen habe. Eine entsprechende Mitteilung sei von der Verwaltung ergangen.

Sodann begrüßt er die Herren Berends, Gatermann und Gubatz von der Firma ITG, sowie Herrn Sagir von der Sagir Al.

Herr Liene erklärt, dass er an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehme, da möglicherweise eine berufsbedingte Befangenheit vorliegen könnte. Er informiert weiter, dass Frau Sauer ihn in diesem Tagesordnungspunkt vertreten werde.

Die Firma ITG Düsseldorf stellt sich und ihr Konzept im Einzelnen vor. Die Präsentation steht in Session zur Ansicht zur Verfügung. Das Besondere an dieser Firma sei nach Aussage der ITG, dass man eine 35 jährige Erfahrung im Bau von großen Shopping Centern bis zu Solitärprojekten habe und alle Leistungen aus einer Hand kämen. Neben der ITG als Projektentwicklung befände sich zur Realisierung die WIT (Wirtschaft- und Immobilientreuhand), der Zentrumbau, verantwortlich für Bauleitung und Kontrolle, eine Objektverwaltung und eine Werbeagentur unter dem gleichen Dach. Außerdem bleibe man als Bauherrengesellschaft Eigentümer- oder Miteigentümer der realisierten Objekte.

Die Planung, so Herr Gatermann, sehe vor, dass die Zufahrt zu den Parkdecks entgegen der ersten Entwurfsplanung auf die Westseite des Areals verlegt wurde und die Fassadenfront in der Schulgasse mit mehr Schaufensterflächen gestaltet wurde. Die Anlieferungssituation wurde zudem in den Randbereich verlegt. Diese Umplanung resultiere aus Kritikpunkten der Verwaltungsvorlage. Die zur Brückenstraße gelegene Seite könnte gemäß der Planung mit einer 2- geschossigen Gastronomieeinheit versehen werden, die mit einer Grüngestaltung von der Verkehrsfläche getrennt sei. Die angedachte Bahnüberführung mit einer Verlegung der Fahrbahn sei hierbei entsprechend berücksichtigt worden. Das Gebäude könnte mit 2 Parkdecks versehen werden, sodass neben den geforderten P+R Flächen auch eine ausreichende Anzahl von Kundenparkplätzen vorhanden sei. Städtebauliche werde das Gebäude mit einer ungefähren Höhe von 9,50 m nicht erschreckend hoch. Die Gebäuderückseite könnte entsprechend gegliedert werden, sodass auch diese Seite ansprechend aussehe.

Die Länge des Baukörpers mit rund 200 m wirke im ersten Moment sehr groß, allerdings könne man das Gebäude von der Schulgasse aus nicht aus der Ferne sehen, vielmehr gehe man an dem Gebäude entlang. Durch entsprechende Fassadengliederung könne man diese Länge wirkungsvoll gestalten.

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung wurde geprüft, inwieweit eine Wohnbebauung der rückwärtigen Grundstücke der Bahnhofstraße hineinpasste. Planerisch sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass sich diese Art der Grundstücksnutzung sehr gut eignen würde und das angedachte Projekt „Schulgassenentwicklung“ diesem nicht entgegen stehen würde, sondern sich vielmehr gegenseitig fördere.

Im Anschluss an die Präsentation möchte Herr Scholz wissen, ob man die Firma ITG in die gleiche Liga einordnen könne wie HBB.

Herr Berends antwortet, dass die HBB im Bereich Fachmarktzentrum überall präsent und sehr aktiv sei. Der größte Unterschied zu anderen Firmen wie beispielsweise der vorgenannten sei, dass die ITG Eigentümer- oder Miteigentümer der Immobilien bleibe. Dafür operiere man mit einem eigenen Gesellschafterkreis. Im Rahmen der Miteigentümerschaft und dem Abschluss umsatzbezogener Mietverträge sei man am Erfolg des Objektes sehr interessiert.

Herrn Faßbender fällt zur Gesamtarchitektur auf, dass es sich um einen sehr kompakten Baukörper handle. Er meint, der Ausschuss habe bislang eine deutlichere Gliederung des Baukörpers bevorzugt, der nun mit rd. 200 m Länge sehr wuchtig sei. Er schlägt ein Versetzen der Baukörper vor. Des Weiteren befürchtet er, dass die Ansicht vom Theater am Park aus, welches in nächsten Zeit ebenfalls attraktiviert werden soll, durch den Bau gestört werde.

Herr Berends antwortet, dass diese Planung dem Grundstückszuschnitt geschuldet sei. In der ersten Planung waren mehrere Baukörper vorgesehen, allerdings konnte dadurch die Sicherstellung der geforderten Parkplätze nicht mehr gewährleistet werden.

Auf Nachfrage von Vorsitzenden Kolf erläutert Herr Gatermann, wie sich die Höhe des Baukörpers zusammensetze. Auf die Geschosshöhe von 6 m komme ein Parkdeck mit einer Höhe von 3,50 m. Auf die

2. Parkebene komme eine Brüstung mit einer Höhe von 1 m. Dieses Geländer trete nicht massiv in Erscheinung.

Frau Zorlu sieht die dominierende Fassade auf der Bahnseite ebenfalls kritisch. Auch im Hinblick auf die anstehende Sanierung des Theaters am Park befürworte sie ein Konzept mit mehreren Gliederungen. Herr Gatermann führt aus, dass man die ansprechende Gestaltung der Rückfassade gerne aufgreife und entsprechende Ideen vorstelle.

Herr Rupprecht vermisst in der Planung die Berücksichtigung der vertikalen Höhe. Die Planung erinnere ihn an ein typisches Einkaufszentrum auf der grünen Wiese, was seiner Meinung nach nicht mitten in einen Ort passe. Die Planung sollte architektonisch ansprechen. Insbesondere sollte das Höhenniveau der Gebäude aus der Brückenstraße angenommen werden, die Fassade sollte sich, ebenso wie die Dachform- und Neigung anpassen. Auch fordert er die Erhaltung der Bruchsteinfassade des Gebäudes der heutigen Erziehungsberatungsstelle.

Er fragt nach der Möglichkeit einer Fußgängerbrücke vom Parkdeck über die Gleise auf den Bahnsteig.

Herr Gatermann antwortet, dass eine Brücke über der Bahn nicht realisierbar sei. Es sei jetzt schon in der Gebäudemitte ein Treppenhaus auf die erste Parkebene geplant. Ein Zugang auf das zweite Parkdeck sei planerisch möglich. Bezüglich des Erhalts der Bruchsteinfassade weist er darauf hin, dass dieses Gebäude sehr zurückversetzt sei und er deshalb nicht versprechen könne, ob eine Integration möglich ist.

Frau Kemmler fragt, inwieweit Überlegungen getätigt wurden, auch das Bahnhofsareal mit zu gestalten. Herr Berends antwortet, dass er die Absicht kenne, eine Gastronomieeinheit im Bahnhofsgebäude zu etablieren. Seitens der ITG sei man bereit, diese Fläche mit anzumieten, zu gestalten und dafür Sorge zu tragen, dass diese Gastronomie funktioniere.

Nachdem sich keine weiteren Fragen ergeben, stellt Herr Sagir von der Firma Sagir AI sein Projekt erneut vor. Er verfolge das Ziel, das gesamte Quartier von der Bahnhofstraße bis zur Schulgasse zu entwickeln. Alternativ könne auch nur das Schulgassenareal beplant werden (kleine Lösung). Zwischenzeitlich habe man mit der KSK einen Partner gefunden, der sich um Vermietung, Finanzierung und Investorensuche kümmere. Es gäbe auch schon Kontakte und Abstimmungen mit einem namhaften Discounter und einem Drogeristen, die an der Anmietung von Flächen interessiert seien.

Die Planung sehe eine gegliederte Bebauung mit ca. 180 Parkplätzen vor. Auch würde man gern das Bahnhofsareal mit beplanen.

Frau Zorlu erachtet es im Namen ihrer Fraktion für wichtig, das Gesamtareal städtebaulich aufzuwerten. Sie möchte wissen, wie viele Parkplätze in der Planung vorgesehen sind und wie hoch der Gebäudekomplex werde.

Herr Sagir antwortet, dass derzeit 180 Stellplätze auf dem Gebäude geplant seien und dass die Gebäudehöhe bei ca. 4,50 m + 1,50 m Parkebene liege. Zusätzlich befänden sich 70 Stellplätze in dem gegliederten Bereich.

Frau Zorlu möchte von der Verwaltung wissen, wie viele Parkplätze für die Geschäfte erforderlich sind.

Herr Sterzenbach antwortet, dass die Berechnung eines Stellplatznachweises nur dann genau berechnet werden kann, wenn die exakte Nutzung bekannt sei. Gemäß Ratsbeschluss müssten allein für die P+R Anlage etwa 180 Stellplätze nachgewiesen werden.

Herr Sagir fügt hinzu, dass der Betreiber die Menge der notwendigen Stellplätze vorgebe. Man könne durch die Errichtung eines weiteren Geschosses weitere Stellplätze errichten.

Herr Faßbender möchte wissen, ob das Bahnhofsgebäude in seinem Bestand erforderlich ist oder ob man dieses in die weiteren Planungen mit aufnehmen kann.

Herr Sterzenbach erläutert, dass das ehemalige Empfangsgebäude der Bahn zum Verkauf stehe. Der Rahmenplan besagt, dass eine gehobene Gastronomie auf diese Fläche soll, was mit einer Außenbewirtung zu dem öffentlichen Platz passen würde. Das Gebäude selbst sei disponibel. Die darin vorhandene Bahntechnik müsse wahrscheinlich auf Kosten des neuen Eigentümers verlegt werden.

Frau Pipke stellt fest, dass die Planung von der Schulgasse aus mit den Stellplätzen und der Begrünung schön offen wirke, jedoch von der Hinterseite auch eine geschlossene Mauer zu sehen sei. Herr Sagir antwortet, dass der Bereich der Anlieferung geöffnet wäre. Alternativ könne man auch die mittig

liegenden, kleineren Ladenlokale weglassen, sodass eine Sichtbeziehung zum Theater entstehe. Auf Nachfrage, wie dann die Anbindung der Stellplätze erfolge, antwortet Herr Sagir, dass dies über eine Brücke möglich wäre.

Frau Kemmler merkt an, dass der jetzige Plan nicht genügend Flächen zum Parken ausweise. Sie möchte wissen, wer die Partner und Investoren in diesem Projekt sind. Herr Sagir informiert, dass er hierzu noch keine Angaben machen kann, da der Zeitpunkt noch zu früh sei.

Frau Sauer erläutert, dass man gerne wissen möchte, wer hinter dem Projekt steht. Die vorangegangene Präsentation sei hieb- und stichfest gewesen. Bei dieser Darstellung vermisse sie wichtige Informationen.

Herr Fuchs schließt sich seiner Vorrednerin an. Ihm fehlen konkrete Planungen.

Herr Kolf schlägt eine Sitzungsunterbrechung vor, in der den Fraktionen Gelegenheit gegeben wird, nochmals zu beraten. Mit dieser Vorgehensweise sind die Ausschussmitglieder einverstanden.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung wünschen Herr Scholz und mindestens 2 weitere Ausschussmitglieder geheime Abstimmung über die Verwaltungsvorlage.

Nach Auszählung der Stimmen verkündet der Vorsitzende, dass mit der Firma ITG weitergearbeitet werden soll.

Für diesen Vorschlag sprachen sich 8 Ausschussmitglieder aus. 7 Mitglieder befürworteten eine Entwicklung mit der Sagir AI.