

Stv. Vorsitzender Liene begrüßt Herrn Sagir und Herrn Jakobi von der Firma Ratisbona. Herr Sagir beginnt sodann mit der Vorstellung seiner aktuellen Quartiersplanung. Die Präsentation steht in Session zur Einsicht bereit.

Im Rahmen der aktuellen Projektpräsentation stellt sich ebenfalls Herr Jakobi als Vertreter der Investors Ratisbona vor. Er erläutert eingehend die Rahmenbedingungen für erfolgreiche Abschlüsse langfristiger Mietverträge und erläutert, dass als Ankermieter die Firma Netto gewonnen werden konnte. Gespräche mit anderen möglichen Mietern könnten von Investorseite erst geführt werden, wenn mit dem Ausschuss die aktuelle Planung abgestimmt seien. Spreche man erst Betreiber an und müsse im Anschluss unter Umständen wieder absagen, mache man sich als Investor unglaubwürdig.

Herr Sagir berichtet von einem Abstimmungstermin mit der DB betreffend des Ankaufs der benötigten DB-Flächen. Darin habe man die Zusage erhalten, dass mit einem Kaufvertragsentwurf im Frühjahr 2019 gerechnet werden könne.

Zum Projekt selbst sieht die veränderte Planung so aus, dass die Entwicklung des Schulgassenareals in 3 Bauabschnitte geteilt wurde. In Abschnitt 1 soll die Netto-Filiale mit einem mehrgeschossigen, zur Brückenstraße gelegenen Gebäude errichtet werden. In dem Gebäude sollen in den oberen Etagen ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Im Erdgeschoss seien Geschäftsräume geplant. Die 90 Stellplätze im Außenbereich sollen ebenfalls in diesem Abschnitt angelegt werden. Bauabschnitt 2 beinhalte die Errichtung eines 5-geschossigen Gebäudes anstelle des derzeitigen Parkhauses. Das Erdgeschoss werde als Handelsfläche errichtet. Auf den weiteren Ebenen sollen 2 Parkebenen mit 152 Stellplätzen und 2 Geschosse für eine mögliche Hotelnutzung entstehen. Herr Sagir führt aus, dass dieses Gebäude mit seinem First circa 2,50 m höher sein wird, als das Bestandsgebäude „Kölner Hof“.

Herr Jüdes wirft ein, dass man sich mit diesem Gebäude einen „großen Klotz“ schaffen würde, was man ursprünglich vermeiden wollte.

Entgegen der zuletzt vorgestellten Planung sei die Umsetzung einer Tiefgarage gemäß Ausführung von Herrn Sagir nicht durchführbar, da sich in unmittelbarer Nähe das Gleisbett der DB befindet und die notwendige Verankerung unter das Gleisbett ragen würde. Herr Jakobi ergänzt, dass die technischen und behördlichen Anforderungen seien immens hoch und dadurch nicht wirtschaftlich. Ein weiterer Vorteil dieser Variante sieht Herr Jakobi in Sachen Immissionen. Die Ausbreitung der Schallwellen durch die Bahn und andere Verkehre werde nach oben hin immer geringer und die Lärmbelästigung nimmt ab.

Herr Sterzenbach berichtet, dass die städtebauliche Abwägung hinsichtlich dieses Gebäudes auch innerhalb der Verwaltung stattgefunden habe und man zu dem Entschluss gekommen sei, dass diese Planung mitgetragen werden könne. Als weiteres Vergleichsgebäude zieht Herr Sagir den Krewel-Meuselbach Komplex heran. Dieses sei höher als seine Planung.

Herr Liene fragt nach der Möglichkeit, auf der ebenerdigen Parkfläche durch weitere Decks mehr Stellplätze zu schaffen. Herr Sagir antwortet, dass es anfangs nicht gewünscht war, vom Theater am Park aus einen riesigen 250 m langen Baukörper zu sehen. Deshalb sei seine Planung so unterteilt worden. Außerdem sei dies ein k.o. Kriterium des Nettomarktes. Herr Jakobi ergänzt, dass die Netto-Filiale westlich eine komplette Glasfassade erhalten soll. Mit einem Überbau der Stellplätze wäre eine Lichtdurchflutung der Räume nicht mehr gegeben.

Bauabschnitt 3 sehe optional die Entwicklung der derzeitigen privaten Flächen südlich der Schulgasse vor. Gespräche mit den Grundstückseigentümern hätten noch nicht stattgefunden.

Zu den folgenden Schritten führt Herr Jakobi aus, dass es für die Investorseite sehr wichtig sei, analog zum Kauf der DB-Flächen auch mit der Gemeinde einen Kaufvertrag zu schließen, da die Planung und deren Fortführung mit Kosten verbunden sei. Er müsse innerhalb seines Unternehmens kommunizieren, dass man neben dem Kostenrisiko der Planung auch die Sicherheit eines Kaufvertragsabschlusses habe. Hierfür sei ihm ein Feedback wichtig, inwieweit der Ausschuss mit der vorgestellten Planung einverstanden ist.

Frau Kemmler geht auf die geplanten Stellplätze ein. Diese seien nach der aktuellen Planung deutlich weniger als derzeit in der P+R Anlage.

Herr Jakobi erläutert, dass die 90 ebenerdigen Plätze dem Einzelhandel gewidmet werden. Dies sei die untere von den Mietern geforderte Grenze. Die Plätze in den Parkebenen seien für alle anderen Nutzungen geplant. Seiner Information nach werde derzeit der Bedarf an Pendlerstellplätzen ermittelt. Diese Zahl der Plätze werde man decken. Herr Thienel entgegnet, dass die jetzt geplante Zahl niedriger sei als die derzeit vorhandenen und ein zusätzlicher Bedarf durch neue Nutzungen entstehen wird.

Herr Sterzenbach geht auf die letzte Vorlage und die entsprechende Beschlussfassung ein, dass man für den Fortgang der Planung, bis zum Vorliegen neuer Erkenntnisse mit einem Bedarf von 60-90 Stellplätzen für P+R ausgehe. Dieser Rahmen werde hier eingehalten.

Frau Zorlu befürwortet im Namen ihrer Fraktion die gelockerte Darstellungsweise der Baukörper, sowie die geplante Mischung aus Wohn- Büro- Einzelhandels- und Hotelnutzung.

Frau Zorlu fragt nach dem Fortschritt der Überlegungen, das Rathaus in das neue Gebäude zu verlagern. Herr Sterzenbach antwortet, dass für die Verlagerung des Rathauses zu oberst der Raumbedarf ermittelt werden müsse. Planungsgelder stehen erst mittelfristig ab 2022 zur Verfügung.

Herr Sagir ergänzt, dass es für ihn Priorität habe, das B.-Planverfahren voranzutreiben.

Herr Sterzenbach geht auf die angesprochene Planungssicherheit für Entwickler und Investor ein und richtet an den Ausschuss die Frage, ob dieser sozusagen aus seiner Mitte heraus den Grundzügen der heute vorgestellten Planung, also zu Aufteilung der Gebäude- und Freiflächen, die Grundzüge der Gebäudekubatur, Lage der Andienungen u.ä. zustimmen und man dies in der Niederschrift festhalten könne. So könne man den Herren auf dem weiteren Planungsweg zumindest einen Leitfaden geben und völlige Kehrtwenden vermeiden. Mit Blick zum Ausschuss stellt Herr Sterzenbach überwiegend zustimmende Gesten fest. Herr Liene bestätigt dies zum einen, betont indes, dass dies kein förmlicher Beschluss sei. Er erkenne durchaus bei einigen Mitgliedern noch Beratungsbedarf, der indes nach seiner Einschätzung durch das Angebot des Investors zur Vorstellung des Projekts in den Fraktionen abgearbeitet werden könne.