

Stadt Stadtallendorf

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,
Umwelt und Landwirtschaft
- Der Vorsitzende -

35260 Stadtallendorf, 11.11.2008
Postfach 1420
Tel.: (0 64 28) 707-308
Fax.: (0 64 28) 707-400

Niederschrift über die gemeinsame öffentliche Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft und des Magistrats

Sitzungstermin:	Donnerstag, 23.10.2008
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	21:35 Uhr
Ort, Raum:	Stadtverordnetensitzungssaal, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf

Anwesend sind:

Herr Hans-Jürgen Back (Vertreter für Herrn Bonacker)
Herr Jürgen Behler
Herr Frank Drescher
Herr Dieter Erber
Herr Werner Hesse
Herr Frank Hille (Vertreter für Frau Quirmbach)
Herr Jörg Linker
Herr Jochen Metz
Herr Stefan Rhein
Herr Christian Somogyi
Herr Manfred Thierau

Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Hans-Georg Lang

Stellv. STVVorsteher/in:

Frau Ilona Schaub
Herr Wolfgang Salzer

Fraktionsvorsitzende:

Herr Klaus Ryborsch
Herr Friedhelm Wieber (Vertreter für Herrn Koch)

Stadträtin/Stadtrat:

Herr Helmut Hahn

Von der Verwaltung:

Herr Klaus Hütten
Herr Manfred Vollmer

Schriftführer:

Nikolaus Petri

Entschuldigt fehlen:

Herr Otmar Bonacker
Frau Ulrike Quirnbach
Herr Friedhelm Wieber
Herr Karl-Heinz Digula

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen
Kenntnisnahme:
- 3 Weiterentwicklung der Stadtmitte
hier: Investorenplanung des Investors Jantz/IPC Grundbesitz GmbH auf dem ehemaligen Bausbahnhof sowie auf der Stellplatzanlage "Straße des 17. Juni"
Vorlage: FB4/2008/0103
Beschluss:
- 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf, Bebauungsplan Nr. 92, Bahnhof Stadtallendorf in der Kernstadt; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: FB4/2008/0102
Kenntnisnahmen:
- 5 Informationen über den Fortgang der Innenstadtentwicklung; Sachstandsbericht 4
Vorlage: FB4/2008/0104
- 6 Controlling/Berichtswesen zum 31.08.2008
Vorlage: FB1/2008/0060
- 7 Mitteilungen
- 8 Verschiedenes

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Eröffnung und Begrüßung

Der stellvertretende Vorsitzende des Fachausschusses 4, Herr Jürgen Behler, begrüßt die Anwesenden, auch im Namen des Bürgermeisters Vollmer. Er begrüßt insbesondere den Geschäftsführer von IPC, Herrn Jantz, Herrn Architekt Engels sowie von der GMA, Herrn Berger, sowie die Zuschauer und Vertreter der Presse.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Zu 2 Beratung von eingegangenen Anträgen

Auf Empfehlung des Vorsitzenden wird der SPD-Antrag bezüglich Rückerwerb einer Teilfläche des an IPC verkauften ehemaligen Busbahnhofgrundstücks unter Tagesordnungspunkt 3 behandelt.

Kenntnisnahme:

Zu 3

Weiterentwicklung der Stadtmitte

hier: Investorenplanung des Investors Jantz/IPC Grundbesitz GmbH auf dem ehemaligen Bausbahnhof sowie auf der Stellplatzanlage "Straße des 17. Juni"

Vorlage: FB4/2008/0103

Herr Behler weist auf die sich im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen des Investors Jantz, IPC Grundbesitz GmbH, zwischenzeitlich ergebenen Veränderungen hin. Er fasst zusammen, dass die Realisierung des Ärztehauses nicht mehr weiterverfolgt wird, auf der ehemaligen Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“ sollen anstelle des vorgesehenen Fachmarktes vier kleinere Fachgeschäftseinheiten errichtet werden, außerdem wurde der bereits terminierte Spatenstich abgesagt.

Herr Jantz schildert anschließend den aktuellen Sachstand zum Gesamtprojekt. Er betont, dass es keinen Zweifel an der Umsetzung des Vorhabens gibt. Auf dem Busbahnhof werden mit REWE, Aldi und Müller erstklassige Unternehmen für ausreichende Frequenz sorgen. Die neu zu gestaltende Unterführung wird den Frequenzaustausch zwischen Busbahnhof und Stadtmitte wesentlich verbessern. Der auf der Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“ vorgesehene Fachmarkt wird ersetzt durch vier kleine Fachgeschäftseinheiten.

Trotz starker Bemühungen kann das Ärztehaus auf dem Busbahnhof nicht verwirklicht werden. Ihm sei lediglich vom Rechtsberater der Ärzte mitgeteilt worden, dass ein Abschluss der Mietverträge nicht weiter verfolgt wird. Er erläutert, dass er bis dato keine Begründung bezogen auf die Beendigung der Mietvertragsverhandlungen der beteiligten Ärzte erhalten habe. Alternativ dazu ist auf rd. 1.400 m² ein weiterer Frequenzanbieter aus dem Bereich der Elektronik vorgesehen.

Herr Jantz betont, dass die Konzeption zwar verändert jedoch weiterhin stimmig sei und Ende 2009/Anfang 2010 das Vorhaben fertig gestellt sein wird.

Architekt, Herr Engels, ergänzt die Ausführungen von Herrn Jantz und stellt Einzelheiten zu den vorgesehenen Baulichkeiten vor.

Herr Behler bittet Herrn Berger von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Köln, um eine Stellungnahme zur Konsequenz, wenn anstelle des vorgesehenen Fachmarktes auf der Stellplatzanlage nunmehr vier kleinere Fachgeschäftseinheiten vorgesehen sind.

Herr Berger weist auf die Notwendigkeit hin, eine Verbindung unterschiedlicher Frequenzbringer zwischen dem Busbahnhof und der Stellplatzanlage in Stadtmitte zu schaffen. Hierbei kommt der Aufwertung des Bahnhofstunnels eine besondere Bedeutung zu auch im Hinblick von Sicherheit und Sauberkeit. Der Ausbau des Tunnels muss unbedingt zeitgleich mit der Bebauung des Busbahnhofs und der Stellplatzanlage begonnen werden.

Würde man auf die Bebauung der Stellplatzanlage mit attraktiven Geschäften verzichten, bestünde die Gefahr der Abkopplung der Stadtmitte und eine weitere

Stagnation in der Entwicklung der Stadtmitte wäre die Folge. Neben dem ursprünglich vorgesehenen Fachmarkt in Stadtmitte stellt die Alternativplanung von vier kleineren Fachgeschäftseinheiten lediglich die zweitbeste Lösung dar. Attraktivität vorausgesetzt, kann aber auch mit diesen Geschäftseinheiten eine „Staubsaugerwirkung“ gelingen. Zusammenfassend fordert Herr Berger einen zeitgleichen Ausbau aller Einheiten.

Auf die Frage von Herrn Somogyi zur Realisierung der Bauvorhaben 2 (Stadtmitte) und 3 (ehemals Ärztehaus) wird von Herrn Jantz bestätigt, dass sich Vertragsangebote auf dem Postweg befinden und in ca. 4 Wochen unterschrieben sein können. Auf Nachfrage von Herrn Somogyi erklärt Herr Jantz, dass er keine Namen nennen kann, Bauteil 3 jedoch realisiert wird. Herr Engels ergänzt, dass der Bauantrag für Bauteil 3 eingereicht ist.

Herr Stadtverordneter Hesse erläutert, wie sich die derzeitige Situation aus seiner Sicht und aus der Sicht der SPD-Fraktion darstellt. Mit Blick auf das in Kirchhain vorgesehene Ärztehaus ist es nicht verständlich, dass ein solches Vorhaben nicht in Stadtallendorf umzusetzen war. Eingehend auf den SPD-Antrag zum Rückerwerb der für das Ärztehaus vorgesehenen Teilfläche auf dem Busbahnhof betont Herr Hesse, dass die derzeitige Konzeption mit einem weiteren Frequenzbringer aus der Elektronikbranche auf dem Busbahnhof nicht gewollt war und ist. Neben den ursprünglichen Anbietern REWE und Aldi kam mit Drogeriemarkt Müller ein weiterer Frequenzbringer hinzu. Nunmehr soll mit einem Elektronikfachmarkt ein vierter Frequenzbringer den Busbahnhof attraktivieren. Da ein solcher Frequenzbringer eher auf die Stellplatzanlage in Stadtmitte gehört, ist die SPD-Fraktion der Auffassung, die für das Ärztehaus vorgesehene Teilfläche zurück zu erwerben.

Herr Jantz entgegnet, dass weder Drogeriemarkt Müller noch der Elektronikmarkt auf der Stellplatzanlage in Stadtmitte bauen wollten.

Auf entsprechende Frage von Ausschussmitglied, Herrn Metz, antwortet Herr Jantz, dass bezüglich des Ärztehauses mit rd. 10 bis 11 Ärzten verhandelt wurde. Ein Scheitern sieht Herr Jantz auch darin, dass Herr Dr. Asaad als Sprecher der Ärzte seine derzeitige Praxis käuflich erworben hat. An den Mietpreisen hat es nach seiner Auffassung sicherlich nicht gelegen.

Auf die Frage von Herrn Hille zur Fertigstellung der Bauvorhaben und der Mieter antwortet Herr Jantz, dass die Bauvorhaben vor dem Hesttag fertig sein werden.

Auf den Einwand von Herrn Thierau, dass zeitliche Verzögerungen dazu beigetragen haben sollen, dass die Ärzte abgesprungen sind, antwortet Herr Jantz, dass man ständig mit den Ärzten in Verhandlung gestanden habe und ihm die wahren Hintergründe nicht bekannt sind.

Herr Berger von der GMA betont nochmals auf entsprechende Frage, dass die Bauteile gleichzeitig zur Ausführung gelangen müssen.

Den Hinweis von Herrn Berger aufnehmend, stellt Herr Hesse an Herrn Jantz die Frage, ob er bereit sei, auf den Bauteil 2 (Elektronikmarkt) zu verzichten, da dieser als weiterer Frequenzbringer auf dem Busbahnhof kontraproduktiv zur Weiterentwicklung von Stadtmitte sei. Herr Jantz antwortet, dass die Bauteile 3 und 2 umgesetzt werden und er keine Gefährdung dieser Vorhaben sieht.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Behler, setzt nach einer fünfminütigen Pause die Sitzung fort.

Auf entsprechende Frage von Herrn Somogyi antwortet Bürgermeister Vollmer, dass die Kaufsumme noch nicht bezahlt sei, da die vereinbarte Zahlungsfrist noch nicht abgelaufen sei.

Er ergänzt, dass ihm die Verwirklichung des Ärztehauses persönlich sehr am Herzen gelegen und er selbst sehr viele Gespräche geführt habe. Ein abschließendes Gespräch mit den Ärzten habe er aber noch nicht führen können.

Kenntnisnahme:

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Stadtmitte Stadtallendorfs ist die Investorenplanung auf dem ehemaligen Busbahnhof an der Niederkleiner Straße/Herrenwaldstraße sowie auf der Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“ als zentrales Projekt zu bewerten.

Im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen des Investors Jantz/IPC Grundbesitz GmbH haben sich nunmehr kurzfristig Veränderungen ergeben.

a) Ärztehaus

Der Verwaltung wurde Ende September vom Investor Jantz/IPC Grundbesitz GmbH mitgeteilt, dass die Realisierung des Ärztehauses nicht mehr weiterverfolgt wird, da die Mietvertragsverhandlungen mit den Ärzten gescheitert sind.

b) Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Busbahnhof

Ursprünglich war ein Beginn der Bauarbeiten für das Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Busbahnhof für Oktober 2008 vorgesehen. Hierzu war bereits ein Termin für den 1. Spatenstich am 2. Oktober 2008 vereinbart worden. Aufgrund der Tatsache, dass das geplante Ärztehaus nicht mehr realisiert werden kann, wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass eine „Neuordnung“ des gesamten Projekts erforderlich sei und insofern der Beginn der Maßnahme verschoben werden müsse. Der Investor sagte jedoch zu, dass mit einer Realisierung des Einkaufszentrums in Stadtallendorf weiterhin bis zum Ende des Jahres 2009 zu rechnen sei.

c) Fachmarkt auf der ehemaligen Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“

Im Rahmen des Innenstadtkonzepts Stadtallendorf war die Errichtung eines attraktiven Fachmarkts auf der Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“ integraler Bestandteil des Gesamtprojekts „Weiterentwicklung der Stadtmitte“. Nach Aussage des Investors ist es in der Vergangenheit nicht gelungen, einen adäquaten Fachmarktbetreiber für diese Immobilie zu finden. Daher wurde eine Neustrukturierung des Objekts durch den Investor vorgenommen (siehe Informationen über den Fortgang der Innenstadtentwicklung, Sachstandsbericht 3). Anstelle eines großflächigen Fachmarktangebots wurde der Verwaltung nunmehr der Vorschlag der Unterteilung der Immobilie in vier

kleinere Fachgeschäftseinheiten unterbreitet und zur Genehmigung vorgelegt. Nach Auffassung der Verwaltung wird weiterhin eine Fachmarktlösung für diesen Standort präferiert.

Daher soll im Rahmen der Fachausschusssitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft der Investor, Herr Uwe Jantz, die Gelegenheit bekommen, die von ihm vorgelegte Konzeption zu erläutern.

Im Rahmen der Fachausschusssitzung am 23.10.2008 wird der Investor, Herr Uwe Jantz, die neuen Entwicklungen im Rahmen der Weiterentwicklung der Stadtmitte darstellen und für Fragestellungen zur Verfügung stehen.

Es ist geplant, Herrn Peter Berger von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), Köln, zu dieser Fachausschusssitzung einzuladen, um eine Einschätzung eines Experten, der auch die Entwicklung des „Innenstadtkonzepts“ begleitet hat, zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Beschluss:

**Zu 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf, Bebauungsplan Nr. 92, Bahnhof Stadtallendorf in der Kernstadt; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: FB4/2008/0102**

Fachbereichsleiter, Herr Hütten, gibt einige Erläuterungen zur Erforderlichkeit des Aufstellungsbeschlusses. Auf die Frage von Herrn Hesse antwortet Herr Hütten, dass mit betroffenen Anliegern gesprochen wurde und nachbarschaftliches Einvernehmen gegeben ist.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Bahnhof Stadtallendorf“ in der Kernstadt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage ersichtlich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Kenntnisnahmen:

Zu 5 Informationen über den Fortgang der Innenstadtentwicklung; Sachstandsbericht 4 Vorlage: FB4/2008/0104

Eine Frage von Herrn Hesse, warum mit Tagesordnungspunkt 3 und Tagesordnungspunkt 5 die gleiche Thematik besprochen wird, antwortet Herr Vollmer, dass es sich bei der Vorlage zu TOP 5 um die von den Stadtverordneten erbetene Berichterstattung zum Sachstand über den Fortgang der Innenstadtentwicklung handelt.

Kenntnisnahme:

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 06.03.2008, dass über die Entwicklung des Projektes „Erweiterung und Ergänzung der Stadtmitte“ bis zu dessen Fertigstellung in jeder Stadtverordnetenversammlung ein aktueller Sachstandsbericht erstattet werden soll. In diesem Bericht sollen dargestellt werden:

- a) Die aktuellen Planungsstände der Projektbereiche „Ehemaliger Busbahnhof“, „Einkaufsbereich Parkplatz Straße des 17. Juni“ und „Ärztehaus“,
- b) aktueller Stand der Verhandlungen mit den unterschiedlichen Betreibern und
- c) Stand der Vertragsabschlüsse.

Sachstand zum 06. Oktober 2008

Zu a):

Die Mietvertragsverhandlungen für die Praxismietverträge zwischen den Ärzten und dem Investor wurden ergebnislos abgebrochen.

Der Bauantrag für das Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Busbahnhof (ohne Ärztehaus) wurde im April 2008 fertig gestellt. Die Genehmigung für das Objekt wurde im August 2008 erteilt.

Zwischenzeitlich wurde durch den Investor eine Auswahl für einen Generalunternehmer zur Realisierung des Objekts vorgenommen. Eine erste Anlaufbesprechung für das Projekt fand im Rathaus am 16.09.2008 statt. Der Termin für den 1. Spatenstich am 02.10.2008 wurde vom Investor mit der Begründung, dass aufgrund des Scheiterns der Vertragsverhandlungen für das Ärztehaus eine Neustrukturierung des Projekts erforderlich wird, abgesagt.

Für den Einkaufsbereich Stellplatzanlage an der „Straße des 17. Juni“ wurde ein Alternativkonzept mit vier Ladeneinheiten durch den Investor zur Genehmigung eingereicht.

Zu b):

Mit folgenden Betreibern steht der Investor in Verhandlung bzw. sind die Verhandlungen abgeschlossen.

1. Für das Einkaufszentrum im Bereich des Busbahnhofs
 - Lebensmittelvollsortimenter der Firma REWE (Verhandlungen abgeschlossen)
 - Lebensmitteldiscounter Firma Aldi (Verhandlungen abgeschlossen)
 - Kleinkaufhaus Drogeriemarkt Firma Müller (Verhandlungen abgeschlossen)
2. Für die Ladenzeile im Bereich der Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“ führt der Investor derzeit Verhandlungen mit interessierten Anbietern.

Zu c):

Siehe Antwort zu b).

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 6 Controlling/Berichtswesen zum 31.08.2008
Vorlage: FB1/2008/0060

Es ergeben sich keine Fragen.

Kenntnisnahme:

Das als Anlage beigefügte Berichtswesen zum 31.08.2008 wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 28 der Gemeindehaushaltsverordnung Doppik ist die Gemeindevertretung mehrmals jährlich über den Stand des Haushaltsvollzugs zu unterrichten. Auf Vorschlag der Verwaltung haben Magistrat und Fachausschüsse beschlossen, aus Gründen der Effektivität und der zeitnahen informativen Berichterstattung ab dem Haushaltsjahr 2006 eine Vorlage mit den Stichtagen 31.05., 31.08. und einen vorläufigen Abschlussbericht mit Stand 31.12. vorzusehen.

Mit Einführung des doppischen Haushaltsplans muss auch das Berichtswesen inhaltlich angepasst werden. Das als Anlage beigefügte Berichtswesen beinhaltet neben dem Budgetbericht des jeweiligen Fachbereiches einzelne Budgetberichte von ausgewählten Produkten. Die Struktur des Berichtes ist an den Gesamt/-Teilergebnisplan des neuen doppischen Haushaltsplans angepasst worden. Weiterhin wird über die einzelnen Investitionen – soweit bei den Produkten vorhanden – berichtet. Erstmals werden im investiven Bereich der Produktberichte die Auftragssummen aufgrund von erteilten Aufträgen, die noch nicht verbucht sind, aufgeführt. Magistrat und Fachausschuss 1 erhalten darüber hinaus eine Finanzübersicht über alle Fachbereiche und eine Übersicht der Personalaufwendungen.

Da der Gesamt/-Teilergebnisplan mit dem bisherigen kameralen Verwaltungshaushalt vergleichbar ist, die einzelnen Ertrags- bzw. Aufwendungsarten jedoch andere Bezeichnungen haben, werden in der beigefügten Anlage nochmals Beispiele genannt.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 7 **Mitteilungen**

Es ergeben sich keine Mitteilungen.

Zu 8 **Verschiedenes**

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Der stellv. Vorsitzende

Der Schriftführer

B e h l e r

P e t r i