

SPD-Fraktion
in der
Stadtverordnetenversammlung Gelnhausen

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Peter Tauber
Rathaus/Obermarkt 7
63571 Gelnhausen

Gelnhausen, 22. November 2021

A N T R A G

Städtebauliche Entwicklung Südstadt

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

wir bitten Sie nachfolgenden Antrag in den Geschäftsgang der Stadtverordnetenversammlung zu geben.

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zum Bebauungsplan Dienstleistungszentrum Südstadt wird bis nach dem Ergebnis des Teilnahmewettbewerbes „Ehemaliges Kaufhaus JOH, im Ziegelhaus“, ausgesetzt.
2. Der Teilnahmewettbewerb „Ehemaliges Kaufhaus JOH, im Ziegelhaus“ wird wie am 12. Dezember 2018 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen fortgesetzt. Dazu sollen die seinerzeit mit der Bearbeitung befassten Büros weiter beauftragt werden.
3. Parallel dazu wird der Magistrat gebeten, den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Westliches Ziegelhaus/Bahnhofsvorplatz‘ und die 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Westliches Bahnhofsumfeld‘ vorzubereiten.
4. Die wieder zu bildende Arbeitsgruppe ‚Wettbewerb Gelände ehemaliges Kaufhaus Joh‘ ist mit Vertreter:innen der in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen neu zu besetzen. Sie sichtet und ergänzt die Ausschreibungsunterlagen (Entwurf aus April 2019). Sie prüft auch, inwieweit das Haus Ditzel für eine vernünftige Entwicklung des Areals „JOH“ von Bedeutung sein könnte.

5. Die Arbeitsgruppe erarbeitet Ausschreibungsunterlagen mit verbindlichen ‚Leitplanken‘, die den Planern noch gestalterischen Spielraum und den Investoren Spielraum in der Frage der möglichen Nutzungen lassen. Sie sind für der Durchführung des Wettbewerbes, d.h. vor Veröffentlichung der Ausschreibung, durch die Stadtverordnetenversammlung verbindlich zu beschließen. Über Sondervorschläge, außerhalb der Leitplanken oder über sie hinausgehend, ist nach dem Auswahlverfahren erneut zu beschließen.

Begründung:

zu 1.:

Nachdem die Kreissparkasse Gelnhausen und auch die Dietz AG ihr Interesse an der Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Kaufhauses Joh nicht mehr aufrechterhalten, gibt es aus baurechtlicher Sicht keinen zwingenden Grund, den Teilbebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“ zur Rechtskraft zu bringen.

Nach dem Ausscheiden der Kreissparkasse fehlt jedenfalls im Moment das Planerfordernis.

Es kann aktuell jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dieser B-Plan zu einem späteren Zeitpunkt noch benötigt wird.

Deshalb soll das Verfahren zunächst ausgesetzt werden.

zu 2.:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2018 lautete:

„Der Magistrat wird beauftragt, ein Verfahren zum Verkauf des „ehemaligen Kaufhaus Joh, Im Ziegelhaus“ sowie die dafür erforderlichen Unterlagen vorzubereiten. Ziel ist dabei die Identifizierung und Auswahl eines geeigneten Investors mit dem wettbewerblich ermittelten, wirtschaftlichsten Angebot. Bei der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots sind der höchste Kaufpreis und das beste Nutzungskonzept maßgeblich.

Zur Sicherstellung von Wettbewerb, Transparenz und etwaiger beihilfenrechtlicher Anforderungen wird das Verfahren zum Verkauf des "ehemaligen Kaufhauses Joh, Im Ziegelhaus" auf der Basis eines Verhandlungsverfahrens mit vorangestellten Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. (hilfsweise-falls erforderlich-europaweit, sollten die Schwellenwerte überschritten werden.)

Das Verfahren und die hierfür erforderlichen Unterlagen sind der Stadtverordnetenversammlung **vor** einer Veröffentlichung zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

Folgende Anforderungen sind in dem Verfahren an die Investoren bzw. an deren Angebote vorzusehen:

- Teilnahmewettbewerb
 - Namentliche Benennung des Investors
 - Vorstellung der Zusammensetzung des Investors (Investor/en, Architekt/en / Ingenieur/e, Berater, in Sachen Outlet und/oder einem anderen Nutzungsvorschlag etc.)
 - Nachweis der Befähigung und Erlaubnis der Berufsausübung
 - Vorlage entsprechender Bankerklärungen (Bonitätsprüfung)
 - Vorlage von Jahresabschlüssen, alternativ Informationen zum Verhältnis zwischen Vermögen und Verbindlichkeiten
 - Erklärung über den Umsatz des Unternehmens
 - Referenzen

- Verhandlungsverfahren
 - Angebotspreis
 - Grobkonzepte
 - Nutzung/en
 - Städtebauliche Einbindung
 - Verkehrskonzepte (ruhend und fließend)“

Die Vorbereitungen für das wettbewerbliche Verfahren waren seinerzeit bereits weit vorangeschritten. Beabsichtigt war ein Verhandlungsverfahren mit vorangestelltem Teilnahmewettbewerb.

Dieses Verfahren soll nun weiter betrieben werden.

Um nicht unnötig Zeit vergehen zu lassen, ist es zweckmäßig, die seinerzeit mit der fachlichen/stadtplanerischen und juristischen Begleitung betrauten Büros mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

zu 3.:

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Wettbewerb erstellt. D.h., dass wir nach dem Teilnahmeverfahren im Verhandlungsteil wissen, ‚wohin die Reise geht‘. Die Stadtplaner, die sinnvoller Weise Teil der Jury sind, können dann bereits am B-Plan arbeiten.

Nach dem Abschluss des Wettbewerbes kann unmittelbar das abschließende Verfahren für den Bebauungsplan aufgenommen werden, so dass keine zeitliche Verzögerung zu befürchten ist – insbesondere, weil die ‚Leitplanken‘ zuvor mit möglichst breiter Mehrheit formuliert worden sind. Bereits in dieser Phase können die Gewinner des Wettbewerbs den Bauantrag ausarbeiten.

zu 4.:

Für die zügige Fortentwicklung des gesamten Verfahrens ist eine kontinuierliche Abstimmung mit den in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen notwendig.

Bei einer stringenten Bearbeitung, für die diese Abstimmung unabdingbar ist, wäre die Beschlussfassung über die Veröffentlichung des Wettbewerbs Ende April 2022 und eine Beschlussfassung über den Verkauf bis Ende 2022 möglich.

zu 5.:

Einerseits ist es notwendig, seitens der Stadt Gelnhausen im Rahmen der Ausschreibung darzulegen, welche Ziele angestrebt werden.

Andererseits sollte die Ausschreibung kein zu enges ‚Korsett‘ beinhalten, das die Kreativität der Architekten und Investoren von vornherein erstickt

Wir schlagen stattdessen ‚Leitplanken‘ vor, in deren Rahmen sich die Investoren sowie die Architekten und Ingenieure orientieren können.

Über eingereichte Sondervorschläge kann und muss dann zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert und beschlossen werden.

Folgende Aspekte sollten bei den ‚Leitplanken‘ berücksichtigt werden:

- 1) Planerische Zielsetzung
 - a) Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Nutzungskonzeptes zur Nachnutzung auf dem Areal des Kaufhauses JOH
 - b) Suchen einer Nutzungsmischung, die der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Gelnhausen gerecht wird,
- 2) Nutzung z.B.
 - a) Einzelhandel
 - b) Praxen
 - c) Büros
 - d) Wohnen, auch ‚bezahlbarer Wohnraum‘
 - e) Nutzungsvorschläge für den Parkplatz zwischen Triangulum und Bahnhofsvorplatz
 - f) Mediathek für die Beruflichen Schulen / Absprache mit dem Main-Kinzig-Kreis
 - g) optional:
Forum / Stadthalle / Eventhalle / Aula / Mehrzwecksaal – gemeinsame Nutzung mit den Schulen;
(hier erscheint ein Sondervorschlag im Rahmen des Wettbewerbs vorstellbar)
- 3) Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept
 - a) Quartiersverträgliches Parkraumkonzept
 - b) Innovative Mobilitätslösungen (Fahrrad, Ladestationen für E-Bikes, E-Kfz, ..., Quartiersfahrzeuge im Sinne von Carsharing)
- 4) Freibereichsgestaltung/-nutzung an der Kinzig
 - a) Qualitätsvolle Gestaltung des Uferbereiches
 - b) Hohe Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung von gastronomischer Nutzung (ISEK im Rahmen des Sanierungsgebietes „Bindeglied“)
- 5) Stadtbildverträgliche Gestaltung
 - a) Aufwertung des gesamten Quartiers
 - b) Aufwertung des Stadtbildes mit Fernwirkung vor der historischen Kulisse der Altstadt
 - c) Integration der höchstwahrscheinlich großvolumigen Gebäudeteile in das überwiegend kleingliedrige Erscheinungsbild der „Südstadt“
- 6) Energetisches Konzept
 - a) Chance einer energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes bzw. eines Neubaus entsprechend den Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Gelnhausen
- 7) Ökologischer Fußabdruck / CO²-Bilanz
 - a) Neben der Erstellung der CO²-Bilanz für die Nutzung der Gebäude ist der CO²-Fußabdruck, auch für die Bauphase, zu ermitteln.
- 8) Maß der baulichen Nutzung
 - a) Neben der Art der Nutzung (Nutzungsmix) sind auch die Leitplanken für das Maß der Bebauung festzulegen, insbesondere die Höhenbegrenzung, möglichst in der Maßeinheit Meter und nicht in der Anzahl der Vollgeschoße, denn Geschoßhöhen sind nutzungsabhängig.

Über unseren Vorschlag, die Standortfrage der Stadthalle zu untersuchen, sollte ein Austausch im Wettbewerbsgremium erfolgen.

Hier sind neben dem finanziellen Aspekt und dem Zeitpunkt der Verfügbarkeit die bessere Lage, ein zeitgemäßes Raumangebot sowie die bessere Erreichbarkeit mit Bus, Bahn und Auto abzuwägen.

Dies sollte im Übrigen für alle Nutzungsvorschläge gelten.

Sollte ein Ersatz für die Stadthalle in die Planung für die Nachfolgenutzung der Joh-Immobilie einfließen, ist auch eine Folgenutzung, z.B. Wohnen, für den jetzigen Standort der Stadthalle zu finden.

Mit freundlichen Grüßen



Rudi Michl

Fraktionsvorsitzender