

# Marktstadt Waldbröl

Der Bürgermeister



<b>Beschlussvorlage</b>  vom/der Fachbereich III, Bauamt	Vorlage-Nr: III/084/2018 Status: öffentlich AZ: FB III / 60/1 Datum: 07.12.2018 Verfasser:				
<b>Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Innenstadt Waldbröl 2025;</b>  <b>Umsetzung des mittelfristigen Städtebauförderprogramms:</b>  <b>Merkurareal, Kaiserstraße, Parkraumkonzept</b>					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><i>Datum</i></th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><i>Gremium</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.12.2018</td> <td>Rat der Stadt Waldbröl</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	19.12.2018	Rat der Stadt Waldbröl
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>				
19.12.2018	Rat der Stadt Waldbröl				

## Sachverhalt:

### **Entwicklung des Merkurareals**

Der Rat der Stadt Waldbröl hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 im nicht öffentlichen Teil die Ergebnisse der EU-weiten Ausschreibung 2014 und der öffentlichen Grundstücksausschreibung und Investorenauswahl für ein „Einkaufszentrum mitten in der Innenstadt von Waldbröl“ (Merkurareal) auf der Grundlage einer ausführlichen schriftlichen Darstellung eingehend besprochen. Gegenstand der Erörterung waren auch die Sachverhalte, die durch ihre Bezüge zu Firmen, Personen und den finanziellen Auswirkungen nicht in öffentlicher Sitzung behandelt werden konnten.

Im Zeitraum von 2014 bis Herbst 2018 sind mehrere erfolgversprechende Konzepte und Angebote von Investoren unterbreitet worden. Am Ende dieses Projektentwicklungsprozesses legte jedoch kein Investor oder ein weiterer Beteiligter im Verfahren ein Angebot vor, das der Ausschreibung entsprach.

In der Quintessenz werden nunmehr keine Chancen mehr gesehen, ein Angebot zu erhalten, das die Zielsetzungen des Rats der Stadt Waldbröl für die angestrebte Entwicklung des Zentrums zumindest weitgehend erfüllt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat in der nicht öffentlichen Sitzung einstimmig beschlossen:

1. Die öffentliche Grundstücksausschreibung und Investorenauswahl „Das neue Einkaufszentrum mitten in der Innenstadt Waldbröl“ ist zu beenden,
2. es ist keine neue EU-weite Ausschreibung für Investoren, z.B. mit dem Erhalt der bestehenden Merkurbebauung durchzuführen.

Durchgeführt wurde eine öffentliche Ausschreibung in einem transparenten Verfahren. Die Beendigung des Verfahrens ist deshalb in öffentlicher Sitzung zu bestätigen und das Ergebnis ist im Anschluss öffentlich bekannt zu machen.

Die Folgen hieraus und die Aufnahme der Aktivierung der Brache Merkur als öffentliche Maßnahme wurden in der Sitzung am 20.11.2018 ebenfalls umfassend erörtert.

Aufgrund eines formulierten Beratungsbedarfs der Fraktionen wurde der Beschluss zum weiteren Ablauf mehrheitlich auf die Ratssitzung am 19.12.2018 vertagt.

### **Aktivierung der Brache Merkur mit einer öffentlichen Maßnahme**

Grundsätzlich wurde im vom Rat beschlossenen „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Innenstadt Waldbröl“ als Alternative die „Aktivierung der Brache Merkur mit einer öffentlichen Maßnahme“ dargelegt und mit „unrentierlichen Kosten“ von geschätzt 4.530.000 € aufgenommen.

Diese Maßnahme ist mit ihren zuwendungsfähigen Kosten Gegenstand des Grundförderantrags (Stand 2015) und von der Bezirksregierung Köln testiert. Das Testat erfolgte ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die geplante Investorenmaßnahme nachweislich nicht rentierlich abgebildet werden kann. Nachdem die Stadt Waldbröl die europaweite Ausschreibung von 2014 sowie die öffentliche Ausschreibung von 2017 durchgeführt und kein Ergebnis erzielt hat, sind die Voraussetzungen für die Beantragung und die Durchführung der öffentlichen Maßnahme eingetreten.

Es sollen nun die Voraussetzungen für die Antragstellung geschaffen werden.

Hierzu ist das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Innenstadt Waldbröl (IEHK) fortzuschreiben. Die vorliegenden Konzepte im IEHK sind zu aktualisieren, die Erkenntnisse aus den Ausschreibungen sind einzubeziehen. Die städtebaulichen Konzepte sollen dann in eine Machbarkeitsstudie einfließen, die die Konzepte und Nutzungen bewertet und die finanziellen Auswirkungen beleuchtet. Die Machbarkeitsstudie ermittelt im Ergebnis Nutzungen, Kosten, Finanzierungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien.

Notwendig für die fundierte Erarbeitung der Machbarkeitsstudie sind weitere Fachgutachten und Fachplanungen, insbesondere zu den Themen Altlasten, kontaminierte Böden und Baustoffe, Abriss, Bodenmanagement, Artenschutz.

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie und die Fortschreibung des Konzepts müssen sofort erfolgen, damit ein vorläufiges Ergebnis im Frühjahr 2019 vorgelegt werden kann. Die Zeit drängt umso mehr, da nach dem aktuellen Aufstellungserlass des Ministeriums vom 14.11.2018 der Antrag für das Städtebauinvestitionsprogramm 2020 bis zum 30.09.2019 zu stellen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen alle bewilligungsreifen (!) Unterlagen (auch Planungsentwürfe und Kostenberechnungen für die öffentlichen Räume) vorliegen. Eine Bewilligung wird für das Jahr 2020 angestrebt.

### **Abbruch der Bestandsimmobilie Merkur**

Der Abbruch der Immobilie kann in den zu stellenden Förderantrag mit aufgenommen werden und dann nach der Bewilligung vollzogen werden (also frühestens Mitte 2020).

Der Abbruch kann aber auch förderunschädlich bereits im nächsten Jahr erfolgen. Hierzu sind, unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten, die Vorgaben zum Boden- und

Altlastenmanagement zu erarbeiten und die öffentliche Ausschreibung für den Abriss vorzubereiten. Die Ausschreibung soll im Frühjahr 2019 erfolgen, mit den Abbruchmaßnahmen kann dann bereits voraussichtlich im August 2019 begonnen werden.

Die Refinanzierung der Abriss- und Aufbereitungskosten erfolgt mit der Bewilligung des Förderantrags für die Brache Merkur, wenn diese als öffentliche Maßnahme zuwendungsfähig ist. Die Aufstellung eines entsprechenden förderfähigen Antrages für das Städtebauinvestitionsprogramm 2020 ist sicherzustellen. Dieser Sachverhalt wurde eingehend mit dem Ministerium und der Bezirksregierung Köln abgestimmt und von diesen bestätigt.

Den Abbruch in der Verantwortung der Stadt Waldbröl bereits im Jahr 2019 vorzunehmen bietet folgende **Vorteile**:

Mit dem Abbruch werden Fakten geschaffen, die allen Beteiligten eindrücklich aufzeigen, dass die Stadt Waldbröl nach dem langen Vorlauf nunmehr fest entschlossen ist, die Negativwirkungen, die durch die Brache Merkur auf das Zentrum ausgehen, zu beseitigen. Das gilt für alle „Akteure“ der Entwicklung der Innenstadt, aber auch für den Fördergeber.

Es wird keine weitere Zeit verloren, da dann nach der Bewilligung im Jahr 2020 nicht erst der Abriss vorbereitet werden muss, sondern sofort mit der Entwicklung des Areals begonnen werden kann.

Da die Stadt Waldbröl Eigentümerin der Immobilie ist, ist für die Grundstücksverwertung der Abriss so oder so notwendig. Das Risiko, die Investition in den Abbruch nicht über die Städtebauförderung refinanzieren zu können, wird als gering eingeschätzt.

### **Umsetzung des mittelfristigen Förderprogramms, Umbau der Kaiserstraße, Parkraumkonzept**

Durch die vorgeschlagene zeitliche Reihenfolge der Umsetzung des IEHKs und damit des testierten mittelfristigen Förderprogramms besteht die Möglichkeit, den Umbau der Kaiserstraße einschließlich der nördlichen Hochstraße und der Verbindungen zwischen der Kaiserstraße und der Hochstraße für das Städtebauinvestitionsprogramm 2019ff anzumelden.

Bei einer Bewilligung (Juli/August 2019) können vorbereitende Maßnahmen zum Umbau noch in 2019 und die Baumaßnahmen in 2020 bis 2021 erfolgen. Bezogen auf das gesamte mittelfristige Programm können hierdurch die nicht unerheblichen Fördersummen auf die Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 besser aufgeteilt und die Maßnahmen kontinuierlich umgesetzt werden.

Die Entwurfsplanung und die Kostenberechnungen zur Kaiserstraße liegen vor, ein grundsätzlicher Beschluss im Fachausschuss wurde im Frühjahr 2018 gefasst. Die Planung wurde im Anschluss mit dem Straßenbaulastträger für die Straße (Straßen NRW) abgestimmt und weiter ausgearbeitet.

Die Planungsentwürfe für die Umgestaltung der Kaiserstraße sollen zusammen mit den dann vorliegenden „ersten“ Ergebnissen der Aktivierung der Brache Merkur und eines Parkraumkonzepts für die gesamte Innenstadt (das auch die neuen Planungen zum Merkurareal und zum Umbau der Kaiserstraße berücksichtigt) im Frühjahr 2019 mit der Öffentlichkeit erörtert und dann vom Rat der Stadt endgültig beschlossen werden.

Alle oben angeführten Punkte sowie der Ablauf und die Fördervoraussetzungen wurden eingehend und mehrfach mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bezirksregierung Köln besprochen und von dort bestätigt.

Vor diesem Hintergrund und dem dargelegten Sachverhalt wird empfohlen den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Die Vorlage wurde in Abstimmung zwischen ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla Groß-Rinck Wegmann + Partner und der Verwaltung erstellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Marktstadt Waldbröl bestätigt die unter Würdigung der nicht öffentlichen Sachverhalte in der Sitzung am 20.11.2018 gefassten Beschlüsse:

1. Die öffentliche Grundstücksausschreibung und Investorenauswahl „Das neue Einkaufszentrum mitten in der Innenstadt Waldbröl“ ist zu beenden,
2. es ist keine neue EU-weite Ausschreibung für Investoren, z.B. mit dem Erhalt der bestehenden Merkurbebauung, durchzuführen.

Des Weiteren beschließt der Rat der Marktstadt Waldbröl:

3. Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass im Jahr 2019 für das Städtebauinvestitionsprogramm 2020 der Förderantrag für die Aktivierung der Brache Merkur als öffentliche Maßnahme gestellt werden kann.  
Hierzu sind,
  - das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Innenstadt Waldbröl fortzuschreiben,
  - städtebauliche Konzepte zu erstellen,
  - ein Freiraumkonzept für öffentliche Frei- und Grünflächen sowie den Waldbrölbach zu erarbeiten,
  - ein Nutzungskonzept in interaktiven Prozessen zu entwickeln und
  - die privaten Baufelder zu definieren sowie
  - die Kosten, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme darzulegen.
4. Der Abriss des Merkurkomplexes seitens der Stadt Waldbröl ist bereits im Jahr 2019 durchzuführen.  
Hierzu sind die Voraussetzungen (Vorgaben zum Boden- und Altlastenmanagement erarbeiten, Ausschreibung vorbereiten und durchführen) zu schaffen.  
Eine Refinanzierung der Abriss- und Aufbereitungskosten kann mit der Bewilligung des Förderantrags für die Aktivierung der Brache Merkur als öffentliche Maßnahme erfolgen, wenn die beantragte Fördermaßnahme zuwendungsfähig ist. Der Zuwendungsantrag ist mit einer förderfähigen Maßnahme zu erarbeiten.
5. Für das Städtebauinvestitionsprogramm 2019 ist der Umbau der Kaiserstraße als Bestandteil des testierten mittelfristigen Förderprogramms zu beantragen.  
Eine Bürgerbeteiligung ist durchzuführen, wenn das vorläufige, fortgeschriebene Konzept für das Merkurareal sowie das Parkraumkonzept für die Innenstadt vorliegen.  
Die Ergebnisse sind dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Beschluss ist dann unverzüglich der Bezirksregierung einzureichen.

Koester