

Frau Gottlieb informiert, wie von der CDU-Fraktion beantragt, anhand einer Power-Point-Präsentation den gesamten Rat über die Ideenfindung für den Baublock Markt/ Kotten-/ Burg-/ Nordstraße.

Es wurden durch eine Mehrfachbeauftragung - die Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt und somit der Förderung ist - drei renommierte Planungs-/Architekturbüros ausgewählt und beauftragt, für den genannten Bereich Handlungsmöglichkeiten und Spielräume für eine gezielte, nachhaltig konzipierte und mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität versehene Neustrukturierung des Blockes aufzuzeigen. In der heutigen Sitzung soll nur das Konzept vorgestellt werden, das von dem Auswahlgremium einstimmig empfohlen wurde.

Zu Beginn erinnert Frau Gottlieb an die Ausgangssituation, weshalb gerade dieser Baublock als Neuordnungsbereich im Integrierten Handlungskonzept definiert wurde und eine sehr wichtige Funktion für die Innenstadt darstellt.

Frau Gottlieb erläutert, dass vor allem der bereits seit 2008 bestehende Leerstand des ehemaligen Rewe aber auch der sukzessive Nutzungsverfall in der Nordstraße die Auslöser zur Einleitung dieses Planungsverfahrens waren, da diese zu einer Häufung von weiteren Leerständen und somit nicht nur zu einem Funktionsverlust- und Frequenzverlustes des Standortes Markt, sondern auch zu einer Schwächung des Stadtbildes geführt hatten.

Seit 2008 hat merklich eine Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunktes in den östlichen Bereich (östliche Kaiserstraße/Schloßmacherplatz-/zentrum) stattgefunden und eine Vermarktung von Leerständen im westlichen Innenstadtbereich (westl. Kaiserstraße/Markt) wurde aufgrund der abnehmenden Fußgängerfrequenz deutlich schwieriger.

Zur Stärkung und Attraktivierung des Standortes Innenstadt ist die Neuordnung des beschriebenen Baublockes - der ca. 3.600 m² umfasst - zwingend erforderlich.

Frau Gottlieb erläutert folgende Ziele, die mit dem Planungsverfahren verfolgt wurden:

- Auslotung der Bandbreite der Entwicklung des Baublockes
- Verdeutlichung der Potentiale für die Entwicklung der Altstadt
- Hoher Anspruch an Funktionalität und Flexibilität der Entwürfe
- Hoher Anspruch an die städtebauliche und architektonische Qualität der Entwürfe
- Vermittlung der potentiellen Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten für Eigentümer, potentielle Investoren und Nutzer
- Vorbildfunktion für die Entwicklung anderer Standorte in der Altstadt

Bevor Frau Gottlieb in die nähere Erläuterung des vom Auswahlgremium einstimmig ausgewählten Entwurfes des Büros pesch partner architekten stadtplaner aus Herdecke geht, betont Sie, dass dieser lediglich eine Möglichkeit/ eine Idee zur Entwicklung des Baublockes darstellt. Dieses ist auch dem Mitglied der Eigentümerfamilie, der der größte Bereich gehört, bekannt; dieser war intensiv an dem Verfahren beteiligt - von der Abstimmung der Auslobungsbroschüre bis hin zur Auswahlgremiumssitzung, Entscheidung und Formulierung des diesbzgl. Protokolls.

Die Vorschläge der Büros und somit auch das ausgewählte Konzept sollen den Eigentümern, potentiellen Investoren und Nutzern „Bilder“ vermitteln, welche Qualitäten und Nutzungen hier entstehen können und welche vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Es bleibt den

Eigentümern unbenommen, den Bestand zu nutzen/ zu vermieten; es sollen lediglich wirtschaftliche, städtebauliche und architektonische Vorschläge aufgezeigt werden.

Im Folgenden stellt Frau Gottlieb den Entwurf des Büros pesch partner vor. Sie geht zunächst auf die vorgesehenen Nutzungen ein:

Ehemaliger Rewe:

UG: Nutzung des Bestandes durch weitere Stellplätze

EG: Aufgrund schwieriger Vermarktungserfahrungen des rückwärtigen Einzelhandelsbereichs Vorschlag der Verkaufsflächenreduzierung, dafür Teilnutzung als Quartiersgarage; vorderer Bereich für Einzelhandels-/Gastronomie Nutzung.

Frau Gottlieb betont, dass der Vorschlag der Reduzierung der Verkaufsfläche als flexibel handhabbar anzusehen ist. Es soll hier nur aufgezeigt werden, wie der rückwärtige Bereich genutzt werden könnte, sollte die Nachfrage nach der Gesamtfläche nicht bestehen.

Bereich Kottenstraße: Ebenso ist der Vorschlag zu verstehen, den Bereich zur Kottenstraße hin durch einen Teilabriss „abzukoppeln“ und hier eine unabhängig vermarktbare Fläche, z.B. für Dienstleistung (die bestehende Arztpraxis könnte aus dem OG in das EG ziehen; dann könnte das OG für attraktives innerstädtisches Wohnen zur Verfügung gestellt werden), zu schaffen.

Nordstraße: T.w. Abriss und Neubau von Wohn-/Stadhäusern mit Gärten; ebenso Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten (EG: Laden/Büro, Garage; OG: Wohnen)

Burgstraße, auf jetziger Brachfläche (Parkplatz): Neubebauung für Wohnen bzw. Kombination Wohnen/Arbeiten oder Aufwertung des Parkplatzes

Für den Innenblockbereich wurde eine Nutzungsvariante entwickelt, die eine maßvolle Innenverdichtung mit Stadthäusern darstellt.

Frau Gottlieb betont, dass die Stärke des Entwurfs darin liegt, dass der Entwurfsverfasser ein Konzept mit drei unabhängig voneinander funktionierenden und realisierbaren Teilbausteinen mit einem ausgeprägten Grundstücks- und Bestandsbezug entwickelt hat. Somit ergibt sich aus den Teilbausteinen eine hohe Flexibilität der Entwicklung, die sowohl auf die räumliche und zeitliche Entwicklung bezogen ist (z.B. kann die Neubebauung der Nordstraße unabhängig von der anderen Blockentwicklung erfolgen).

Indem der Entwurfsverfasser die Grundstruktur des Baublocks und die Raumkanten aufnimmt, störende Anbauten und Nebengebäude im Innenblockbereich entfernt und damit einen hochwertigen Freiraum im Blockinneren schafft, wird die Funktion von qualitativem Wohnen in der Innenstadt nachhaltig gestärkt.

Durch die Orientierung am Bestand des ehem. Rewe-Gebäudes werden der Eigentümerfamilie flexible und wirtschaftliche Lösungsansätze im Umgang mit der bestehenden Immobilie aufgezeigt. Das Planungsbüro legt dar, wie eine architektonische Aufwertung der Fassade zum Markt, aber auch im rückwärtigen Bereich aussehen und erreicht werden könnte.

Mit der Wahl einer zurückhaltenden, kleinteiligen Fassadengestaltung der Neubebauung in der Nordstraße, die in der Materialwahl den Gestaltkanon im Bergischen Land berücksichtigt, wird ein neues und dennoch behutsam in den Altstadtbereich integriertes Stadtbild erreicht.

Die Würdigung des Auswahlprems fasst Frau Gottlieb folgendermaßen zusammen:

- Konzept beruht auf drei unabhängig voneinander entwickelbaren Teilbausteinen mit ausgewogener Nutzungsmischung
- Qualitätvolles Wohnen mit hochwertigem privatem Freiraum wird geschaffen
- Fassadengestaltung des Gebäudes Markt 13 und der Neubauten an der Nordstraße führt zu deutlicher Aufwertung
- Anforderung des Denkmalsbereiches werden in besonderer Weise berücksichtigt
- Schaffung einer marktgerechten und benutzerfreundlichen Immobilienstruktur
- Hohe Flexibilität ist gewährleistet

Herr Schröder vertritt die Ansicht, dass die im Konzept vorgeschlagene Reduzierung der Einzelhandelsfläche dem Ziel entgegensteht, die Kaufkraft in der Innenstadt und v.a. die Frequenz am Markt zu steigern.

Frau Gottlieb betont, dass dies nur eine Möglichkeit darstellt. Da die bisherigen Vermarktungsbemühungen gezeigt haben, dass die Wiedervermietung der bestehenden Gesamtfläche nicht einfach ist und v.a. der rückwärtige Bereich mit der Fläche zur Kottenstraße hin von Interessenten/Entwicklern als problematisch angesehen wurde, hat das Büro Pesch und Partner diese Nutzungsvariante entwickelt. Letztendlich entscheidet der zukünftige Mieter, wie viel Fläche er benötigt.

Auf Frage von Herrn Ebbinghaus erklärt Frau Gottlieb, dass – wie beschrieben - ein Mitglied der Eigentümerfamilie von Beginn an intensiv an dem Prozess beteiligt war.

Herr Viebach führt an, dass die CDU-Fraktion sich mit der vorgestellten Planung einverstanden erklärt. Des Weiteren betont er, dass der Aspekt der Wirtschaftlichkeit eine Grundvoraussetzung zur erfolgreichen Umsetzung des Konzeptes ist. Es wird davon ausgegangen, dass keine öffentlichen Parkplätze in der Nordstraße wegfallen werden. Er bittet die Verwaltung zu Beginn des nächsten Jahres ein Gespräch mit der Eigentümerfamilie zu führen, um mit dieser ein einvernehmliches Ergebnis zur weiteren Vorgehensweise zu erzielen.

Auf eine entsprechende Nachfrage von Herrn Schröder teilt Frau Gottlieb mit, dass noch nicht geprüft wurde, ob das ausgewählte Konzept ohne eine Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Diese Prüfung wird zeitnah erfolgen; eine Umsetzung des Bereichs Nordstraße könnte evtl. ohne Bebauungsplanänderung möglich sein. Aber auch dieses ist nur eine Einschätzung Ihrerseits, eine genaue Prüfung steht noch aus.

Herr Müller befindet, im Namen der SPD-Fraktion, das gesamte Planungsverfahren und den ausgewählten Entwurf als eine sehr positive Zielsetzung für die Stadt Radevormwald.

Herr Dr. Michalides fragt, ob die Entwürfe die Kriterien/ Vorgaben der bestehenden Denkmalsbereichssatzung einhalten.

Frau Gottlieb erklärt hierzu, dass das Rheinische Amt für Denkmalpflege von Beginn an in den Planungsprozess einbezogen und somit auch Teil des Auswahlgremiums war. Insofern hat eine enge Abstimmung stattgefunden.