

Herr Dr. Korsten führt in die Thematik ein und stellt zu Anfang die hohe Bedeutung und einzigartige Chance der gesamten Innenstadtsanierung dar. Das Verfahren der Mehrfachbeauftragung für den Baublock ehemaliger Rewe hat die Möglichkeit geboten, in einer städtebaulich und immobilienwirtschaftlich schwierigen Situation zusammen mit den Betroffenen und den teilnehmende Büros Ideen für die zukünftige Nutzung zu entwickeln.

Im Anschluss erläutert der Vorsitzende des Auswahlremiums Herr Dieckmann (Stadtbaurat der Stadt Hagen a. D.) ausführlich das Verfahren der Mehrfachbeauftragung und die Arbeiten der Planungsbüros (*Die Präsentation kann im Internet unter www.radevormwald.de - Bauen/Planen - Pläne/Präsentationen - Mehrfachbeauftragung Baublock REWE - Präsentation im AUSTV am 24.11.2011 abgerufen werden*).

Herr Schröder bemängelt die Vorgehensweise der Verwaltung, da bereits im Hauptausschuss über das Thema ausführlich beraten wurde und man nun vor vollendeten Tatsachen stehe.

Herr Staratschek ist der Ansicht, dass die Fraktionen nicht ausreichend informiert sind, um eine Entscheidung treffen zu können. Er hätte solch ein Verfahren ohnehin anders ausgestaltet und die Bürger stärker einbezogen, um so auch erhebliche Kosten einsparen zu können. Auch hätte er es sich gut vorstellen können, anstatt teurer Architekten und Stadtplaner einen Erdkunde-Leistungskurs mit dieser Aufgabe zu betrauen. Die Schüler beschäftigen sich schließlich im Unterricht ausführlich mit Themen wie der städtebaulichen Planung.

Herr Lorenz sieht die Flexibilität des Entwurfes vom Büro Pesch und Partner als positiv an und kann die Entscheidung des Auswahlremiums nachvollziehen. Er möchte wissen, ob auch die vorgesehen Stadthäuser in Baustufen realisiert werden können.

Herr Dieckmann macht deutlich, dass die jeweiligen Eigentümer die Entscheidungshoheit haben und das Votum des Auswahlremiums nur empfehlenden Charakter besitzt. Grundsätzlich ist eine Entwicklung in Baustufen denkbar. Die Stadt hat lediglich die Möglichkeit über das Planungsrecht rahmensetzend Einfluss zu nehmen, damit die privaten und öffentlichen Belange gerecht unter einander abgewogen werden.

Herr Lorenz stellt die Frage, ob es einen Wertunterschied hinsichtlich der Nutzung von Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden gibt.

Herr Dieckmann legt dar, dass es diesen gibt. Allerdings gibt er zu bedenken, dass Leerstände als erheblich stärker wertmindernd anzusehen sind. Beim Verkauf von Grundstücken / Gebäuden bestimmt sich der Wert nach vergleichbaren Verkaufspreisen im unmittelbaren zeitlichen und räumlichen Zusammenhang des Objektes. Die vorhandenen Bodenrichtwertkarten geben hierbei lediglich einen Orientierungswert an. Die Daten aus den Verkaufsfällen, die Grundlage für die Preisbildung sind, liegen teilweise bereits Jahre zurück und bilden deshalb nicht den realen Marktwert ab.

Ergänzend fragt Herr Lorenz, ob Wohnen oder gewerbliche Nutzungen besser zu vermarkten sind.

Herr Dieckmann sieht für den Baublock des ehemaligen Rewe eine ausgewogene und dem Standort angemessene Nutzungsmischung als entscheidend für eine erfolgreiche Vermarktung an.

Herr Hoffmann meldet für seine Fraktion Beratungsbedarf an und stellt den Antrag, über den Tagesordnungspunkt nicht zu entscheiden.

Frau Gottlieb erläutert, dass der Beschlussvorschlag lediglich die Zustimmung zur Juryentscheidung beinhaltet. Diese ist formal nicht notwendig, da Gegenstand des Verfahrens ausschließlich private Flächen waren und es zum momentanen Zeitpunkt nicht um die Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplans geht. Es wäre allerdings, insbesondere für mögliche Investoren, ein positives Signal, wenn der Ausschuss der Juryentscheidung folgt.

Herr Krapp fragt, ob hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen noch Spielraum besteht oder die Vorschläge aufgrund des Urheberrechts so beibehalten müssen.

Frau Gottlieb erläutert, dass insbesondere der Entwurf des Büros Pesch und Partner ausreichend Flexibilität gewährleistet und diesbezüglich weitere Gespräche mit den Eigentümern notwendig sind. Das Konzept von Pesch und Partner sollte jedoch in den Grundzügen weiterverfolgt werden.

Herr Dieckmann ergänzt, dass eine inhaltliche Mischung der verschiedenen Konzepte nicht zielführend ist, da jedes Konzept in sich schlüssig ist. Zudem bietet vor allem das Konzept von Pesch und Partner genügend Flexibilität.

Herr Schröder sieht in den Ergebnissen eine Aushebelung der Denkmalbereichssatzung, da hinsichtlich der Bebauung am Markt und der Nordstraße mit zweierlei Maß gemessen werde. Zudem sieht er die Wohnbebauung an der Nordstraße kritisch.

Herr Dieckmann erläutert das Ziel dieser Denkmalbereichssatzung: Die geschichtliche Aussagefähigkeit des historischen Stadtkerns soll erhalten und die bauliche Weiterentwicklung so gesteuert werden, dass das historische Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Im Unterschied zu einer Gestaltungssatzung trifft die Denkmalbereichssatzung keine Gestaltungsvorschriften, sondern unterwirft lediglich den gesamten Bereich dem Genehmigungsvorbehalt des § 9 DSchG NW. Somit ist die Denkmalbereichssatzung ein flexibles Instrument der Abwägung, bei der im jeweiligen Einzelfall entschieden werden muss, wie bauliche Veränderungen mit den Zielen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden können. Zum Teil sind die Gebäude an der Nordstraße in einem Zustand, dass dem Eigentümer der Erhalt bzw. die Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zugemutet werden kann.

Frau Gottlieb ergänzt, dass Herr Dr. Thiel vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege intensiv in das Verfahren der Mehrfachbeauftragung einbezogen war. Zwischen den Gebäuden am Markt und in der Nordstraße 4, 6 und 8 gibt es zudem große qualitative Unterschiede.

Herr Staratschek stellt die Frage nach den Kosten des Verfahrens. Er bemängelt außerdem, dass ausschließlich modernisierend und nicht historisierend geplant wurde. Er hätte versucht, ein multifunktionales Haus auf Pfeilern zu entwerfen. In diesem hätte man unter anderem endlich ein Fahrradgeschäft in der Innenstadt unterbringen können. Da weder historisierend entworfen wurde, noch ein multifunktionales Haus auf Pfeilern mit Fahrradgeschäft bei den Ergebnissen dabei ist, kann er dem Konzept nicht zustimmen.

Herr Dr. Korsten macht noch einmal deutlich, dass grundsätzlich auf einen Beschluss verzichtet werden könnte: Gegenstand des Verfahrens sind ausschließlich private Flächen, bei denen die Stadt eigentlich gar nicht in der Pflicht steht zu handeln. Dann wäre die aus seiner Sicht ungerechtfertigte Kritik gar nicht aufgekommen. Anstatt untätig zu sein, wurde jedoch von städtischer Seite versucht, mit solch einem Verfahren Ideen für den Baublock zu entwickeln. Hierfür bittet er um breite Unterstützung.

Auch Herr Müller wirbt für mehr Sachlichkeit in der Debatte und bittet, die Bemühungen der Verwaltung zu würdigen.

Herr Schröder bemängelt, dass die Informationen für einen Beschluss nicht ausreichen und bemängelt, dass nur die CDU und die SPD im Auswahlgremium vertreten waren.

Frau Gottlieb erläutert, dass keine Parteien für das Auswahlgremium ausgewählt wurden, sondern, wie bei solchen Verfahren üblich, die Vorsitzenden der betroffenen Fachausschüsse. Die Inhalte des Verfahrens wurden zudem von den Vorsitzenden nicht in ihre jeweiligen Parteien getragen. Sie macht zudem deutlich, dass eine frühere Information über das Verfahren nicht möglich war, da noch private Grundstücksgeschäfte im Baublock vollzogen wurden.

Herr Lorenz schlägt vor, das Wort „zustimmend“ aus dem Beschlussvorschlag zu nehmen und stellt einen Antrag auf Beendigung der Debatte.

Frau Gottlieb verweist abschließend auf die Ausstellung der Arbeiten im 2. OG des Rathauses vom 28.11.2011 bis zum 09.12.2011 (*Anmerkung: wird bis Ende 2011 verlängert*) und sagt zu, allen Fraktionsvorsitzenden die Dokumentation zum Verfahren zeitnah zukommen zu lassen.