

Stadtratssitzung am 11.12.2013

Anlage zum Beschlussantrag 150-2013

Bewertung des Konzeptes durch den GB III und Ausblick auf 2014

**Stefan Hermann GBL,
Marcus Herget
GB Stadtentwicklung und Bauwesen**

Erwartungen der Kommune an das innerstädtische Einkaufscenter

Revitalisierung einer
innerstädtischen Brache

Rückgewinnung an Urbanität
(Zentralität)



Erwartungen der Kommune an das innerstädtische Einkaufscenter

Schaffung eines städtischen Raumes, der lebendig und offen ist sowie zum Wohlfühlen einlädt

Stopp des Kaufkraftabflusses in das Umland



Erwartungen der Kommune an das innerstädtische Einkaufscenter



Städtebauliche Integration
in die
historische Innenstadt

Angebotsergänzungen statt
Angebotsduplizierung beim
Branchenmix

Bau einer neuen
„Visitenkarte“
für die Innenstadt

Bewertung der Konzeption

der Projektentwicklungsgesellschaft Goitzsche Arkaden mbh & Co. KG nach:

Nutzungsstruktur,
Flächenverteilung,
Preissegmente

Städtebau und Stadtbild,
Architektur,
öffentlicher Raum

Stellplatzanlagen,
verkehrliche Erschließung

Finanzierung,
Projektmanagement,
Begleitkosten für die Stadt

Nutzungsstruktur, Flächenverteilung, Preissegmente

Beschreibung

drei einzelne Gebäude, zwischen Baufeld (BF) 1 und Baufeld 2 eine neue, nicht überbaute Ladenstr. (Fußgängerzone ca. 5 m breit)

straßenseitig separate Zugänge zu den Geschäfte (keine klassische Mall)

Gebäude BF 1 im EG: 3-mal Textil (250m² bis 1200 m²), Schuhe, Gastro/ Bistro, Bücher

Gebäude BF 2 im EG: Eiscafe, Einzelhandel, Reisebüro, Textil (550 m²), Drogerie, Bäcker, Gesundheit, Apotheke

Gebäude BF 3 im EG: Lebensmittel (2000 m²)

alle Gebäude im OG: innerstädtisches Wohnen, Büros und Praxen

Mieter: Händler vorwiegend im mittleren Preissegment



Erdgeschoss



Obergeschoss

Nutzungsstruktur, Flächenverteilung, Preissegmente

Vergleich der Konzepte 2012 und 2013

Verringerung der Grund- bzw. Verkaufsfläche, aber die grundsätzliche Lage der Baukörper ist geblieben

Gebäude Baufeld 1 ist kleiner, da das Grundstück der Burgstr. 39 nicht erworben wird

Gebäude Baufeld 2 wurde leicht Richtung Westen verschoben, um die Durchfahrt zwischen Baufeld 2 und 3 zu vergrößern (Schleppkurve)

Gebäude Baufeld 3 ist kleiner, da nur noch eine Nutzung (durch Wegfall des Elektrofachmarktes)

OG in allen Gebäuden: ist geblieben

Mieter: Preissegment ist geblieben

Bewertung

Positiv:

Vorgabe der Stadt zum Branchenmix wird im Wesentlichen eingehalten

Verringerung der Verkaufsfläche (u.a. Elektromarkt) von $\sim 10.520 \text{ m}^2$ auf $\sim 8.900 \text{ m}^2$

→ ermöglicht Spielräume für die Ergänzungsstandorte am Stadtrand

Städtebau und Stadtbild, Architektur, öffentlicher Raum

Beschreibung

Bauliche Gliederung:

drei einzelne, zweigeschossige Gebäude

die Gebäude 1 und 2 liegen innerhalb der Burg- und Mühlstr. bzw. Plan und Badergasse und umschließen eine neue Ladenstraße bzw. Fußgängerzone,

das Gebäude 3 liegt zwischen Plan Mühlstr. und Krautwall und ist teilweise dreigeschossig

Bautyp: Massivbauweise mit Flachdach mit Attika, Traufhöhe ca. 7-8 m

Gestaltung der Fassade:

gerasterte Klinkersteinfassaden
im EG großformatige Schaufenster
im OG schmale Rechteck-Fenster

Umgang mit Bestandsgebäuden:

Abriss des Fläminger Hofs (Mühlstr. 6),
Plattenbau Plan 9-12, sowie Einzelhäuser Plan 7 und 8 erforderlich



Baukörper



Blick in die neue Fußgängerzone

Städtebau und Stadtbild, Architektur, öffentlicher Raum

Beschreibung

Gestaltung des öffentlichen Raums

Verlängerung der Fußgängerzone Burgstraße
(u.a. Schaffung von Freisitzen) ■

Schaffung einer neuen Fußgängerzone
zwischen Burgstr. und Plan ■

Eingänge zu den Geschäften immer von der
Straße aus

Wiederherstellung der räumliche Fassung
des (historischen) Plan durch Gebäude 1 im
Westen und durch Baumgruppen im Osten

historische Straßenführung bleibt erhalten

Komplettierung der Baumallee an den
Wallwegen: Krautwall und Burgtorwall



Erdgeschoss



Blick von der Mühlestraße

Städtebau und Stadtbild, Architektur, öffentlicher Raum

Vergleich der Konzepte 2012 und 2013

Städtebauliche Konzeption der Gebäude ist im Wesentlichen geblieben,
das Gebäude 3 wurde in seiner Breite auf ca. 30m verringert

Erhalt der Burgstr. 39

Sicht-, Lärm- und Emissionsschutz zum Kindergarten ist geplant

Anzahl der Geschäftseingänge wird um zusätzlichen Zugang im Baufeld 3 seitens der Berliner Str. wurde ergänzt

Verschiebung der Eingänge in Gebäude 2 in Richtung Mühlstr.

Bewertung

Positiv:

Verringerung der Grundfläche in Gebäude 1 ist städtebaulich als positiv einzuschätzen (damit Erhalt der Burgstr. 39)

leichte Verschiebung von Gebäude 2 ist erleichternd für den Verkehrsdurchfluss am Plan

Sicht-, Lärm- und Emissionsschutz zum Kindergarten (wird im B-Planverfahren nochmals geprüft)

neuer Zugänge , u.a. nun auch von der Berliner Str. aus, sind großer Zugewinn

Möglichkeit an öffentlichen Verweilflächen (Freisitze) in den Fußgängerzonen vorgesehen

die räumliche Verbindung Goitzsche – Innenstadt wird durch ein markantes Loftgeschoss am Gebäude 3 gestärkt (korrespondiert mit den Gebäuden am Platz des Stadthafens)

noch offen:

Anordnung von Stadtmöbiliar (Bänke etc.), Fußwegbreiten und gestalterische Lösung am Plan

Stellplatzanlagen, verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Beschreibung

Anzahl und Organisation der Stellplätze

ca. 208 ebenerdige Stellplätze zwischen Plan und Krautwall

Verbindung zum ALDI-Parkplatz vorgesehen ↔

Verkehrliche Erschließung LKW und PKW

Beibehaltung des bisherigen Einbahnstraßen System (siehe Verkehrsuntersuchung), die Haupteinfahrt läuft über die Berliner Str.

Verbreiterung des Straßenraums am südlichen Plan (zwischen Gebäude 2 und 3)

Buslinien und Umgang mit ZUP

alleiniger zentraler Umsteigepunkt (ZUP) wird gemäß der Fahrplanänderung im Dez. 2013 nur der Btf. Bahnhof sein, damit ist funktionell eine einfache Seitenrand-Haltestelle ausreichend

Verlegung der Seitenrandhaltestelle in die Mühlstr.



Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen, verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Vergleich der Konzepte 2012 und 2013

Größenordnung und Organisation der Stellplätze

Erhöhung der Anzahl der Stellplätze auf ca. 208
Parkbuchten, Lage des Parkplatzes ist geblieben,
Verbindung zum ALDI-Parkplatz wird ermöglicht
Parkraumbewirtschaftung ist angedacht
(Zeitparken)

Der restliche Parkplatzbedarf in Spitzenzeiten soll
durch das vorhandene und gute Angebot (**derzeit
nur zu 60% Auslastung**) in der Innenstadt
abgedeckt werden.

Verkehrliche Erschließung LKW und PKW

bisherigen Einbahnstraßensystem kann beibehalten
werden

Buslinien und Umgang mit ZUP

Wegfall des Haltestellen-Bauwerks des ZUP
die Haltestelle bekommt mit Fahrplanänderung des
Regionalverkehrs im Dezember 2013 den Namen:
Am Plan

Bau einer Seitenrandhaltestelle in der Mühlstr.

Bewertung

Negativ:

208 ebenerdige Parkplätze sind nicht innenstadt-
verträglich, monotone Wirkung kann nicht aus-
geschlossen werden, ein Parkdeck wäre die an-
gemessene und verkehrsgutachterlich empfohlene
Lösung

die Verkehrsuntersuchung ermittelt einen Bedarf von
mind. 270 Stellplätzen, dieser sollten unbedingt durch
den benachbarten (unterausgelasteten) ALDI-Park-
platz gedeckt werden
der Parksuchverkehr und die Auslastung des der-
zeitigen innerstädtischen Parkplatzangebotes würde
sich **auf 95% erhöhen**, ein innerstädtisches Parkleit-
system wird notwendig

Positiv:

Beibehaltung des Einbahnstraßensystems

Die komplizierte bauliche Einbindung des Bauwerks
des ZUP ist fahrplantechnisch nicht mehr notwendig.
Anordnung der Haltestelle in die Mühlstraße als guter
Kompromiss zwischen Fahrgastfreundlichkeit und
Buslinienführung.

Finanzierung, Projektmanagement und Begleitkosten für die Stadt

Beschreibung

familiengeführte Firmengruppe Lührs seit 20 Jahren am Markt bereits Projekte zwischen 1 und 20 Mio. € realisiert

umfangreiche Referenzen (Lünen, Geesthacht, Eilenburg, Buxtehude)

Mietverträge mit Laufzeit von mind. 10 Jahren, Eigenbetrieb der Immobile beabsichtigt

Projektpartner: Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Mühlemann & Schediwy, Magdeburg

volle Kostenübernahme für Umverlegung des ZUP durch Investor

keine grundlegenden Umplanung der Verkehrsinfrastruktur

generelle Instandsetzungsmaßnahmen und Erweiterung der Berliner Brücke (Mühlstr.) sind notwendig

Bewertung

Positiv:

umfangreiche Referenzen

Kostenübernahme für Umverlegung des ZUP

Mietverträge mit langer Laufzeit, Eigenbetrieb der Immobile

noch offen:

Finanzierung der baulichen Erweiterung und Instandsetzung der Berliner Brücke (Mühlstr.)

Fazit nach der einjährigen Grundstücksoption und Ausblick auf 2014

Bewertung der Verwaltung

1. gelungene städtebauliche Lösung der Baukörper
2. breit angelegtes und zentrenförderndes Nutzungskonzept (gem. Bitterfeld-Wolfener Liste)
3. kein Umbau des Verkehrssystem notwendig
4. Informationen zur Finanzierung und zum Betreiberkonzept sind überzeugend
5. aber: Optimierung bei der Stellplatzanlage (Einbeziehung ALDI und ggf. Parkdeck erforderlich)

Die Annahmeveraussetzungen des Optionsvertrages (Urkundenrolle Nr. 536/2013) zum Grundstücksverkauf werden größtenteils erfüllt .

Fazit nach der einjährigen Grundstücksoption und Ausblick auf 2014

Die Verwaltung wird beauftragt:

- dem Käufer das Ergebnis des Stadtratsbeschlusses 150-2013 schriftlich mitzuteilen,
- die sich aus der Planung der Grundstückserwerberin ergebenden planungsrechtlichen Änderungen im B-Plan 03-2010btf Am Plan einzuleiten,
- die Planung zum Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages (Baurealisierungsvertrag gemäß § 11 BauGB) zu machen,
- Abstimmungen mit Regionalverkehr für Haltestellenverlegung zu führen und Finanzierungsmöglichkeiten für den Umbau der Berliner Brücke zu finden.