

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Projektgruppe Stadtmitte/Grundstückswirtschaft	Drucksachen-Nr. 382/2006
Mitteilungsvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Hauptausschusses	22.08.2006

Tagesordnungspunkt

Bericht der Projektgruppe Stadtmitte

Inhalt der Mitteilung:

@->

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage für die Hauptausschuss-Sitzung am 10.5.2005.

1. Ausgangslage

Die Stadtmitte Bergisch Gladbach befindet sich als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im unmittelbaren Wettbewerb mit dem rechtsrheinischen Köln und in Teilen mit der Stadt Leverkusen. In diesem Wettbewerb geht es um Kaufkraft, die gleichzeitig die Sicherung von Arbeitsplätzen im Handels- und Dienstleistungsgewerbe und Steueraufkommen bedeutet. Die abnehmende Kaufkraftbindung (1976 = 94%, 2000 = 84%) bei einer gleichzeitig hohen Einkommensstruktur (Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von mehr als 4000 Euro / Platz 2 in Deutschland) zeigt, dass Bergisch Gladbach in hohem Maße zu Steueraufkommen und Arbeitsplatzsicherung im Umland beiträgt. Es gilt diese hohen Potenziale für Bergisch Gladbach selbst zu nutzen.

Nahezu alle Maßnahmen, die bisher durch die Projektgruppe Stadtmitte geplant, initiiert und teilweise umgesetzt wurden, lassen sich in drei Gruppen unterteilen:

- a. Verbesserung des Warenangebotes
- b. Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- c. Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums

2. Stand der Maßnahmen

a. Verbesserung der Situation Untere Hauptstraße

Nach dem Abriss der Gebäude und dem Betrieb des Parkplatzes seit dem 1.4.2005, ist die Projektgruppe Stadtmitte darauf konzentriert, das Einkaufszentrum Rhein-Berg-Galerie auf den Grundstücken Lindex bis Altes Zollamt zu entwickeln. Dies geschieht gemeinsam mit dem Träger des Projektes Rhein-Berg-Passage, der HKM AG. Durch den Dreiervertrag zwischen Hahn AG, HKM AG und Stadt Bergisch Gladbach, der in 2005 abgeschlossen wurde, ist es gelungen, die Grundlage für eine einheitliche Bebauung des Gesamtareals zu schaffen. Die HKM AG kann zwischenzeitlich über alle Grundstücke verfügen; somit ist die Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren, das den Bau der Rhein-Berg-Galerie zulässt, geschaffen.

Die Offenlage für den B-Plan soll in der Sitzung des Planungsausschusses am 24. Oktober 2006 beschlossen werden, so dass es möglich erscheint, dass im 1. Quartal 2007 eine Baugenehmigung für das Einkaufszentrum erteilt werden kann.

Die Rhein-Berg-Galerie soll rd. 12.500 qm Verkaufsfläche mit ca. 500 Stellplätzen erhalten.

Im Verbund mit der Rhein-Berg-Passage werden die gutachterlich festgestellten Verkaufsflächen in Höhe von 21.000 qm eingehalten.

Die von der Stadt eingesetzten 100.000 Euro für Abriss und Herstellung des Parkplatzes untere Hauptstraße, wurden zwischenzeitlich inklusiv Verzinsung wieder vereinnahmt. Der Parkplatz wird von der Bevölkerung nach wie vor sehr gut angenommen. Dieser Umstand führte zu erheblichen Umsatzsteigerungen des dortigen Einzelhandels; ein kleiner Ausgleich für das jahrelang ertragene, negative Umfeld.

b. Bau der Rhein-Berg-Passage

Mit dem Bau der Rhein-Berg-Passage wurde zwischenzeitlich begonnen. Es entsteht ein Fachmarktzentrum mit max. 8.500 qm Verkaufsfläche und rd. 500 Stellplätzen. Mit der Fertigstellung des Projektes ist etwa Mitte des Jahres 2007 zu rechnen. Die Rhein-Berg-Passage und ihre Stellplätze werden durch eine Fußgängerbrücke an die Grüne Ladenstraße angebunden, so dass zukünftig ein Ziel- und Quellfußgängerverkehr entstehen wird, der die Situation des dortigen Einzelhandels nach entbehrungsreichen Jahren verbessern wird.

c. Veränderungen in der Fußgängerzone

In der Fußgängerzone wurde eine Reihe von kleineren Veränderungen vorgenommen. Dazu zählt die Erneuerung der Sitzgelegenheiten und der Austausch der Papierkörbe ebenso, wie die Wegnahme von einzelnen Bäumen und der teilweise Ersatz durch Ginkgos. Auch die teilweise ausufernde Möblierung mit werbefinanzierten Fahrradständern wurde zurückgenommen.

Wichtigstes Element der Fußgängerzone und zugleich mit den stärksten Mängeln behaftet, ist aber der Pflasterbelag. Aufgrund der schwierigen Finanzlage der Stadt ist hier nicht mit einer schnellen Verbesserung der Situation zu rechnen.

d. Umgestaltung Haltestelle Markt

Die Haltestelle Markt wurde vor kurzem umgestaltet. Es stehen jetzt auf der kritischen Seite (Verwaltungsgebäude Hauptstr. 192) wesentlich größere Aufstellflächen für die Teilnehmer am ÖPNV bereit, und der abgängige Straßenbelag wurde ebenfalls erneuert. Wichtig ist, dass möglichst schnell eine Überdachung geschaffen wird. Die Finanzierung hierfür ist nicht gesichert.

e. Neuordnung Markt

Der Markt wird mit Ausnahme von Sonderveranstaltungen nur noch auf dem Konrad-Adenauer Platz abgehalten, so dass der Konflikt mit dem Einzelhandel, dessen Schaufenster durch Marktstände zugestellt wurden, erheblich gemindert ist.

Ein Gesamtkonzept zur Nutzung des Konrad-Adenauer Platzes wird zur Zeit erarbeitet.

f. Entwicklung Buchmühle

Aktuell existiert ein Interessent, der eine Teilrealisierung des noch zu heilenden Bebauungsplanes beabsichtigt.

Das gesamte Buchmühlengelände war aber auch Bestandteil des Workshops zur Regionale 2010. In diesem Zusammenhang erscheint es möglich, dass öffentliche Mittel zum Bau des Buchmühlenparkes eingeworben werden können.

Die Erstellung des Buchmühlenparkes ist nach Auffassung aller Investoren, mit denen die Verwaltung bisher verhandelte, Voraussetzung für die Bebauung.

g. Entwicklung Alte Feuerwache

Nachdem es in 2005 einen viel versprechenden Ansatz zur Bebauung des alten Feuerwehrgrundstücks an der Hauptstraße gab, konnte dieser aufgrund des fehlenden Planungsrechtes nicht umgesetzt werden. Die Verwaltung verhandelt aktuell mit Interessenten für das Grundstück. In beiden Fällen ist aufgrund der Nähe zum Zentrum eine Altenwohnanlage, teilweise mit Pflegebereich, geplant.

h. Bebauung städt. Grundstück Dr. Robert Koch Str.

Der Interessent für das Grundstück, mit dem die Verwaltung lange verhandelt hat, zog sein Bauinteresse zurück. Zur Zeit wird durch die Verwaltung ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der der sensiblen Lage des Grundstückes am Rathaus Gladbach (Denkmal) gerecht wird. Auf dieser Grundlage soll dann ein weiterer Vermarktungsversuch unternommen werden.

i. Grundstück Aurelis / DB

Bisher ist eine Bebauung des ehemaligen Bahngrundstückes an der ungewissen Zukunft des ehemaligen Gladium Grundstückes gescheitert. Nachdem nun mit dem Bau der Rhein-Berg-Passage begonnen wurde, ist die Entwicklung des Umfeldes für Investoren abschätzbar. Mir einer Bebauung ist kurz- bis mittelfristig zu rechnen. Die Verwaltung wird interessierte Investoren aktiv begleiten.

j. Immobilien- und Standortgemeinschaft Bergisch Gladbach (ISG)

Ein Förderbescheid des Landes in Höhe von rd. 100.000 Euro liegt der Verwaltung vor. Der Eigenbeitrag der ISG in Höhe von 48.000 Euro ist durch Sponsoren sicher gestellt, so dass das Projekt in Angriff genommen werden kann. Am 17.8.2006 hat eine Informationsveranstaltung zur Vorbereitung der ISG Bergisch Gladbach stattgefunden, zu der die Eigentümer und Händler der Stadtmitte eingeladen waren.

Die ISG dient der Mobilisierung der Immobilieneigentümer für die Stadtmitte.
Das Land NRW fördert insgesamt 22 Kommunen im Rahmen eines Modellprojektes.

3. Fazit / Ausblick

Mit dem Baubeginn der Rhein-Berg-Passage, etwa Anfang des Jahres 2007, werden unter der Federführung der durch den Bürgermeister am 15.12.2004 eingesetzten Projektgruppe Stadtmitte innerhalb von gut 2 Jahren 2 Großprojekte mit einem Investitionsvolumen von rd. 70 Millionen Euro entwickelt und betreut. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern an der unteren Hauptstraße und vor allem mit der HKM AG. Beide Projekte werden in ihrem Einzelhandelsbesatz aufeinander abgestimmt. Die beiden Parkhäuser, mit jeweils rd. 500 Stellplätzen liegen ideal für den Kunden und verbessern die Erreichbarkeit des Zentrums.

Ferner wurde eine Vielzahl von kleineren Maßnahmen umgesetzt, die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessern.

Am Aufbau der ISG, als Instrument dafür, die betroffenen Immobilieneigentümer in die Entwicklung einzubeziehen, sollte sich die Stadt beteiligen. Sie ist schließlich auch Grundstückseigentümer in der Innenstadt.

Die Auflistung der bisher in Angriff genommenen Maßnahmen zeigt, dass Bergisch Gladbach auf dem Weg ist, die Zielsetzung des Projektes zu erreichen.

Die Kaufkraftbindung soll über die

- Verbesserung des Warenangebotes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für den Bürger und Kunden
- und die verbesserte Erreichbarkeit (ÖPNV / Parken)

erhöht werden.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	