

# Innenstadtentwicklung Bruchköbel

## Sachstand zur weiteren Projektrealisierung

Sitzung der Lenkungsgruppe am 11.05.2017

# Rückblick

# Aktueller Planungsstand





## Aktuelle Handlungsgrundlagen und Beschlüsse aus 2016

- Beschluss über die Planvariante 1 als Vorzugsvariante.
- Beschluss über die Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Architekten- und Fachplanerleistungen zum Bau des Stadthauses.
- Beschluss über die Bereitstellung weiterer Finanzierungsmittel für die konkretisierende Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie die weiteren vorbereitenden Untersuchungen (u.a. Baugrund, Einzelhandel, Betriebs- und Unterhaltungskosten, Projektsteuerung und Kommunikation).

## Indikative Modellbetrachtungen zu Ableitung der jährlichen Haushaltsbelastung

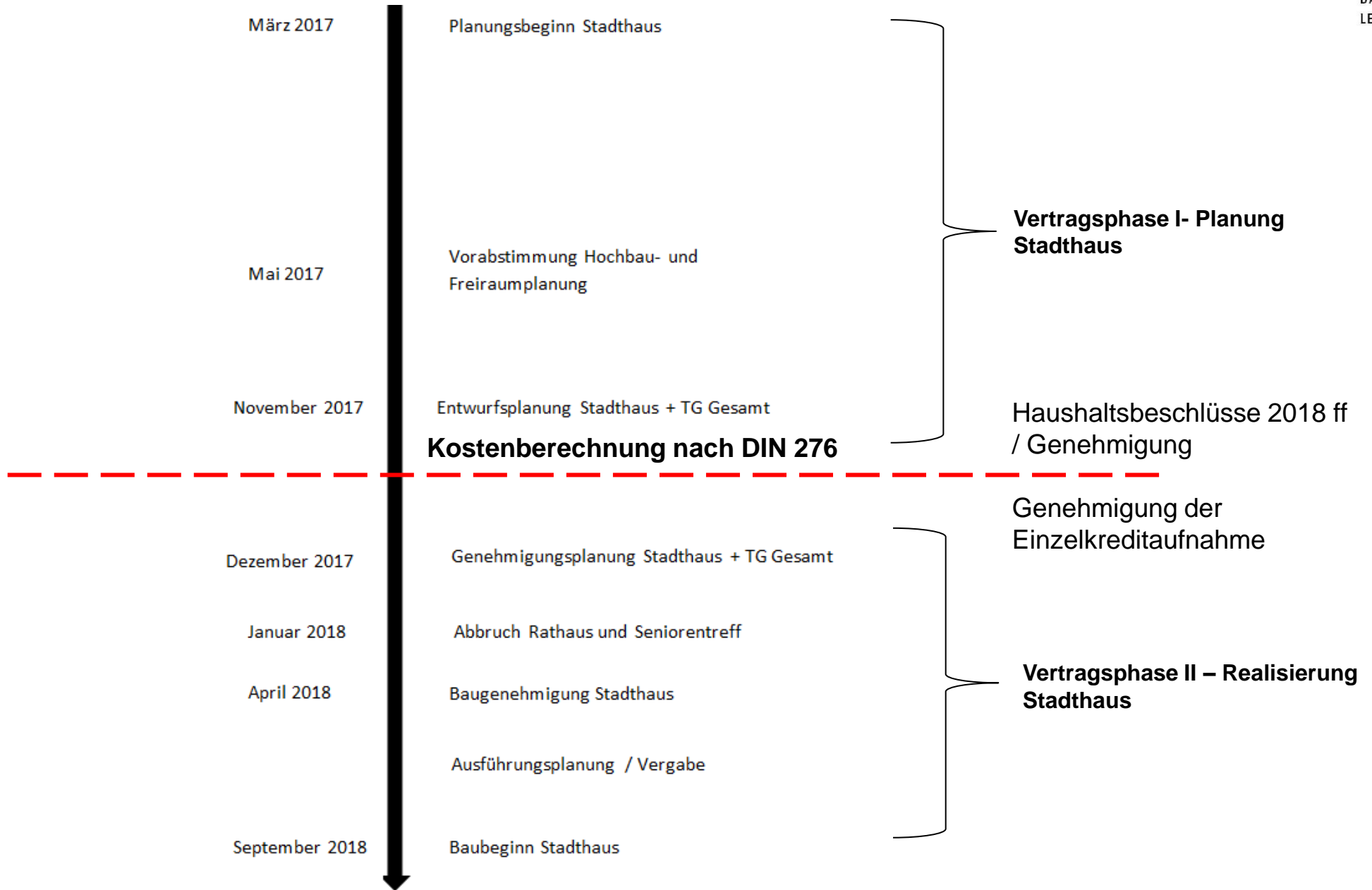
Investor	Standort	Branche	Beteiligung
HBB	Hamburg	Projektentwickler Handelsimmobilien	●
Schoofs Immobilien	Frankfurt	Projektentwickler Handelsimmobilien	●
AK Baubetreuung	Hanau	Projektentwicklung Wohnen und Gewerbe	●
Bien Ries AG	Hanau	Projektentwicklung Wohnen	●
GEDOAG	München	Projektentwicklung Gewerbe	●
Fäth Immobilien	Aschaffenburg	Projektentwicklung Handel / Logistik	●
DAL / Sparkasse Hanau	Wiesbaden	Leasing / Projektentwicklung	●
Karl Eidmann	Bruchköbel	Privater Investor	○
REWE	Köln	Betreiber SB Markt	○

Bauwerk	Baukostenschätzung
Stadthaus	9.450.000 EUR
Gründung TG-BT1	1.400.000 EUR
Außenanlagen	2.050.000 EUR
Tiefgarage BT1	4.430.000 EUR
Rückbau	800.000 EUR
Umbau Brücke	1.000.000 EUR
Umbau Hauptstraße/IR	1.500.000 EUR
Gebäudegrundausstattung	450.000 EUR
Entsorgung LAGA > Z1.2	250.000 EUR

Bauwerk	Baukosten
Stadthaus	9.450.000 EUR
Gründung TG-BT1	0 EUR
Außenanlagen	2.050.000 EUR
Tiefgarage BT1	0 EUR
<b>Baukostenanteil TG Gesamt</b> (hilfsweise ermittelt aus Anlagenwert (Baukosten))	<b>3.680.000 EUR</b>
Rückbau	800.000 EUR
Umbau Brücke	1.000.000 EUR
Umbau Hauptstraße/IR	1.500.000 EUR
Gebäudeausstattung	450.000 EUR
Entsorgung LAGA > Z1.2	250.000 EUR
Kapitaldienst	Baukosten
Bausumme	19.180.000 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2.334.100 EUR
Kreditbedarf	16.845.900 EUR
Zins	2,5 %
Tilgung	3,0 %
<b>Kapitaldienst per anno</b>	<b>926.524,50 EUR</b>



- Bau der Tiefgarage in Kooperation mit privaten Investor in unterschiedlicher Ausgestaltung möglich (Abwägung der Vor- und Nachteile bei der Schnittstellendefinition noch zu führen)
- Verzicht auf die Tiefgarage fordert grundsätzliche Abkehr von der Vorzugsvariante und gibt die Qualität der Entwicklung einer Beliebigkeit preis.
- Investitionen in die „Neue Stadtmitte“ belasten den zukünftigen Haushalt erheblich. Genehmigungsvoraussetzungen für den zukünftigen Kreditbedarf schränken anderweitige Handlungsfelder gegebenenfalls ein.
- haushaltsschonende Entwicklung mit Erhalt der Funktionen Bürgerhaus und Rathaus im Stadtzentrum nicht realisierbar.
- Stärkung der Innenstadt und Zukunftsfähigkeit (Aufenthaltsqualität, soziales Miteinander, Frequenz) sollte maßgebliche Entscheidungsgrundlage bleiben.



# weitere Arbeitsschwerpunkte





## Sonderbetrachtung II – Zuschuss Betrieb Bürgersaal / Gastro

- Betriebskosten Veranstaltungssaal / Gastronomie
- Investitionskosten Veranstaltungstechnik / Gastronomieküche
- Managementkosten
- Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Veranstaltungen und Gastronomie)

Betreiberstudie ( Saal- und Gastrokonzept) erforderlich.



**Auftragsvolumen ca. 21.000 EUR**

Potenzialstudie  
Bürger- und Tagungszentrum  
für die Stadt Bruchköbel



- Baustein 1: Marktanalyse
- Baustein 2: Standortanalyse „Tagungsangebote Bruchköbel“
- Baustein 3: Bedarfsanalyse
- Baustein 4: (optional): Betriebsgrobkonzept



## Sonderbetrachtung III – Betriebs- und Umsatzsteuermodelle

- Einschaltung eines Wirtschaftsprüfers für die Frage zum steueroptimierten Bau- und Betreibermodell
- Prüfung eines möglichen Vorsteuerabzuges





# Informationsabende für Gewerbetreibende und Einzelhändler

## Hohe Qualität gelobt

Einzelhandelsstudie für Bruchköbel vor Unternehmern vorgestellt

BRUCHKÖBEL • Der Bruchköbeler Einzelhandel ist gut aufgestellt und die Qualität der zuletzt inhabergeführten Läden sehr hoch. Das sind die zwei der Kernaussagen der Einzelhandelsstudie, die jetzt vor Einzelhändlern und Unternehmern aus Bruchköbel im Rathaus der Stadt vorgestellt worden ist. Die Studie war von der Verwaltung im Rahmen des Innenstadttumbaus bei der CIMA Beratung und Management GmbH in Auftrag gegeben worden.

Dabei handelt es sich um eine auf Einzelhandelsstudien spezialisiertes Unternehmen. Für die Studie haben sich nach Angaben der Verwaltung Experten unter anderem alle Geschäfte in der Stadt angeschaut und in einer Haushaltsbefragung Einwohner und auswärtige Kunden interviewt. Studienleiter Achim Gebhardt habe bei der Präsentation vor allem die „meist hohe Qualität des vielfach inhabergeführten Einzelhandels sowie den allgemeinen Branchenmix“ gelobt, heißt es in einer Pressemitteilung der Stadt. Einige Angebote vor den Toren Bruchköbels sollten nach Auffassung des Experten jedoch besser im Stadtkern angesiedelt sein. Ergaben sich hier Änderungsmöglichkeiten, seien diese zu nutzen, riet Gebhardt.

Insgesamt seien die Kunden und Gäste des Umlands noch zufriedener mit dem Angebot in Bruchköbel als

die Bruchköbeler selbst. Dies sei ein normaler Zustand, berichtete Gebhardt, der nach eigenen Angaben bundesweit in Städten aller Größen ähnliche Konzepte erstellt. Wichtig sei, dass eine hohe Kaufkraft gegeben sei und diese auch trotz mehrerer Oberzentren in unmittelbarer Nähe auch durchschnittlich gut an den Standort gebunden werden könne. Dies ist nach Ansicht des Experten in Bruchköbel der Fall.

Trotz großer Konkurrenz werde vieles vor Ort gekauft. Lebensmittel sogar zu 98 Prozent. Mit Blick auf die geplante Innenstadtentwicklung hält Gebhardt das Konzept,

die Aufenthaltsqualität durch attraktive Angebote, Platz für Kultur, soziales Miteinander, Wohnungen sowie Dienstleistungsangebote zu erhöhen, für den richtigen Weg. Qualitativ hochwertige Geschäfte sollten gezielt ausgebaut werden und das bestehende Angebot ergänzen. Weiterhin sollte das allgemeine Einkaufserlebnis und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Eine aufgewertete Umgebung werde mehr Besucher anlocken und diese dazu bringen, mehr Zeit in der Innenstadt zu verbringen, glaubt der Experte.

Angebotslücken und innovative Konzepte sollten zu-

dem gezielt ergänzt werden. Hierfür sollte, wenn möglich bei der Entwicklung für den Vollversorger auch auf die Schaffung einiger etwas größerer Ladenlokale geachtet werden.

Hilfreich dafür, die vorhandene Kaufkraft zu binden seien auch das Einkaufserlebnis durch Feste und Märkte sowie den virtuelle Marktplatz Bruchköbel ([www.marktplatz-bruchkoebel.de](http://www.marktplatz-bruchkoebel.de)). Die Unterstützung des Angebots sieht Gebhardt als innovativen und wichtigen Schritt, um den Einzelhandel angesichts der Kaufkraftabwanderung ins Internet zu unterstützen. • how

### Aktuelles zum Innenstadttumbau

Im Juni soll das neue Bürgerbüro mit Trauzimmer in das gegenüberliegende Geschäftszentrum am Inneren Ring umziehen. Dort werden nach Angaben von Bürgermeister Günter Maibach weiterhin wichtige Behördengänge in Bruchköbel erledigt werden können. Im November bezieht dann die restliche Verwaltung vorübergehend Büros in einem Gebäude des Zweckverbandes im Gewerbepark Fliegerhorst Langendiebach. „Die Gebäude am Gewerbepark Fliegerhorst bieten uns eine einmalige Chance unsere Verwaltung für die Bauzeit zu verlagern“, so Bürgermeister Günter Maibach. Anfang des kommenden Jahres würden die Veränderungen dann mit dem Abriss von Rathaus, Se-

niorentreff und den beiden Backsteinhäusern auch für alle Bürger deutlich sichtbar. Die Baumaßnahmen selbst gliedern sich in drei Abschnitte: In der ersten Phase soll das Stadthaus und der darunterliegende Teil der Tiefgarage errichtet werden. Im Herbst 2018 könnte es hier losgehen. Im zweiten Abschnitt wird dann der Vollversorgermarkt errichtet, das Parkdeck abgerissen und die Tiefgarage fertiggestellt. Zuletzt wird das Bürgerhaus abgerissen und die geplanten Gebäude mit einem Mix aus Wohnungen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten errichtet. Um während aller Baumaßnahmen das Parken in der Innenstadt sicherzustellen, werden nach Angaben der Verwaltung die Bau-

abschnitte nach und nach angegangen. In Kauf zu nehmen sei eine Bauzeit von sechs Jahren. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Anzahl der verfügbaren Parkplätze gleich bleiben. Behinderungen ließen sich während der Bauphase nicht verhindern. In Abstimmung mit den Geschäftsleuten sollten diese so gering wie möglich gehalten werden. Ob das Projekt wie soweit vorgeplant realisiert werden kann, muss allerdings noch in den politischen Gremien beraten und entschieden werden. Als nächstes wird der aktuelle Stand auf einem Bürgerinformationsabend am 22. Mai um 19 Uhr im Bürgerhaus Bruchköbel vorgestellt. • how

- Investitionen in die attraktive Stadtmitte werden allgemein begrüßt und für notwendig erachtet.
- Bedenken vor den Auswirkungen auf die Umsätze in der Bauphase.
- weitere großflächige Einzelhandelsflächen zur ergänzenden Ansiedlung qualitativen Einzelhandels werden im Konzeptentwurf teilweise vermisst.



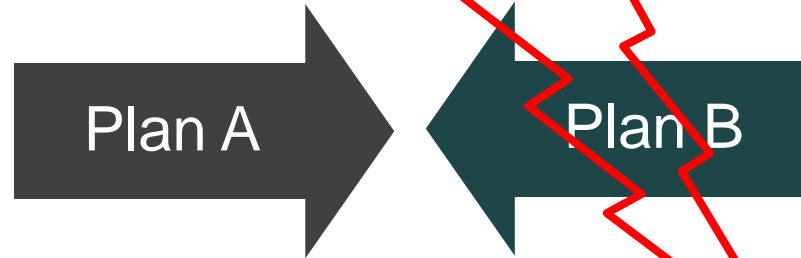
## Kommunalrechtliche Entwicklungen

Ankündigung eines Erlasses, der die Kommunen zum Abbau von Altschulden in den kommenden Haushaltsjahren verpflichtet.

- ⇒ weitere jährliche Haushaltsbelastungen in etwa gleicher Höhe wie der prognostizierte Zins- und Tilgungsaufwand für das Projekt Stadthaus zu erwarten.
- ⇒ Kreditaufnahme und Altschuldenabbau schränken den finanziellen Handlungsspielraum weiter ein und führen zu notwendigen Verbesserungen im Gesamthaushaltsgefüge.

# Alternativen auf strategischer Ebene

Eigenbau des  
Stadthauses über  
den Haushalt



Treuhandkonto

Sanierung Altbestand

PPP- Modell

# Alternativen auf strategischer Ebene

Aufenthaltsqualität

Treffpunkte

soziales Miteinander

Wahrung bisheriger  
(politischer) Ziele

Kulturelle Frequenz und  
Belebung

Wohnen

Qualität

Zentralität des Rathauses

Zukunft A

Plan A

Plan B

Entlastung

Konsolidierung

Ausgliederung

Einzelhandel

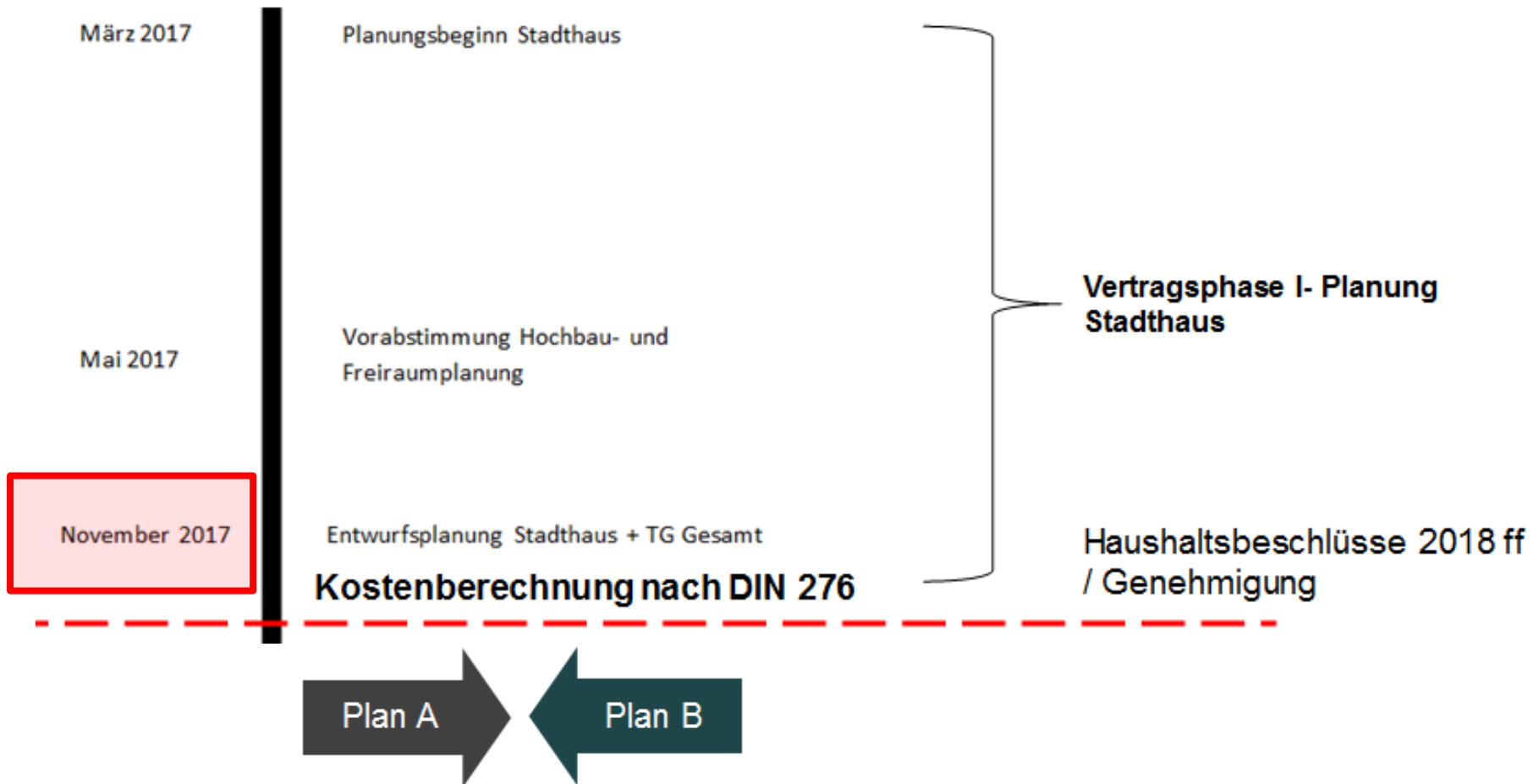
Flexibilisierung

Zukunft B



# Ausblick





## 22.05.2017 Bürgerversammlung zur Vorstellung des Planungsstandes „Neue Stadtmitte“



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !