



Stadt Bruchköbel - Hauptstraße 32 - 63486 Bruchköbel

## Protokoll

### 14. Sitzung der Lenkungsgruppe

Donnerstag, den 14.06.2016 von 19.30 Uhr bis 21.05 Uhr  
im Stadtverordnetensitzungssaal

- Anwesend: Bürgermeister Günter Maibach  
Thomas Müller (Terramag GmbH)  
Herr Paffrath (Stadtplanungsbüro Kramm und Strigl)  
Guido Rötzer (Stadtverordnetenvorsteher)
- Für die Fraktionen: Uwe Ringel (Die Grünen)  
Peter Ließmann (SPD)  
Rolf Emmrich (CDU)  
Horst Roepenack (FDP)
- Für AG Stadtmarketing: Silke Zielke  
Lutz Müller  
Petra Baumann-Rada
- Für die Verwaltung bzw. die GmbH: Holger Entzel (Bauamt der Stadt Bruchköbel)  
Björn Schutt (Bauamt der Stadt Bruchköbel)  
Andrea Weber (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)  
Silke Blum (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)
- Für den Magistrat: Erste Stadträtin Ingrid Cammerzell  
Michael Roth  
Hans-Joachim Legorje  
Jürgen Schäfer (FDP)  
Edwin Jessl (Die Grünen)  
Norbert Viehmann (SPD)
- Für das Protokoll: Silke Blum

Protokoll, nicht öffentliche Sitzung



Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30-12.00 Uhr, zusätzlich Donnerstag Nachmittag 15.00-18.00 Uhr und nach Vereinbarung

Sparkasse Hanau - BLZ 506 500 23 - Konto 37 000 064  
Frankfurter Volksbank - BLZ 501 900 00 - Konto 4 101 771 259  
Postbank Frankfurt/Main - BLZ 500 100 60 - Konto 832 14-609  
VR Bank Main-Kinzig eG - BLZ 506 616 39 - Konto 1 955 551

1. Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden zur 14. Sitzung der Lenkungsgruppe.
2. Herr Müller hält eine Präsentation zum aktuellen Sachstand der Innenstadtentwicklung in Bruchköbel. Anregungen aus der Lenkungsgruppe vom 12.05.2016 wurden aufgenommen und bearbeitet. Die Präsentation umfasst folgende Themen:
  - Darstellung des aktuellen Sachstandes
  - Schlüsselbauwerk Tiefgarage:
    - Variantenbetrachtung V1 – V3
    - Bestandszählung der Stellplätze (263 öffentliche Stellplätze und 43 Sonderstellplätze)
    - Anbindungsoption der TG hinter dem Hochhaus entlang des Krebsbaches (keine machbare Option, da die Platzverhältnisse nicht ausreichen)
    - Vorstellung der Vorzugsvariante 5: Ein- und Ausfahrt über Hauptstraße, Gastronomiekonzept und Rollbänder für SB-Markt berücksichtigt, maximal 279 Stellplätze können realisiert werden
    - Parkkonzept oberirdisch: 15 PKW-Stellplätze und 99 Fahrradstellplätze vor dem SB-Markt
  - Darstellung des Stadthauses und der Platzsituation im Grundriss und in verschiedenen Perspektiven
  - Detailbetrachtung des Wohn- und Gewerbekomplexes am Bürgerhaus:
    - Im EG (zur Hauptstraße und entlang des Krebsbaches) sind Gewerbeflächen vorgesehen. Es könnte aber auch Wohnbebauung untergebracht werden – letztendlich entscheidet die Nachfrage
    - Im 1. und 2. OG und im Staffelgeschoss entstehen 5.594,23 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen
    - Die Tiefgarage bietet 65 Stellplätze
    - Abstandsflächen zu den Schaufenstern der Firma Schenker und die 3 Stellplätze an der Hauptstraße sind zu wahren
    - Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude: Das neue Stadthaus ist in der Firsthöhe einen Meter höher als das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße/Ecke Innerer Ring und rund 2 Meter höher als das neu geplante Wohn-Geschäftshaus am Bürgerhaus
  - Detailbetrachtung Freiflächen: Darstellung von Überlegungen zur Anstauung des Krebsbaches über Kaskaden
  - Detailbetrachtung Stadthaus: Rückblick Funktionsvergleich vom Bürgerhaus (Bürgerhaus, Jugendzentrum und Seniorentreff) und dem neuen Stadthaus unter Berücksichtigung der Anregung der Lenkungsgruppe vom 12.05.2016.

Darstellung möglicher Varianten zur Bespielung des Saales:

    - Modell 1: flexibles Großraummodell mit fester Bühne, großem Saal und großer Erweiterungsfläche zwischen Saal und Gastronomie
    - Modell 2: Maximales Raumangebot mit kleinem Saal ohne feste Bühne und drei größeren Räumen zwischen Gastronomie und Saal
    - Gastronomiekonzept: Beratung durch einen Fachplaner für Gastronomie hat ergeben, dass ein großer Saal mit Erweiterungsfläche wie im Modell 1, ideale Voraussetzungen für die Bewirtschaftung durch einen Vollgastronomen bietet.
    - Darstellung der Empfehlung der Arbeitsgruppe: Die Arbeitsgruppe tendiert im linken Flügel des Stadthauses zu Modell 1 (großer Saal mit fester Bühne und einer flexiblen Erweiterungsfläche zwischen dem Saal und der Gastronomie) im rechten Flügel werden neben der Verwaltungsfunktion noch 4 Räume untergebracht, die die derzeitige Nutzung des Seniorentreffs abbilden.

➤ Weitere Arbeitsschritte:

- Vorbereitung des Grundsatzbeschlusses über öffentliche Funktionsbereiche im Stadthaus (Sitzung der STVV am 12.07.2016)
- Vergabe der Architektenleistungen und Fachplaner LPH 3-9 für Stadthaus, Tiefgarage und Freiflächen (Ziel: Auftragsvergabe bis Herbst 2016)
- Präzisierung der Kostenberechnung
- Verifizierung der verkehrstechnischen Belange
- Vorläufiger Eintrag von Haushaltsmittel in Höhe von 15 Millionen Euro in den Haushaltsjahren 2016-2019

Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.

3. Besprechung und Diskussion zu den Inhalten der Präsentation. Folgende Themen werden angesprochen:

Konflikte zwischen Gastronomie und Nutzergruppen der Erweiterungsfläche

Es werden Bedenken angemeldet, dass die Erweiterungsfläche zwischen dem Saal und der Gastronomie überwiegend der Gastronomie zugeordnet werden. Die Gruppen, die derzeit im Seniorentreff untergebracht sind und diesen Raum auch für ihre Aktivitäten nutzen möchten, bleiben dann auf der Strecke.

Die Räume des Seniorentreffs werden daher im Stadthaus nicht entsprechend abgebildet. Das Büro der Bürgerhilfe ist im Stadthaus ebenfalls nicht berücksichtigt.

Antwort: Die finale Aufteilung des Raumprogramms im EG des Stadthauses ist noch nicht erfolgt. Die aufgeführten Bedenken werden vom Planungsbüro Kramm und Strigl aufgenommen und überprüft. Es ist durchaus denkbar, den Verwaltungsbereich im EG zu reduzieren und zusätzlichen Raum für soziale Belange zu schaffen, die dem tatsächlichen Bedarf besser angepasst sind. Das Bürgerbüro sollte ebenfalls wieder im Stadthaus untergebracht werden.

Gastronomie im Stadthaus

Es wird hinterfragt, wie hoch die Auslastung sein muss, damit die Gastronomie rentabel betrieben werden kann und ob es vergleichbare Einrichtungen in anderen Gemeinden gibt? Kann die Stadt Bruchköbel Probleme mit der Kommunalaufsicht bekommen, wenn sie selbst einen gewerblich genutzten Gastronomiebereich errichtet?

Antwort: Der Fachplaner für Gastronomie hat das Raumprogramm hinsichtlich der Bewirtschaftung durch einen Vollgastronomen überprüft. Ergebnis war, dass ein Vollgastronom in den Räumlichkeiten eine ideale Bewirtschaftungssituation vorfindet. Die Bespielung des Saales wird für den Gastronom das Kerngeschäft darstellen. Es ist zu erwarten, dass eine Vollgastronomie durchaus erfolgreich geführt werden kann. Zumal in den Sommermonaten auch die Bespielung des Stadtplatzes durchgeführt werden kann. Es ist aber auch bereits geplant vergleichbare Objekte von anderen Gemeinden anzuschauen.

Die möglichen Probleme mit der Kommunalaufsicht werden als beherrschbar angesehen. Zwar muss die Stadt in erster Linie der kommunalen Daseinsfürsorge gerecht werden. Für die Bespielung des öffentlichen Platzes und des Bürgerhauses ist ein Gastronomiebetrieb allerdings zwingend erforderlich und somit Teil der öffentlichen Nutzung.

Raumkonzept Saal/Gastronomie

Kann die Gastronomie mit dem Saal und der Bühne getauscht werden, um die geschlossene Fassade des Stadthauses an der Hauptstraße zu öffnen?

Antwort: Die Bühne und der Gastronomiebereich können nicht getauscht werden, da die Gastronomie auch den öffentlichen Platz bespielen soll. Die Lage der Gastronomie wurde bewusst abseits vom Verkehr auf der Hauptstraße und der Tiefgaragenzufahrt lokalisiert. Die geschlossene Fassade des Stadthauses im Bühnenbereich kann durch Beleuchtung und als Bekanntmachungsfläche für Veranstaltungen im Stadthaus genutzt und attraktiv gestaltet werden.

Belebung der Innenstadt

Die Frage nach der Belebung der Innenstadt wird erneut aufgeworfen. Bei der Planung würde es sich in erster Linie wieder um ein reines Verwaltungsgebäude und einen Saal handeln, der überwiegend nur am Abend bespielt wird.

Antwort: Diese Befürchtung wird in der Arbeitsgruppe nicht geteilt. Die Verwaltung mit dem Bürgerbüro, den sozialen Räumlichkeiten und der Gastronomie, die ja auch den Stadtplatz bespielen soll, als auch das neue Wohn- und Dienstleistungsquartier und die attraktiven Freiflächen mit verschiedenen Nutzungsangeboten tragen auf jeden Fall zur Belebung der Innenstadt bei.

Räume für die Jugend

Räume für die Jugendlichen sind in der aktuellen Planung nicht zu finden.

Antwort: Für die Jugendlichen muss noch eine Lösung gefunden werden. Klar ist aber auch, dass die Jugendlichen keine Räumlichkeiten im Stadthaus annehmen würden, da hier keine Rückzugsmöglichkeiten angeboten werden können.

Tiefgarage:

Ist der Bau einer Tiefgarage final geklärt, auch wenn diese keine „schwarze Null“ schreiben sollte und ggf. durch die Stadt refinanziert werden müsste? Verhindern hohe Parkgebühren die Frequenz von Besuchern in der Innenstadt? Wird die Tiefgarage so gebaut, dass sie gut befahren werden kann, denn nur dann wird die Tiefgarage auch angenommen.

Antwort: Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist die Tiefgarage zwingend erforderlich. Es soll eine moderne Tiefgarage gebaut werden (Konzept Tiefgarage Marktplatz Hanau), für die auch eine Parkgebühr erhoben werden kann. Die Parkgebühr muss im Rahmen bleiben, so dass die potentiellen Kunden nicht abgeschreckt werden. Sollte sich herausstellen, dass trotz aller Bemühungen für den Betreiber keine „schwarze Null“ geschrieben wird, dann müsste die Stadt ggf. in die Mitfinanzierung einsteigen. Dies wäre die Konsequenz für den damit verbundenen Qualitätsgewinn im Stadtzentrum und dementsprechend abzuwägen.

4. Die Teilnehmer bedanken sich für die umfassenden Ausführungen.  
Der Bürgermeister verabschiedet die Teilnehmer 21:05 Uhr.

Der Termin für das nächste Treffen der Lenkungsgruppe steht noch nicht fest.

Günter Maibach  
Bürgermeister