



Stadt Bruchköbel - Hauptstraße 32 - 63486 Bruchköbel

Protokoll

15. Sitzung der Lenkungsgruppe

Dienstag, den 15.11.2016 von 19.35 Uhr bis 20.55 Uhr
im Stadtverordnetensitzungssaal

Anwesend: Bürgermeister Günter Maibach
Thomas Müller (Terramag GmbH)
Frau Strassmann (Terramag GmbH)
Herr Paffrath (Stadtplanungsbüro Kramm und Strigl)
Prof. Rüdiger Kramm (Stadtplanungsbüro Kramm und Strigl)
Herr Ringlipp (Bodengutachter)

Für die Fraktionen und Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr:

Reiner Ochs (CDU)
Rolf Emmrich (CDU)
Ralf Spachovsky (CDU)
Peter Ließmann (SPD)
Veronika Viehmann (SPD)
Klaus Linek (Die Grünen)
Oliver Blum (Die Grünen)
Sylvia Braun (FDP)
Katja Lauterbach (FDP)
Horst Roepenack (FDP)

Für AG Stadtmarketing: Silke Zielke
Susanne Buick
Lutz Müller
Gunther Hartung

Für die Verwaltung bzw. die GmbH: Holger Entzel (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Björn Schutt (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Jörg Diemer (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Franz Karl Kullmann (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Dieter Opalla (Finanzverwaltung der Stadt Bruchköbel)
Andrea Weber (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)
Silke Blum (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)

Für den Magistrat: Erste Stadträtin Ingrid Cammerzell
Jürgen Schäfer (FDP)
Edwin Jessl (Die Grünen)
Norbert Viehmann (SPD)



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

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

1. Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder der Lenkungsgruppe „Innenstadtentwicklung“ und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr zur 15. Sitzung der Lenkungsgruppe.
2. Frau Weber hält eine Präsentation zu den Meilensteinen der Innenstadtentwicklung Bruchköbel, die einen Rückblick auf die Innenstadtentwicklung von Mai 2012 bis zum heutigen Stand aufzeigt.
Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt.
3. Im Anschluss referiert Herr Müller über den aktuellen Planungsstand der Innenstadtentwicklung. Die Präsentation beinhaltet folgende Themen:
 - Anmerkungen und Vorschläge aus der letzten Lenkungsgruppensitzung wurden aufgenommen und in der aktuellen Planung berücksichtigt.
 - 12.07.2016 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Grundsatzbeschluss über öffentliche Funktionsbereiche im Stadthaus beschlossen und die Vergabe der Architektenleistungen (inkl. Fachplaner) für die Leistungsphasen 3-9 HOAI für Stadthaus mit Tiefgarage und Freiflächen zur Kenntnis genommen.
 - Darstellung der immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen (Stadthaus, Tiefgarage und Freiflächen lagen bei der ursprünglichen Grobschätzung bei 12,7 Mio. Euro.
 - Weitere Erhebungen der erforderlichen Parameter für die Realisierung der Variante 1 wurden durchgeführt. Aussagen zu den Bau- und Gründungskosten für das Stadthaus und die Tiefgarage konnten erst durch weitere Bodenuntersuchungen konkretisiert werden. Im Bereich des Stadthauses sind extrem schlechte Gründungsverhältnisse vorhanden, sodass der Gründungsaufwand mit und ohne Tiefgarage sehr groß ist und es durchaus Sinn machen würde die Tiefgarage als Bestandteil des Gründungsbauwerkes herzustellen (Gründungsniveau liegt bei ca. 8 m unter Geländeoberkante).
 - Darstellung der Auswirkungen der Baugrund – und Gründungsverhältnisse haben zur Überarbeitung der Variante 1 geführt. Es wurden verschiedene Planungsvarianten zum Thema Parken für den Vollversorgermarkt und das Stadthaus mit einer Schätzung der Grobkosten erstellt.
 - 01.11.2016 Änderungs- und Ergänzungsantrag durch den BBB – Anmerkungen wurden aufgenommen, planerisch überprüft und in Variante 8 dargestellt sowie die teils schwierigen Planungskonsequenzen aufgezeigt.
 - Zwischenfazit: Mehrkosten für den Bau einer Tiefgarage mit 110 Stellplätzen unterhalb des Stadthauses liegen bei 3,3 Mio. Euro. Ein Parkhaus mit gleicher Anzahl von Stellplätzen würde 1,65 Mio. Euro kosten. Die Entscheidung für oder gegen eine Tiefgarage ist mit einer saldierten Kostenmehrung von rund 1,65 Mio. Euro verbunden.
 - Abwägung: Beim Bau eines Parkhauses entsteht ein Verlust an veräußerbarer Fläche und es kommt zur maximalen städtebaulichen Verdichtung in der Innenstadt, was kontrovers zum Wunsch nach einer Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität steht.
 - Next Steps: Überprüfung der Planungs- und Entwicklungsziele (Bertelsmann Studie, Fachbeitrag der CIMA zum Entwicklung des innerstädtischen Handels, Rückkopplung der Planungskonzepte mit Investoren und Überprüfung der Realisierbarkeit, Fortschreibung der Investitions- und Haushaltsplanung, Klärung der Genehmigungsfähigkeit mit der Kommunalaufsicht und Vergabe an Generalplaner)

Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.

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

Warum gibt es für den Investor des Vollversorgermarktes die Möglichkeit das Parken auf dem Dach zu realisieren?

Da der Vollversorger eine andere Gebäudestruktur aufweist, haben die Planer die Möglichkeit des Parkens auf dem Dach des Vollversorgers als Alternative vorgeschlagen. Für den Investor es kostentechnisch unerheblich, ob er das Parken auf das Dach oder in eine Tiefgarage packt.

Bei dieser Variante „Parken auf dem Dach“ erfolgt allerdings die Zulieferung und die Zufahrt zur den Parkplätzen über den Inneren Ring, was zur Erhöhung der Verkehrsbelastung im Inneren Ring führt. Aus städtebaulicher Sicht und für die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ist die Variante mit der Tiefgarage zu bevorzugen und sollte forciert werden.

Steht das aktuelle Rathaus jetzt auch auf wackeligen Füßen, da es ja nicht so tief gegründet ist?

Nein, da das jetzige Rathaus quasi ohne Keller gebaut wurde. Das Kellergeschoss ist ebenerdig, was zur Folge hat, dass das Rathaus nicht barrierefrei zugänglich ist.

Die Bodengutachten für das Stadthaus haben ergeben, dass das Gründungsniveau bei ca. 8 m unterhalb der Geländeunterkante liegt. Im Bereich des Stadthauses muss die Erde ausgetauscht und dann wieder mit geeignetem Material neu verfüllt werden, was sehr teuer ist. Zur Reduzierung des Verfüllvolumens könnte die Tiefgarage als Bestandteil des Gründungsbauwerkes für das Stadthaus errichtet werden, was kostentechnisch wesentlich effizienter als die komplette Wiederverfüllung der Baugrube wäre.

Besteht die Möglichkeit das erste Stockwerk über dem Vollversorgermarkt gewerblich zu nutzen, um die Kosten für die Tiefgarage unter dem Stadthaus zu deckeln?

Aus statischen Gründen und aufgrund der abweichenden Raumhöhen ist dies nicht möglich. Die Höhe für ein Parkdeck kann mit 2,5 m realisiert werden, für Büro- oder Praxisräume ist ein Geschosshöhe von 3,5 m erforderlich. Es ist auch zu bedenken, dass eine weitere wirtschaftliche Nutzung wiederum zu erhöhtem Bedarf an Parkplätzen führt.

Warum saniert die Stadt nicht einfach das bestehende Parkdeck?

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung liegt das vorhandene Parkdeck an der falschen Stelle. Würde das Parkdeck saniert werden, führt das zur Stadtreparatur, die auch teuer wird, aber der Innenstadt keinen Mehrwert bietet. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz liegt das Parkdeck extrem ungünstig. Sollten hier im Rahmen der Innenstadterneuerung keine Verbesserungen erzielt werden, dann darf sich die Stadt nur im Bestand planerisch bewegen, da die Wasserbehörde sonst keine Neubauten genehmigen würde.

Kann die Stadt einen Investorenwettbewerb starten, oder muss dies durch die Kommunalaufsicht genehmigt werden?

Die Kommunalaufsicht hat der Kreditaufnahme bereits zugesagt. Grundvoraussetzung ist hierfür, dass im Haushalt in seiner Gesamtheit eine schwarze Null steht. Ab 2017 ist ein Kredit von 15 Mio. Euro in den Haushalt eingeplant und ebenso der Schuldendienst in die Finanzplanung eingestellt.

Die Genehmigung des Kredites für die Neugestaltung der Innenstadt ist auch in einem Protokoll festgehalten.

Welche Punkte werden an der Bürgerversammlung am 21.11.2016 zum Thema Innenstadt bekannt gegeben?

- Die heute bekannt gegebenen Zahlen sind noch nicht für die Öffentlichkeit bestimmt, da Sie auch den Politikern in dieser Form noch nicht vorliegen.
- Die Baukosten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten sollen für die Bürger in vereinfachter Form dargestellt werden.
- In neuen Jahr wird eine Bürgerversammlung speziell zum Thema Innenstadtentwicklung stattfinden.

Der Bürgermeister verabschiedet die Teilnehmer 21:05 Uhr.

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


Günter Maibach
Bürgermeister