



Stadt Bruchköbel - Hauptstraße 32 - 63486 Bruchköbel

## Protokoll

### 16. Sitzung der Lenkungsgruppe

Mittwoch, den 22.03.2016 von 19.30 Uhr bis 22.30 Uhr  
im Stadtverordnetensitzungssaal

Anwesend: Bürgermeister Günter Maibach  
Stadtverordnetenvorsteher Guido Rötzer  
Thomas Müller (Terramag GmbH)  
Prof. Rüdiger Kramm (Planungsbüro Kramm und Strigl)  
Herr Paffrath (Planungsbüro Kramm und Strigl)  
Achim Gebhardt (CIMA)  
Michael Planner (CIMA)

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

Thomas Sliwka (CDU)  
Reiner Ochs (CDU)  
Rolf Emmrich (CDU)  
Peter Ließmann (SPD)  
Veronika Viehmann (SPD)  
Uwe Ringel (Die Grünen)  
Oliver Blum (Die Grünen)  
Horst Roepenack (FDP)

Für AG Stadtmarketing:

Silke Zielke  
Susanne Buick  
Lutz Müller  
Armin Hechler

Für die Verwaltung bzw. die GmbH: Björn Schutt (Bauamt der Stadt Bruchköbel)  
Jörg Diemer (Bauamt der Stadt Bruchköbel)  
Franz Karl Kullmann (Bauamt der Stadt Bruchköbel)  
Andrea Weber (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)

Für den Magistrat:

Erste Stadträtin Ingrid Cammerzell  
Jürgen Schäfer (FDP)  
Edwin Jessl (Die Grünen)  
Norbert Viehmann (SPD)  
Michael Roth (BBB)  
Rainer Keim (CDU)  
Volker Schadeberg (CDU)

Für das Protokoll:

Silke Blum (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)



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

STADT BRUCHKÖBEL

1. Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder der Lenkungsgruppe „Innenstadtentwicklung“ und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr zur 16. Sitzung der Lenkungsgruppe.
2. Das Planungsbüro Kramm + Strigl hat die europaweite Ausschreibung gewonnen und führt als Generalplaner die Innenstadtentwicklung durch. Prof. Rüdiger Kramm stellt kurz sein Büro vor und präsentiert zahlreiche Referenzprojekte aus den Bereichen Stadt- und Quartiersentwicklung, Verwaltung- und Büroflächen, Einkaufen und Kultur sowie Freiflächenentwicklung. Im Anschluss gibt er einen kurzen Überblick über die Fachbüros, die ebenfalls an der Planung beteiligt sein werden.
3. Herr Gebhardt (CIMA) stellt der Lenkungsgruppe und den Mitgliedern des Ausschusses die Einzelhandelsstudie von Bruchköbel vor und betont, dass das Einzelhandelsgutachten eine wichtige Voraussetzung für eine zukunftsgerechte Innenstadtentwicklung darstellt. Die Einzelhandelsstudie setzt sich aus einer Analysephase (Bestandserfassung des Einzelhandels, des Markt- und Umsatzpotentials und einer telefonischen Haushaltsumfrage) und einer Konzeptionsphase (Einzelhandelsentwicklungskonzept und einer Maßnahmenempfehlung) zusammen. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bruchköbel aufgrund einer negativen Bevölkerungsprognose eine Ausweitung der Wohnraumschaffung für sich nutzen sollte. Das hohe Kaufkraftverhältnis der Bevölkerung von Bruchköbel führt zu hohen Ansprüchen an den Einzelhandel. Die wesentlichen Ergebnisse der Studie sind, dass für die neue Stadtmitte neben dem Ausbau von gut geführtem Einzelhandel, der Wunsch nach mehr Fachgeschäften, besseren Parkmöglichkeiten vor allem Dingen die Schaffung von Freiräumen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten im Mittelpunkt steht. Das Produkt „lebendige Innenstadt“ definiert sich zukünftig immer stärker als ein „hybrider, vielfältig durchmischter Aufenthalts- und Kommunikationsraum“, der einer Verbesserung der Aufenthalts- und Freiräume bedarf. Die Nutzung von Multifunktionalitäten wie z.B. reichhaltige Angebote, Ausbau und Stärkung des stationären Handels, gute Erreichbarkeit, die Gestaltung, Erlebnisqualität und Service, werden eine immer stärkere Rolle spielen, wenn es darum geht Innenstädte zu beleben.

**Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt.**

#### **Fragerunde:**

##### **Passen die Erkenntnisse aus der Einzelhandelsstudie zur geplanten Innenstadtentwicklung?**

*Ja, denn die Stadt zielt mit der geplanten Innenstadtentwicklung neben der Verbesserung des stationären Einzelhandels vor allem auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, um Kommunikationsräume und soziales und kulturelles Miteinander zu fördern. Hier hebt sich das Konzept auch mit einer Alleinstellung von anderen Kommunen ab.*

##### **Warum wurde eine Einzelhandelsstudie beauftragt, wenn ein Investor die Entwicklung übernimmt?**

*Die Einzelhandelsstudie wird von der CIMA noch so aufgearbeitet, dass sie einem Investor an die Hand gegeben werden kann, damit der ideale Besatz für neuen stationären Handel gefunden werden kann. Des Weiteren werden die Ergebnisse auch den ortsansässigen Unternehmern und Einzelhändlern zur Verfügung gestellt. Die Studie soll den Unternehmern die Möglichkeit geben eigene Stärken und Schwächen zu erkennen und dieses Wissen zu nutzen. Die Innenstadt muss sich auf ihre Stärken besinnen und diese ausbauen. Die Studie wird am 26.04.2017 auf einem Unternehmer und Einzelhandelsabend präsentiert.*

*Zudem gilt die Studie als Richtschnur für die Politik, etwa um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen oder für eine verträgliche Ansiedlung von neuem Gewerbe außerhalb der Stadtmitte, die nicht zur Schwächung der Innenstadt führt.*

**Warum hat die Einzelhandelsstudie nicht die Versorgung mit Ärzten berücksichtigt?**

*Da es sich um eine Einzelhandelsstudie handelt, wurden die Ärzte nicht berücksichtigt. Dennoch ist festzustellen, dass die Bevölkerung immer älter wird und somit die Versorgung mit Ärzten und Apothekern zu Belebung der Innenstadt beitragen wird.*

4. Im Anschluss hält Herr Müller einen Bericht aus der Arbeitsgruppe zum aktuellen Sachstand der Innenstadtentwicklung, zur Markterkundung mit Investoren und zum Thema Finanzen. Nach einem kurzen Rückblick auf den bisherigen Projektverlauf stellt Herr Müller die Ergebnisse der Investorenanfragen vor und erklärt, dass drei von acht angefragten Investoren an einer Entwicklung der Innenstadt interessiert wären. Er erläutert die Vorgaben, die die Stadt an die Investoren stellt. Ein weiteres Hauptthema der Präsentation beschäftigt sich mit dem Bau und der Finanzierung der Tiefgarage. Herr Müller stellt 3 mögliche Modellbetrachtungen und Ihre Auswirkungen auf den Haushalt vor. Zum Abschluss werden anhand dieser Modelle haushalterische Belastungen aufgezeigt. Es folgen weiter Sonderbetrachtungen. In der ersten Sonderbetrachtung wird das Einsparpotential Sanierung vs. Neubau vorgestellt. Die zweite Betrachtung widmet sich dem Zuschussbetrieb Bürgersaal und Gastronomie, der erwarten lässt, dass durch optimierte Betreibermodelle der Zuschussbedarf gegenüber heute deutlich reduziert werden kann. Fazit der Präsentation ist, dass ein Verzicht auf die Tiefgarage eine Abkehr von der Vorzugsvariante fordert, die nach Auffassung der Arbeitsgruppe die Qualität der Entwicklung einer Beliebigkeit preisgeben würde. Die Investition ist für die Stadt ein Jahrhundertprojekt, das den Haushalt zukünftig stark belasten wird und andere Handlungsfelder einschränken wird. Die Entscheidung in die Innenstadt mit dem Schwerpunkt „Aufenthaltsqualität und Miteinander“ zu investieren wird auf Grundlage auch der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten aber unverändert als richtig bewertet.

**Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt.**

**Fragerunde:**

**Warum führt die Abkehr von der Tiefgarage zur Beliebigkeit der Innenstadtentwicklung?**

*Die Gegenvorschläge der Investoren bei Verzicht auf eine Tiefgarage zeigen eine handelsorientierte Quartiersentwicklung im Sinne eines Fachmarktzentrums. Hier kann aus wirtschaftlichen Gründen aber erwartet werden, dass sich der Mietbesatz nach typischen Marktkriterien richtet und eine beliebige Situation entsteht, die den speziellen Anforderungen des Standortes auch in Konkurrenz zu vergleichbaren Zentren nicht gerecht wird. Die tatsächlichen Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Qualität des Mietbesatzes werden als gering eingestuft. Ebenso würde bei der angestrebten Nutzung vor allem der Stadtplatz und die Aufenthaltsqualität auf der Strecke bleiben, weil sich die Nutzung der Freiflächen hauptsächlich an den funktionalen Bedarfen der Andienung und des oberirdischen Parkens orientiert - was ebenso zu einer beliebig austauschbaren Innenstadt führen würde.*

**Wann bekommt die Politik belastbare Zahlen was die Entwicklung der Innenstadt kostet? Bisher wird immer von Schätzwerten gesprochen.**

*Im Zuge der Entwurfsplanung und unter Einbeziehung der beteiligten Fachplaner werden valide Zahlen Ende 2017 ermittelt werden.*

**Wurde den Investoren auch in Aussicht gestellt, dass sie die Wohnbebauung am jetzigen Bürgerhausstandort übernehmen könnten?**

*Die Wohnbebauung ist Teil der Gesamtaufgabe. Eine ggf. losweise Vergabe ist noch zu diskutieren.*

**Warum ist es notwendig die Brücke auf der Hauptstraße für viel Geld zu erweitern?**

Die Brücke muss erweitert werden, weil die Zufahrt zur Tiefgarage über die Hauptstraße erfolgt. Es muss eine weitere Spur entstehen, die den evtl. Rückstau beim Einfahren in die Tiefgarage aufnehmen kann.

**Warum wird für die Entwicklung der Innenstadt keine städtebauliche Betreibergesellschaft gegründet, in der die Stadt und der Investor als gemeinsame Gesellschafter auftreten?**

Ein Wirtschaftsprüfer wird diese Möglichkeit überprüfen. Sollte diese Option machbar und von Vorteil sein, dann wird sie mit dem Investor verhandelt werden.

**Was passiert mit dem kleineren REWE-Markt in der Waldseestraße wenn in der Innenstadt ein großes REWE-Center entsteht?**

Eine Schließung des REWE Marktes Waldseestraße ist seitens des Betreibers nicht beabsichtigt. Die Zukunft des kleinen REWE-Markt in der Waldseestraße ist ungeachtet der Innenstadtentwicklung davon abhängig, dass ihm die Kunden in ausreichender Zahl treu bleiben und er sich im gegebenen Marktumfeld und den sich stets ändernden Kundenerwartungen etablieren kann.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, verabschiedet der Bürgermeister alle Teilnehmer gegen 22.30 Uhr.

Das nächste Treffen der Lenkungsgruppe und den Mitgliedern des Bauausschusses findet am **Donnerstag, den 11.05.2017 um 19.30 Uhr im Stadtverordnetensitzungssaal** statt.



Günter Maibach  
Bürgermeister