

Mai 2014

Stadtrat Montabaur

Konrad-Adenauer-Platz: Stadtrat beschließt weitere Planungsschritte

Mit großer Mehrheit beschloss der Stadtrat von Montabaur weitere Planungsschritte für die Bebauung am Konrad-Adenauer-Platz. Er folgte damit einem nahezu gleichlautenden Beschluss des Verbandsgemeinderates. Bei den Planungen geht es um die Frage, wie mit den Gebäuden Kreissparkasse, Hisgen-Center und Rathaus der Verbandsgemeinde verfahren werden soll. Hintergrund ist, dass alle drei Gebäude aufgrund von Baumängeln entweder generalsaniert oder neu aufgebaut werden müssen. Kernstück der Beschlüsse beider Räte ist eine Prioritätenliste, nach der die verschiedenen Szenarien stufenweise geprüft werden sollen. Ganz oben steht „Szenario 9“: Danach würden alle drei Gebäude abgerissen und neue Gebäude errichtet. Die Partner würden diese beziehen und dabei ihre Standorte rund um den Platz tauschen. In den neuen Gebäuden könnten zusätzlich neue größere Einzelhandelsflächen entstehen. Im Ergebnis würde der Platz eine völlig neue Gestalt erhalten: Er hätte zwar die heutige Größe, aber einen anderen Zuschnitt. Zwei Grundsätze waren den Ratsmitgliedern beider Räte besonders wichtig: Das Rathaus der Verbandsgemeinde soll in der Stadtmitte bleiben und die Innenstadt soll durch die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen gestärkt werden. Darüber hinaus beschloss der Stadtrat, dass ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Innenstadt erstellt werden soll, das die aktuellen Planungen zum Konrad-Adenauer-Platz als Ausgangspunkt nimmt.

Das Thema Konrad-Adenauer-Platz ist sehr komplex. Viele Aspekte haben wir bereits in früheren Ausgaben des Wochenblatts und noch ausführlicher im Internet aufbereitet unter www.vg-montabaur.de und www.montabaur.de. Bitte informieren Sie sich hier über die Vorgeschichte, die verschiedenen Szenarien, die Prioritätenliste, Akteure und Zuständigkeiten sowie über Baumängel und funktionale Probleme am Rathaus der VG.

Ausgangslage

Als „historische Chance“ bezeichnen viele die Situation, die inzwischen in Bezug auf den Konrad-Adenauer-Platz entstanden ist. Historisch deshalb, weil es so gut wie nie vorkommt, dass drei Nachbarn gleichzeitig erhebliche Probleme mit ihren Gebäuden haben und deshalb über Abriss und Neubau nachdenken – und dies auch noch gemeinsam tun! Denn nur so besteht die Möglichkeit, einen Mehrwert zu schaffen für alle Beteiligten, für den ganzen Platz, ja für die gesamte Innenstadt. Und das ist das gemeinsame Ziel von Stadt und Verbandsgemeinde (VG) Montabaur, Kreissparkasse (KSK) und GIPAM, der Eigentümerin des Hisgen-Centers. Die drei Gebäude VG-Rathaus, Geschäftsstelle KSK und Hisgen-Center haben in Hinblick auf Brandschutz,

Bauausführung, Energieverbrauch und allgemeine Funktionalität dermaßen erhebliche Mängel, dass sich in allen Fällen die Variante Abriss und Neubau als wirtschaftlich gleichwertig oder gar günstiger darstellt. Seit gut zwei Jahren sitzen die Beteiligten nun gemeinsam an einem Tisch und stimmen die Vorgehensweise miteinander ab. Beteiligt ist auch die Stadt Montabaur als Eigentümerin des eigentlichen Platzes und der darunterliegende Tiefgarage sowie als Trägerin der Planungshoheit. Verschiedene Gutachten und Konzepte wurden in Auftrag gegeben und bewertet und gemeinsame Ziele definiert. Nun hatte der Stadtrat über eine Prioritätenliste zu entscheiden, die die nächsten Planungsschritte beschreibt, aber noch lange keine endgültige Entscheidung bedeutet.

Aus dem Stadtrat

Es war die letzte Sitzung des Stadtrats vor der Kommunalwahl und die Diskussionen deshalb vom Wahlkampf geprägt. Dennoch stimmten die Ratsmitglieder mit großer Mehrheit für das von der Verwaltung vorgeschlagene und vom Verbandsgemeinderat bereits beschlossene weitere Vorgehen und damit für die Fortsetzung der vor zwei Jahren begonnenen Planungen. Unterschiedliche Einschätzungen gab es zu der Frage, ob der Zeitpunkt für eine Richtungsentscheidung, wie die Prioritätenliste sie darstellt, passend sei. Während Ratsmitglieder aus den Fraktionen von BfM, FWG und SPD weitere Prüfungen und Berechnungen forderten und ein ergänzender Antrag der SPD zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept auf dem Tisch lag (siehe unten), brachte Gabi Wieland (CDU) die Stimmung in ihrer Fraktion auf den Punkt: „Ich möchte heute noch vor der Kommunalwahl abstimmen - im „alten“ Stadtrat. Denn in dieser Zusammensetzung diskutieren wir seit drei Jahren intensiv über das Thema und haben gemeinsam viel Wissen erworben. Aus dieser Position heraus müssen *wir* die nächsten Schritte festlegen. Wir entscheiden dadurch ja nicht endgültig über Baumaßnahmen.“ Ihr Fraktionskollege Gerd Frink ergänzte: „Es ist wichtig, dass wir heute das Signal setzen, dass es weitergehen kann. Wir zeigen unseren Partnern, dass die Stadt Montabaur den bisherigen Weg konstruktiv weiter begleiten will.“ Bürgermeister Schaaf wies darauf hin, dass der Stadtrat mit dem Beschluss lediglich die weiteren Schritte festlegt und damit noch lange keine endgültige Entscheidung getroffen ist, weil noch viele Fragen zu klären sind und die Interessen der betroffenen Eigentümer berücksichtigt werden müssen.

Einzelhandel in der Innenstadt

Ein wichtiger Aspekt bei der Abwägung der verschiedenen Szenarien für den Konrad-Adenauer-Platz ist die Schaffung von großflächigen Einzelhandelsflächen. „Wir haben im Bereich von Kirch- und Bahnhofsstraße einige Leerstände bei den Ladenlokalen. Es gelingt uns aber nicht, Filialen großer Handelsketten zum Beispiel aus den Branchen Mode, Elektro oder Drogerie hier anzusiedeln. Das liegt daran, dass die Ladenflächen zu klein und häufig nicht barrierefrei zu erreichen sind. Zusammenlegungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten schwierig bis unmöglich“, erläuterte Stadtbürgermeister Klaus Mies die Situation in der Innenstadt. Um aber attraktive Einzelhändler aus den genannten Branchen in die Stadt zu locken, braucht man große (ab 500 Quadratmeter) und modern ausgestattete Einzelhandelsflächen. Von diesen „Frequenzbringern“ könnten wiederum die kleineren Einzelhändler in der Stadt profitieren, indem sie ein ergänzendes und

spezialisiertes Sortiment anbieten. Das nun favorisierte „Szenario 9“ beinhaltet den Bau von rund 3.600 Quadratmetern Einzelhandelsflächen, was ein Plus von 2.000 Quadratmetern gegenüber dem heutigen Stand bedeutet. Allerdings wären gegenüber der bestehenden kleinteiligen Gliederung der Ladenflächen (z.B. im Erdgeschoss des VG-Rathauses) dann auch Flächenzuschnitte von 600 bis 1.000 Quadratmetern möglich. Bürgermeister Edmund Schaaf führte dem Stadtrat vor Augen, dass man seit fast 25 Jahren versuche, neue größere Einzelhandelsflächen in der Innenstadt zu schaffen. So hatte die Stadt bereits 1989 ein Gutachten zum Einzelhandel in Auftrag gegeben, das zu dem Schluss kam, dass in Montabaur ein Magnetbetrieb fehlt, der Käufer aus dem Umland anzieht. In der Folge gab es mehrere Versuche, ein Kaufhaus oder ein Einkaufszentrum in der Innenstadt zu errichten, die aus verschiedenen Gründen scheiterten. „Meines Erachtens sollte es in der heutigen Situation in erster Linie darum gehen, ob die Stadt Montabaur die vielleicht letzte sich bietende Möglichkeit nutzen will, die Innenstadt als Handelsstandort zu stärken. Vielleicht kommt sie nicht wieder“, so Schaafs Plädoyer. Schaaf wies darauf hin, dass vor endgültigen Entscheidungen weitere technische, gestalterische und vor allem wirtschaftliche Fragen zu klären seien. Es gehe darum, gerade den Boden für die notwendigen weiteren Untersuchungen zu bereiten, denn es mache keinen Sinn, weiteres Geld für Planungen auszugeben, wenn die Stadt nicht ihre grundsätzliche Zustimmung zu der ins Auge gefassten „großen Lösung“ gebe. Mit Blick auf die Partner KSK und GIPAM mahnte er, die Entscheidung nicht weiter zu vertagen, denn „unsere Partner haben Zeitdruck und können nicht ewig auf uns warten.“ Ob diese gemeinsame Lösung umsetzbar sei, müsse die Zukunft zeigen.

Anträge der Fraktionen:

Die CDU-Fraktion hatte beantragt, der Stadtrat möge gegenüber der Verbandsgemeinde Montabaur zum Ausdruck bringen, dass es für die Stadt wichtig sei, den Standort der Verbandsgemeindeverwaltung in der Innenstadt zu behalten. Hintergrund waren Stimmen aus dem Verbandsgemeinderat, einen Standort für das Verwaltungsgebäude am Stadtrand zu suchen oder die Verbandsgemeindeverwaltung auf mehrere Standorte zu verteilen. „In einer Demokratie ist das Rathaus so etwas wie das geistig-ideelle Zentrum einer freien Kommune. Es muss deshalb seinen Platz im Zentrum der Stadt haben“, formulierte Peter Hülshörster, Fraktionsvorsitzender der CDU. Etwas pragmatischer merkte der Bürgermeister der Verbandsgemeinde Edmund Schaaf an: „Es ist nachvollziehbar, dass Verbandsgemeinderatsmitglieder aus weiter entfernt liegenden Ortsgemeinden die Frage aufgeworfen haben, ob es nicht günstiger sei, ein neues Verwaltungsgebäude am Stadtrand zu bauen. Ich bin froh, dass es gelungen ist, die Mehrheit des Verbandsgemeinderates zu überzeugen: Auch als Verbandsgemeinde haben wir ein vitales Interesse an einem funktionierenden Mittelzentrum. Das Rathaus ist ein wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt. Deshalb hat auch der Verbandsgemeinderat beschlossen, dass das Rathaus im Zentrum bleiben soll.“ Bei allen Differenzen im Detail waren sich im Stadtrat alle Fraktionen einig: Das Rathaus muss im Stadtzentrum bleiben (gemeint ist die VG-Verwaltung, die ja auch die Amtsgeschäfte für die Stadt führt).

Die SPD-Fraktion hatte vor der Stadtratssitzung den Antrag eingebracht, im Rahmen der Baumaßnahmen am Konrad-Adenauer-Platz das Planungsgebiet auf die gesamte Innenstadt zu erweitern. Den Antrag begründete die Fraktionsvorsitzende Christa Stendebach. Sie führte aus, dabei solle die zentrale Frage „Leben und Wohnen in der Innenstadt“ beleuchtet werden. Auch die Entwicklungen im Bereich der ehemaligen Westerwaldkaserne und des ehemaligen Sägewerks Rasselstein sollten in die Betrachtung einbezogen werden. Ratsmitglied Björn Walden (SPD) betonte, es sei für seine Fraktion wichtig, die Einwohnerinnen und Einwohner in diese Planungen einzubeziehen. Die Ratsmitglieder Uwe Volkmann (FWG) und Dr. Annelie Scharfenstein (Bündnis 90/Grüne) schlossen sich dieser Argumentation an.

Zum Antrag der SPD-Fraktion wies Bürgermeister Edmund Schaaf darauf hin, dass es bereits im Jahr 2003 ein umfassendes Stadtentwicklungskonzept erstellt worden sei. Außerdem gebe es eine vorbereitende Untersuchung und ein daraus abgeleitetes Konzept für das Sanierungsgebiet „Altstadt – neu“ (Kirchstraße, Großer Markt, Judengasse, Hospitalstraße, Rebstock), das der Stadtrat im Jahr 2008 beschlossen habe. Den bisherigen Planungen für die Bebauung des Konrad-Adenauer-Platzes sei 2012 ein zweitägiger Workshop mit Experten von außen, aber auch Fachleuten aus Montabaur und der Region vorangegangen, dessen Ergebnisse mit dem Stadtrat und seinem Bauausschuss diskutiert worden seien. Für die Entwicklung des Einzelhandels stehe in der heutigen Sitzung die Vergabe des Auftrages an und für die Innenstadt sei ein Verkehrskonzept bereits beauftragt. Er empfahl, nach den Kommunalwahlen solle der Stadtrat unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden und beauftragten Planungen und Gutachten festlegen, welche weiteren Untersuchungen und Planungen zu beauftragen seien und sicherte dem Stadtrat die Unterstützung der Verbandsgemeindeverwaltung bei der Zusammenfassung der bisher schon vorliegenden Unterlagen zu.

Der Beschluss

Der Stadtrat beschloss sodann:

1. Der Stadtrat Montabaur begrüßt die Entscheidung des Verbandsgemeinderates vom 27.03.2014, dass die Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur ihren Sitz am Konrad-Adenauer-Platz behalten soll. In dieser Entscheidung für den Standort der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur am Konrad-Adenauer-Platz in der Innenstadt sieht auch der Stadtrat ein Signal für die Bedeutung der Stadt Montabaur als Mittelzentrum in der Verbandsgemeinde Montabaur und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt.
2. Der Stadtrat Montabaur erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, Szenario 9 durch eine Zustimmung zu den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu ermöglichen und zu unterstützen. Die endgültige Zustimmung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die wirtschaftlichen Fragen im Zusammenhang mit der Veränderung der Eigentumsverhältnisse ebenso der Zustimmung des Stadtrates bedürfen wie die baulichen, technischen und städtebaulichen Lösungen zur Realisierung des Szenario 9.

3. Die Ausweisung von Einzelhandelsflächen nach Szenario 9 bedarf der Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur.
4. Sollte sich Szenario 9 nicht als umsetzbar erweisen, erklärt der Stadtrat seine grundsätzliche Zustimmung zu Szenario 6 unter den Bedingungen, die unter Ziffer 2. und 3. dieses Beschlusses formuliert sind.
5. Sollte auch eine Kooperation mit der Kreissparkasse ausscheiden, ist die Stadt Montabaur bereit, im Rahmen der Generalsanierung des VG-Rathauses oder eines Neubau am vorhandenen Standort mit der Verbandsgemeinde zu kooperieren, um funktionale Mängel der Tiefgarage Mitte (fehlende Barrierefreiheit) und des historischen Rathauses der Stadt (Ersatz des Aufzuges und Schaffung des notwendigen 2. Rettungsweges z. B. durch ein gemeinsames Treppenhaus) zu beheben.
6. Der Stadtrat erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, die nicht von ihr selbst für das Büro der Stadtbürgermeisterin/des Stadtbürgermeisters benötigten Räume an die Verbandsgemeinde zu vermieten und die für die langfristige Nutzung der Räume im 1., 2. und eventuell 3. Obergeschoss als Büroräume erforderlichen Investitionen zu tätigen. Vor einer endgültigen Entscheidung dieser Frage ist zu ermitteln, wie hoch der Unterschied zwischen den Sanierungskosten für den reinen Objektschutz einerseits und für die weitere Nutzung als Büroräume andererseits ist und ob die zusätzlichen Kosten für die Büronutzung in Relation zur erzielbaren Miete wirtschaftlich sind.
7. Der Stadtrat erwartet von der Verbandsgemeindeverwaltung eine laufende zeitnahe Information über die Entwicklung der Gespräche und eine Herbeiführung der erforderlichen Beschlüsse. Außerdem ist – wie bisher – eine aktive Beteiligung der Öffentlichkeit an den Entscheidungsprozessen zu gewährleisten.
8. Der Stadtrat beschließt, zeitnah unter Auswertung der vorliegenden Pläne ein Stadtentwicklungskonzept zu erstellen und diese Überlegungen bei der Gestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes zu berücksichtigen.

Ziffer 1 des Beschlussvorschlages stimmten alle Ratsmitglieder zu. Die Punkte 2 bis 7 wurden lediglich von drei Ratsmitgliedern abgelehnt, zu Nummer 8 gab es zwei Nein-Stimmen, während alle anderen Ratsmitglieder zustimmten. Damit stimmt die Beschlusslage im Verbandsgemeinderat und Stadtrat inhaltlich überein und die weiteren Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümern können fortgesetzt werden.