

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:**

Städtisches Grundstück am Marktplatz Boele - Bericht über die eingegangenen Bewerbungen, Städtebauliche Einordnung

Beratungsfolge:

12.05.2005	Haupt- und Finanzausschuss
18.05.2005	Bezirksvertretung Hagen-Nord
19.05.2005	Stadtentwicklungsausschuss
25.05.2005	Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.



Diese Verwaltungsvorlage erläutert die städtebauliche Auswertung des Ausschreibungsverfahrens zum städtischen Grundstück am Marktplatz Boele. Nach der Erläuterung der Ausschreibungskriterien wird auf die einzelnen eingereichten Arbeiten eingegangen. Die Vorlage ergänzt die Vorlage des Amtes für Liegenschaften und Beteiligungen, Drucksachen-Nr. 0186/2005 in der nichtöffentlichen Sitzung.

Die grundsätzlichen Ziele der Ausschreibung und das Anforderungsprofil wurden schon in der Verwaltungsvorlage Dr.-Nr. 0579/2004 dargestellt. Diese Vorlage hat der BV- Nord und dem Haupt- und Finanzausschuss vorgelegen. Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 09.09.2004 beschlossen die Verwaltung zu beauftragen, die Vermarktung des städtischen Grundstücks auf der Basis dieser Vorlage vorzubereiten. Nachfolgend sind die wichtigsten Parameter noch einmal beschrieben.

I. Ziele des Wettbewerbs

Die Umgestaltung des Marktplatzes und die Überlegungen, hier im zentralen Ortskern von Boele die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu unterstützen, sind Inhalte des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 8/01 (535) –Ortskern Boele / Hilgenland-, Teil 1. Für diesen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese hat parallel zum Ausschreibungsverfahren im Herbst letzten Jahres stattgefunden.

Die Nordseite des Marktplatzes soll durch ein neues Gebäude entlang der Dortmunder Straße räumlich gefasst werden, das sich in seinen Proportionen und der Höhe an die Umgebung anpasst, aber in seiner exponierten Lage auch als städtebauliche Dominante erkennbar sein soll.

Die Vergabe des städt. Grundstück erfolgt auf Grundlage der Vorlage vom Amt für Immobilien und Beteiligungen (Drucksachen-Nr. 0186/2005).

II. Anforderungsprofile / Städtebauliche Vorgaben

1. Anforderungsprofil für das an der Dortmunder Straße zu errichtende Gebäude

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine Überbauung von ca. 2.700 qm Grundfläche (Bruttogeschossfläche Erdgeschoss). Die Nettogeschossfläche beträgt ca. 2.320 qm. Der mögliche Gebäudekörper soll im Erdgeschoss einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Netto-Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm und ca. 300 qm Nebennutzflächen beinhalten. Ein eigenständiger angegliederter Getränkemarkt ist nicht zulässig.

Um an dieser exponierten und städtebaulich sensiblen Lage eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen, wird entlang der Dortmunder Straße und am Marktplatz eine II - III-geschossige Bebauung festgesetzt, damit der Straßenrand gegenüber der vorhandenen Bebauung gefasst wird.

Je nach Bedarf können in diesen Bereich Büroräume, Arztpraxen bzw. hochwertiger Wohnraum angeboten werden. Durch diese Nutzungen soll die Funktion bzw. Zentralität des Marktplatzes in Boele noch zusätzlich gestärkt werden. Zur Belebung der neuen Strukturen ist ferner die Unterbringung eines Cafés, Imbisses etc. mit Außengastronomie im Erdgeschoss erwünscht. Hierfür stehen ca. 190 qm Ladenfläche zur Verfügung.

Den Kaufbewerbern wurde der Hinweis gegeben, dass ortsansässige Gewerbebetriebe daran interessiert sind, sich in dem geplanten Gebäude zu engagieren.

Um die vorhandene Struktur nicht zu gefährden wird zusätzlich geregelt, dass ein Getränkemarkt ausgeschlossen wird. Weiterhin werden ausgeschlossen: Sex-Shops, Sex-Kinos, Bordelle, Peep-Shows und Spielhallen.

Ferner sollen in dem Gebäude

- ◆ Räumlichkeiten für die Bezirksvertretung Nord, die auch als Veranstaltungsstätten genutzt werden können (bestehend aus Veranstaltungssaal, Gastronomiebereich mit Theke und eigenständiger WC-Anlage) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 450 qm. Sofern diese Räumlichkeiten im Obergeschoss eingeplant werden, ist Barrierefreiheit vorzusehen.
- ◆ Toilettenanlagen für die Marktbesucher (je ein Damen- und Herren-WC sowie ein Urinal) untergebracht werden.

Für die vorgestellten städt. Bedarfe ist ein Raumprogramm zu entwickeln; der Stadt Hagen ist ein entsprechendes Mietangebot mit den maßgeblichen Konditionen zu unterbreiten.

Vorgesehen ist eine Mitbenutzung der Räumlichkeiten für die Bezirksvertretung Nord durch Private. Erwartet werden Vorschläge einer Koordinierung und Abrechnung.

Für den Fall, dass die Räume für die Bezirksvertretung Nord seitens der Stadt Hagen nicht abgefordert werden, sind alternative Nutzungsüberlegungen möglich und vorzustellen.

Die Erschließung des Marktes erfolgt in jedem Fall nur von der Dortmunder Straße aus sowie der Straße „Hilgenland“. Nur die rein bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind westlich des Gebäudes zulässig, da der öffentliche Parkplatz mitbenutzt werden kann. Zwischen Gebäude und Marktplatzfläche sollen keine Stellplätze zugelassen werden.

Es muss vertraglich sichergestellt werden, dass die private Stellplatzanlage für das Bauvorhaben auch bei Großveranstaltungen auf dem Marktplatz unentgeltlich für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Für das Bauvorhaben fallen für den Investor Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht an. Die Durchführung derartiger Maßnahmen übernimmt die Stadt Hagen entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

2. Entwässerung

Zur Kompensation der zusätzlichen Wassermengen sind bei der baulichen Planung der Oberflächenbefestigung folgende Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen:

- ◆ Im Bereich der privaten Stellplätze sind wasserdurchlässige Pflastersteine oder vergleichbare offenporige Pflasterbeläge zu verwenden.
- ◆ Für die Bebauung im Kerngebiet ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Dies gilt für Flachdächer sowie für solche Dächer, die flacher sind als 20 Grad.

Die Vorflut für die einzelnen Teilflächen ist wie folgt gegeben:

- ◆ Marktplatz

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung ist der Marktplatz an den Kanal in der Dortmunder Straße anzuschließen, weil der Kanal in der Schwerter Straße rechnerisch überlastet ist.

◆ Kerngebiet

Die Entwässerung ist wie der Marktplatz an den Kanal in der Dortmunder Straße anzuschließen.

3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Investor soll vertraglich verpflichtet werden, im Zuge einer Bebauung des Kaufgrundstücks die zuvor genannten Infrastrukturen für den Wochenmarkt in dem Gebäude kostenlos zu installieren.

Eine ca. 2.300 qm große Teilfläche des Marktplatzes Boele soll dauerhaft autofrei und als Aufenthaltsort einschließlich einer angedachten Außengastronomie eingerichtet werden. Der Investor soll vertraglich verpflichtet werden, diese Fläche wie folgt auszubauen:

Auf einer 43 cm starken Schottertragschicht, die gleichzeitig die Funktion einer Frostschutzschicht erfüllt, wird die Fläche mit Betonsteinpflaster in 14 cm Stärke bei einer Bettungsstärke von 3 cm gepflastert. Die Fläche wird mit Natursteinpflasterbänderungen, die teilweise als Entwässerungsrinnen vorzusehen sind, aufgelockert. Die erforderlichen Randeinfassungen im Bereich der zu erhaltenden Großbäume werden ebenfalls mit Natursteinmaterial ausgebildet.

Das anfallende Regenwasser kann über Muldeneinläufe in einer neuen Sammelleitung und dann in den bestehenden Kanal „Dortmunder Straße“ abgeführt werden.

Die Fläche soll mit Mastaufsatzleuchten Typ „Trilux Oberlicht-Leuchte“ ausgestattet werden. Da die Standorte der Stromschaltschränke noch nicht genau bekannt sind, ist eine ausreichende Leerrohrverlegung vorgesehen.

Neben herausnehmbaren Pollern zur Flächenabgrenzung sind keine weiteren Ausstattungsgegenstände wie z.B. Bänke oder Papierkörbe vorzusehen, da der Platz als Marktplatz freigehalten werden soll.

Für den Marktplatz ist die Pflanzung von 7 neuen Großbäumen (Kaiserlinde) mit Baumscheibenabdeckung, freitragender Unterkonstruktion, Betonfundament und Guss-Abdeckrost zuzüglich Baumschutzgitter in Pflanzsubstrat vorzunehmen. Die Standorte der Bäume sind mit dem Fachbereich für Planen und Bauen, für Grün, Straßen und Brücken der Stadt sowie dem Ressort Stadtplanung abzustimmen.

4. Geforderte Unterlagen

Die Kaufbewerber für das städt. Grundstück waren gehalten, folgende Unterlagen einzureichen:

- ◆ Darlegung eines Baukonzepts mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1:200
- ◆ Lageplan im Maßstab 1:500

- ◆ Aussagen über Material und Gestaltung der Fassaden
 - ◆ Aussagen über Material und Gestaltung der privaten Verkehrsflächen
 - ◆ Aussagen über Material und Gestaltung der auszubauenden ca. 2.300 qm großen Marktplatzfläche
 - ◆ Kaufpreisangebot für das städt. Grundstück unter Berücksichtigung der vom Investor vorzunehmenden baulichen Umgestaltung der ca. 2.300 qm großen Marktplatzfläche
 - ◆ Mietangebot für die durch die Stadt Hagen zu nutzenden Räume unter gleichzeitiger Entwicklung eines Raumprogramms
 - ◆ Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Objekt
 - ◆ Referenzen über die Durchführung vergleichbarer Objekte
- Erwünscht war eine dreidimensionale Darstellung des Baukörpers.

III. Kurzdarstellung der eingereichten Bewerbungen

Der Verwaltung liegen von nachfolgenden 5 Investoren konkrete Angebote vor:

- 1) GbR Boeler Marktplatz, Hagen
- 2) Schröder Generalbauunternehmung GmbH & Co. KG, Gütersloh
- 3) Krippendorf & Krippendorf Haus- und Grundbesitz GbR, Balve
- 4) Metgenberg Vermögensverwaltung GmbH, Gummersbach
- 5) Procom Investitions- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg

Die eingereichten Entwürfe sind in der Anlage zu dieser Vorlage beigelegt.

Die vorgenannten städtebaulichen Anforderungsprofile wurde vom Grundsatz her von allen Bewerbern erfüllt. Die eingereichten Entwürfe zeigen in unterschiedlichster Architekturgestalt Möglichkeiten einer Bebauung des Marktplatzes innerhalb des vorgegebenen Baufeldes (überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplanentwurf) auf. Die teilweise in den Plänen erkennbaren geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen könnten gemäß den Gesprächen mit den Bewerbern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt, bei den weiteren Entwurfsbearbeitung angepasst oder im Zuge des Satzungsbeschlusses aufgenommen werden.

Kernpunkt aller Entwürfe ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit den sonstigen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss des neuen Gebäudes einschließlich der Darstellung der Zugänge und der Erschließung (Zu- und Abfahrten), der Andienung und der Stellplatzanlage. Die Nutzung der Obergeschosse variiert. Der vorgegebene Wunsch einer zumindest abschnittswisen 3-Geschossigkeit des Baukörpers entlang der Dortmunder Straße und im Bereich der dem künftigen neuen Marktplatz zugewendeten Gebäudefront wird nicht von allen Bewerbern erfüllt. Teilweise wurde dies durch eine vergrößerte Raumhöhe des Erdgeschosses kompensiert, sodass zumindest optisch eine 3-Geschossigkeit erreicht wird.

Im Einzelnen werden die Entwürfe der Bewerber wie folgt beschrieben:

zu 1.

- Der Entwurf beinhaltet ein in sich schlüssiges Konzept der geplanten Nutzungen.
- Die Architektur des im Blockrandbereich durchgängig 3-geschossigen Gebäudes ist eher zurückhaltend gegenüber der vorhandenen Straßenrandbebauung der Dortmunder Straße.
- Das geforderte Raumprogramm einschließlich alternativer Nutzungsmöglichkeiten für die Räume der Bezirksvertretung wird in vollem Umfang dargestellt. Das Baufenster wird eingehalten. Die Erschließung von der Dortmunder Straße und die Stellplatzanlage entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes.
- Der Lebensmittelvollsortimenter und die geplante Gastronomie mit Außenbereich sind über eine geschwungene Mall sowohl vom Eckpunkt an der Dortmunder Straße, die Stellplatzanlage und den neuen Marktplatz angebunden. Die Obergeschosse mit dem BV-Raum und variablen Wohn- und alternativ Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind über einen zentralen separaten Zugang (Treppenhaus mit Aufzug) erreichbar. Die Toilettenanlage für die Marktbesucher wird im Gebäude nachgewiesen.
- Die Stellplatzanlage sowie auch die Andienung entsprechen den Vorgaben der Planung. Die Anlieferung soll eingehaust werden.

Zu 2.

- Der Entwurf berücksichtigt zwar die generellen Anforderungen und Parameter der städtebaulichen Vorgaben, stellt aber in sich kein ausgewogenes Konzept dar.
- Der Zugang zu dem Vollsortimenter nur von der Stellplatzanlage aus ist unzureichend. Die integrierten Shop-Zonen sind nur über den Kassenvorraum erreichbar.
- Im 1. Obergeschoss sind Büros und Praxen vorgesehen. Der geforderte Sitzungsraum für die BV liegt im 2. Obergeschoss. Die geforderte 3-Geschossigkeit wird nur eben dort im Bereich der dem künftigen neuen Marktplatz zugewendeten Gebäudefront erfüllt. Die Obergeschosse sind über einen separaten Zugang (Treppenhaus mit Aufzug) erreichbar. Die Toilettenanlage für die Marktbesucher wird im Gebäude nachgewiesen.
- Die Darstellung der Anlieferung bewirkt, dass die Stellplätze für die Obergeschossnutzungen Teilflächen des geplanten Grünraums in Anspruch nehmen.
- Aufgrund der nicht ausreichenden Berücksichtigung der nur zeitweilig vorgesehenen Anmietung von Räumen für die Bezirksvertretung des Bewerbers Nr. 2, der Bewerber geht davon aus, dass die Stadt die Räume ganzjährig anmietet, und des wenig überzeugenden Konzepts sollte die Bewerbung nicht weiter verfolgt werden.

Zu 3.

- Auch dieser Entwurf beinhaltet ein in sich schlüssiges Konzept der geplanten Nutzungen.
- Die Architektur des im Blockrandbereich durchgängig nur 2-geschossigen Gebäudes hebt das geplante Gebäude exemplarisch aus der Umgebung hervor.

- Das geforderte Raumprogramm einschließlich alternativer Nutzungsmöglichkeiten für die Räume der Bezirksvertretung wird dargestellt. Das Baufenster wird aber im Bereich der geplanten Andienung nicht eingehalten. Die Verschiebung bewirkt, dass die hier für die Obergeschosse angedachten Stellplätze nicht bzw. nur unter Einbeziehung der geplanten Grünanlage realisiert werden könnten.
- Der Lebensmittelvollsortimenter und die geplante Gastronomie mit Außenbereich sind über eine Passage sowohl vom Eckpunkt an der Dortmunder Straße, die Stellplatzanlage und den neuen Marktplatz angebunden. Die Obergeschosse mit dem BV-Raum und alternativ Büro- und Praxisnutzungen sind über einen zentralen separaten Zugang (Treppenhaus mit Aufzug) erreichbar. Die Toilettenanlage für die Marktbesucher wird im Gebäude nachgewiesen.

Zu 4.

- Auch dieser Entwurf beinhaltet ein in sich schlüssiges Konzept der geplanten Nutzungen.
- Die Architektur des im Blockrandbereich überwiegend nur 2-geschossigen Gebäudes betont mit der Akzentuierung der Gebäudeecke an der Dortmunder Straße den Hauptzugang zum Gebäude (Rotunde).
- Das geforderte Raumprogramm einschließlich alternativer Nutzungsmöglichkeiten für die Räume der Bezirksvertretung wird in vollem Umfang dargestellt. Das Baufenster wird im wesentlichen eingehalten. Die Erschließung von der Dortmunder Straße und die Stellplatzanlage entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes. Die geplante Einhausung der Anlieferung liegt außerhalb des Baufeldes.
- Der Lebensmittelvollsortimenter und die Nebennutzungen sind über eine gradlinige Mall sowohl von der Dortmunder Straße als auch von der Stellplatzanlage angebunden. In der Rotunde ist ein Cafe (auch im Zwischengeschoss) mit Außenbereich geplant. Darüber im 1. Obergeschoss befindet sich zur Platzseite hin der variable Raum für die Sitzungen der BV. Darüber hinaus sind im Obergeschoss Praxen geplant. Das Obergeschoss wird durch einen zentralen Zugang (Treppenhaus mit Aufzug) von der Dortmunder Straße aus erreicht. Die Toilettenanlage für die Marktbesucher möchte der Investor außerhalb des Gebäudes errichten, kann aber auch alternativ im Gebäude nachgewiesen werden.

Zu 5.

- Wie zu 2. berücksichtigt der eingereichte Entwurf nur die generellen Anforderungen und Parameter der städtebaulichen Vorgaben, stellt in sich auch kein ausgewogenes Konzept dar. Die Plandarstellungen sind nicht eindeutig lesbar. Aussagen zu Nutzungen in dem in den Ansichten angedeuteten Staffelgeschoss werden nicht gemacht.
- Der Zugang zu dem Vollsortimenter nur von der Dortmunder Straße aus ist unzureichend. Die an der Platzseite vorgelagerten Cafe und Geschäftsräume haben keine Verbindung zur Hauptnutzung.
- Im 1. Obergeschoss sind der Sitzungsraum für die BV und Büros /Praxen vorgesehen. Der geforderte Sitzungsraum für die BV liegt im 2. Obergeschoss. Das Obergeschoss

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0208/2005

Teil 3 Seite 7

Datum:

26.04.2005

kann über 2 Treppenhäuser (mit Aufzügen) erreicht werden. Angaben zu den Toilettenanlage für die Marktbesicker fehlen, sie ist nur im Plan dargestellt.

- Die Stellplatzanlage entspricht nicht den Vorgaben der Planung. Die Darstellung der Stellplätze für die Obergeschossnutzungen nimmt Teilflächen des geplanten Grünraums in Anspruch. Die Anfahrbarkeit der Anlieferung ist fahrgeometrisch nicht ausgewogen.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0208/2005

Datum:

26.04.2005

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

