

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0456

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 22.11.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	13.12.2011	TOP: 2	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort;
Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

- (1) Die Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort wird vom Grundsatz gebilligt.
- (2) Beide Umnutzungskonzepte sind geeignet, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken.
- (3) Zur Vorbereitung einer endgültigen Entscheidung wird die Verwaltung beauftragt, mögliche Auswirkungen der jeweiligen Vorhaben näher zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen sowie die finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt Vorschläge zu erarbeiten, die die künftige Unterbringung notwendiger Büroflächen betreffen, die bei einer Umnutzung des Geländes Rathaus II entfallen.

Sachdarstellung

Die politischen Gremien der Stadt haben sich in der Vergangenheit wiederholt mit der Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort befasst. Gestützt auf die Ergebnisse des Entwicklungskonzepts Innenstadt sowie des Einzelhandelskonzepts hat der Rat der Stadt am 16. April 2008 in einem Grundsatzbeschluss seine Absicht bekundet, das Gelände Rathaus II an einen privaten Investor zu veräußern, verbunden mit der Verpflichtung, auf der Fläche ein Einkaufszentrum zu errichten. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur Vorbereitung der Maßnahme ein Investorenauswahlverfahren durchzuführen¹.

Zur Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens wurden die Vergabedingungen für das städtische Grundstück inhaltlich konkretisiert, in einem Exposé zusammengefasst und dem Rat der Stadt am 24. September 2008 zur Entscheidung vorgelegt². Die Entscheidung über die Vergabedingungen wurde vertagt, nachdem der Eigentümer des K+K-Centers am Tag der Ratsentscheidung über die Lokalpresse verbreiten ließ, unabhängig von den Plänen der Stadt, Teile des

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.1 der öffentlichen Sitzung des Rates vom 16.04.2008 (Sitzungsvorlage Nr. V/2008/0730)

² siehe Niederschrift zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Rates am 24.09.2008 (Sitzungsvorlage Nr. V/2008/0855/1)

K+K-Centers zu einem Einkaufszentrum umnutzen zu wollen³. Ein entsprechender Bauantrag ist bis heute nicht aktenkundig.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung mit verschiedenen Projektentwicklern Gespräche geführt mit dem Ziel, das Gelände Rathaus II, unter Einbeziehung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, als Einzelhandelsstandort umzunutzen. Zwei Projektentwickler haben konkrete Konzepte vorgelegt, die sich grundlegend voneinander unterscheiden, nach Auffassung der Verwaltung aber gleichermaßen geeignet sind, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken:

1. Konzept für ein **Einkaufszentrum**, entwickelt von der ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co.,
2. Konzept für ein **Kaufhaus**, entwickelt von der Gebr. Berken Kaufhaus GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit Farwick + Grote.

Beiden Konzepten ist gemein, dass die Fassade des ehemaligen Finanzamtsgebäudes, unabhängig von ihrer fehlenden Denkmalswürdigkeit, grundsätzlich erhalten bleibt.

Kriterien zur städtebauliche Bewertung der Konzepte

Das **Entwicklungskonzept Innenstadt Ahaus**, dessen Fortschreibung der Rat der Stadt am 14. Juli 2010 beschlossen hat, beinhaltet als eines von sechs Schlüsselprojekten, die räumlich und funktional im Mittelpunkt der künftigen Innenstadtentwicklung stehen, die sog. bauliche Arrondierung des Rathauskomplexes. Die Maßnahme soll dazu beitragen, den Rathausplatz als Teil der Fußgängerzone nachhaltig zu beleben sowie erkennbaren Trading-Down-Ansätzen im Umfeld des Rathausplatzes entgegenzuwirken.

Nach dem **Einzelhandelskonzept**, das der Rat der Stadt am 24. August 2006 beschlossen hat, sollen Einzelhandelsbetriebe

- die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie
- die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als Handels- und Versorgungszentrum

nachhaltig stärken. Der letztgenannten Funktion wird der innerstädtische Einzelhandel nur teilweise gerecht:

- Im Hauptgeschäftsbereich der Ahauser Innenstadt ist der Einzelhandel mit 16 % der Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot unter quantitativen Gesichtspunkten deutlich unterrepräsentiert. In vergleichbaren Mittelstädten werden i. d. R. Innenstadtanteile (Verkaufsfläche) um 30 % bis max. 50 % erreicht.
- Auffallend ist der geringe prozentuale Anteil innenstadtypischer Sortimente wie Spielwaren/Hobby/Basteln, Hausrat/Glas/Porzellan, Sport- und Freizeitbedarf oder Medien im Verhältnis zum gesamten Warengruppenbestand.
- In den weiteren innenstadtypischen Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren usw. stellt sich die Situation zwar besser dar, trotzdem sind die hier feststellbaren innerstädtischen Verkaufsflächenanteile im Verhältnis vergleichbarer Städte eher gering einzuschätzen.
- Auf der Nachfrageseite verzeichnet Ahaus in den Leitsortimenten des innerstädtischen Einzelhandels (z. B. Bekleidung / Wäsche) Kaufkraftbindungsquoten von z. T. deutlich unter 70 %.

³ siehe Niederschrift zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Rates am 24.09.2008 (Sitzungsvorlage Nr. V/2008/0855/1)

Die Schwäche des innerstädtischen Einzelhandels wird durch die Schwäche des örtlichen Einzelhandels insgesamt noch verstärkt. Nach den **GfK Kaufkraft- und Umsatzdaten 2011** hat die Einzelhandelszentralität der Stadt lediglich einen Wert von 85,8⁴. Zur Erläuterung: Die Einzelhandelszentralität weist die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort aus. Eine attraktive Stadt zeichnet sich dadurch aus, dass sie mehr Kaufkraft an sich binden kann, als ihre Einwohner zur Verfügung haben. Die "Sogwirkung" einer Stadt als Einkaufsort kann dadurch gemessen werden, dass man die Nachfrage der Einwohner am Wohnort (Einzelhandelskaufkraft) den Umsätzen im Einzelhandel (Einzelhandelsumsatz) gegenüberstellt. Daraus ergibt sich die Einzelhandelszentralität. Die ermittelte Zentralität steht im direkten Zusammenhang mit den Kundenströmen (Kaufkraftzuflüsse bzw. -abflüsse) zwischen der Stadt und ihrem Umland.

Gemessen an seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion könnte/müsste der örtliche Einzelhandel deutlich mehr Kaufkraft binden, als vor Ort vorhanden ist. Stattdessen bleibt die Einzelhandelszentralität nicht nur hinter den Mittelzentren Bocholt (120,4), Borken (106,4) und Gronau (122,2) zurück, sondern auch hinter den kleineren Mittelzentren wie Rhede (104,1) und Stadthoorn (124,4) oder Grundzentren wie Südlohn (100,5). Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht weiter, wenn die **IHK-Standortanalyse 2007**⁵ Ahaus als schwachen Einzelhandelsstandort charakterisiert. Andererseits erklärt die Schwäche des örtlichen Einzelhandels auch das anhaltende Interesse namhafter Einzelhandelsunternehmen am Standort Ahaus.

Für die Stadt eröffnet sich mit einem neuen innerstädtischen Einzelhandelsstandort die **Chance**, die **Anziehungskraft** und **Kaufkraftbindung** im Einzelhandel zu **erhöhen** und den Kunden ein **besseres Angebot vor Ort** zu bieten. Dies stärkt die Innenstadt insgesamt.

Allerdings treten diese positiven Wirkungen nicht immer, nicht in allen Standortlagen und schon gar nicht von selbst ein. Aus diesem Grunde müssen klare Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Integration des neuen Einzelhandelsstandortes formuliert werden, um Fehlentwicklungen soweit wie möglich zu vermeiden. Die **städtebauliche Integration** erfolgt auf drei Ebenen:

1. Die Lage:

Ein neuer Einzelhandelsstandort verändert zwangsläufig die räumlichen Gewichte in der Innenstadt. Die geringsten Auswirkungen wären zu erwarten, wenn die Ansiedlung im Handelsschwerpunkt liegt. Daher ist der in Rede stehende Standort am südlichen Ende der Fußgängerzone im Hinblick auf die räumlich-funktionale Integration nicht ganz optimal. Andererseits ist es im Hinblick auf die Belebung der Rathausplatzes durchaus gewollt, durch die Ansiedlung am südlichen Ende der Fußgängerzone einen dritten Pol zu schaffen, der in etwa gleich stark ist wie die beiden anderen Pole der Innenstadt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass wohl nur die Anziehungskraft eines neuen Einzelhandelsstandortes in der Lage ist, die Unterbrechung der Einzelhandelsnutzung durch das Rathaus zu überbrücken. Gleichwohl ist darauf zu achten, dass durch die Größe des neuen Angebotes keine räumliche Schieflage entsteht.

2. Die Größe:

Bei einem neuen Einzelhandelsstandort muss vor allem die für die Stadt verträgliche Verkaufsflächengröße und Branchenstruktur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass innerstädtische Umsatzverlagerungen, die mit einem solchen Vorhaben regelmäßig einhergehen - und im Hinblick auf die Belebung des Rathausplatzes ein Stück weit auch gewollt sind -, nicht dazu führen, dass gewachsene Einzelhandelslagen in der Innenstadt nachhaltig geschwächt werden.

⁴ Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie die lokal vorhandene Einzelhandelskaufkraft. Abweichungen über den Basiswert können auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen.

⁵ IHK Nord Westfalen (Hrsg.): IHK-Standortanalyse 2007. Stärken- und Schwächen-Profil der Kommunen in Nord-Westfalen. Münster, November 2007

3. Die Bauweise⁶:

Wesentliches Merkmal eines integrierten Einzelhandelsstandortes ist, dass er die Blockstruktur der Innenstadt aufgreift und durch Gebäude charakterisiert ist, die sich zur Umgebung hin öffnen. Ein nach Innen gekehrter bzw. nach Außen weitestgehend geschlossener Gebäudekomplex verhindert die städtebauliche Integration.

Hinsichtlich der Bauweise erfolgt die Integration im Wesentlichen auf drei Ebenen:

- Integration in die umliegende Bebauung
- Anbindung der Ladenflächen an die Umgebung
- Verknüpfung der inneren Erschließung des Einzelhandelsvorhabens mit dem umliegenden städtischen Wegenetz

Die bauliche Integration in die Umgebung verhindert, dass ein Einzelhandelsvorhaben Rückseiten zum städtebaulichen Umfeld ausbildet. Dem Standort am südlichen Ende der Fußgängerzone fehlt es an einer derartigen baulichen Integration, da er losgelöst von seiner gebauten Umgebung vollständig von öffentlichen Straßen und Plätzen umgeben ist. Um so wichtiger ist es, dass sich die Ladenflächen zur Umgebung hin öffnen und die innere Erschließung des Einzelhandelsvorhabens an möglichst vielen Stellen an die umliegenden Straßen und Plätze Anbindung findet, d. h. mit dem innerstädtischen Wegesystem vernetzt ist.

Neben der städtebaulichen Integration ist auch die **architektonische Integration** von Bedeutung. Die Größe eines Vorhabens beinhaltet immer auch die Gefahr der architektonischen Selbstdarstellung ohne Bezug zum Umfeld, wie das K+K-Center eindrucksvoll bestätigt. Demgegenüber sollte sich die äußere Gestaltung am vorhandenen städtischen Raum orientieren.

Nach den Zielvorstellungen der Stadt sollen die Gestaltqualitäten der Innenstadt erhalten bzw. zielorientiert weiterentwickelt werden. Diesem Leitbild, das seinen Niederschlag in der Gestaltungssatzung Innenstadt gefunden hat, hat sich auch die äußere Gestaltung des neuen Einzelhandelsvorhabens unterzuordnen.

Sonstige Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Umnutzung des Standortes Rathaus II entfallen notwendige Büroflächen für die städtische Verwaltung. Mit Rücksicht auf das europäische Vergaberecht sollen diese wegfallenden Büroflächen in einer baulich wie rechtlich eigenständigen Immobilie untergebracht werden.

Die Konzepte zur Umnutzung des Geländes Rathaus II als Einzelhandelsstandort werden von den jeweiligen Projektentwicklern bzw. ihren Bevollmächtigten in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Anlagen

Anlage 01 - Übersichtsplan

⁶ Der hier verwendete Begriff der Bauweise ist nicht gleichzusetzen mit dem Begriff der Bauweise in § 22 BauNVO.