

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Vorblatt -

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt 61 41 (41 99)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich	nichtöffentlich gemäß
	öffentlich	

Bezeichnung der Vorlage
Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier an der Viktoriastraße Grundsatzbeschluss zum Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption; Beantwortung der Anfrage zu den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 13.04. und 25.05.2011

Beschlussvorschriften		
§ 61 GO NRW		
Beschlussorgan		
Haupt- und Finanzausschuss		
Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Bezirksvertretung Bochum-Mitte	07.11.2011	<input type="checkbox"/>
Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung	08.11.2011	<input type="checkbox"/>
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2011	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Anlagen
Anlage 1: Restriktionspläne Anlage 2: Konsensplan Anlage 3: Vereinh. Investorenpläne

Zusatzinformationen	
Finanzielle Auswirkungen	N
Beteiligungspflichtige Angelegenheit	N
Personalrat wurde beteiligt	N
Grundsatzentscheidung	J

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 1

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

1. Hintergrund

Die Standortentwicklung Viktoriastraße zwischen Husemannplatz und Willy-Brandt-Platz mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistung wird die Zukunftsfähigkeit der Bochumer Innenstadt maßgeblich prägen und ist deshalb zentrale Aufgabe der Bochumer Stadtentwicklung in den nächsten Jahren. Mit der Entwicklung der durch die Junggesellenstraße getrennten Fläche von Telekomblock und des zum Abriss anstehenden Justizblocks sind und werden eine Reihe von politischen Entscheidungen notwendig. Die Verwaltung hat dabei das Ziel, die Interessen der Stadt Bochum für die Standortentwicklung und damit für Entwickler und Investoren bindend zu machen. Hierzu hat die Verwaltung verschiedene Handlungsstränge bereits durchgeführt oder auf den Weg gebracht:

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 864
- Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel – Teilgutachten Innenstadt
- Diskussion und Informationsaustausch mit Expansionsleitern und Vertretern von großen Einzelhandelsketten
- Durchführung des Moderationsverfahrens mit allen Eigentümern des Untersuchungsgebietes sowie mit Vertretern des Einzelhandels und von Interessenverbänden mit dem Ergebnis eines Konsensplanes, wobei über eine hochbauliche Einbeziehung des Husemannplatzes Dissens besteht
- Erarbeitung der städtebaulichen und stadtbau technischen Restriktionen für die Standortentwicklung
- Präsentationstermin zu Investorenentwürfen
- Vereinbarungen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) NRW zum Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption
- Beteiligung der Entwicklungsgesellschaft Ruhr Bochum GmbH (EGR) in der Frage zur Einbeziehung der Tiefgarage Husemannplatz in den Interventionsbereich
- Exkursion „Best practice Beispiele von Einzelhandelsquartieren“ mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung sowie der Bezirksvertretung Bochum Mitte

Diese verschiedenen Handlungsstränge sollen dem Rat der Stadt Bochum ein Gesamtbild liefern, um die nun anstehenden weiteren Schritte zur Konkretisierung einer Entwicklungsperspektive für das neue Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier an der Viktoriastraße zu beschließen.

Die beiden Anfragen zu den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 13.04. und 25.05.2011 richten sich auf den Inhalt dieser Vorlage. Sie werden hier mit behandelt.

2. Bisher durchgeführte Handlungsstränge zu Entwicklungsperspektiven und ihre Ergebnisse

2.1 Planerische Prämissen aus dem Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wurde mit Ratsbeschluss Nr. 20100389 im Jahr 2010 festgelegt. Es umfasst im Wesentlichen das Telekom- sowie das Justizgelände und schließt darüber hinaus mit Einschluss des Husemannplatzes die 1A-Lage der Kortumstraße ein.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 2

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Neben der Durchführung des Moderationsverfahrens mit Beteiligten aus dem Untersuchungsgebiet hat sich die Verwaltung parallel daran begeben, u. a. die Restriktionen und Chancen für die Entwicklungsperspektiven im Untersuchungsgebiet (siehe Planunterlagen Anlage 1) zusammenzutragen und auszuwerten. Da die Standortentwicklung nicht losgelöst von der angrenzenden Innenstadt zu betrachten ist, sondern vielmehr ein integriertes Stadtquartier entstehen soll, ist die Verzahnung mit dem umliegenden Bereich ebenfalls aufgenommen.

Die Pläne zum Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier an der Viktoriastraße fassen die Restriktionen und Chancen schematisch zusammen, ohne dabei den Anspruch zu erheben, technische Einzelpläne ersetzen zu können. Sie zeigen deutlich die Bandbreite der stadtbautechnischen Vorgaben vom Untergrund bis zu Nutzungsstruktur auf. Damit sind sie sowohl wesentliche Grundlage für das weitere Vorgehen wie für die kommenden konkreten Planungsschritte durch Planer, Entwickler und Investoren.

Prämisse der Planunterlagen ist, dass die beiden durch die Junggesellenstraße getrennten Flächen „Justizblock“ und „Telekomblock“ sowie der Husemannplatz zur Entwicklung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistung anstehen. Hierbei wird nach Aussage des BLB davon ausgegangen, dass das Justizgelände im Jahr 2014 komplett frei geräumt sein wird und die bauliche Entwicklung um Abriss, Umbau oder Teilabriss des Telekomblocks noch offen ist. Darüber hinaus können angrenzende Bereiche Baustein der Entwicklungsperspektive sein, wenn der Investor sich mit dem Eigentümer verständigt.

Die Restriktionen und Chancen sind in den Plänen A 1 bis A 6 (siehe Anlage 1; farbig im Ratsinformationssystem) dargestellt. Sie werden Vorgabe und Bewertungsgrundlage für die Investorenentwürfe. Entlang der Pläne werden im Folgenden die zentralen Aussagen und Inhalte für das Einkaufs- und Dienstleistungsquartier kurz zusammengefasst:

Bestand

• Plan A 1: Umfeldanalyse

Die Umfeldanalyse zeigt auf, dass die Flächen Telekom und Justiz an der Viktoriastraße zwischen dem Stadtring und der 1 A - Lage in der Kortumstraße, somit also in Randlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Die Flächen sind verkehrlich gut an den Stadtring, an den ÖPNV sowie an das vorhandene Tiefgaragennetz angeschlossen. Die Fußgängerfrequenzen sind hier heute gering. Bisher sind die Flächen überwiegend durch eine Büronutzung der öffentlichen Verwaltung gekennzeichnet. Ein Rundlauf bzw. Anschluss an die hoch frequentierten Bereiche kann geschaffen werden. Mit Ausnahme des Modehauses Baltz liegen im Wesentlichen die Ankerpunkte des Einzelhandels rechts und links der Kortumstraße. Die Flächen Telekom und Justiz liegen zwischen den beiden belebten Plätzen Willy-Brandt-Platz als Rathausvorplatz sowie dem Husemannplatz. Über die Huestraße kommend besteht eine direkte Lauf- und Sichtbeziehung vom Hauptbahnhof zum Husemannplatz hin.

Restriktionen

• Plan A 2: Nutzungen, Baulasten, Baudenkmäler

Im Untersuchungsgebiet liegt eine typische innerstädtische Nutzungsmischung vor. Der Standort der Viktoriastraße ist heute durch Verwaltung geprägt und der Schwerpunkt des

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 3

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Einzelhandels liegt an der Kortumstraße. Die Nutzungen sind differenziert im Plan erfasst. Der Leerstand von Einzelhandelsflächen ist gering. Kundenfrequenz und sich zum öffentlichen Raum hin öffnende Gebäude sind vorrangig an der Kortumstraße, dem Bongardboulevard sowie der Huestraße und nur vereinzelt rechts und links der Viktoriastraße oder am Husemannplatz anzutreffen.

Der Gebäudebestand auf den Entwicklungsflächen ist im Wesentlichen nicht geschützt. Die Ausnahme stellt der Schlegelturm der ehemaligen Brauerei als Baudenkmal dar. Baulasten und Gestattungsrechte im privaten und öffentlichen Raum sind erfasst. Planungsrechtlich setzen der B-Plan Nr. 410 für das Justizareal Kerngebiet (MK) und der B-Plan Nr. 576 b für das Telekomareal Gemeinbedarf mit Post als Zweckbindung fest. Das erkennbare Planerfordernis ist bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 864 aufgegriffen.

• **Plan A 3: Öffentlicher Raum/ Straße und Plätze**

Im öffentlichen Raum sind naturgemäß eine Vielzahl von Aspekten – von Bus- und Stadtbahnlinien über geförderten Straßenbau bis hin zu Feuerwehraufstellflächen – für mögliche Standortentwürfe zu berücksichtigen. Der Plan zeigt, dass der Standort für den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) sowie für den ruhenden Verkehr sehr gut erschlossen ist.

Zentral bei den zu berücksichtigenden Aspekten scheint nach den ersten Diskussionen im Moderationsverfahren sowie bei den Investorenentwürfen die verkehrliche Bedeutung der Viktoriastraße. Sollte wie im Fall des Boulevards eine eingeschränkte Fußgängerzone für die Viktoriastraße angestrebt werden, so könnte der Busverkehr erhalten bleiben. Die Umwandlung in eine Fußgängerzone würde zum einen die Verlegung der Buslinien 353, 354 und 394 über den Westring mit einem von der Bogestra geschätzten betrieblichen Mehraufwand von ca. 150.000 – 170.000 € p. a. nach sich ziehen. Neben dem Umstand, dass die heutige Verkehrsfläche in der Viktoriastraße auch der Erreichbarkeit für die Feuerwehr dient, sind weitere Aufstellflächen für die Feuerwehr in den Überlegungen zu berücksichtigen. Ein Rück- oder Umbau der über Städtebau und Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) geförderten Viktoriastraße im Zuge des Ausbaus Boulevard würde zudem Rückzahlungen an den Fördergeber nach sich ziehen. Diese Mehrkosten sind nicht durch die Stadt, sondern vom jeweiligen Investor zu tragen. Die heutige Radwegeverbindungen über die Viktoriastraße wäre bei Überlegungen zur Umwidmung in eine Fußgängerzone mit zu betrachten.

Weiterer wichtiger Aspekt ist die Bedeutung des Husemannplatzes als öffentlicher Raum. Der Husemannplatz ist einer der großen und bedeutenden Plätze in der Innenstadt. Die heutige Platzgestaltung sowie die Tiefgarage stammen aus den 80er Jahre des letzten Jahrhunderts. Die Tiefgarage ist mit 20-25 % aller Einfahrten der Innenstadt-Parkhäuser und 498 Stellplätzen die bedeutendste Tiefgarage im Zentrum. Auf dem Platz befinden sich als Aufbauten das Glas-Café mit notwendigen Notausgängen für die Tiefgarage, das Bistro „Zeitlos“ und die Treppenhäuser der Tiefgarage, wobei das Glas-Café als Einschnürung in der Kortumstraße wahrzunehmen ist. Die Aufbauten und Treppenhäuser wurden systematisch in den letzten Jahren saniert und nachgerüstet. Als Aufenthaltsort ist der Husemannplatz mit der Außengastronomie und mit den öffentlichen Sitzbänken rund um den Jobsiadebrunnen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 4

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

unmittelbar an der Kortumstraße gerade in den Sommermonaten sehr belebt. Darüber hinaus dient er als zentrale Veranstaltungsfläche in der Innenstadt (z. B. Weihnachtsmarkt) sowie für die Anliefer- und Feuerwehrzu- und ausfahrt in den schmalen Fußgängerbereich der Kortumstraße. Obwohl der Husemannplatz mit der Zäsur der Viktoriastraße keine vier Platzkanten und darüber hinaus heute wenige sich öffnende Nutzungen zum Platz hin hat, wird er von der Öffentlichkeit angenommen. Neben dem Dr.-Ruer-Platz ist der Husemannplatz der einzige große Platz im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt. Zur Aufwertung des in die Jahre gekommenen Platzes müsste – soweit es nicht zu einer Bebauung des Platzes kommen sollte - die Platzgestaltung erneuert und die Nutzungsstruktur an den Platzrändern sich stärker an der Öffentlichkeit und an der Kundenfrequenz orientieren.

Wie bereits genannt bildet die Kortumstraße zwischen Boulevard und Husemannplatz die 1 A-Lage der Innenstadt Bochums. Sie ist damit bedeutender Anknüpfungspunkt für die Entwicklung zum Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier an der Viktoriastraße. Mit dem Konzept „Kortumachse“ verfolgt die Stadt Bochum den Umbau und die Neugestaltung der gesamten Kortumstraße vom Museum bis zum Bermuda3Eck. Die anstehenden Bauabschnitte sind eingetaktet (siehe Vorlage Nr. 20110384). Die Realisierung im Bereich Husemannplatz bis Südring ist für das Jahr 2013 vorgesehen. Der Abschnitt zwischen Boulevard und Husemannplatz wurde für das Jahr 2015 eingeplant, damit der Ausbau den Bautätigkeiten rund um den Standort Viktoriastraße folgen kann.

• **Plan A 4: Versorgungsleitungen**

Insbesondere der Plan zu den Versorgungsleitungen ersetzt nicht die Vielzahl an technischen Einzelplänen, sondern soll hier nur einen Überblick über die Fülle der zu berücksichtigenden Leitungen verschaffen. Die technischen und kostenmäßigen Auswirkungen und Machbarkeiten von konkreten Entwürfen zu gemischt genutzten Quartieren mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen an der Viktoriastraße können nicht pauschal beantwortet werden, sondern sind detailliert zu prüfen.

Der Blick sollte allerdings bei allen Konzepten insbesondere auf die nicht zu verlegende Fernwärmeleitung in der Viktoriastraße und das große Bündel an Telekommunikationsleitungen aus dem heutigen Telekomgebäude gerichtet werden. In der Gemengelage zwischen dem Tunnelbau zur Stadtbahnlinie 302/310 sowie 306, dem Telekomgebäude und der Tiefgarage unter dem Husemannplatz geht die Verlegung von Versorgungsleitungen mit hohem technischen Aufwand und entsprechenden Kosten einher.

Restriktionen und Chancen

• **Plan A 5: Gebäudestruktur und öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum ist nicht losgelöst von der umliegenden Gebäudestruktur zu betrachten. Vielmehr gibt es eine Wechselwirkung von Innen und Außen. Der Plan „Gebäudestruktur und öffentlicher Raum“ erfasst, vom Bestand ausgehend, die Restriktionen und die Chancen hieraus.

Zunächst einmal ist das Untersuchungsgebiet in „große“ (GmbHs, Banken u. ä.), „kleine“ (private Einzeleigentümer) und öffentliche Liegenschaftseigentümer unterteilt. Nicht nur der Unterschied der Grunderwerbsmöglichkeit zwischen frei vereinbarten Bedingungen des

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 5

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

privaten Marktes (z. B. Telekomblock) und transparenten Ausschreibungsvorschriften für Grundstücke öffentlicher Eigentümer (z. B. Justizblock; Husemannplatz) wird damit deutlich, sondern auch die Zugänglichkeiten der übrigen Liegenschaften. Die einzelnen Eigentümer sind in dieser Darstellung anonymisiert.

Der Telekomblock, aber auch das Empfangsgebäude des Amts- und Landgerichtes sowie die Gebäude auf der anderen Seite der Viktoriastraße und der überwiegende Teil der Gebäude am Husemannplatz präsentieren sich heute als weitgehend zum Platz und zur Straße hin geschlossene Bebauung.

In der Öffnung dieser Erdgeschossfronten liegt ein großes Potential, da mit Kundenfrequenz Belebung geschaffen werden kann und Lauflagen in der Innenstadt verbunden werden. Wichtig für einen funktionierenden Rundlauf ist, dass sich die Fronten zur Viktoriastraße und zum Husemannplatz nicht nur mit Schaufenstern öffnen, sondern „echte“ Eingänge entstehen, die Nutzungen von hier erschlossen werden.

In vergangenen Diskussionen kam immer wieder die Frage nach der hochbaulichen Nutzung heutiger Verkehrs- oder Platzfläche zwecks baulicher Verdichtung oder direktem baulichen Anschluss über den Husemannplatz an die Kortumstraße auf. Der historisch bedingt weite Raum der Viktoriastraße gegenüber dem Rathaus kann hierzu städtebaulich mit einer erweiterten Bauflucht näher an die gegenüberliegende Straßenfront der Viktoriastraße gebracht werden. Technisch ist dies im Einzelfall hinsichtlich des Untergrundes zu untersuchen. In jedem Fall sollte die Bauflucht hinter der Fernwärmeleitung und dem Tunnelbauwerk der Stadtbahn zurück bleiben. Nicht nur die Verzahnung der beiden Straßenseiten könnte mit einer erweiterten Bauflucht erzielt werden, sondern auch im Weiteren zu den dargestellten Durchstichmöglichkeiten (z. B. heute Deichmann oder Mayersche Buchhandlung) zum Anschluss an die Kortumstraße beitragen. Die Durchsteckmöglichkeit kann ein durchgehendes Ladenlokal, aber auch unter Abriss von Gebäuden eine fußläufige Passage sein. Die Verengung der Viktoriastraße sowie die Verbindung zur Kortumstraße können wesentlicher Bestandteil einer Verzahnung des neuen Stadtbausteins mit der zentralen Einzelhandelslage sein.

Bei Erhalt der Tiefgarage in bestehender Form ist technisch auf Grund der sehr geringen Überdeckung und der daraus resultierenden statischen Möglichkeiten eine Überbauung des Husemannplatzes max. mit zwei Vollgeschossen möglich. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen im dichten Innenstadtbereich. Eine Überbauung ist statisch insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Stadtbahn schwierig.

Des Weiteren ist eine Differenzierung zwischen Fußgängerzone, eingeschränkter Fußgängerzone und gemischter Verkehrsfläche in den Planunterlagen dargestellt. Damit ist auch die heutige Zäsur zwischen der Haupteinkaufslage und der Viktoriastraße beschrieben. Eine Integration des künftigen Quartiers muss die Überwindung dieser Zäsur voraussetzen.

• **Plan A 6: Ebene –1**

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr tragen dazu bei, den Standort an der Viktoriastraße attraktiv zu machen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 6

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Bereits vor Jahren ist sowohl die Stadtbahn als auch das Parken an diesen Stellen in den Untergrund verlegt worden.

Der Plan zur Ebene –1 zeigt die Restriktionen aus den Stadtbahnbauwerken, der Tiefgarage unter dem Husemannplatz, den Nutzungen einzelner Einzelhandelsbetriebe im sogenannten Basement, der technisch unabdingbaren Schaltzentrale im Keller des Telekomgebäudes sowie der noch vorhandenen Luftschutzbunker inkl. -stollen unterhalb des Telekomgebäudes.

Im Bereich der Viktoriastraße und des Husemannplatzes kreuzen sich die Stadtbahnbauwerke der Linie 306 und 302/310 sowie das Umfahrgleis der Linie 302/310. Die Verteilerebenen der Linien 306, 302/310 und der U 35 sind miteinander verbunden und tragen zur optimalen unterirdischen Verzahnung der Stadtbahnstationen bei. Perspektivisch sind die Anschlussmöglichkeiten der Verteilerebene der Linie 302/310 an das Untergeschoss des Telekomgebäudes oder an ein neues Gebäude dargestellt. Die Stadtbahnbauwerke sind statisch auf die heutige oberirdische Bebauung ausgelegt. Jede Veränderung oberirdisch bringt deshalb, wenn im engen Geflecht der innerstädtischen Situation überhaupt möglich, entsprechend schwierige statische Sicherungen und Gründungsmaßnahmen mit sich.

Die dreigeschossige Tiefgarage Husemannplatz ist eine der zentralen Tiefgaragen in der Innenstadt mit 498 Plätzen. Eigentümer und Betreiber ist die Entwicklungsgesellschaft Ruhr Bochum GmbH (EGR). Es sind hier keine Stellplätze per Baulast anderen Nutzern zugeordnet. Perspektivisch ist die Anschlussmöglichkeit für eine weitere Tiefgarage unterhalb der heutigen Justiz an die Tiefgarage des Husemannplatzes dargestellt. Die öffentlich-rechtliche Funktionalität der Tiefgarage Husemannplatz sollte in jedem Fall erhalten bleiben. Ein Rückbau und damit Verlust von Stellplätzen zugunsten eines Anschlusses einer weiteren privaten Tiefgarage oder zugunsten einer statischen Ertüchtigung zwecks Überbauung ist nur in sehr geringen Maßen vorzusehen, um den Betrieb sinnhaft aufrecht erhalten zu können. Nur über den gemeinsamen Betrieb kann langfristig die nachhaltige Interessenlage des gesamten Einzelhandels der Innenstadt an die Verweildauer der Kunden über den Besuch der neuen Einzelhandelsflächen hinaus sichergestellt werden. Sollte die neue Tiefgarage vom Investor selbst betrieben werden, so sind die Parkgebühren und Öffnungszeiten mit der EGR abzustimmen. Anderenfalls kann über günstigere Parkgebühren und längere Öffnungszeiten ein Verdrängungsmechanismus der öffentlichen Tiefgaragen entstehen. Bei einer statischen Ertüchtigung würden die Stützdurchmesser größer, die verbleibende Stellplatzbreite damit geringer werden. Deshalb würde vermutlich jeder vierte Parkplatz wegfallen, um die verbleibenden Stellplätze mit den notwendigen Breiten ausstatten zu können.

Funktional bedeutet eine mögliche Erweiterung unter dem Justizblock aber auch, dass zwecks Zu- und Abfluss des Verkehrs zu überlegen ist, ob neben der zu bündelnden Ein- und Ausfahrt auf der Viktoriastraße eine weitere Ausfahrt direkt zum Westring zu legen ist. Dies wäre im konkreten Fall verkehrstechnisch zu prüfen. Darüber hinaus ist der vorhandene Anschluss zum Parkhaus P 2 unterhalb der Huestraße in jedem Fall zu erhalten. Eine Erweiterung, Änderung der Tiefgarage oder Überbauung des Platzes macht voraussichtlich eine technisch notwendige Sanierung nach dem Stand der Technik (z. B. Sprinkleranlage) notwendig.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 7

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Eine Veränderung der Tiefgarage Husemannplatz zugunsten einer Überbauung oder eines Anschlusses einer privaten Tiefgarage ist auf das geringst mögliche Maß von Stellplatzwegfall zu reduzieren. Gleiches gilt für einen Abriss und ggf. Neubau einer Tiefgaragenanlage. Die Kompensation müsste für die Buchwerte und Deckungsbeiträge sowohl für die Tiefgarage als auch für das Glascafé und das Bistro erfolgen.

Darüber hinaus hat die Stadt Bochum ein Interesse daran, solch eine zentral gelegene Tiefgarage als öffentliches Parksystem für die Innenstadt nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Tiefgarage unter dem Husemannplatz hat eine Zivilschutzbunkerfunktion. Dies ist so konzipiert, dass Schuttmassen der umliegenden Gebäude bis auf die -1-Ebene der Tiefgarage brechen können und darunter der eigentliche Luftschutzbunker in der -2-Ebene beginnt. Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe hat bestätigt, dass seit dem Jahr 2007 solche Anlagen sukzessive rückabgewickelt und aus der Zivilschutzbindung entlassen werden. Sie empfiehlt, wenn vom Eigentümer gewünscht, einen Antrag auf Entlassung zu stellen.

Für eine funktionierende Einzelhandelsnutzung ist eine ebenerdige Erreichbarkeit sehr wichtig. Deshalb betrifft die Schaltzentrale der Telekom im Kellergeschoss des heutigen Telekomgebäudes nicht nur die Restriktionen im Untergrund. Die Oberkante des Kellergeschosses liegt weit oberhalb der Straßenoberfläche und bildet sich als Sockel in der heutigen Fassade ab. Die Höhendifferenz von Straßen- auf Erdgeschossniveau ist bei jeder Nutzungsart, aber besonders bei einer Einzelhandelsnutzung, einschränkend. Die Verlegung der Schaltzentrale wäre für den künftigen Eigentümer mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.

2.2 Ergebnis aus dem Moderationsverfahren

Für die Entwicklungsperspektiven sind nicht nur die städtebaulichen und stadtbautechnischen Restriktionen als Grundlage wichtig, sondern auch die Erarbeitung eines Zukunftsbildes zwischen Akteuren, Interessensvertretern, Eigentümern und der Stadt Bochum. Die Anregungen, Bedenken und Vorstellungen aus diesem Kreis wurden in drei Sitzungen von Ende 2010 bis Februar 2011 in dem Moderationsverfahren diskutiert und aufgenommen. Das Ergebnis hat zum Einen die zuvor vom Rat der Stadt Bochum im Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Fläche aufgestellten Kriterien bekräftigt und wurde in einem im Detail strittigen Konsensplan (siehe Anlage 2) dokumentiert. Der Dissens liegt in der Einbeziehung des Husemannplatzes in den engeren Interventionsbereich begründet.

Mit der Mitteilung Nr. 20110547 „Sachstand Moderationsverfahren“ wurde am 16.03.2011 im Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung sowie in der Bezirksvertretung Bochum Mitte am 14.04.2011 das Ergebnis des Moderationsverfahren zur „Standortentwicklung Viktoriastraße“ durch den Moderator Prof. Franz Pesch vorgestellt. Deshalb wird das Ergebnis an dieser Stelle nicht nochmals detailliert wieder gegeben, sondern zwecks Beitrags zum Gesamtbild im Folgenden kurz zusammengefasst.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 8

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Folgende im Moderationsverfahren erarbeiteten und festgelegten städtebaulichen Kriterien

- Quantitative Erweiterung der Einzelhandelsflächen (max. 20.000 m² VK brutto)
- Qualifizierte Erweiterung des Einzelhandels (bisher in der Innenstadt nicht vorhandene Branchen, Labels sowie große Ladenlokale)
- Stadtgerechter Nutzungsmix (Handel, Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie – Zugänglichkeit des Einkaufsquartiers auch außerhalb der Geschäftszeiten)
- Architektur
- Städtebau
- Integration und Öffnung

sowie folgende Zielvorstellungen

- integriertes Einkaufs- und Dienstleistungsquartier
- Impuls für die Innenstadt
- Vermeidung von Brachflächen
- Auswirkung der Bautätigkeiten auf das Einzelhandelsgeschehen allgemein
- Machbarkeit unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

wurden für das weitere Vorgehen fixiert.

Hinsichtlich des Telekomblocks ist der Abriss des Bestandgebäudes nicht unbedingt notwendig; bei Umnutzung des Gebäudes kann die Anpassung an die beschriebenen Notwendigkeiten auch mittels Um- oder Anbauten erfolgen.

Erkennbar war in der Vorstellung des Ergebnisses durch Prof. Pesch, dass hinsichtlich einer Einbeziehung des Husemannplatzes im Moderationsverfahren kein vollständiger Konsens herzustellen war. Diskutiert wurde, ob der Husemannplatz bebaut werden soll oder ob er dem öffentlichen Raum als Platz erhalten bleibt. Die stadtbautechnischen Vorgaben von Statik bis Luftschutzbunkerfunktion werden bei dieser Diskussion zu berücksichtigen sein.

2.3 Vorliegende Entwürfe verschiedener Investoren

Neben dem Moderationsverfahren wurde Anfang April den Interessenten aus dem Kreis der Entwickler und Investoren für Einzelhandelsentwicklungen im Museum Bochum die Chance geboten, ihre Firmenprofile sowie konkreten Entwürfe für die „Standortentwicklung Viktoriastraße“ den Vertretern der dafür zuständigen politischen Gremien sowie den Teilnehmern des Moderationsverfahrens zu präsentieren. Vier von den acht Interessenten haben konkrete Entwürfe vorgestellt, die anderen vier haben sich auf eine Präsentation ihrer Firma sowie auf ihre städtebaulichen Grundsätze zum Standort beschränkt. Dieser Präsentationstermin hat die Diskussion über der Verwaltung bereits vorliegende Entwürfe für einen weiteren Kreis geöffnet, ohne sie jedoch öffentlich zu machen. Mit der Veranstaltung wurde den Beteiligten wie politischen Entscheidungsträgern eine Bandbreite möglicher Konzepte für die Standort- und Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle aufgezeigt. Die Konzepte mit stark unterschiedlichem Detaillierungsgrad stammen von der ECE Projektmanagement GmbH und Co KG, Hamburg, MAB

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 9

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt 61 41 (41 99)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Development, NL – Den Haag, Tenkhoff Properties GmbH + Laren Development, Berlin sowie MFI Management für Immobilien, Essen.

Den Entwicklern und Investoren ist es auch für die anstehende politische Diskussion um das weitere Vorgehen wichtig, dass ihre Entwürfe nicht für öffentliche Zwecke, sondern allein zur politischen Meinungsbildung dienen. Die Multi Development AG möchte darüber hinaus, dass ihr Entwurf, der in Verwaltung und Politik präsentiert wurde, nicht Gegenstand einer öffentlichen Sitzung oder Beschlussvorlage wird. Auf diesen Entwurf kann deshalb an dieser Stelle nicht eingegangen werden.

Alle vorliegenden Konzepte zeigen deutlich das Problem auf, dem alle Interessenten unterliegen: Die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit der unterschiedlichen Liegenschaften. Für das weitere Verfahren ist es deshalb wichtig, bindende Aussagen zu den eingebrachten Entwicklungsflächen sowie der städtebaulichen Konzeption zu treffen und sich diese letztendlich über Planungsrecht zu sichern.

Die Investorenentwürfe müssen ebenso den Kriterien aus dem Moderationsverfahren sowie den aufgezeigten Restriktionen standhalten können und wurden in der Folge planerisch mit in der Anlage 3 dargestellten, grundsätzlichen Ergebnissen untersucht. Eine Wertung der Firmenprofile auf wirtschaftliche Bonität wird durch die Verwaltung nicht vorgenommen. Zur besseren und neutralen Vergleichbarkeit wurden die Lagepläne der unterschiedlichen Entwürfe vereinheitlicht dargestellt und beschrieben. Im Vergleich der Konzepte wird die unterschiedliche Eingriffstiefe in bestehende Strukturen und die Möglichkeit der Heranziehung verschiedener Kombinationen von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zur Entwicklung eines Einkaufs- und Dienstleistungsquartiers deutlich.

Interessensbekundung weiterer Investoren zum Präsentationstermin Anfang April 2011

Folgende Investoren und Entwickler haben zum Präsentationstermin im April keine Planung, aber ihr Firmenprofil vorgestellt und damit ihr Interesse an der Teilnahme an der Standortentwicklung bekundet:

- Multi Development Germany, Duisburg
- Sonae Sierra, Düsseldorf
- Gedo Grundstücks- und Verwaltungs GmbH, München
- euco, Einkaufscenter GmbH & Co. Anlagen KG, Bochum

3. Weiteres Vorgehen: Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption

Ziel der Stadt Bochum ist es, ein nachhaltiges städtebauliches Gesamtkonzept für die Innenstadtentwicklung mit der Konkretisierung eines integrierten Einkaufs- und Dienstleistungsquartiers an der Viktoriastraße zu verfolgen. Die bisherigen Entwürfe und Pläne leisten und zeigen diesen Umfang nur bedingt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 10

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt 61 41 (41 99)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Bautätigkeiten im Bereich Telekom und Justiz werden einen erheblichen Eingriff bedeuten, aber nicht das Tagesgeschäft der zentralen Innenstadt so beeinträchtigen wie zuletzt die Baustelle rund um den Boulevard. Sollte der Husemannplatz oder weitere Bereiche Teil der Entwicklungsperspektive sein, wäre die Eingriffstiefe in die Innenstadt bedeutend größer.

Innerhalb des Interventionsbereichs, bestehend aus dem Telekom-, dem Justizgrundstück sowie dem Husemannplatz, sind Verkaufsflächen von max. 20.000 m² brutto (gem. Richtlinien des Einzelhandelserlasses für den Kunden begehbare Bereiche) in die Innenstadt mit einer hohen städtebaulichen und baulichen Qualität zu integrieren. Weiterhin ist wichtig, dass aus den gegebenen Eigentumsverhältnissen heraus weder der Telekom- noch der Justizblock im Ergebnis der Standortentwicklung als Brache verbleiben. Parallel zu den planerischen Zielgrößen ist deutlich geworden, dass die seitens der Stadt Bochum nicht zu beeinflussenden Eigentumsverhältnisse zur Unsicherheit bzw. in Teilen Handlungsunfähigkeit bei den Investoren und Entwicklern beitragen. Es muss für alle Beteiligte Planungssicherheit über die einzubeziehenden Grundstücksflächen und nicht nur über die zu wertenden inhaltlichen und städtebaulichen Kriterien hergestellt werden. Ein Gesamtkonzept hat dies zu leisten.

Der wettbewerbliche Gedanke, den eine Vielzahl von Entwürfen verschiedener Investoren und Entwickler mit sich bringt, ist nicht nur für die Veräußerung des Justizgeländes für den Eigentümer - das Land NRW - wichtig, sondern gewährleistet auch eine qualitätvolle Standortentwicklung. Erste Schritte sind hierzu mit dem Präsentationstermin von Konzepten gemacht worden und haben der Politik, der Verwaltung sowie den Teilnehmern des Moderationsverfahrens einen ersten Überblick über Entwicklungsperspektiven verschafft.

Die Verwaltung hat sich deshalb mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) als Grundstücksveräußerer auf ein gemeinsam auszulobendes „Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption“ mit Investoren und Projektentwicklern als Teilnehmer verständigt. Um den Teilnehmerkreis zu qualifizieren, erfolgt diese Ausschreibung EU-weit. Erfahrungsgemäß ist laut BLB NRW der Teilnehmerkreis dennoch überschaubar. Mit dem Verfahren soll gesichert werden, dass nicht nur nach Wirtschaftlichkeit für den Grundstücksveräußerer entschieden wird, sondern die städtebaulichen Ziele der Stadt maßgeblich sind.

Dieses Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption soll die städtebaulichen und inhaltlichen Kriterien und damit das Untersuchungsgebiet sowie den konzeptionellen Blick in die angrenzenden Bereiche der Innenstadt zum Inhalt haben.

Folgende Ergebnisse sind gefordert:

- a) Ein **Gesamtkonzept** zur Entwicklung der Innenstadt im Bereich vom Westring bis zum Dr.-Ruer-Platz in der Ost-West-Ausrichtung und vom Rathaus bis zum Südring in der Nord-Süd-Ausrichtung soll erarbeitet werden.
- b) Eine Detaillierung in Form eines städtebaulichen **Entwurfes zum Interventionsbereich** (integriertes Einkaufs- und Dienstleistungsquartier) soll erfolgen, wobei die Flächen Telekom, Justiz und Husemannplatz betrachtet werden müssen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 11

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

- c) Notarielle **Kaufangebote** für den Grundstücksveräußerer der Justizfläche und gegebenenfalls für den Grundstücksveräußerer der öffentlichen Flächen sollen vorgelegt werden.

Die städtebaulichen und inhaltlichen Ziele der Stadt Bochum sind durch die Ergebnisse aus den Restriktionsuntersuchungen, dem Beschluss aus Dezember 2010 (Vorlage Nr. 20102374), dem Moderationsverfahren sowie der überschlägigen Bewertung der vorliegenden Investorenentwürfe deutlich geworden. Nun gilt es, sie in das Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption zur Sicherung dieser Ziele zu überführen. Die Stadt Bochum lobt hierzu gemeinsam mit BLB NRW das Verfahren aus. Folgende Kriterien sind für das zu erstellende Gesamtkonzept, für den städtebaulichen Entwurf sowie für das vorzulegende Kaufangebot zu berücksichtigen.

(a) Gesamtkonzept

Entscheidende Grundlage für die Investorenentscheidung ist die qualitätvolle Erweiterung der Innenstadt, die Fortführung und das Aufgreifen des innerstädtischen Duktus sowie das Aufzeigen von Spielräumen und Entwicklungsmöglichkeiten in Form eines Gesamtkonzeptes. Aus dem Gesamtkonzept sollte hervorgehen, welchen Mehrwert ein neues Einkaufs- und Dienstleistungsquartier für die gesamte Innenstadt bieten kann und wie Spielräume genutzt und zugleich Anpassungsfähigkeit für weitere Entwicklungen geschaffen werden. Das zu erstellende Gesamtkonzept soll in Form einer Rahmenplanung den Bereich vom Westring bis zum Dr.-Ruer-Platz in der Ost-West-Ausrichtung und vom Rathaus bis zum Südring in der Nord-Süd-Ausrichtung umfassen. Ergebnis ist ein städtebaulicher Rahmenplan für diesen Bereich der Innenstadt.

Ziele sind hierbei:

- die Entwicklung der Innenstadt in diesem Bereich zu konzipieren;
- die vorhandenen Haupteinkaufslagen zu sichern sowie auszubauen und die Lauflagen zu verbinden;
- eine maßvolle Erweiterung (Bandbreite 15.000 – 20.000 m² Verkaufsfläche entsprechend Einzelhandelserlass) und Stärkung (neue Angebote und Betriebsformen als Ergänzung des Bestandes insbesondere mittelfristige Bedarfsstufe und großflächige Anbieter) des Geschäftszentrums vorzusehen;
- bei der maßvollen Erweiterung die neu zu schaffende Verkaufsfläche insgesamt im Interventionsbereich auf 20.000 m² zu begrenzen;
- die neu zu schaffende Verkaufsfläche laut Expertise des Einzelhandelsgutachter Junker und Kruse auf dem Justizblock auf max. 15.000 m² VK zu begrenzen;
- die Vermeidung von Standortverlagerungen sowie das Entstehen neuer Brachen oder Leerständen;
- den verbleibenden und vorhandenen öffentlichen Raum konzeptionell einzubeziehen;
- weitgehend geschlossene oder suboptimale Erdgeschossbereiche für öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu öffnen;
- die Machbarkeit der aufgezeigten Innenstadtentwicklung unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse nachzuweisen;
- den denkmalgeschützten Schlegelturm zu erhalten und wirksam einzubeziehen;
- die sehr gute Anbindung an den ÖPNV zu nutzen;

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 12

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

- die sehr gute Erschließung des ruhenden Verkehrs mit dem Tiefgaragensystem zu nutzen und daran anzuschließen; d. h. kein Parken auf dem Dachgeschoss, keine alleinige Zu- und Ausfahrt einer Tiefgarage am Westring, sondern vielmehr den Anschluss über die Zufahrtsrampe Viktoriastraße nutzen;
- den anstehenden Ausbau und die Neugestaltung der Kortumstraße im Bereich vom Boulevard bis zum Südring und die in 2006 zum Boulevard fertig gestellte Bongardstraße inkl. der angrenzenden Straßen und Platzbereiche in ihrer Funktion und Aufenthaltsqualität konzeptionell einzubeziehen;
- die Störung des vorhandenen Einkaufsbereichs durch die Entwicklung zu vermeiden bzw. zu reduzieren sowie
- je nach Entwurf die Vielzahl der stadtbautechnischen Restriktionen, die in ihrer Gesamtheit schematisch in den Planunterlagen erfasst sind, einzubeziehen.

(b) Städtebaulicher Entwurf des Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier als Vertiefung des Interventionsbereichs

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes ist ein städtebaulicher Entwurf unter Einbeziehung der Flächen Telekom, Justiz und Husemannplatz sowie möglicher weiterer Flächen als Vertiefung des Interventionsbereichs zu entwickeln. Ergebnis ist der konkrete, architektonische Entwurf des Einkaufs- und Dienstleistungsquartiers. Es bleibt freigestellt, ob der Husemannplatz als öffentlicher Raum oder konstruktiv und wirtschaftlich nachvollziehbar mit einem Hochbau in den Entwurf integriert wird. Gleiches gilt für weitere Flächen. Entscheidende Grundlage für die Investorenentscheidung ist die Integration in die vorhandene Stadtstruktur, die qualitätvolle Architektur sowie die Umsetzbarkeit des Konzeptes. Deshalb unterliegt der städtebauliche Entwurf folgenden stadtbautechnischen Restriktionen und hat folgende städtebauliche Aspekte zum Ziel:

- einen hochbaulichen Entwurf zu einem integrierten Einkaufs- und Dienstleistungsquartiers mit gegliedertem Volumen zu entwickeln;
- die Öffnung und Integration des neuen Einkaufs- und Dienstleistungsquartier in die Stadtstruktur umzusetzen (u. a. Öffnung der Erdgeschosszonen – insbesondere mit Blick auf die Kundenfrequenz - zum öffentlichen Raum; Lauflagen verbinden; öffentlicher Raum innerhalb des Einkaufs- und Dienstleistungsquartiers; Anschluss an den vorh. ÖPNV und ruhenden Verkehr; Stärkung der Hauptlagen etc.);
- die Entwicklung eines gemischt genutzten, verdichteten Stadtquartiers;
- mit dem Entwurf eine signifikante, hochwertige Architektur mit einer repräsentativen und einladenden Außenwirkung zu schaffen;
- die nach den bauordnungsrechtlichen Richtlinien notwendigen Stellplätze unter zu Grunde legen der guten ÖPNV-Anbindung und des vorhandenen Tiefgaragennetzes weitestgehend zu reduzieren und die Stellplätze an die Tiefgarage Husemannplatz und damit an die Zufahrt über die Viktoriastraße unter Wahrung des öffentlichen Charakters anzubinden;
- die Auswirkungen der baulichen Tätigkeiten auf die Innenstadt und ihr Einzelhandelsgeschehen insgesamt in ihrer Eingriffstiefe zu berücksichtigen und mit einer Zeit- und Ablaufplanung insbesondere unter Berücksichtigung der technischen Restriktionen, der Verfahrensabläufe, der Baumaßnahme Kortumstraße und dem Abriss des Justizgeländes zu konkretisieren;
- eine Auswirkungsanalyse für die gesamte Innenstadt vorlegen;

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 13

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

- den Bereich der Viktoriastraße an die in der Planung gewählten funktionalen Vorgaben anzupassen;
- die Anschlussmöglichkeiten an die Verteilerebene der Stadtbahnlinien und/oder an die Tiefgarage Husemannplatz zu nutzen;
- die Fernwärmeleitung und die Vielzahl der Telekommunikationsleitungen in der Gemengelage zwischen Stadtbahnbau, Tiefgarage und Kellergeschoss des heutigen Telekomgebäudes insbesondere zu berücksichtigen sowie
- je nach Entwurf die Vielzahl der stadtbau technischen Restriktionen, die in ihrer Gesamtheit schematisch in den Planunterlagen erfasst sind, einzubeziehen.

(c) Kaufangebot Justizfläche und öffentliche Flächen

Die Liegenschaft des Justizblocks und die öffentlichen Flächen gehen vorbehaltlich der notwendigen Gremienbeschlüsse mit Abschluss des Verfahrens an den ausgewählten Investor.

Kaufvertrag und städtebauliche Konzeption werden damit bindend für alle Parteien. Im Kaufvertrag zum Justizblock müssen der Besitzübergang, die Rückmieteung für die Justiznutzung bis zum Abriss sowie der Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens geklärt werden. Im Kaufvertrag zu Straßen, Wegen, Plätzen mit der Stadt Bochum müssen der Besitzübergang sowie u. a. der Entzug der Fläche von der Öffentlichkeit geregelt werden. Das Ergebnis der Jursitzung ist per Beschluss des Rates der Stadt Bochum und des Landtages NRW zur Umsetzung frei zu geben.

Der BLB NRW ermittelt vor Durchführung des Bieter- und Investorenverfahrens mittels Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB den vollen Wert nach § 64 LHO für den Justizblock. Ziel muss ein einvernehmlicher Verkehrswert sein. Für das landeseigene Grundstück einigen sich die Stadt Bochum und der BLB NRW vor der Durchführung des „Bieterverfahrens mit städtebaulicher Konzeption“ auf einen zu erzielenden Mindestverkaufspreis, der nicht unterhalb des vorher ermittelten vollen Wert nach § 64 LHO liegen darf.

Um den potentiellen Entwicklern und Investoren die räumliche, städtebauliche und vor allen Dingen funktionale Integration und Öffnung des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsquartiers Viktoriastraße zur Haupteinkaufslage in erweiterter Form zu ermöglichen, sollen Teile des unmittelbar an das Entwicklungsareal angrenzenden öffentlichen Raumes miteinbezogen und neben der Fläche des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) auch zum Kauf angeboten werden.

So sollen Teilflächen des Husemannplatzes, der Viktoria- und Junggesellenstraße, versehen mit grundstücksbezogenen Rahmenvorgaben und eventuell vorhandenen Restriktionen in die Planungen integriert werden können. Der Wert dieser zurzeit noch öffentlichen Verkehrsflächen soll sich am noch zu ermittelnden Wert des Grundstücks des BLB NRW orientieren. Soweit eine Nutzung des Husemannplatzes und der Tiefgarage unter dem Husemannplatz in Teilen oder insgesamt vorgesehen ist, wird auf eine notwendige vertragliche Regelung mit der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH hingewiesen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 14

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 41 (41 99)	

Die Jury des Bieterverfahrens mit städtebaulicher Konzeption entscheidet in einem ersten Schritt über die Auszeichnungen der Arbeiten allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Jury muss dabei mehrheitlich durch die Stadt Bochum besetzt sein; außerdem müssen Vertreter der örtlichen Wirtschaft einbezogen werden. Es werden mindestens zwei Entwürfe inkl. der noch „verschlossenen“ Verkaufspreisangebote von der Jury städtebaulich mit einem gleichwertigen ersten Preis ausgezeichnet. Der BLB NRW wählt anschließend nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten den zu beauftragenden Investor nach § 64 LHO sowie § 90 GO NRW aus. Sollten öffentliche Fläche betroffen sein, hat der BLB NRW mit der Stadt Bochum gemeinsam die wirtschaftliche Auswahl zu führen. Mit dem Verfahren soll gesichert werden, dass in jedem Fall zugunsten der städtebaulichen Qualität entschieden werden kann. In das Verfahren wird ein sogenanntes „Final offer“ integriert, um notfalls ausgezeichnete Entwürfe städtebaulich oder finanziell nachzuverhandeln. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der oben beschriebene Mindestverkaufspreis nicht erzielt wird.

Die Stadt Bochum hat sich mit dem BLB NRW grundsätzlich auf die beschriebene Vorgehensweise geeinigt. Derzeit ist die Verwaltung im Gespräch mit dem BLB NRW, um die Details zur Wertermittlung, zur gemeinsamen Auslobung und zur Planungssicherheit festzulegen.

Das Kriterium des Kaufpreisangebotes hat zum Ziel, alle Angebote transparent darzulegen sowie zum zuvor ermittelten Verkehrswert in Beziehung zu setzen und den Verkauf der Liegenschaft an einen Investor vorzunehmen, dessen Gesamtkonzept und städtebaulicher Entwurf von der Jury ausgezeichnet wurde.

IHK, EHV und Stadtverwaltung sind sich einig, dass eine nach rein städtebaulichen Kriterien getroffene Entscheidung den gemeinsamen städtischen Interessen deutlicher entsprechen würde.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20111832

Stadtamt 61 41 (41 99)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bezeichnung der Vorlage
Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier an der Viktoriastraße Grundsatzbeschluss zum Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption; Beantwortung der Anfrage zu den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 13.04. und 25.05.2011

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bochum beauftragt die Verwaltung gemeinsam mit dem BLB NRW ein Bieterverfahren mit städtebaulicher Konzeption auf Grundlage der o. g. Kriterien auszuloben und mit Investoren, Entwicklern und Planern Ende 2011/Anfang 2012 vorzubereiten und durchzuführen. Der dargestellten Vorgehensweise des Verfahrens wird grundsätzlich zugestimmt. Das Verfahren kann gestartet werden.

Zur professionellen Unterstützung und Durchführung des Verfahrens sowie zur Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit der Entwürfe wird die Verwaltung beauftragt, ein externes Büro einzuschalten.