Stadt Bocholt
Der Bürgermeister

Öffentliche Sitzungsvorlage

Vorlage-Nr. **0050/2014**

Umsetzungsbeschluss KuBAaI

	Termin
Stadtverordnetenversammlung	**19.03.2014**

Zuständiger Dezernent: Paßlick, Ulrich

Finanzielle Auswirkungen:	x	ja		nein

Einhaltung des Schuldendeckels:	x	ja		nein
Im Haushaltsplan vorgesehen:	x	ja		nein
		Teilergebnisplan	**x**	**Teilfinanzplan (investiv)**

Produkt:	
Position:	
Maßnahme:	

Betrag: €		s. Begründung					
einmalige:		Einzahlungen		Auszahlungen	laufende:		Einzahlungen		Auszahlungen
insgesamt: €					insgesamt: €		
Beteiligter Dritter: €					Beteiligter Dritter: €		
Anteil Stadt Bocholt: €					Anteil Stadt Bocholt: €		

Ergänzende Darstellung zu den finanziellen Auswirkungen (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken) siehe unter Begründung.

Beschlussentwurf

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das KuBAaI-Projekt für die dritte und damit endgültige Qualifizierungsstufe (A-Stempel) der Regionale 2016 anzumelden.

Die auf Grundlage des anliegenden Rahmenplans aktuell geschätzten Kosten, die zu erwartenden Einnahmen und der daraus resultierende städtische finanzielle Eigenanteil für das Gesamtprojekt sollen vom Haushaltsplan 2014 an als eigenständiges Produkt dargestellt werden.

Im Falle einer Aufnahme in die Liste der zu fördernden Projekte im Juli 2014 soll mit der Umsetzung aller erforderlichen Schritte zügig fortgefahren werden, um erste Umgestaltungsmaßnahmen im Präsentationsjahr 2016 der Regionale präsentieren zu können.

Über die Projektentwicklung (laufend fortzuschreibender Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan) ist jeweils zeitnah im Ausschuss für Planung und Bau zu berichten.

Sachdarstellung / Begründung

Seit Beginn der 2000-er Jahre ist das Stadtquartier Industriestraße, Bocholter Aa und Don-Bosco-Straße im Fokus der Stadtentwicklung. Die innerstädtische Lage, die mindergenutzten Grundstücksflächen, die planungsrechtlich nicht mehr haltbaren Ausweisungen als Industriegebiet und ein teilweise verfallender historischer Gebäudebestand führten zwingend dazu, dass über die Zukunft dieses Stadtquartiers nachgedacht und die notwendigen stadtplanerischen Schritte eingeleitet werden mussten. Folgerichtig wurden daraufhin die dafür vorgesehenen Werkzeuge des Baugesetzbuches (Änderung des Bebauungsplanes, Einleitung der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen, Vorkaufsrechtssatzung) durch politische Beschlüsse aktiviert. In den Jahren 2008 und 2009 folgten eine Zukunftswerkstatt und ein daran anschließender internationaler städtebaulicher Wettbewerb, in dem ein Rahmenplan mit einer ersten Gebietsgliederung für das Areal prämiert wurde. In diese Planungsschritte eingebunden waren die Grundstückseigentümer, die im Quartier aktiven Firmen und die politischen Vertreterinnen und Vertreter.

Der erste Preis im Wettbewerb wurde dem Entwurf des Planungsbüros Pesch und Partner, Herdecke, in Zusammenarbeit mit Scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, zugesprochen. Den zweiten Preis erhielten die Amsterdamer Büros Search (Stadtplanung) und B und B (Landschaftsarchitektur). Während die ersten Preisträger sich durch einen sehr gradlinigen, rationellen Entwurf auszeichneten, überzeugten die zweiten Preisträger durch einen sehr bewussten und bewahrenden Umgang mit den Elementen der über hundert jährigen Textilindustrie. In einem weiteren Planungsschritt im Sommer 2013 haben die beiden Erstplatzierten ihre Planungsvorstellung in Abstimmung mit Stadt, LWL, privaten Planungsbüros etc. weiter verfeinert. Die Entscheidung, welcher Freiraumentwurf umgesetzt werden solle, fiel dann in einer Planungswerkstatt mit öffentlicher Projektpräsentation und anschließender Vorstellung im Ausschuss für Planung und Bau zu Gunsten der Amsterdamer Büros. Die städtebauliche Rahmenplanung und die Entwicklung der Verkehrssituation übernimmt weiterhin das Büro Pesch und Partner.

Einige Jahre vor dem städtebaulichen Wettbewerb hatte der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, in Zusammenarbeit mit der Stadt und der Stadtsparkasse Bocholt, als Ergänzung zum bestehenden Webereimuseum, ein historisches Spinnereigebäude an der Industriestraße erworben. Dieses Gebäude wurde aus Mitteln des Konjunkturpakets II umgestaltet und 2011 als zweiter Standort Textilwerk eröffnet. Inzwischen ist das Museum Bestandteil der europäischen Route der Industriekultur.

Im Zuge der Regionale 2016, einem Strukturprogramm des Landes NRW, ergab sich im Jahr 2010 die Möglichkeit, über die Teilnahme an einem Qualifizierungsverfahren bevorzugt in den Landesförderprogrammen berücksichtigt zu werden. Mit der erfolgreichen Bewerbung in den drei Qualifizierungsstufen wird eine Umsetzung der Ideen des städtebaulichen Wettbewerbes damit wahrscheinlicher. In der Bewerbungsphase der Regionale wurde als Projekttitel der Name KuBAal (Kultur- und Bildungsquartier Bocholter Aa und Industriestraße) geprägt. Er fasst in Kurzform die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans zusammen: den Kulturstandort Textilwerk, das Bildungshaus mit VHS und Musikschule, das der Rahmenplan im Spinnereigebäude Industriestraße 1 vorsieht, die Bocholter Aa als Quartier prägender Bestand-

teil und die Industriestraße als Symbol für einen zukunftsfähigen urbanen Dienstleistungsstandort.

Regionale 2016 und Förderung

Das Projekt KuBAal hat die ersten beiden Prüfungen der Regionalebewerbung erfolgreich bestanden. Grundlage der Bewerbung ist der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.12.2011. Die Bewerbung für die dritte und letzte Prüfung der regionalen Tauglichkeit soll im April 2014 eingereicht werden. Dazu wird die Zusammenstellung eines Projektdossiers notwendig. Das Projektdossier fasst die verschiedenen Planungsvorleistungen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern (Freiraumplanung und Gewässerentwicklung, Bildung und Kultur, Energie und Klima und Wohnen und Arbeiten) zusammen. Die Lenkungsgruppe der Regionale 2016 entscheidet im Juli 2014 über die Verleihung des sogenannten A-Stempels.

Voraussetzung für den A-Stempel ist die Klärung der Projektfinanzierung. Zu diesem Zweck fand, nach mehreren Vorgesprächen mit der Bezirksregierung (Behörde für die Einreichung der Förderanträge), am 6. Februar 2014 ein Abstimmungsgespräch mit den verantwortlichen Personen des MBWSV (Landesbauministerium), MKUNLV (Landesumweltministerium) und des MFKJKS (Landeskultusministerium) statt. Ebenfalls anwesend waren die Vertreterinnen und Vertreter der verschiedenen Dezernate der Bezirksregierung und die Geschäftsführerin der Regionale 2016 Agentur.

Das Ergebnis kann so zusammengefasst werden, dass die KuBAal-Entwicklungskonzepte in vollem Umfang von den Fördergebern unterstützt werden und der Stadt Bocholt empfohlen wird, sich um den A-Stempel der Regionale 2016 zu bewerben. Im ersten Schritt solle eine Konzentration auf die bis 2017 (Regionalezeitraum) zu bewältigenden Projektinhalte erfolgen, um anschließend die Realisierung der weiteren Bausteine des integrierten Konzeptes abzustimmen. Voraussetzung sei eine breite politische Zustimmung im Rat der Stadt Bocholt, für das „natürlich“ nicht immer konfliktfreie Stadtentwicklungsprojekt mit regionaler Bedeutung.

Nachdem es im Vorfeld von den Ministerien Hinweise gegeben hatte, dass eine realistische Einschätzung der im Rahmen der Regionale 2016 tatsächlich umzusetzenden Maßnahmen erfolgen sollte, um Fördermittel nicht in voller Höhe über die gesamte Projektlaufzeit zu binden, hat die Stadtverwaltung ein Stufenkonzept vorgeschlagen. Dieses Stufenkonzept sieht im ersten Schritt die Fertigstellung der Freiraumspange Bocholter Aa und eine Außensanierung des Spinnereigebäudes Industriestraße 1 vor. Ein städtebaulicher Wettbewerb soll zuvor Klarheit über die bauliche Entwicklung des Grundstücks bringen. Die Funktionen KuBAal-Entreé, Bildungshaus (Lernwerk mit VHS, Musikschule und Stadtarchiv) und Raum für freie Bildungs- und Kulturträger sind dabei gesetzt. Je nach Projektfortschritt soll dann die Förderung des Bildungshauses beantragt und ab 2017 die endgültige Herstellung des Spinnreigebäudes begonnen werden. Ebenfalls in Abhängigkeit des Projektfortschritts sollen auch die Baufelder Industriestraße 1, Industriestraße 7 - 9 und Don-Bosco-Straße entwickelt werden. Insgesamt bietet KuBAal nach ersten Einschätzungen, je nach Entwicklungskonzept (Einfamilienhäuser, geförderter Wohnungsbau, Studentenwohnungen, work in residence etc.) Raum für 250 bis 380 Wohneinheiten.

Grundstückssituation

Wichtig ist dabei die Zusammenarbeit mit dem privaten Investor auf der nördlichen Aa-Seite, der im Augenblick den Abschluss von Mietverträgen hinauszögert, um in die Entwicklung eines

ersten Teilabschnitts einzusteigen. Er hat sein Einverständnis mit den aktuellen Freiraumplanungen und der damit verbundenen Abgabe von Grundstücksteilen erklärt.

Die Grundstücksentwicklung auf der Südseite des KuBAaI-Gebietes stellt sich so dar, dass ein Grundstück, Industriestraße 5, im Eigentum des LWL (Textilwerk) ist und dass die Stadt Bocholt das Grundstück Industriestraße 1 von der privaten Voreigentümerin Ende 2012 (Ratsbeschluss April 2013) gekauft hat. Die Verhandlungen mit der Mieterin zur weiteren Entwicklung der Firma im KuBaAI-Gebiet oder an einem anderen Standort in Bocholt laufen noch. Die Firma möchte Büro und Lagernutzungen (mit LKW-Anlieferung) auch zukünftig an einem Standort realisieren. Das ist allerdings innerhalb des KuBAaI sehr unwahrscheinlich, da die LKW-Anlieferung einer breiten Wohnbauentwicklung im Wege stehen würde. Wahrscheinlicher ist eine Lösung auf einem anderen Gewerbestandort in Bocholt.

Die Stadt steht darüber hinaus in Grundstückskaufverhandlungen mit der Eigentümerin Industriestraße 7 - 9. Grundsätzlich wurde dabei eine Einigung erzielt. Die Grundstückseigentümerin wird in eine neue Gebäudesituation für die Büronutzungen und den Lagerverkauf im KuBAaI investieren, die Lagernutzungen werden in eine leer stehende Bestandsimmobilie in Bocholt verlagert und alle Arbeitsplätze bleiben in Bocholt erhalten.

Damit würde die Stadt Bocholt, in Zusammenarbeit mit dem LWL, über die Schlüsselgrundstücke und –grundstücksteile im KuBAaI verfügen und die Vorgaben des Rahmenplans tatsächlich umsetzen können.

Das letzte in die direkte Planung einbezogene Grundstück, Industriestraße 3, ist im privaten Eigentum. Der Grundstückseigentümer hat erklärt, dass er nicht verkaufen möchte. Da es sich um kein Schlüsselgrundstück der Gebietsentwicklung handelt, besteht derzeit über die Einbeziehung in das aktuelle Änderungsverfahren zum Bebauungsplan hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Sofern die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bocholt dem Ankauf des Grundstücks Industriestraße 7 – 9 zustimmt, ist die Handlungsfähigkeit zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmen- und Freiraumplans gegeben. Auf dieser Basis kann die Stadt Bocholt die Bewerbung um den A-Stempel der Regionale 2016 einreichen.

<u>Lebens-, Lern-, Kulturort am Fluss</u>

Das elementare Ziel des Projektes KuBAaI ist es, das ehemalige Industrieareal zu einem attraktiven Kultur-, Wohn- und Wirtschaftsstandort zu entwickeln – mit positiven Effekten für Stadt und Region. Eine der Projektideen besteht darin, im Quartier Bildungs- und Kultureinrichtungen anzusiedeln, um aus dem über Jahrzehnte nicht zugänglichen Bereich wieder einen lebendigen Teil der Stadt zu machen. Kommunale und private Bildungs- und Kultureinrichtungen sollen sich als Startsignal für den Wandel des Industrieareals ansiedeln und dauerhaft den Quartierscharakter prägen.

Ein erster Schritt in Richtung Lebens-, Lern- und Kulturort am Fluss ist die Errichtung des LWL-Kulturschwerpunktes Textilwerk gewesen. Im Rahmen des KuBAaI Projektes bildet das Textilwerk mit seinem international tätigen Netzwerk einen kulturellen Ankerpunkt. Um diesen überregional bedeutsamen Aspekt zu verdeutlichen, soll in der Region für den Bereich Bildung und Kultur ein neuer Ort geschaffen werden, der ein offenes Experimentierfeld darstellt und zugleich als ein zentraler Ort für Bildung und Kultur fungiert. KuBAaI soll als Bildungs-

schwerpunkt in der Region wahrgenommen werden. Dazu sollen auch die Ideen und Projektansätze aus den niederländischen Nachbarkommunen der Euregio aufgenommen werden und in eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit einfließen. Die Stadt Bocholt beabsichtigt, mit den Entwicklungen im KuBAal, die Bildungs- und Kulturlandschaft entscheidend mit zu prägen und eine kreative Verbindung von kommunalen und privaten Trägern sicher zu stellen. Die Zusammenarbeit von kommunalen Kulturträgern und freien Bildungs- und Kulturtätigen wird somit für Bocholt auf eine neue Ebene gestellt.

Momentan läuft unter dem Titel „Lern Werk" - Zentrum für Bildung und Kultur im westlichen Münsterland - die Zusammenführung der Maßnahmen und Ideen. Geplant ist, dass eine zentrale Anlaufstelle im Spinnereigebäude Industriestraße 1 eingerichtet wird. Die zentrale Stelle für Bildung und Kultur auf dem KubAal Gelände beinhaltet auch die fortlaufende Kooperation und Einbindung des Textilwerks mit seinen Akteuren. Sowohl auf inhaltlicher als auch auf räumlicher Basis wird ausdrücklich gewünscht, intensiv zusammen zu arbeiten und gemeinsam Angebote für Bildung und Kultur zu gestalten. Dieser Prozess läuft seit 2011. Weitere Impulse brachte u. a. ein Workshop im Januar 2014 insbesondere bezüglich der Zusammenarbeit mit den privaten Akteuren Kultur und Bildung.

Das Lernwerk

Das zentrale Bildungs- und Kulturbüro, das auf dem Quartier im „Herdinggebäude" angesiedelt werden soll, wird nach jetzigem Stand der Überlegungen folgende bestehende Institutionen einbeziehen und berücksichtigen: Kulturbüro, Stadtarchiv, Volkshochschule und Musikschule als regionale Weiterbildungs- bzw. Bildungsinstitute. Diese Institute sind in einem engen Netzwerk mit der Westfälischen Hochschule und dem LWL-Textilwerk und zudem mit der Bocholter Lernwerkstatt verbunden bzw. werden intensiv zusammen arbeiten. Die Bocholter Lernwerkstatt, ein Ort der Begegnung und des Austausches zum Thema „Schule und Unterricht", ist derzeit im ehemaligen Diepenbrockheim untergebracht. Die Raumsituation ist aber an dieser Stelle nicht ausreichend. Im „Herdinggebäude" könnten eventuell neue Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Damit würde auch die inhaltliche Arbeit aller im „Herdinggebäude" ansässigen Institutionen auf eine neue Grundlage gestellt, so dass hieraus vielfältige neue Ideen in Bezug auf die Unterrichtsgestaltung für die Bocholter Schulen entstehen können.

Des Weiteren wird geprüft, wo und in welcher Form auf dem Grundstück Industriestraße 1 der freien Kunst- und Kulturszene bzw. auch den Studierenden der Westfälischen Hochschule Räumlichkeiten angeboten und zur Verfügung gestellt werden können.

Die Bildungs- und Kultureinrichtungen, die in KuBAal untergebracht werden, sollen und werden aber auch Auswirkungen auf die Gestaltung des öffentlichen Raums im KuBAal-Quartier haben. Dies wird im Dialog zwischen Freiraumplanern und Bildungs- und Kulturschaffenden weiterentwickelt.

Auf dem Weg der konzeptionellen Entwicklung des zentralen Treffpunktes der Bildung und Kultur und vor allem der Entwicklung des Raumkonzeptes für das Herdinggebäude sind auf dem Quartier KuBAal bis zur endgültigen Realisierung der Planungen Zwischenlösungen für die verschiedenen Flächen und Gebäude vorgesehen, die die Akzeptanz des neuen Ortes erhöhen und eventuell zu dauerhaften Quartiers prägenden Einrichtungen werden können.

Die aktuelle Kostensituation

Die Kostensituation stellt sich aktuell wie folgt dar:

Kosten für die Freiraumspange (Infrastrukturband)

Geschätzte Kosten: 14,2 Mio. € städtischer Eigenanteil: 4,8 Mio. Euro

Basis der Kostenschätzung ist der aktuelle Freiraumvorentwurf.

Im Zuge des Qualifizierungsverfahrens wurde der ehemalige Rahmenplan besonders unter dem Gesichtspunkt der Gewässerentwicklung wesentlich weiterentwickelt. Die Erhöhung der ursprünglich kalkulierten Baukosten kann dabei durch einen höheren Fördersatz (Gewässerentwicklung) nahezu kompensiert werden.

Zusätzlich zur ursprünglichen Planung enthält die Freiraumspange jetzt einen neuen Anschluss (versunkene Brücke) an die Innenstadt. Die Anbindung soll so ausgestaltet werden, dass eine Förderung aus dem Landesförderprogramm Radschnellweg möglich ist. Da dieses Förderprogramm in Bezug auf den Bau des Radweges noch nicht eindeutig festgelegt wurde, wurde der aktuelle Fördersatz für die Planungskosten (80 %) angenommen. Sollte eine Förderung über das Radschnellwegeprogramm nicht in Frage kommen, dann wäre die Maßnahme aus dem Städtebauförderprogramm förderfähig, allerdings zu einem geringeren Fördersatz (60 %).

Kosten für das städtische Bildungshaus

Geschätzte Kosten: 15,5 Mio. Euro städtischer Eigenanteil: 6,2 Mio. Euro

Die Basis der Kosteneinschätzung ist gegenüber der Kalkulation zum Grundsatzbeschluss 2011 identisch (externe Erfahrungswerte beim Umbau von ähnlichen Gebäudeobjekten).

Das Stufenkonzept zur Entwicklung sieht zunächst einen städtebaulichen Wettbewerb (2015) und die Sanierung der Außenfassade (2015/2016) vor. Diese Arbeiten sind Bestandteil des ersten Förderabschnittes. Anschließend, je nach Projektfortschritt, soll die Förderung des Bildungshauses (ab 2017/18) beantragt werden.

Kosten für die Grundstücksentwicklung

Der Ankauf der Schlüsselgrundstücke stellt sich zum aktuellen Zeitpunkt teurer dar als im Grundsatzbeschluss 2011 angenommen.

Das damals angezielte Defizit von ca. 2 Mio. kann nur erreicht werden, wenn die theoretisch optimale Förderung aus unterschiedlichen Förderprogrammen und Wiedervermarktung der verbleibenden Baufelder erreicht wird. Dies hängt aber sehr stark von der tatsächlich am Ende umzusetzenden Nutzung und den damit verbundenen konkreten Fördergenehmigungen ab. Zu beiden Aspekten kann aber im Augenblick keine verlässliche Annahme getroffen werde.

Betrachtet man die für die Stadt Bocholt, nach aktueller Einschätzung, finanziell beste und schlechteste Lösung, so ergibt sich im Mittelwert eher ein Defizit von 3 bis 3,5 Mio. Euro.

Diesem Entwicklungsdefizit steht allerdings die Übertragung von voraussichtlich mehr als ca. 20.000 m² Verkehrs- und Freiraumfläche gegenüber. Der Ankaufspreis für diese Flächen liegt also voraussichtlich bei 150 – 175 Euro (für bestehendes Bauland).

Kosten für unter Wirtschaftsförderungsgesichtspunkten sinnvolle Entwicklungen sind in der Kostenschätzung nicht eingeplant.

Kosten für die Entwicklung der Baufelder

Die Entwicklung der inneren Erschließung der Baufelder und die Anbindung an das Verkehrsnetz ist Aufgabe des jeweiligen Projektträgers. Konkrete Nutzungsvorstellungen und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Zuge der aktuellen Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans entwickelt und müssen sicherlich im Prozessverlauf an die jeweiligen Marktanforderungen angepasst werden.

Projektbilanz KuBAal

Die Entstehung dieses neuen, derartig vielfältigen Stadtteils mit einer festen, konkreten Abgrenzung zu versehen würde dem Thema nicht gerecht. KuBAal wird auch im Umfeld wichtige Anreize zur Entwicklung setzen. Neben den Investitionen im KuBAal (allein ca. 100 Mio. Euro in den Hochbau) werden durch die Neuordnung des Gebiets schon jetzt private Investitionen auch außerhalb vom KuBAal angestoßen. Eine Projektbilanz stünde immer vor dem Problem, welcher Aufwand und welche Effekte KuBAal zuzurechnen sind.

Im Umfeld vom KuBAal werden sich über einen langen Zeitraum Entwicklungen ergeben, z. B. in Richtung Innenstadt, Kreuzstraße und Ewaldstraße, die sich noch nicht prognostizieren lassen.

Nicht Bestandteil der Kostenschätzung sind die Umgestaltung des Aasee-Westufers und der damit verbundene Übergang über die Uhlandstraße. Diese Kosten betragen nach einem ersten Überschlag 1,1 Mio Euro (städtischer Eigenanteil 450 Tsd. Euro). In der Priorität der Maßnahmen ist diese erst ab 2018 sinnvoll einzuplanen.

Ebenfalls nicht in der Kostenschätzung enthalten ist eine Umgestaltung der Industriestraße. Diese kann erst mit der Erschließung der Baufelder Industriestraße 1 und 7-9 erfolgen.

Es ist aber davon auszugehen, dass der aktuelle städtebauliche Rahmenplan bis dahin noch einmal weiterentwickelt wurde.

Projektorganisation

Die finanzielle Größenordnung des Projekts, die Komplexität der unterschiedlichen Planungs- und Baumaßnahmen und die Darstellung in den verschiedenen Förderprogrammen erfordert eine eigene Organisationsstruktur. In der ämterbezogenen Organisationsstruktur der Verwaltung wird dies nicht zu leisten sein. Eigenleistungen der Stadtverwaltung oder städtischer Betriebe sind zudem nicht förderfähig.

Es wird z. Z. darüber nachgedacht wie eine optimale Projektorganisation aussehen kann.
Die Kostenkalkulation beinhaltet bisher keine Kosten für eine Entwicklungsträgergesellschaft.

Bocholt, 06.03.2014
Az. 3.1-gei/nh

Der Bürgermeister

Peter Nebelo
Bürgermeister