

**Vorlage Nr. 20/0102**

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	19.03.2020	5

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Stadtmitte weiterbauen – Entwicklung eines neuen Viktoria-Quartiers  
Beginn vertiefender Untersuchungen und Planungen**

**Begründung:**

Der zentrale Innenstadtbereich zwischen der Bottroper Straße und dem Willy-Brandt-Platz im Norden und dem Kulturzentrum im Süden wird durch die Konzentration wichtiger öffentlicher Einrichtungen geprägt und unterlag in den letzten Jahrzehnten zahlreichen tiefgreifenden städtebaulichen Veränderungen. In einer ersten Phase, beginnend in den 1950er Jahren, wurden hier zahlreiche Gebäude abgerissen, die Gustav- sowie die Viktoriastraße aus dem Stadtbild entfernt und dafür die vorher nicht vorhandene Friedrich-Ebert-Straße neu angelegt. Mehrere große Gebäude wurden im zeitgenössischen städtebaulichen Stil der offenen und fließenden Stadträume sowie zeittypischer Architektur errichtet. Beginnend mit dem ältesten Sparkassengebäude (Anfang 1960er Jahre) über das Hallenbad, Bürotürme der Stadtverwaltung, Kreis-Gesundheitsamt bis hin zum Sparkassenturm (von 1976). In den 1980er Jahren wurde mit der Errichtung des Kulturzentrums, einschließlich der Mathias-Jakobs-Stadthalle (erbaut 1987) der südliche Abschluss dieses Quartiers gebildet. Weitere wichtige Einrichtungen sind die VHS in der Jovy-Villa sowie die Neue Galerie Gladbeck samt angeschlossener Gastronomie.

Die damit realisierte Bündelung zahlreicher wichtiger öffentlicher Einrichtungen aus Verwaltung, Kultur und Freizeit in zentraler Lage stellt eine besondere Qualität für Gladbeck und die Innenstadt dar. Sie sorgt für ein erhöhtes Besucheraufkommen in der Stadtmitte, von der auch Einzelhandel, Dienstleistungsanbieter und Gastronomie im Umfeld profitieren. Das umgesetzte städtebauliche Konzept, Architektur und Stadtgestaltung des Bereichs

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

konnten aber nur bedingt überzeugen. Es fehlte an klaren Stadträumen, Qualitäten im öffentlichen Raum und einem attraktiven Stadtbild.

Daher wurde mit dem Bau des Neuen Rathauses (2005/2006) gerade auf diese Aspekte sehr viel Wert gelegt und ein wichtiger erster Schritt zur Stadtreparatur in diesem Bereich getan, dessen Erfolg sich in der Qualität und Akzeptanz des neu gefassten Willy-Brandt-Platzes ausdrückt. Im weiteren Verlauf konnte durch Abriss und Neubau des Kreis-Gesundheitsamtes die historische Gustavstraße als Fußweg und Sichtachse auf die Jovy-Villa wieder hergestellt werden. Der Rathauspark wurde im Zuge des Projekts Stadtmitte als innerstädtische Grünfläche und Spielplatz deutlich aufgewertet. Zuletzt veränderte HOCH<sup>10</sup> (erbaut 2018/2019) mit seinen neuen Einzelhandelsflächen den Raum an seiner Ostseite und belebte vor allem die Friedrich-Ebert-Straße zusätzlich. Zugleich ist der Bereich über verschiedene Wege ein wichtiger Transitraum für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West- wie in Nord-Süd-Richtung.

Aktuell besteht die einmalige Chance, die begonnene erfolgreiche Stadtreparatur in dieser prominenten Innenstadtlage fortzusetzen, indem der Bereich zwischen Kulturzentrum und Rathaus städtebaulich neu geordnet und zum neuen Viktoria-Quartier entwickelt wird. Namensgeber für das Viktoria-Quartier ist hierbei die ehemals in Nord-Süd-Richtung verlaufende Viktoriastraße, die bis in die frühen 1960er Jahre - parallel zur heutigen Friedrich-Ebert-Straße - die Bottroper Straße mit der Friedrichstraße entlang des Alten Rathauses verband. Diese historische Achse soll in Form einer neuen Verbindung vom Willy-Brandt-Platz zur Stadthalle möglichst wieder geöffnet werden.

#### Anlass der Planung:

Die Sparkasse Gladbeck hat in den vergangenen Jahren umfassende Analysen zur baulichen Situation und dem möglichen weiteren Umgang mit dem Turm der Sparkasse sowie der Tiefgarage samt Parkdeck erstellen lassen. Im Rahmen dessen wurden zwei Entwicklungsszenarien betrachtet: Erstens der Erhalt des Turms und eine überwiegende Umnutzung zu Wohnen und zweitens der Abriss des Turms und eine anschließende Neubebauung. Hieraus sollte aus Sicht der Sparkasse eine nachhaltige Strategie bezogen auf den Umgang mit dem Sparkassenturm als Grundlage für eine betriebswirtschaftliche Entscheidung entwickelt werden. Aktuell wird der Turm der Sparkasse bis auf zwei Etagen von der Sparkasse selbst genutzt. Allerdings ist der Flächenbedarf der Sparkasse perspektivisch abnehmend.

Als Ergebnis der Analysen und Gutachten ist der Abriss der Tiefgarage mit Parkdeck unstrittig, da eine zwingend notwendige Betonsanierung sämtlicher Bauteile nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Der Turm wäre grundsätzlich sanierungsfähig, aber nur bei einem erheblichen Einsatz finanzieller Mittel. Zudem wäre neben grundsätzlichen Sanierungsrisiken eine Vermarktung des Turms als Wohnhochhaus zu klären. Eine damit einhergehende Privatisierung des Hochhauses wird aus Sicht der Stadt Gladbeck zudem außerordentlich kritisch gesehen, da gerade mit einer Aufteilung in Einzeleigentum weitere langfristige Risi-

ken verbunden wären. Daher sollen der Abriss von Turm und Tiefgarage mit Parkdeck sowie dessen Ersatz durch einen oder mehrere zeitgemäße Neubauten nun vertieft auf ihre Machbarkeit untersucht werden. Aufgrund der zentralen Lage des Sparkassenturms in dem Quartier drängt sich eine umfassendere Betrachtung des Raumes auf mögliche Entwicklungschancen auf. Dies betrifft vor allem den ebenerdigen öffentlichen Parkplatz zwischen Sparkasse und Gesundheitsamt („Viktoria-Quartier 2025“). Das dreigeschossige Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße möchte die Sparkasse erhalten. Im Sinne eines langfristigen städtebaulichen Konzepts soll dieser Grundstücksteile aber trotzdem in die Überlegungen einbezogen werden, um gegebenenfalls zu einem deutlich späteren Zeitpunkt umgesetzt werden zu können („Viktoria-Quartier 2045“).

### Mögliche städtebauliche Neuordnung zum Viktoria-Quartier

In Zusammenarbeit mit dem Büro Reicher Haase Assoziierte GmbH aus Dortmund/Aachen hat die Stadtverwaltung Testentwürfe zur Machbarkeit einer möglichen Nachnutzung und Neubebauung des Sparkassenareals unter Berücksichtigung potenzieller zukünftiger Mieter und Nutzer entwickelt. Insgesamt wurden drei Varianten als Testentwürfe entwickelt. Die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung werden im Rahmen der Sitzung mündlich vorgestellt. Sie zeigen die Chancen durch eine mögliche städtebauliche Weiterentwicklung auf, müssen aber im Zuge der weiteren Bearbeitung konkretisiert und ausgearbeitet werden.

Folgende grundlegende übergeordnete Ziele, die mit den Entwürfen verfolgt wurden, hat die Stadtverwaltung formuliert:

- Realisierung von Baufeldern für eine ansprechende bauliche Nutzung
- Neue Grünverbindung zwischen Rathauspark und Pastoratswäldchen
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und attraktive Stadtgestaltung (z.B. kleinteilige Raumsituationen, Fortsetzung der Gestaltungsidee Neues Rathaus/Willy-Brandt-Platz, Blickbeziehungen, Stadträume)
- Stärkung der historischen Achse Viktoriastraße (Rathaus-Stadthalle)
- Wegebeziehungen für Fußgänger, Radfahrer und Anlieger
- Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs bei Erhalt der Zahl öffentlicher Stellplätze und gleichzeitiger Neuorganisation

### Mögliche Nutzungen

Auch in einer Neubebauung wird zukünftig noch ein nennenswerter Bedarf der Sparkasse und eventuell auch ihrer bisherigen Mieter zu decken sein. Weiterhin zeichnet sich ab, dass städtische Dienststellen Nutzer sein könnten. Konkret wird überlegt, in einem „Haus der Sicherheit“ Ordnungsamt, Kommunalen Ordnungsdienst und nach Möglichkeit auch die Polizei zusammenzufassen. Hierzu haben erste Gespräche stattgefunden. Vorgesehen ist weiterhin die Einbindung einer Kindertagesstätte.

Weitere Nutzungen könnten in den Bereichen Büros, Dienstleistungen, Freizeit, Hotellerie oder Gastronomie liegen.

#### Weiteres Vorgehen

Die Umsetzung des Projekts steht unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und rechtlichen Umsetzbarkeit bei gleichzeitiger Realisierung städtischer Zielstellungen für den Standort. Ob dies möglich ist, soll in vertiefenden Untersuchungen und Planungen untersucht und abgestimmt werden. Parallel ist die Akquise von potenziellen Nutzern und Mietern weiter zu konkretisieren.

Für die weiteren Untersuchungen, Planungen und spätere Realisierung wird eine Zusammenarbeit der Sparkasse Gladbeck mit der GWG – Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH anvisiert. Diese soll in enger Abstimmung mit der Stadt Gladbeck geschehen. Vorgespräche hierzu haben stattgefunden. Im nächsten Schritt erfolgt die ergebnisoffene juristische Prüfung möglicher wirtschaftlicher Gesellschaftsformen dieser beteiligten Akteure zur Projektrealisierung. Es ist Ziel der Stadt Gladbeck, dass die Entwicklung und spätere Bestandshaltung durch die „erweiterte städtische Hand“ (Sparkasse, GWG, Stadt Gladbeck) erfolgt. Aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage soll keine Veräußerung erfolgen und externe Investoren höchstens als Minderantileigentümer eingebunden werden.

Die Ausarbeitung der weiteren städtebaulichen und architektonischen Planung wird unter Federführung der Stadtverwaltung sowie Beteiligung der politischen Gremien und Öffentlichkeit erfolgen.

Der Verwaltungsrat der Sparkasse wurde in seiner Sitzung am 10.3.2020 und der Aufsichtsrat der GWG in seiner Sitzung am 11.3.2020 über das geplante weitere Vorgehen informiert. Aufgrund der besonderen Bedeutung ist beabsichtigt, auch im Ausschuss für integrierte Innenstadtentwicklung in seiner nächsten Sitzung über den Sachstand zu berichten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

Weitere Untersuchungen sollen durch die Projektpartner finanziert werden. Insofern städtische Mittel für eigene Aufträge verwendet werden sollten, so sind diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus den laufenden Haushaltsansätzen zu finanzieren.

**Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:**

keine

folgende

Die Fläche ist heute sehr stark versiegelt. Eine Überplanung kann zu einem etwas höheren Anteil und besser vernetzten Grünstrukturen führen. Darüber hinaus stellt eine Innenentwicklung und Nachnutzung von heute bereits versiegelten Flächen einen nachhaltigen und schonenden Umgang mit Flächen im Stadtgebiet dar, weil hierdurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle mit voraussichtlich größeren umweltbezogenen Auswirkungen vermieden werden kann. Ferner kann eine bauliche Entwicklung in einer solch zentralen innerstädtischen Lage mit guter ÖPNV-Anbindung ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten der Mieter und Nutzer begünstigen.

**Beschlussentwurf:**

- 1.) Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen zu.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, vertiefende Untersuchungen und Planungen zur Machbarkeit des Projekts seitens der Vorhabenträger zu begleiten und die städtebauliche Konzeption weiter auszuarbeiten.

Der Bürgermeister  
I. V.



---

Dr. Volker Kreuzer  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: