

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	01.03.2007	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Stadtumbau West, Rentfort-Nord

hier: Statusbericht

Entwicklung an der Schwechater Straße 38, Quartiersmanagement, Schulhofumgestaltung, Umgestaltung der Grünanlagen

Gebäudegutachten, Sicherung des Gebäudes Schwechater Straße 38, Städtebauliche Planung

Das **Fachgutachten von Herrn Dr. Schramm** zum Thema Gebäudesicherheit und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde dem Planungs- und Bauausschuss am 23.11.2007 vorgestellt.

Zusammenfassendes Ergebnis ist, dass der Komplettabriss des gesamten Gebäudekomplexes einschließlich des Geschäftszentrums die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Unter städtebaulichen Aspekten ist aus Sicht des Gutachters der Erhalt des nach innen orientierten Atriums und des Supermarktes nicht sinnvoll.

Eine **Sicherung des Wohnturms** ist noch vor Weihnachten 2006 erfolgt. An den Fassaden des Wohngebäudes Schwechater Straße 38 wurden Ende letzten Jahres Fangnetze angebracht, um mögliche Gefährdungen durch herabfallende Fassadenteile und Schieferplatten zu verhindern.

Die **Eigentümergeinschaft** hat auf die Ergebnisse des Gutachtens verhalten, aber wie zu erwarten, inhomogen reagiert. Die Spannweite der sehr zurückhaltenden Äußerungen reichten von der Hoffnung einer Privatperson, die eigene Wohnung im Wohnturm ohne weitere Verluste so schnell wie möglich „los zu werden“, da die Belastungen nicht mehr zu tragen seien, bis hin zur Forderung von Gewerbetreibenden, die Ladenlokale und Büros im Bereich des Atriums aus den „Abrissplanungen“ herauszulassen.

Fast alle WEG-Mitglieder sind sich einig, dass einer der Lösungswege nur über eine **Auflösung der WEG** erfolgen kann.

Hierzu wird im Frühjahr 2007 eine erstinstanzliche Entscheidung für das beim Amtsgericht Gladbeck anhängige Verfahren zur Auflösung der WEG mit Spannung erwartet.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Zwischenzeitlich gibt es Kontakte zu möglichen **Investoren**, die am Kauf, dem Komplettabriss und der Neubebauung des Komplexes (Errichtung eines modernen Einkaufszentrums mit Vollsortimenter, Discounter, Drogerie, weiterem Facheinzelhandel und Ergänzungsangeboten sowie Büroräumen für Dienstleister, Ärzte etc.) an der Schwechater Str. 38 ernsthaftes Interesse signalisiert haben.

Da eine Entwicklung des Quartiers um den Komplex an der Schwechater Str. 38 mit entsprechend positiver Wirkung auf den gesamten Stadtteil nur mit Hilfe von Investoren möglich ist, sollte versucht werden, diese in ihren Bemühungen auf allen Ebenen zu **unterstützen**.

Aus Sicht der Stadt Gladbeck ist es in diesem Zusammenhang wichtig, eine **klare Positionierung hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen und Nachfolgenutzungen zu erreichen**, die von Verwaltung und Politik gemeinsam getragen wird.

Die Notwendigkeit ergibt sich aus zwei Gründen:

Zum einen bestehen bei den Eigentümern sehr unterschiedliche Vorstellungen darüber, welche Unterstützungsleistung die Stadt zu erbringen hat, die dann wiederum das Gesamtprocedere und die unterschiedlichen Vorstellungen über die Abwicklung beeinflussen. Zum anderen ist aus städtebaulicher Sicht und der zu erwartenden handelswirtschaftlichen Entwicklung der Erhalt eines schon heute wenig zeitgemäßen Geschäftszentrums nicht ratsam, wenn mit einem modernen Stadtteilzentrum die Stadtteilentwicklung insgesamt positiv beeinflusst werden könnte.

Um eine Aussage über die städtebauliche Verträglichkeit von benötigten Verkaufsflächen, Sortimentsauswahl am Standort, im Stadtteil und im Einzugsgebiet machen zu können, soll im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes eine kurze Analyse der aktuellen und wünschenswerten Versorgungssituation im Stadtteil Rentfort-Nord vorgezogen werden. Wenn das Ergebnis vorliegt, können städtebauliche Rahmenbedingungen genauer benannt werden.

Schon jetzt sind folgende Kriterien festgelegt:

- § Die Neugestaltung soll dazu führen, dass der Stadtteil eine attraktive und atmosphärische Mitte und nicht nur eine Agglomeration von funktionalen Einzelhandelsgebäuden erhält.
- § Die räumliche Gestaltung muss so sein, dass der Markt einen dauerhaften Platz im Stadtteilzentrum findet.
- § Die Parkplätze müssen attraktiv durchgrünt werden.
- § Die angrenzende Grünfläche muss in das Konzept integriert werden und durch eine offene Wegeführung vom Stadtteilzentrum aus zu erreichen und einsehbar sein.
- § Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch wohnungsnaher Dienstleistungen, medizinische Versorgung und andere Angebote, wie z. B. ein Café, wünschenswert.

Die Stadt spricht sich für einen kompletten Abriss der Gebäude aus. Für diesen Fall ist eine Neugestaltung möglich. Da die Wahrscheinlichkeit besteht, dass aber einzelne Gebäude (Block F oder Supermarkt) erhalten bleiben, ist in Varianten zu planen.

Quartiersmanagement:

Das Auswahlverfahren für die Besetzung der Stelle des Quartiersmanagements hat stattgefunden. Ab dem 01.03.2007 wird in einem Ladenlokal des Geschäftszentrums das neue Stadtteilbüro Rentfort-Nord den Betrieb aufnehmen. Somit wird die Arbeit der Stadtteilentwicklung durch aktivierende Beteiligung und Netzwerkarbeit vor Ort verstärkt.

Umgestaltung der Grünanlagen und des Schulhofgeländes

Fäll- und Rodungsarbeiten sind im Bereich des Quälingsbachtal zum Ende des vergangenen Jahres durchgeführt worden. Sobald die Witterungsverhältnisse es zulassen, werden erste Baumaßnahmen (z. B. Gießen des Fundamentes für den geplanten Holzsteg) durchgeführt.

Ende Februar/ Anfang März 2007 soll nach erneuter Submission aufgrund erforderlich gewordener wiederholter Ausschreibung mit der Baumaßnahme im Bereich des Parks an der Schwechater Str. begonnen werden.

Erste Maßnahmen zur Umgestaltung des Schulhofes der Ingeborg- Drewitz- Gesamtschule sind bereits für die Sommerferien 2007 vorgesehen. Die Zeit-/Maßnahmeplanungen wurden in den letzten Tagen mit der in Aussicht stehenden Betonsanierung abgestimmt. Ebenfalls wurde eine Abstimmung mit der Schule durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er spricht sich für einen Komplettabriss mit anschließendem Neubau unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte aus.

Für die Planung sind verschiedene Varianten vorzusehen.

Der Fachausschuss ist weiterhin regelmäßig über die Entwicklung des Projektes zu unterrichten.

Der Bürgermeister

- Stojan -

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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