



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
14-20/3092	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Föcking, 1 69 - 40 29

Datum
23.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständigkeiten
Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Nord	09.06.2016		1
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	15.06.2016		4

1 = Anhörung
2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung
3 = federführende Vorberatung
4 = Entscheidung

Betreff

Integriertes Handlungskonzept Zentrum Buer

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erarbeitung des „Integrierten Handlungskonzepts Zentrum Buer“ an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

Harter

Problembeschreibung / Begründung

Kurzbeschreibung der Maßnahme:

Erarbeitung eines neuen Strategie-Plans für das Zentrum von Buer auf der Grundlage der vorliegenden Planung(en) unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen vor Ort und allgemeiner anhaltender Umstrukturierungsprozesse in deutschen Zentren

Art, Umfang und Inhalt des Planungsauftrags:

Ausgangssituation:

Allgemeines

Lange Zeit waren die Innenstädte der Ort, an dem die Nervenstränge des städtischen Lebens zusammenliefen und der von der Bevölkerung als symbolische Mitte des Gemeinwesens begriffen wurde. Diese Stellung ist nicht mehr unumstritten. Denn der lang anhaltende Prozess der Suburbanisierung hat zu einer tiefgreifenden Veränderung der Siedlungsstruktur geführt, die auch in der Mitte der Stadt nicht ohne Folgen geblieben ist. Zentrum und Peripherie stehen heute nicht mehr für den klassischen Gegensatz von Stadt und Land. Denn heute finden sich an den Rändern der Städte längst Einrichtungen, die man sich früher nur im Zentrum vorstellen konnte: Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungsschwerpunkte, Telebankzentralen und Call-Center sowie in zunehmendem Maß auch Entertainment-Projekte. Die alt her gebrachte Siedlungsstruktur wird mithin überlagert von einem sekundären Netz publikumsorientierter Einrichtungen mit hoher Zentralität. Dies wird von den Städten mit

Sorge betrachtet. Denn inzwischen befinden sich in der Bundesrepublik bereits nahezu 50 Prozent der Einzelhandelsflächen auf städtebaulich nicht integrierten Standorten und man ist sich einig, dass der Exodus zu Lasten der Innenstädte gehen wird. Diese Trends haben bereits heute zu einem erheblichen Attraktivitätsverlust in den Zentren geführt: Leerstehende Ladenlokale, der Austausch ortsverbundener Läden und Cafés durch Billigware und Fast Food und die Vernachlässigung der Bausubstanz sind sichtbare Zeichen eines Qualitätsverlusts, dessen Ende noch nicht abzusehen ist.

Die Fachwelt ist sich einig, dass die Zentren unserer Städte nur dann eine Zukunft haben werden, wenn man ihre Chancen nüchtern bilanziert, innovative Ideen entwickelt und die öffentlichen und privaten Initiativen bündelt.

Zentrum Buer

Die Innenstadt von Gelsenkirchen-Buer ist Handels-, Kultur- und Verwaltungszentrum mit überörtlichem Einzugsbereich. Um das Jahr 2000 herum machte sich hier ein schleichender Attraktivitätsverlust des Zentrums bemerkbar. Insbesondere Leerstände und Mindernutzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor sowie Mängel in der Infrastruktur traten negativ in Erscheinung. Als Reaktion auf diese Entwicklungen wurde in den Jahren 2000 – 2002 unter Beteiligung zahlreicher örtlicher Akteure der "Leitplan Zentrum Buer" als mittelfristiges Handlungskonzept aufgestellt.

Im Leitplan sind diverse aufeinander abgestimmte Projektbausteine zur Revitalisierung des Zentrums Buer entwickelt worden. Ein Teil der Maßnahmen konnte in den folgenden Jahren teilweise in Zusammenarbeit mit privaten Trägern umgesetzt werden, so z.B. die Neugestaltung des Marktplatzes oder die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt Buers.

Weitere für die Stabilisierung und Aufwertung des Buerschen Zentrums wichtige Maßnahmen konnten jedoch aufgrund der eingeschränkten finanziellen Spielräume der Stadt Gelsenkirchen nicht realisiert werden. Deshalb hat der Rat der Stadt Gelsenkirchen im Herbst 2008 den Beschluss gefasst, das Zentrum Buer als "Stadtumbaugebiet" festzulegen und damit die Voraussetzungen zu schaffen, weitere Maßnahmen aus dem Leitplan Buer über das neu aufgelegte Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" beim Land Nordrhein-Westfalen anmelden zu können.

Rund 40 Seiten stark ist die überarbeitete Fassung des "Leitplans Zentrum Buer", die das städtebauliche Entwicklungskonzept für diesen Bereich bildet, wie sie die Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Nord, der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss und abschließend der Rat diskutiert und beschlossen haben. Im Leitplan Zentrum Buer 2008 werden die im Ursprungsplan vorgeschlagenen Entwicklungsbausteine fortgeschrieben. Teilprojekte, wie der vorgesehene Umbau der Horster Straße ("Kulturmeile") oder der Umbau des Zentralen Omnibusbahnhofs, sind den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Neu in den Leitplan aufgenommen wurden die bessere Verknüpfung mit der Fachhochschule, heute Westfälische-Hochschule, sowie die verstärkte Einbeziehung privater Akteure, etwa in Form von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Im Mittelpunkt des Plans stand seinerzeit ein 10-Punkte-Programm zur Stabilisierung der Innenstadt. Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend dargestellt.

- Vernetzung von Landschaft, Freizeit und Kultur

Die Innenstadt soll aus den angrenzenden Wohnquartieren über ein komfortables Rad- und Fußwegenetz gut erreichbar sein. Hinzu kommt die Einbindung in weitreichende Fuß- und Radwegenetze.

- Verkehr

Die Qualität des ÖPNV wird erhöht. Dazu gehören die Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs, die Aufwertung der Bushaltestellen im Bereich der Freiheit und die Ausgestaltung der Straßenbahnhaltestelle Rathaus Buer (Goldbergplatz). Die einheitliche Kennzeichnung der Parkplätze sowie ein Parkleitsystem führen zu einer optimalen Auslastung der vorhandenen Stellplätze. Die bauliche Aufwertung der Eingangsbereiche der Parkhäuser führt zu einer besseren Auffindbarkeit und Akzeptanz.

- Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume

Die Aufwertung der öffentlichen Räume umfasst die Anlage eines Platzes an der Springestraße, die Gestaltung des St.-Urbanus-Kirchplatzes in Verbindung mit der neuen Randbebauung und dem Ausbau der Passage am Saturn-Kaufhaus, die Neugestaltung des Marktplatzes, die räumliche Integration des Robinienhofs und die bessere Inszenierung der Hochstraße.

- Beseitigung räumlicher Defizite

Der Stadtgrundriss soll vervollständigt und räumliche Defizite sollen beseitigt werden. Die Schließung der Ränder an der Rottmannsieve, die Fassung und Gestaltung des St.-Urbanus-Kirchplatzes und das Herausstellen des Rathausplatzes als zusätzlichen Stadteingang sind dabei vorrangige Aufgaben.

- Buerer Vielfalt:

Aufwertung und Stärkung der Bereiche besonderer Prägung. Bei der Profilierung sollen die schon heute vorhandenen Begabungen der Teilbereiche genutzt werden. Infrage kommen dafür der Markt mit der Markthalle, der St.-Urbanus-Kirchplatz, der Bereich Museum/Volkshochschule/Schauburg und der Platz an der Horster Straße.

- Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie

Mindergenutzte Flächen im Innenstadtbereich werden einer intensiveren Einzelhandelsnutzung zugeführt. Mit der Errichtung eines Einzelhandelsmagneten im Bereich des St.-Urbanus-Kirchplatzes und der baulichen Aufwertung des Saturn-Kaufhauses und der Passage wird die Kundenfrequenz im nördlichen Teil der Buerer Innenstadt erhöht. Angebotslücken im Einzelhandelssortiment sind zu beseitigen. Für die gastronomischen Betriebe sind attraktive Bereiche für die Außenbewirtschaftung zu schaffen.

- Stärkung des Wohnens

Mit der Bereitstellung hochwertiger Bauflächen für das stadtnahe Wohnen wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stärkung der Buerer Innenstadt geleistet. Als Standort für hochwertige Stadtwohnungen bietet sich der St.-Urbanus-Kirchplatz an. Der Wohnungsbestand und das Wohnumfeld sind aufzuwerten. Maßnahmen wären hier die Durchführung eines Hofprogramms, die Umwandlung mindergenutzter Obergeschosse zu hochwertigen Stadtwohnungen und die Verkehrsberuhigung des Bereichs Rottmannsieve, Luciagasse und Hagenstraße wegen seiner Bedeutung als Wohnstandort.

- Buer als Ort kultureller Veranstaltungen

Die vorhandenen Spielorte wie die St.-Urbanus-Kirche und das Museum sind für künstlerische Veranstaltungen zu nutzen. Eine aufgewertete und in den künstlerischen Spielplan der Stadt eingebundene Schauburg wäre dabei eine wichtige Bereicherung. Dazu gehört auch die Bespielung öffentlicher Plätze.

- Nachhaltige Innenstadt; Angebote zentraler Informationsveranstaltungen

Ziel war seinerzeit ein Spielplan für den öffentlichen Raum sowie die Ansprache bestimmter Zielgruppen wie Senioren und Jugendliche.

Aktueller Stand

Seit der Festlegung der Ziele wurde eine große Zahl von Einzelprojekten realisiert. Mithilfe von Städtebaufördermitteln sind der St.-Urbanus-Kirchplatz neu gestaltet und das Umfeld belebt worden. Zudem wurden die Horster Straße und der Goldbergplatz zur „Kulturmeile Buer“ ausgebaut. Auch die Verbindung zum Rathausplatz konnte ausgebaut werden.

Weitere Maßnahmen wie z.B. die Belebung der Innenstadt sind durch die Durchführung eines Feierabendmarktes positiv umgesetzt und Teile der Zielsetzungen im Bereich Verkehr durch die Errichtung eines statischen Parkleitsystems modifiziert abgearbeitet worden.

Die Umsetzung anderer Bausteine des Leitplans ist bisher nicht erfolgt bzw. möglich gewesen. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass bestimmte bauliche Investitionen ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln von der Stadt Gelsenkirchen allein nicht zu leisten sind, wie z.B. die Umgestaltung der Schauburg, weil Eigentümer sich nicht entsprechend eingebracht haben und / oder sich andererseits die Rahmenbedingungen gegenüber denen bei der Erstellung des Leitplankonzepts 2008 inzwischen verändert haben.

Daneben sind aktuelle Entwicklungen, aber auch neue „Baustellen“ neben den bestehenden beachtenswert. In diesem Kontext wichtig sind z.B. die Umnutzung des Lindenkarrees, der Umbau des Zentralen Omnibusbahnhofs, die Wiedernutzung nach Umbau der Markthalle, der Gaststätte Rottmann und des ehem. Finanzamts, die Folgenutzung von Teilen des Gebäudes Kurt-Schumacher-Straße 394/396 (ehem. Städt. Bücherei), die Überarbeitung der Gestaltungssatzung, die Platzierung von Werbeanlagen, Anblick und (Minder-)Nutzung Schwarzer Block und Käseglocke, sowie die Belebung des Robinienhofs.

Ausblick

Die aktuellen standörtlichen Herausforderungen, insbesondere die sich augenblicklich abzeichnenden Veränderungen im Bereich von Einzelhandelsimmobilien (Sinn/Leffers, Schuh Schlatholt), erfordern umgehend ein proaktives Handeln, die standörtlichen Rahmenbedingungen des Zentrums Buer nachhaltig weiterzuentwickeln und zu optimieren. Öffentliche und private Investitionstätigkeit sind effizient zu verzahnen.

Hierzu sind im Vorfeld die Belange der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung, maßgeblicher Immobilieneigentümern usw. im Sinne einer zukunftsweisenden Entwicklung zusammenzuführen.

Das „Ergebnis“, das IHK Zentrum Buer, gilt es in einem dialogorientierten Prozess zu erarbeiten. So sollen bei der Konzeption möglichst alle Akteure aus dem Citybereich Buer mit einbezogen werden (Handel, Gastronomie, Dienstleister, potentielle private Investoren, Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, ...).

Verbindliche Vorgaben:

Der Strategie-Plan für das Zentrum Buer soll die Richtung einer breit getragenen zukünftigen Entwicklung beschreiben. Ziel ist dabei (weiterhin) die Stärkung der Innenstadt, ihrer Attraktivität für Bewohner und Besucher, ihrer Lebens- und Aufenthaltsqualität. Themenbezogenen Aussagen sollen in dem Konzept mit städtebaulichen und stadträumlichen Entwürfen verknüpfen. Ausgehend von einer Bestandserhebung und Analyse sind Ideen der verschiedensten Stellen zu sammeln und zu bewerten, „aktuelle“ Szenarien für eine innovative Innenstadtentwicklung zu erarbeiten und Wege aufzuzeigen, wie die Position der Innenstadt in der schärfer werdenden Konkurrenz der Standorte behauptet und verbessert werden kann. Hierbei müssen insbesondere auch die immobilienwirtschaftlichen Aspekte mit einfließen.

So sind also unter anderem folgende Themen aufzugreifen:

- Bilanz der Stadtentwicklung in den letzten Jahren (Neubauten, Umnutzungen, Gestaltungsmaßnahmen auf Straßen und Plätzen, Verkehrslenkung, Parkraumangebot und Parkraumbewirtschaftung ...).
- Die Chancen Buers für eine innovative Innenstadtentwicklung (Buer-spezifische Begabungen, Verknüpfung mit der Gesamtstadt).
- Nutzungsgemeinde in Verbindung traditioneller und neuer Elemente (Innenstadt als Kulturraum und Freizeitort, mobiler Handel, (temporäre) Bespielung von (Frei-) Flächen, Nachverdichtung Dachflächen, Digitalisierung, Lifestyle, ...).
- Herausarbeitung der Bedeutung des Öffentlichen Raums – Raumbildung, Ausprägung der Ränder und Inszenierungen.
- Chancen und Möglichkeiten sowie Grenzen einer baulichen Umnutzung und Ergänzung.
- Ideenskizzen für die zukünftige Gestaltung wichtiger Straßen und Plätze.

Hierzu soll ein Büro mit den Merkmalen

- Interdisziplinäres Team, besetzt mit Mitarbeitern der Fachrichtung Architektur, Stadt- und Raumplanung, Wirtschaftsförderung, Immobilienwirtschaft, Landschaftsarchitekten und Grafikdesign/Öffentlichkeitsarbeit
- Einsatz moderner Technologien und Medien bei Entwurf, Planherstellung, Publikationen und Öffentlichkeit
- Kooperation mit leistungsfähigen Partnern im Bereich Flächenentwicklung, Verkehrsplanung und Bautechnologie

den Prozess steuern.

Bei der Entwicklung des Integrierten Handlungskonzepts wird besonderer Wert auf die Transparenz des (Umsetzungs-)Konzeptes gelegt. Alle relevanten Gruppen sollen bei der Erarbeitung im Rahmen von Workshops, Forumveranstaltungen, Ideenwettbewerbe, Seminaren u.ä. beteiligt werden. Die in den Prozess

eingebraachten Ideen sind zu sammeln, zu bewerten, zu priorisieren und mit einer Kostenschätzung zu hinterlegen.

An wesentlichen Partnern sind in diesem Zusammenhang aufzuzählen:
Einzelhandelsverband Westfalen-West e. V., Werbegemeinschaft Buer, ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Domplatte, Grundstückseigentümer, Einzelhändler, Dienstleister, Bürger, Stadtplaner, Wirtschaftsförderung, IHK, Architekten, Investoren, Kirchen, Kommunalpolitiker und weitere externe Berater.

Weitergehende Zielsetzungen:

Neben den v.g. Prämissen ist die Darbietung weiterführende Ansätze Planungsauftrag. So sind Vorschläge für Ziele und Wege dorthin anzubieten.

Auswahl-/Ausschreibungsverfahren:

Die Auswahl des zu beauftragenden Büros erfolgt seitens der Referate Stadtplanung sowie Wirtschaftsförderung in enger Abstimmung mit der zuständigen Vergabestelle in einem zweistufigen Verfahren. In einer ersten Stufe werden die eingehenden Angebote und Begleitunterlagen (Referenzen etc.) in ihrer Qualität auf der Grundlage eines in der Leistungsbeschreibung vorgegebenen Bewertungsrasters bewertet. In der zweiten Stufe werden die drei besten Bieter zu Vorstellungsgesprächen eingeladen und das Ergebnis wiederum auf der Basis eines zweiten Bewertungsrasters beurteilt. Das Verfahren wird so gestaltet, dass bei der Auswahl des Büros neben dem Preis insbesondere auch die Qualität des Konzeptes, Aspekte wie fachliche und auch persönliche Kompetenz der Bearbeiter und Referenzen der Bieter besonders gewichtet werden können.

Ausführungsfrist

Die Bearbeitung hat unmittelbar nach der Auftragsvergabe zu beginnen. Erste Ergebnisse sind in 2016 vor-/abzustimmen; der „Abschlussbericht“ in 2017 vorzulegen.

Kosten- / Finanzierungsübersicht

Für die Bearbeitung stehen als Gesamthonorar max. 75.000 € zur Verfügung.

Finanzielle Belastungen: ja

1) Gesamtkosten der Maßnahme	75.000 €
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)	
a) Zuschüsse Dritter	€
gesichert durch Bewilligungsbescheid/Vertrag etc.:	
b) Eigenfinanzierungsanteil	75.000 €
2) Konsumtive Maßnahmen	
Zur Finanzierung der Maßnahme sieht der Haushaltsplan 2016 folgende konsumtive Veranschlagung vor:	
Haushaltsjahr 2016	
Produktgruppe: 5102	
Auszahlungsart: Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	5.179.388 €
Produktgruppe: 5101	
Auszahlungsart: Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	81.048 €
Haushaltsjahr 2017	
Produktgruppe: 5102	
Auszahlungsart: Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	3.844.800 €
3) Folgekosten	
a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	0 €
b) sächliche Folgekosten (Unterhaltung/Abschreibung des Objekts) je Jahr	0 €
c) Betriebskosten je Jahr	0 €
d) Personelle Folgekosten je Jahr	0 €
Zwischensumme	0 €
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	0 €
ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	0 €
4) Bilanzielle Auswirkungen	

