„Mülheim an die Ruhr“

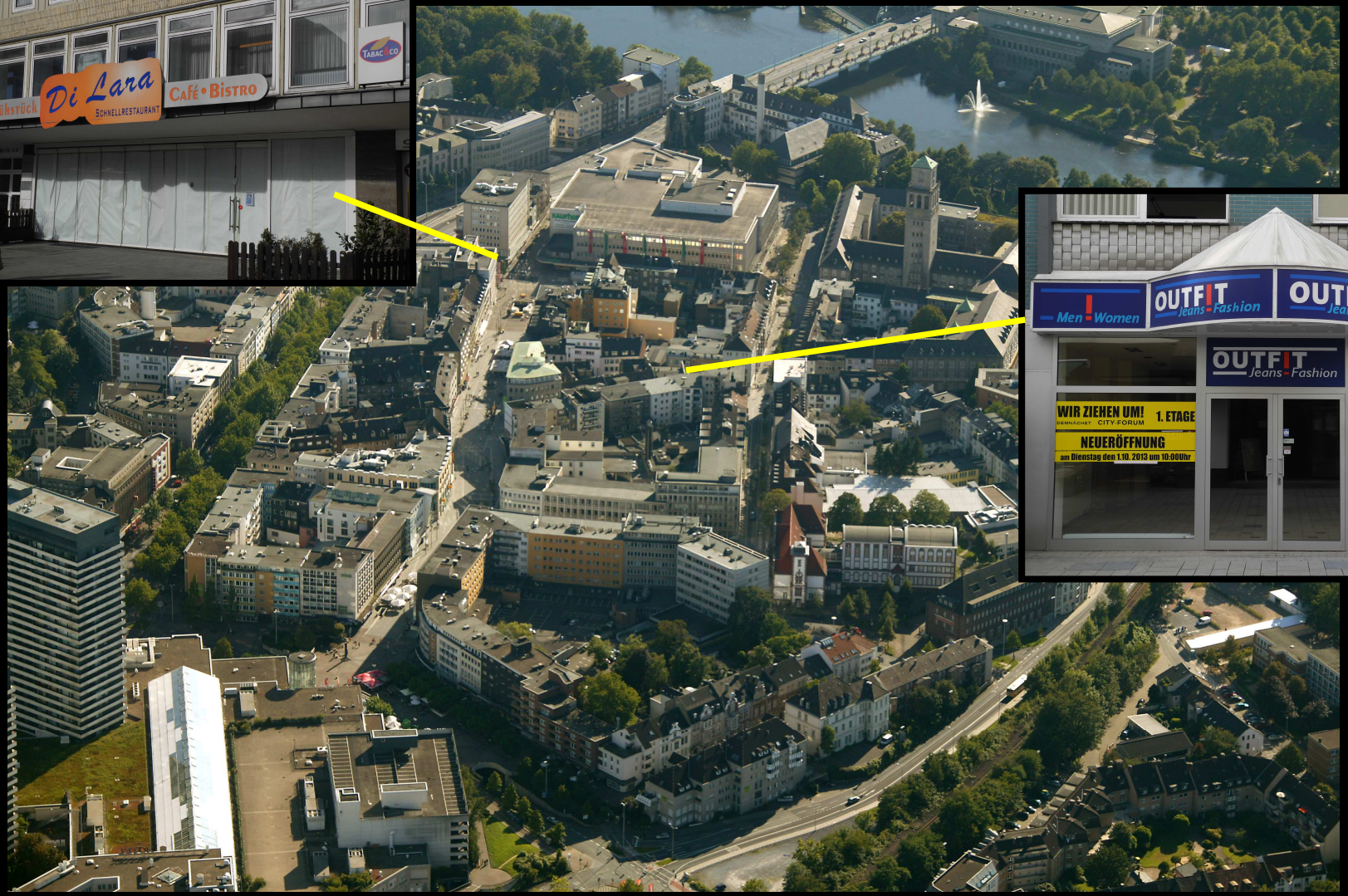
Zukunft der ehemaligen „Kaufhof-Immobilie“

Mittwoch 26.02.2014, Rathaus, Raum B 115

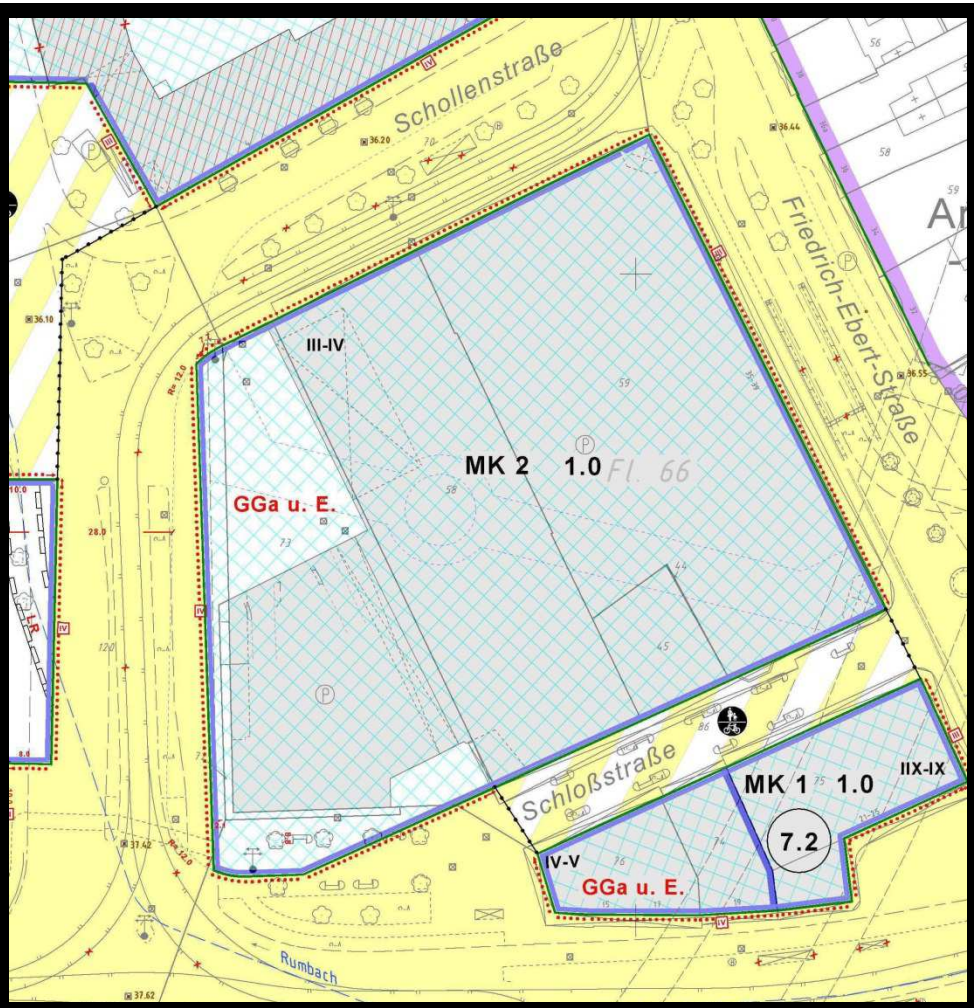
Tagesordnung:

1. Begrüßung durch die Oberbürgermeisterin Dagmar Mühlenfeld, Abstimmung der Tagesordnung
2. Status quo - Sachstandsbericht
3. Planungsrechtliche Instrumente
4. Förderkulisse
5. Städtebauliche Szenarien
6. Investoreninteresse (bisher bekannte)
7. Szenarien für Nutzungen durch die Stadtverwaltung
8. Wertermittelung (Methodenproblematik)
9. Weiteres Vorgehen und Kommunikation
10. Verschiedenes

„Status quo“ Rahmenbedingungen



„Status quo“ Planungsrecht



Bebauungsplan „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“

Zulässige Nutzungen:

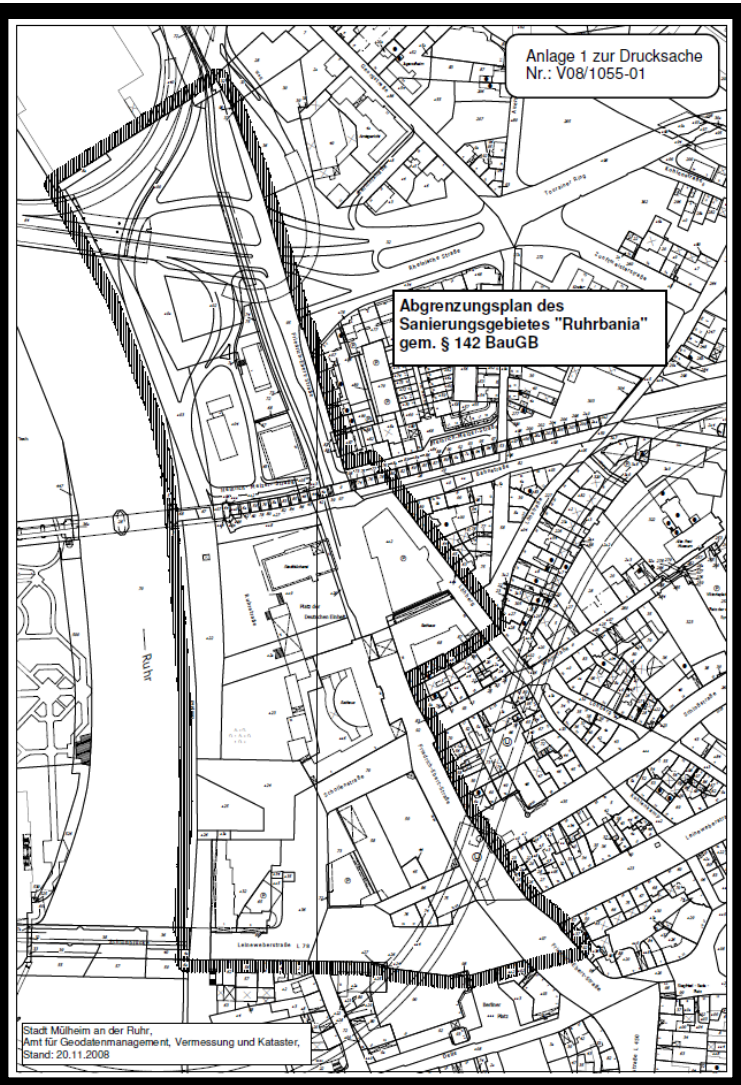
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Parkhaus im Bestand [MK 2]
- Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene [Tiefgarage]

Unzulässige Nutzungen:

- Spielhallen und Wettbüros
- Wohnungen
- Oberirdische Stellplätze/Parkplätze

„Status quo“ Sanierungsrecht

- Es besteht seit 2008 SAN-Recht im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 3 BauGB: Sanierungsgebiet „Ruhrbania“ (ohne Genehmigungsvorbehalte).
- Das Grundstück mit der Kaufhofimmobilie befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes.
- SAN-Ziel: Umsetzung des städtebaulichen Leitkonzepts für die zukünftige Nutzung des östlichen Ruhrufers im Bereich der Mülheimer Innenstadt



Planungsrechtliche Instrumente –Besonderes Städtebaurecht

Modernisierungsgebot gem. §177 Abs. 2 BauGB

- dient der Beseitigung von Missständen im Inneren und Äußeren von baulichen Anlagen
- kommt für leerstehende Großimmobilien dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung des Gebäudes gegeben ist

Instandsetzungsgebot gem. § 177 Abs. 3 BauGB

- dient der Beseitigung von Mängeln, die aufgrund einer nachträglichen Verschlechterung der Bausubstanz vorliegen
- kommt für leerstehende Großimmobilien dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung des Gebäudes gegeben ist

Rückbau- und Entsiegelungsgebot gem. § 179 BauGB

- Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten, die völlige oder teilweise Beseitigung einer baulichen Anlage zu dulden
- Eigentümer hat nur Pflicht zur Duldung der Maßnahmen, die auf Verwirklichung der Festsetzungen des B-Plans gerichtet sind, soweit er die Beseitigung nicht selbst übernimmt
- Entschädigungspflicht oder mögliche Übernahmepflicht seitens der Gemeinde

Mobilisierung: über Zwang und
die unrentierlichen Kosten müssen von der öffentlichen Hand übernommen werden

Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a ff. BauGB

- Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden
- im Vordergrund stehen konsensuale vertragliche Lösungen

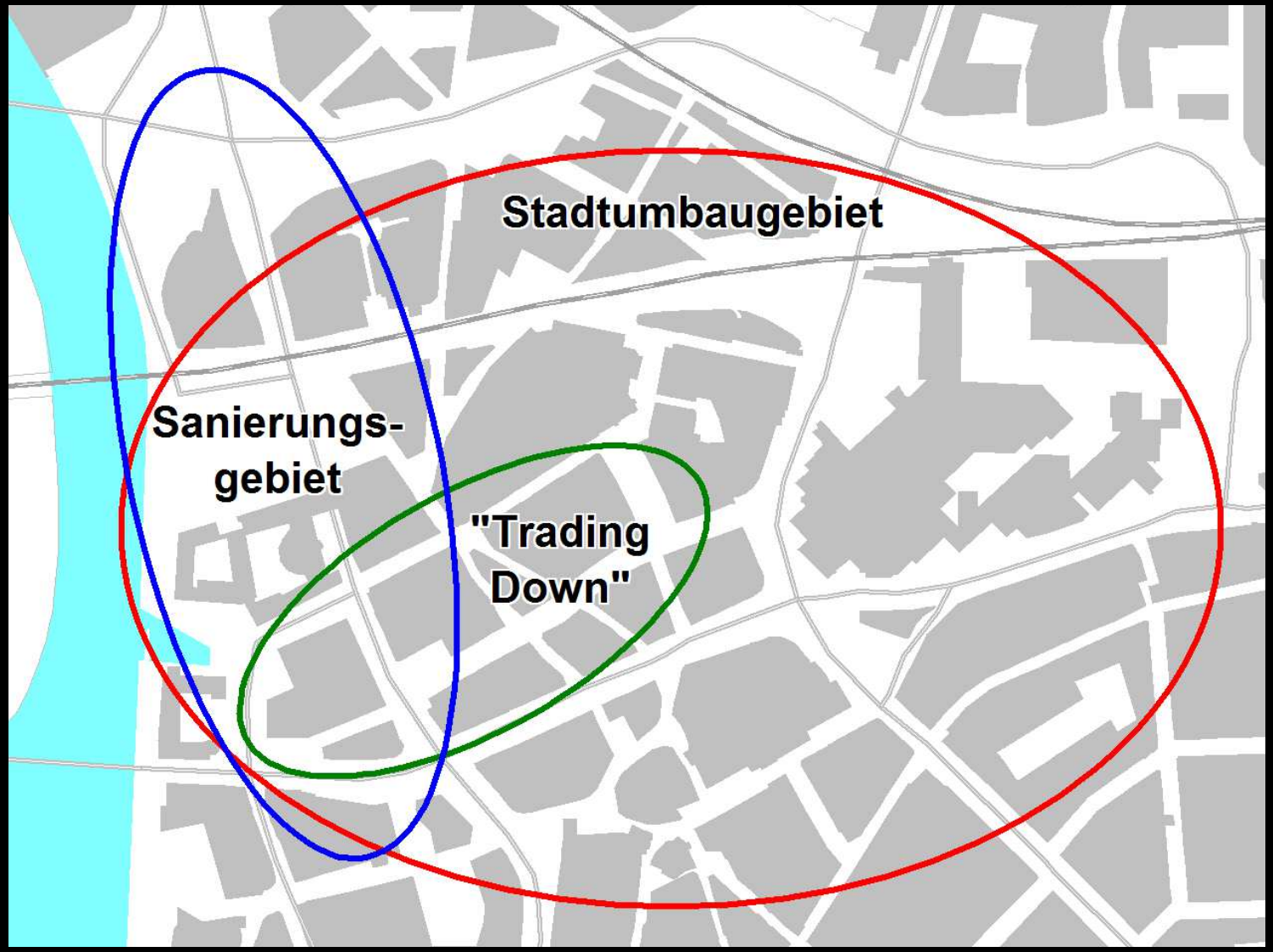
Mobilisierung: durch konsensuale Lösungen und über die Stadtumbausatzung gem. § 171 d BauGB

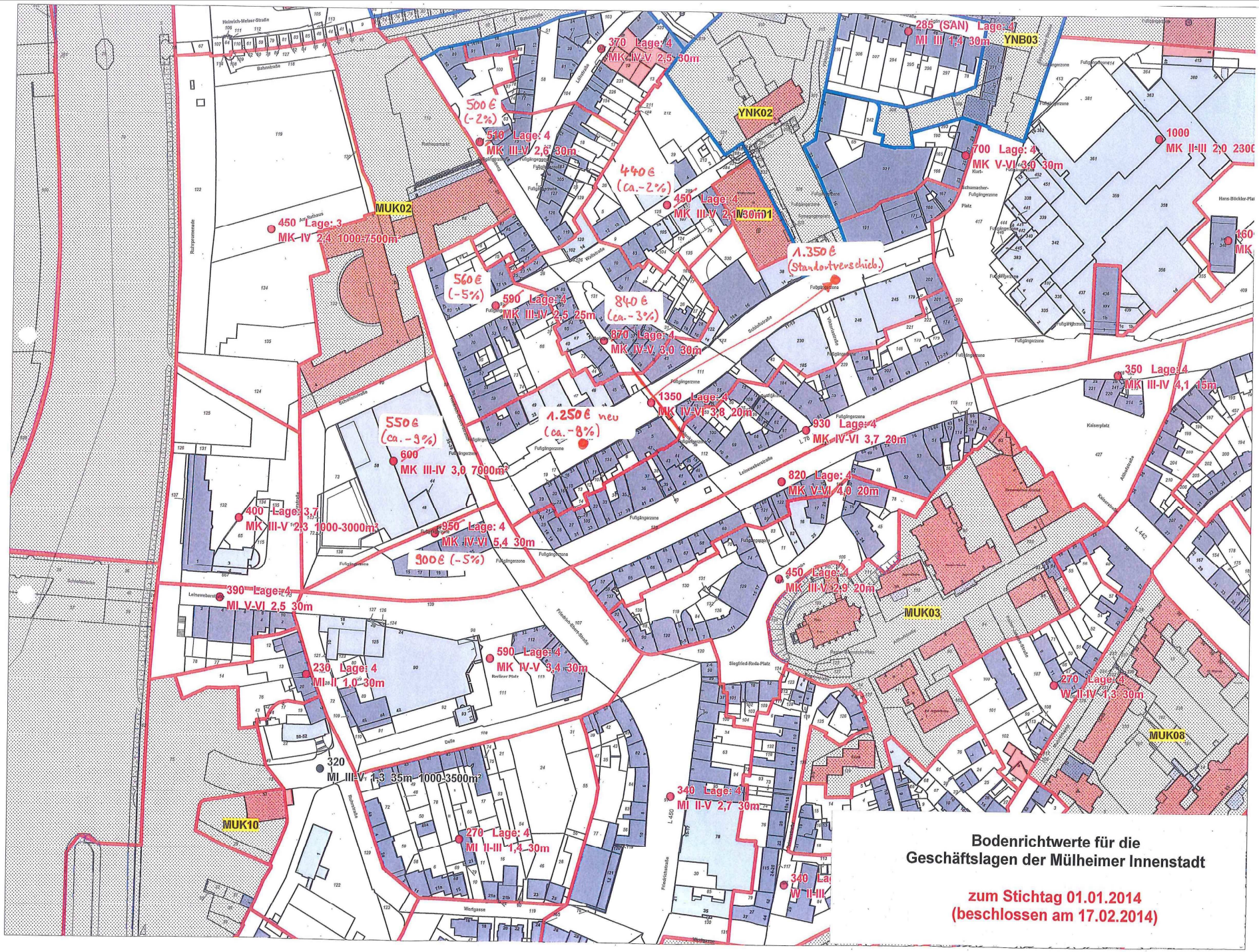
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

- Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände (Substanz- und/oder Funktionsschwächen) wesentlich verbessert oder umgestaltet wird
- ein sachliches, zeitliches und räumliches Sonderrecht in einer klar abgegrenzten Gebietskulisse
- kann entweder im „vollen" oder im „vereinfachten" Verfahren erfolgen

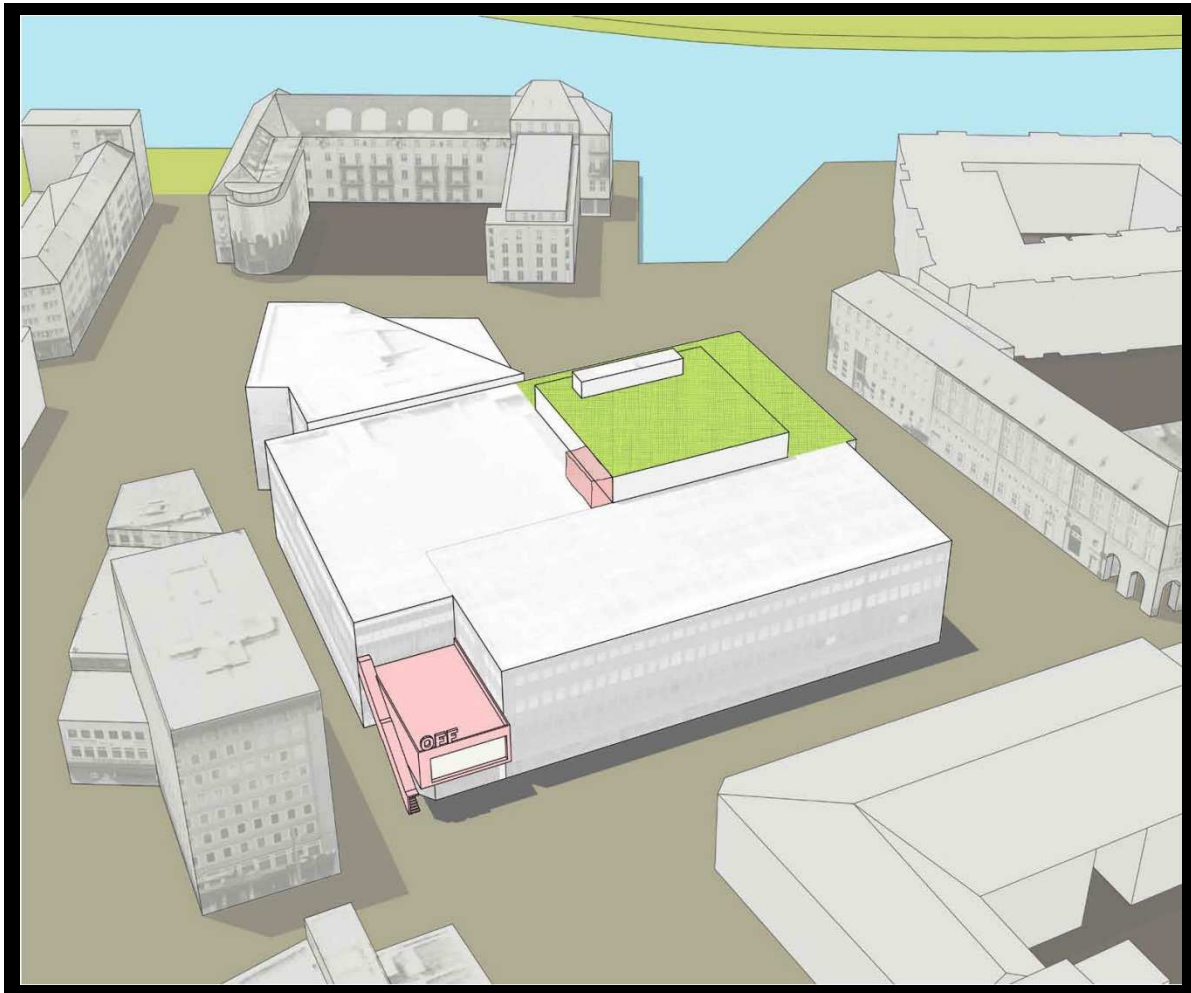
Mobilisierung: im vollen Verfahren möglich durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB
Möglichkeit der Aufnahme in Städtebauförderungsprogramme

Förderkulisse - Städtebauförderungsprogramme




285 (SAN) Lage: 4
MI III 1,4 30m
YNB03
370 Lage: 4
MK IV-V 2,5 30m
500 €
(-2%)
510 Lage: 4
MK III-V 2,6 30m
YNK02
440 €
(ca.-2%)
450 Lage: 4
MK III-V 2,1 30m
1000
MK II-III 2,0 2300
700 Lage: 4
MK V-VI 3,0 30m
MUK02
450 Lage: 3
MK IV 2,4 1000-7500m²
1.350 €
(Standortverschieb.)
560 €
(-5%)
590 Lage: 4
MK III-IV 2,5 25m
840 €
(ca.-3%)
870 Lage: 4
MK IV-V 3,0 30m
350 Lage: 4
MK III-IV 4,1 15m
1350 Lage: 4
MK IV-VI 3,8 20m
1.250 €
neu
(ca.-8%)
930 Lage: 4
MK IV-VI 3,7 20m
550 €
(ca.-3%)
600
MK III-IV 3,0 7000m²
820 Lage: 4
MK V-VI 4,0 20m
400 Lage: 3,7
MK III-V 2,3 1000-3000m²
950 Lage: 4
MK IV-VI 3,4 30m
900 €
(-5%)
450 Lage: 4
MK III-V 2,9 20m
MUK03
390 Lage: 4
MI V-VI 2,5 30m
590 Lage: 4
MK IV-V 3,4 30m
230 Lage: 4
MI II 1,0 30m
270 Lage: 4
W II-IV 1,3 30m
MUK08
320
MI III-V 1,3 35m 1000-3500m²
340 Lage: 4
MI II-V 2,7 30m
MUK10
270 Lage: 4
MI II-III 1,4 30m
340 Lage: 4
W II-III
Bodenrichtwerte für die
Geschäftslagen der Mülheimer Innenstadt
zum Stichtag 01.01.2014
(beschlossen am 17.02.2014)

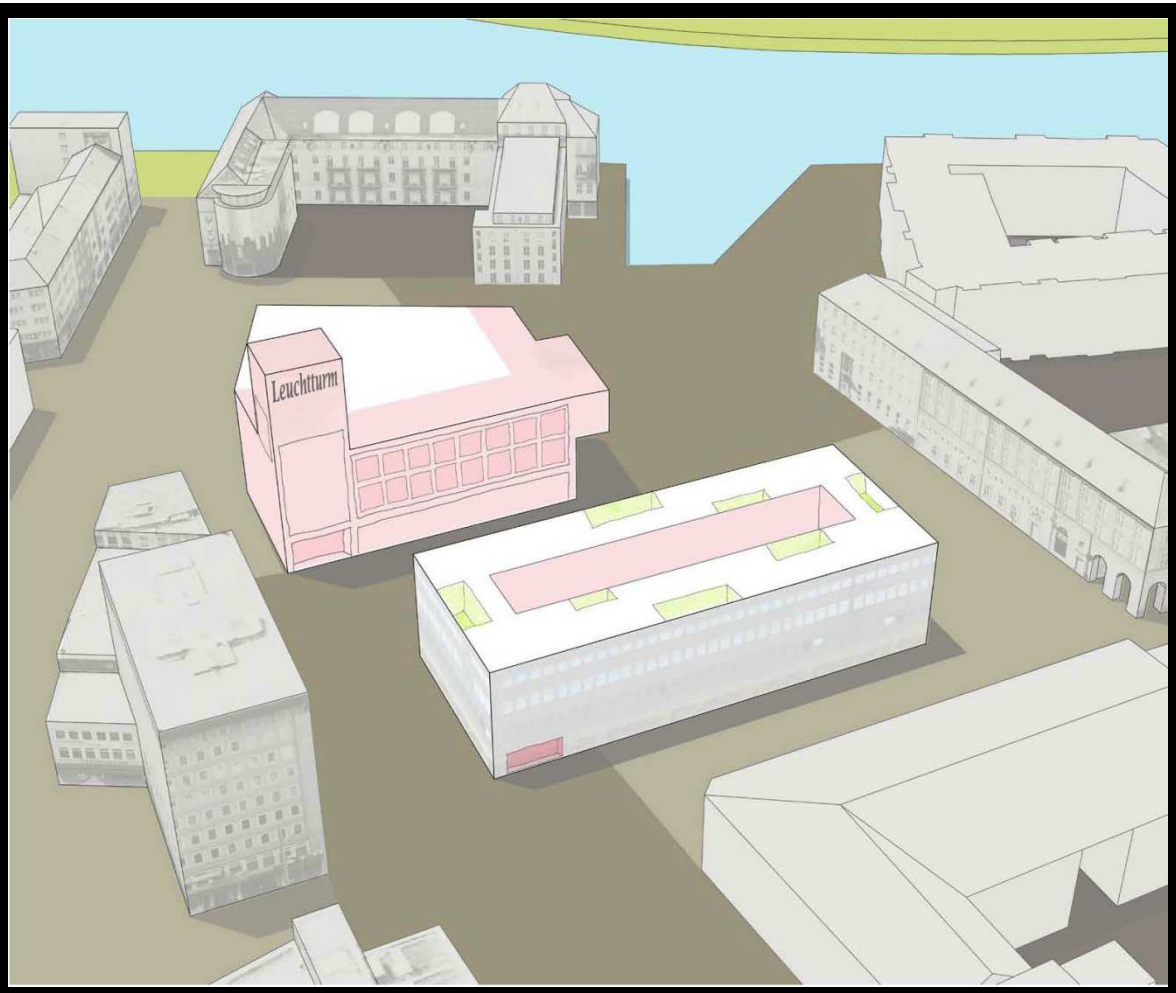
ExWoSt städtebauliche Szenarien



Bestandsaktivierung

- geringes Investitionsvolumen
- sofortige Verfügbarkeit
- Aktivierung der innenliegenden Bereiche über Selfstorage (Mietlager)
- Kultur-Pavillon mit externer Erschließung
- Co-Working +Café im EG
- Dachgarten auf On-Top Terrasse mit externer Erschließung
- Erhalt Parkhaus + Parken auf dem Dach

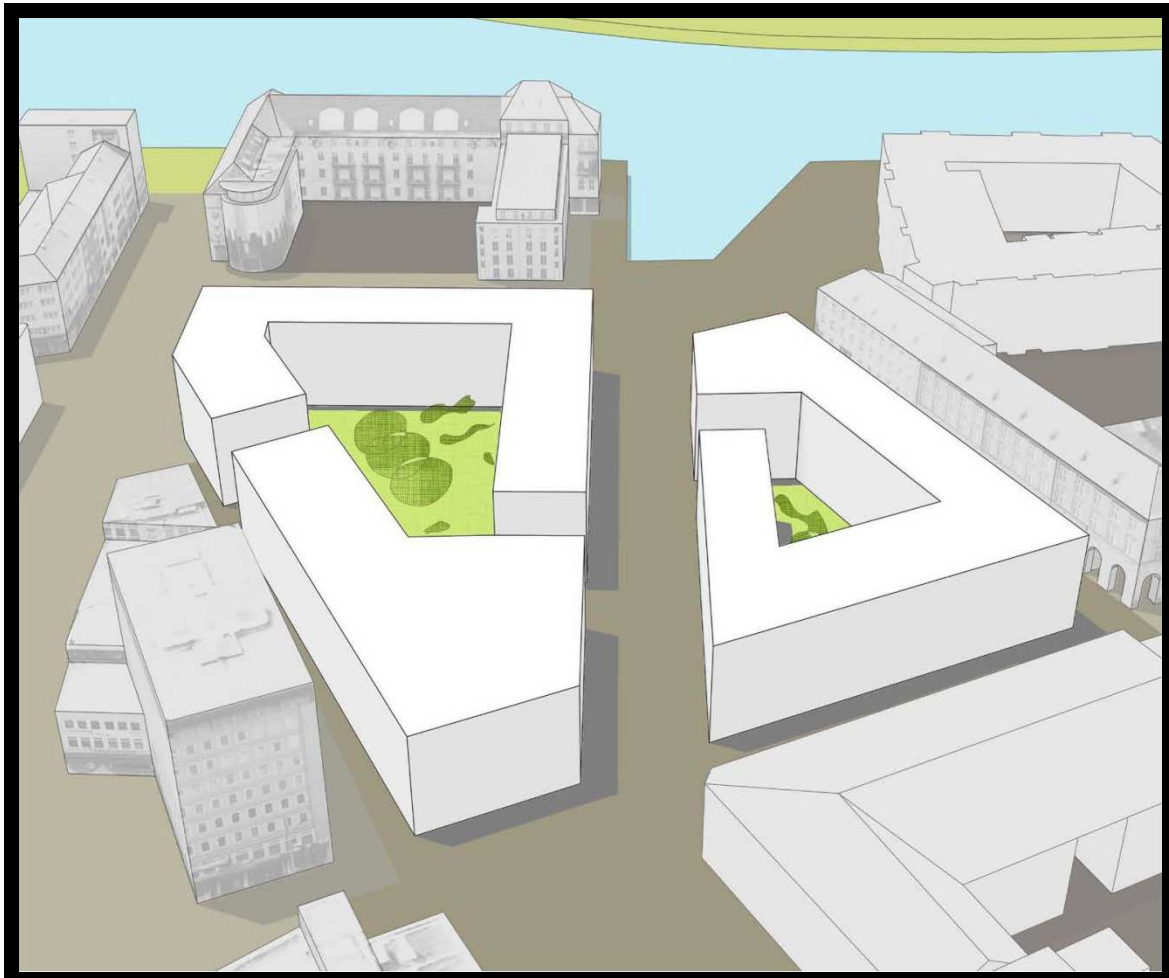
ExWoSt-Szenarien



Teilrückbau, Schaffung von zwei Solitären

- Erhalt des stadtbildprägenden ersten Bauabschnittes (Natursteinfassade)
- Reduzierung der Verkaufsfläche
- zweiseitige Belichtung wird möglich
- Wohnen in den OGs durch Lichthof
- Erhalt Parkhaus mit neuer Fassade zur Schloßstraße
- Verbreiterung/Attraktivierung der „kleinen Schloßstraße“

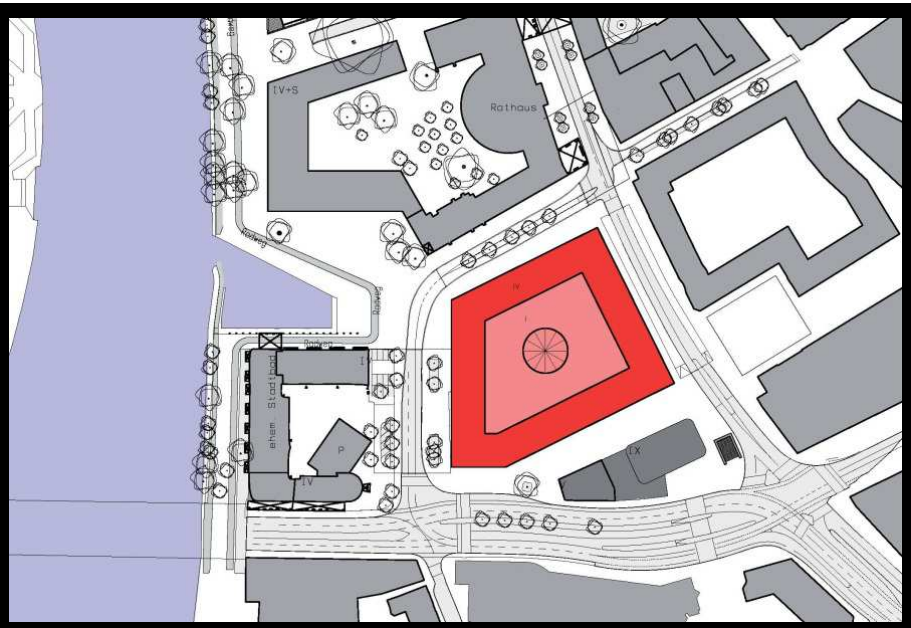
ExWoSt-Szenarien

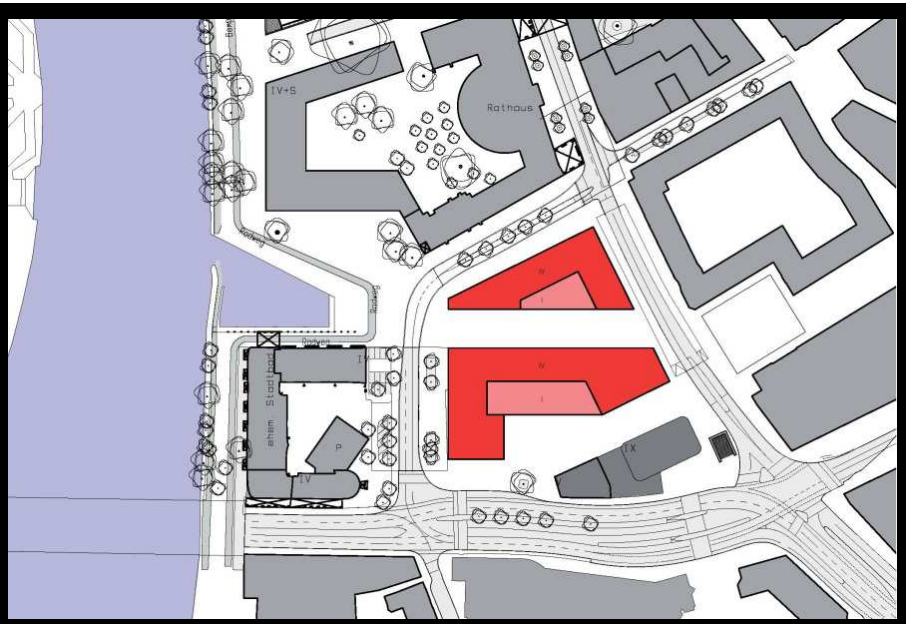


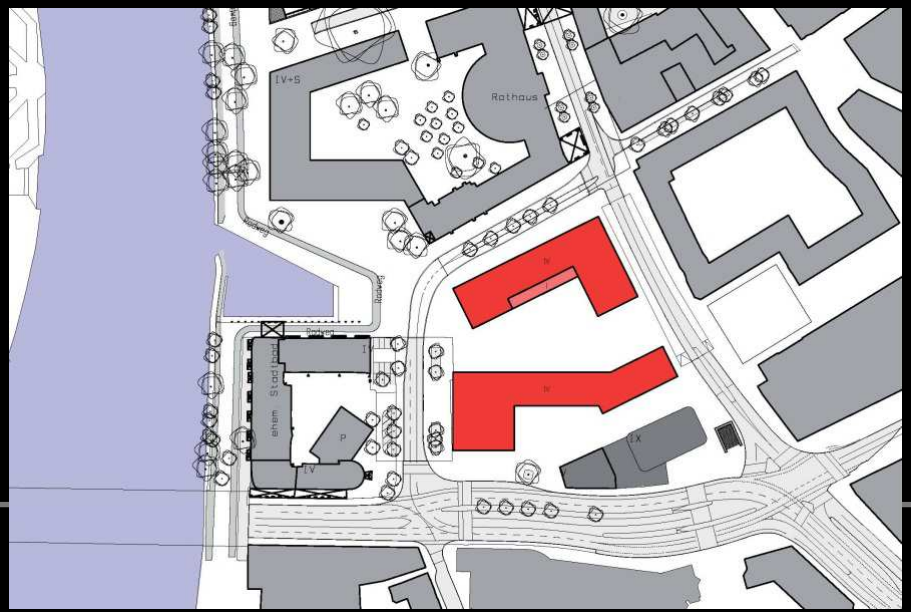
Neubau eines gemischten Baublocks

- Anordnung von neuen Blöcken mit Aufnahme der umliegenden Raumkanten
- zentrale Durchwegung in der Flucht des Anbaus am ehemaligen Stadtbad und dem Hafenbecken in Richtung Schloßstraße
- räumliche Fassung und Akzentuierung des Hafenplatzes und Platz an der Unteren Schloßstraße durch Kopfbauten
- Verkehr kann weiterhin über die Schollenstraße geführt werden

Städtebauliche Studien, Ruhrbania







Testentwürfe aus der städtebaulichen Studie der RUHRBANIA GMBH & CO. KG

Investorensuche / Vermarktungsaktivitäten

- seit 2010 wurden vom Eigentümer unter Beteiligung von M&B / Stadt mit insgesamt 48 Investoren, Projektentwicklern, Ankermietern und Zwischennutzern intensive Vermarktungs- und Verkaufsverhandlungen geführt

- 2010/2011 insgesamt 24: alle großen überregionalen, z.T. internationalen Einzelhandels- Investoren/Entwicklern, darunter ECE, Multi Development, Hahn AG, Mc Arthur Glen (FOC), mfi, etc.

- Fazit Zwischen-Workshop Politik 25.5.11: Große Einzelhandels-Nachfolgenutzung trägt nicht

- 2012 insgesamt 10 mit bundesweiten und überregionalen Investoren/Entwicklern, darunter HBB, Melan, Rosco

- 2013 insgesamt 12 Investoren/Entwickler, darunter Kaufland, Ten Brinke, schwerpunktmäßig regionale Entwickler z.B. Hoff & Partner (Gronau)

- 2014 insgesamt 2 (1) neue Interessenten, sowie 2 Investoren/Entwickler aus 2013

Durchgängige Ergebnisse / Probleme aus den Vermarktungsgesprächen

1. Letztendlich wurden keine oder zu wenig großflächige Ankermieter im Einzelhandel gefunden; Einzelhandelsüberangebot in Mülheim

2. Oftmals kam es schon wg. Punkt 1 nicht mehr zu Endverhandlungen des Kaufpreises mit dem Eigentümer

3. Konzepte mit anfänglichen Bestandsoptionen verloren i.d.R. im Laufe der Verfahrens an Tragfähigkeit, so dass fast alle Investoren/Entwickler am Ende auf Abriß-/Neubau setzten

4. Im Zeitverlauf verringerten sich die Nutzungsanteile der Einzelhandelsflächen an der Gesamtnutzfläche von rd. 20.000 m² in den Nachnutzungskonzepten zunehmend zugunsten von anderen Nutzungsarten: Gastronomie, Wohnen, Freizeit/Fitness, Pflege-/Seniorenheime und Büroflächen (oft verbunden mit der Frage nach öffentlichen Flächenbedarfen)

5. Als durchgängiges Problem wurde insbesondere bei hohen Einzelhandelsnutzungsanteilen die Verkehrssituation (Anlieferung, Entsorgung, Parken) gesehen

Baustein 1: Verwaltung

Bürgeramt

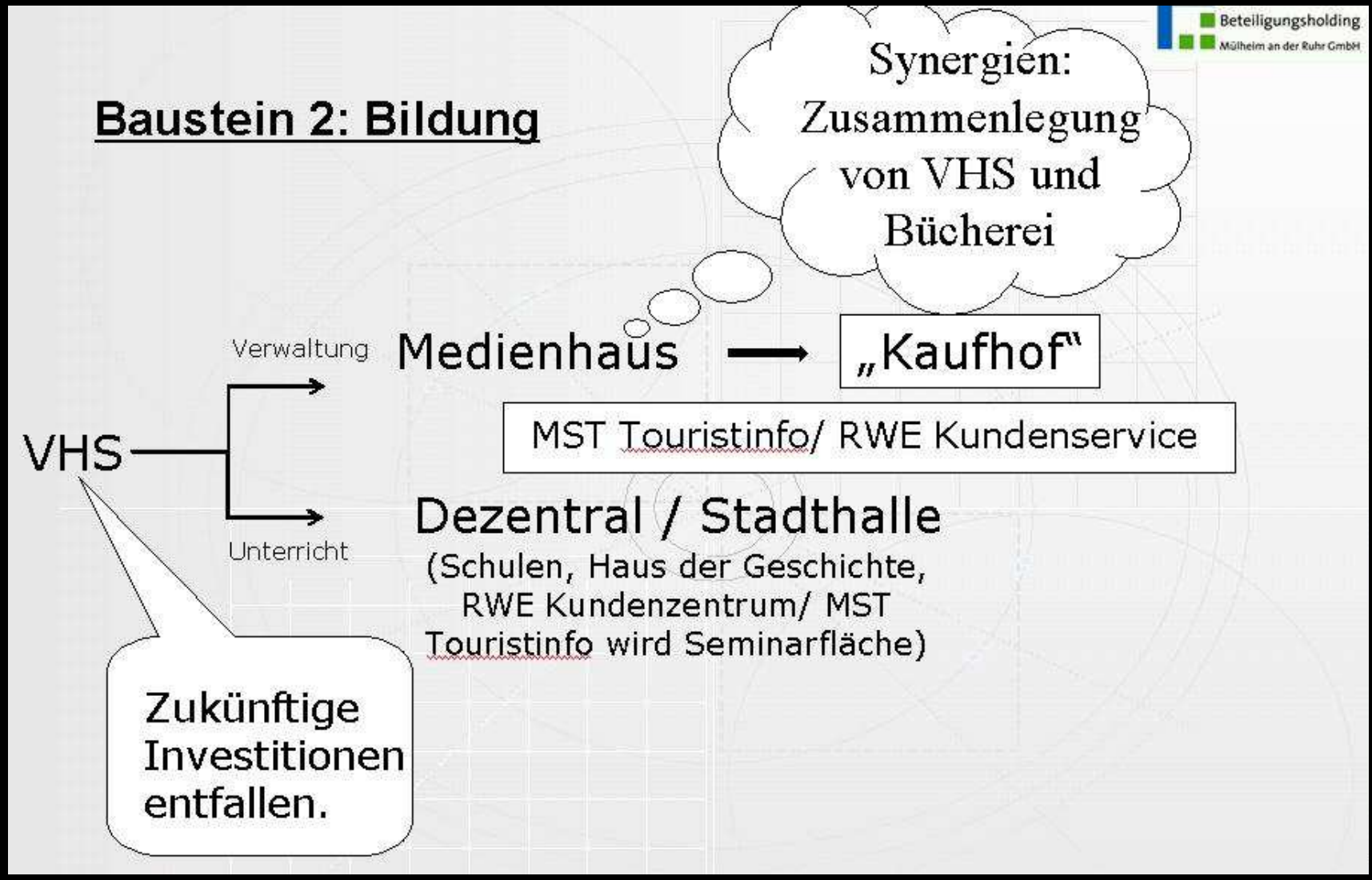
zieht um → „Kaufhof"

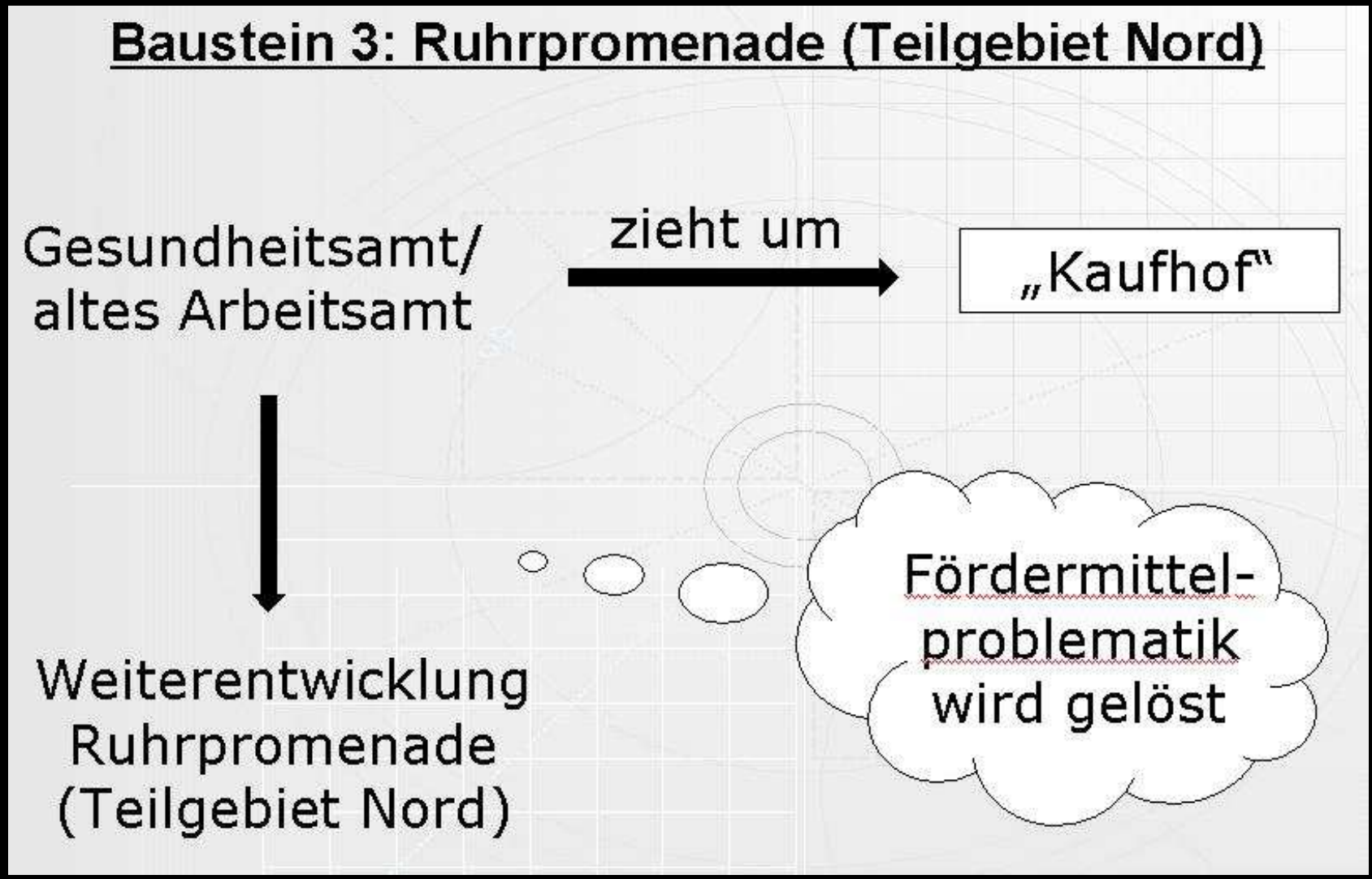
Ziele:
- Belebung des Standortes
- Kundenfrequenz
- Ansiedlung Kleingewerbe
- Bessere Anbindung

zieht um

Ruhrstrasse kann abgemietet werden

Sozialamt / Personalamt oder andere Verwaltungseinheit


Baustein 2: Bildung
Synergien: Zusammenlegung von VHS und Bücherei
Medienhaus
„Kaufhof"
MST Touristinfo/ RWE Kundenservice
VHS
Verwaltung
Unterricht
Dezentral / Stadthalle
(Schulen, Haus der Geschichte, RWE Kundenzentrum/ MST Touristinfo wird Seminarfläche)
Zukünftige Investitionen entfallen.


Baustein 3: Ruhrpromenade (Teilgebiet Nord)
Gesundheitsamt/
altes Arbeitsamt
zieht um
„Kaufhof"
Weiterentwicklung
Ruhrpromenade
(Teilgebiet Nord)
Fördermittel-
problematik
wird gelöst

Ergebnis: Nutzung Kaufhofgelände

Kleine Lösung:

- Bürgeramt
- Touristinfo
- MVG Kundencenter inkl. Sozialräume
- RWE Kundencenter
- Weitere Verwaltungseinheiten (z.B. Personalamt)

Große Lösung:

- Kaufhofgelände wird (zusätzlich) Ersatzstandort für Verwaltungseinheiten aus dem „Gesundheitsamt" und / oder Altes Arbeitsamt-Gebäude

- Rest: Wohnen/ Parken/ mit Anteil Dauerparken/ Grünfläche/ Kleingewerbe

Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH

Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH

Wertermittlungsproblematik - Verfahren

1) Bauchgefühl „Mülheimer Bürger“: „1 €“

2) Liquidationsverfahren (Bodenrichtwert)

3) Residualverfahren (subjektiv: Vorgehen Investor)

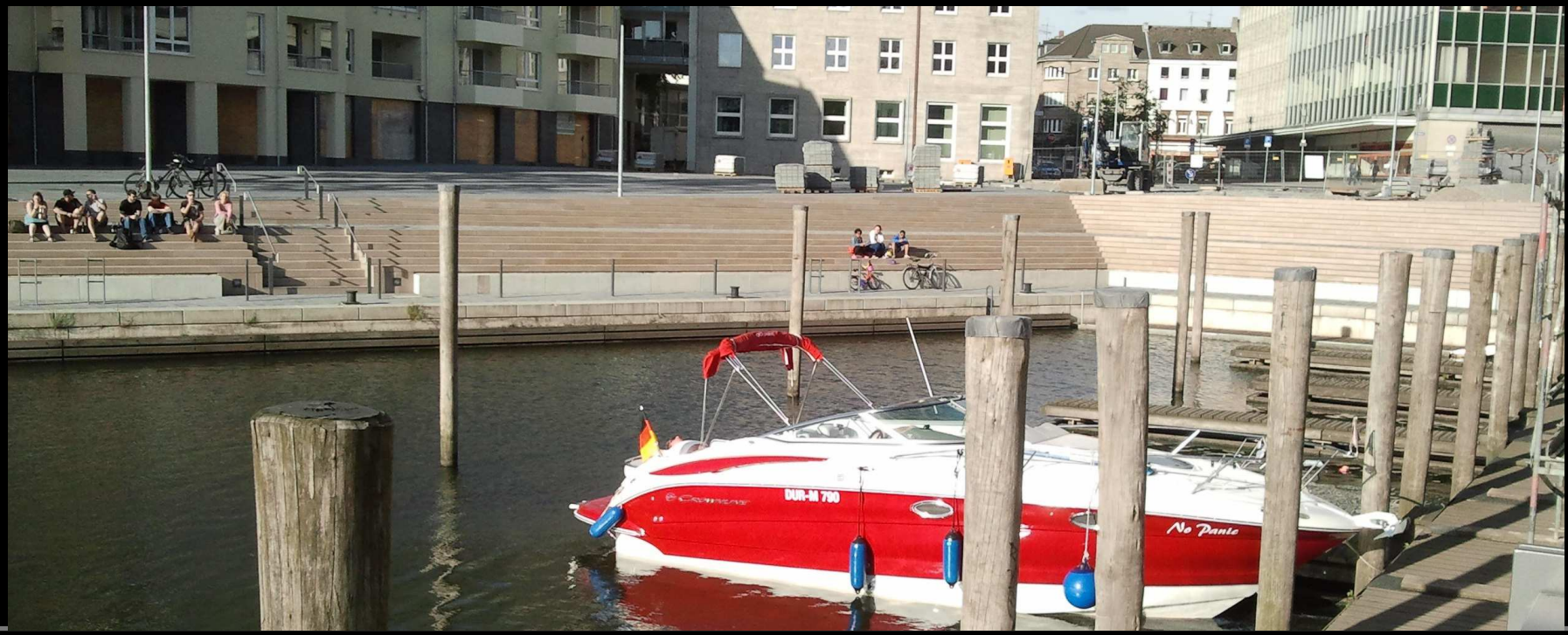
4) Residualverfahren (objektiv: Zwangsmaßnahme)

5) Bauchgefühl „Investor“: 7,5 Mio. €

Fazit: Verfahren 2) bis 4) sind zu bearbeiten.

1

BHM

Weiteres Vorgehen

- Beratung der Thematik in den Fraktionen
- Verwaltung, Ruhrbania GmbH und M&B arbeiten weiter an allen angesprochenen Aspekten
- Die Fraktionen werden über die Ergebnisse informiert