

**Entwicklung des Herten-Forums
- Sachstand und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**



Beratungsfolge	Sitzung am
Rat	16.12.2009

Vorlagen-Nr.	09/260	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 2
--------------	--------	--------------	--	--------------	---------------

Beschlussvorlage

öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Herten hält an dem Beschluss (Vorlagen-Nr. 08/221) zur Erneuerung und Erweiterung des Herten-Forums vom 24.09.2008 grundsätzlich fest. Ausnahmegenehmigungen für eine Spielhallen- und Vergnügungsstättennutzung werden nicht erteilt.
2. Darauf basierend wird die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer Hutley Investments Ltd. Zwischenlösungen mit dem Ziel zu erarbeiten, schrittweise den Standort zu entwickeln. Bedingungen sind hierbei:
 - Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes (verbindlicher Nachweis eines Mietvertrags über zehn Jahre plus Verlängerungsoption)
 - Sicherung der Unterhaltungs- und Dienstleistungsangebote wie Kino- und Bowlingcenter
 - Ein mit dem Straßenbaulastträger abgestimmtes Verkehrserschließungskonzept, wobei die Kosten durch den Investor zu tragen sind
 - Eine abgestimmte Entwurfsplanung zur Gestaltung des Parkplatzes sowie der vorläufigen (Fassaden)-Gestaltung des heutigen Bestandsgebäudes
 - Die Übertragung von Grundstücksflächen im Bereich der Kaiserstraße an die Stadt Herten zum Neubau eines Radweges und des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB)
 - Die Verpachtung des städtischen Grundstücks an der Feldstraße gebunden an den Betrieb des EDEKA-Marktes und unter Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Gebäude des Herten-Forums und dessen Erweiterungen
 - Erweiterungsmöglichkeit des Herten-Forums entlang der Kaiserstraße

Über das Ergebnis dieser Verhandlungen und die Verpachtung oder Übertragung städtischer Grundstücksflächen in einem Umlegungsverfahren beschließt der Rat gesondert.
3. Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, Alternativen und andere Nutzungskonzepte für das Herten-Forum und die angrenzenden Grundstücksbereiche mit weiteren Investoren und Projektentwicklern auszuloten und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu überprüfen.

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

Begründung:

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 24.09.2008 dem Neugestaltungs- und Erweiterungskonzept der Fa. Hutley Investments Ltd. für das Herten-Forum zugestimmt. Weiter wurde beschlossen: Um die Projektrealisierung zu ermöglichen, stellt die Stadt im Wege der Umlegung das hierfür benötigte städtische Grundstück zur Verfügung. Die Umlegungsregelung - verbunden mit einem Realisierungsbeginn für den ersten Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren - erfolgt dabei unter den folgenden wesentlichen Bedingungen:

- a) Die Vorlage eines Umgestaltungskonzeptes für das bestehende Gebäude.
- b) Die Vorlage eines umfassenden Vermietungskonzepts, das neben konkreten Aussagen zum Betrieb des Kinos auch die Verbesserung des Umfelds desselben (also Gastronomie, verbesserte Anfahrt und Parkmöglichkeiten) beinhaltet.
- c) Die Vorlage eines Mietvertrags mit der Fa. EDEKA über die Laufzeit von 15 Jahren und das Einverständnis der Fa. EDEKA zur Konzeption.
- d) Die abgestimmte Planung zur Fassadengestaltung, Farbgebung und Werbekonzept.
- e) Die abgestimmte Entwurfsplanung zur Gestaltung des Parkplatzes zwischen dem Hauptgebäude und der Feldstraße und seiner Einfassung und Begrünung.
- f) Ein mit dem Straßenbaulastträger abgestimmtes Erschließungskonzept. Hutley Investments trägt die Kosten der Anbindung an die Konrad-Adenauer-Straße und die Feldstraße.
- g) Die Übertragung von Grundstücksflächen im Bereich der Kaiserstraße an die Stadt zum Neubau eines Radweges und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB).
- h) Die Punkte 3. a, d-g sowie der am 17.09.2008 vorgestellte Planungsstand werden Bestandteil der Umlegungsvereinbarung. Abweichungen von der vereinbarten Gestaltung des Objektes und seines Umfeldes werden, soweit sie nicht einvernehmlich erfolgen, mit Vertragsstrafen belegt.

Aktuelle Situation

Inzwischen ist klar, dass Hutley Investments das Vorhaben nicht in der im September 2008 vorgestellten Form realisieren kann. Auch die Versuche, das Objekt zu verkaufen und damit die Realisierung auf andere Investoren zu übertragen, sind gescheitert. Vielmehr beabsichtigt Hutley jetzt, das Vorhaben nur in reduzierter Form, zunächst beschränkt auf die Bestandsimmobilie, umzusetzen (s. Anlage 1 und 2, Perspektive/Ansicht und Vorentwurf/Grundriss).

Nach den vorliegenden Plänen sind im Erdgeschoss des Herten-Forums auf insgesamt rund 5.000 m² Verkaufsfläche folgende Nutzungen vorgesehen:

- EDEKA-Supermarkt (2.215 m²)
- KiK-Textilien (520 m²)
- TeDi Gemischtwaren (319 m²)
- Drogeriemarkt (Rossmann o.ä.) 753 m²)
- Essanelle Friseurgeschäft (94 m²)
- Backwerk-Backshop (116 m²)
- und andere

Das ursprüngliche Konzept (eines typischen Einkaufszentrums) wird damit nicht weiter verfolgt: EDEKA – so Hutley - werde im neuen Konzept weitestgehend in den ehemaligen Flächen des REWE- bzw. PLUS-Marktes untergebracht. Die für EDEKA erforderlichen 180 ebenerdigen Stellplätze seien auf der zum Teil städtischen Freifläche in Richtung Feldstraße unterzubringen. Der EDEKA-Markt erhalte einen zentralen, ausschließlich über den Parkplatz erreichbaren Kundeneingang. Die Anlieferung könne bei dieser Ausrichtung nur an der Vorderseite des Gebäudes an der Konrad-

Adenauer-Str., auf Teilbereichen der öffentlichen (=städtischen) Fläche erfolgen (s. auch Anlage 2 und 4).

Auf die Verbindungs-/Einkaufsmall werde verzichtet. Es entstehen weitgehend von einander isolierte Laden- und Geschäftsbereiche.

Der Eingangsbereich einschl. Treppenaufgang zum Kino soll zunächst erhalten bleiben. Erst in einer 2. Umbauphase soll hier ein das Kino unterstützendes Konzept mit Gastronomie umgesetzt werden. Möglicherweise erhalten dann auch die Läden von KiK, Tedi und dem Drogeriemarkt Zugänge vom Parkplatz und wären damit nicht über den Innenbereich, so wie es heute der Fall ist, zugänglich. Die ursprünglich geplante weitere Zu- und Ausfahrt über die Feldstraße wird von Hutley nicht weiter verfolgt.

Die auch zwischenzeitlich in den Medien veröffentlichte Zielsetzung des Investors, in das Konzept eine größere Spielhalle einzubinden, hat dieser nach Gesprächen mit Politik und Verwaltung wieder aufgegeben.

Kern einer zukünftigen Projektentwicklung (Zeithorizont, so Hutley, drei bis fünf Jahre) entlang der Kaiserstraße soll ein eingeschossiger Bau mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen sein (somit entspricht die Gebäudeansicht in Anlage 1 nicht den aktuellen Planungen). Dazu werden nach Auskunft des Investors bereits heute Gespräche mit potentiellen Mietern (Textilien/Oberbekleidung/Schuhe/Apotheke u.a.) geführt. Die dafür benötigte Fläche würde zunächst als Parkplatzfläche ausgebaut.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen der bestehende Beschlusslage vom 24.09.2008 und der aktuellen Zielsetzung von Hutley Investments sind in Anlage 3 zusammengefasst und verdeutlicht.

Entscheidungsbedarf bei Hutley Investments

Hutley Investments benötigt und erwartet für die Umsetzung des vorgenannten Konzepts von der Stadt Herten folgendes:

1. die grundsätzliche Zustimmung des Rates zu dem neuen Konzept
2. die Verfügbarkeit über das städtische Grundstück und
3. die Baugenehmigung für die Herstellung des Parkplatzes, die Baugenehmigung/einen Bauvorbescheid für die o.g. bauliche Erweiterung

Unabhängig davon ist das Verkehrserschließungskonzept, nämlich die ausreichende Anbindung der Herten-Forums inklusive Parkplatz an die Konrad-Adenauer-Straße, mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW abschließend und einvernehmlich zu klären. In Abstimmung mit EDEKA, Straßen.NRW und Stadt Herten ist das Konzept für die geplante Anlieferungszone über die öffentliche Grundstücksfläche an der Vorderseite des Gebäudes abzustimmen und dafür entsprechende Regelungen zu treffen.

Entscheidungsgrundlagen

Hutley Investments Ltd. ist Eigentümerin des Bestandsgebäudes. Deshalb sind alle Planungen dort im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen sind laut Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig. Die Verwaltung empfiehlt, hier zum Schutz der Umgebung und der übrigen Nutzungen im Gebäude entsprechende Genehmigungen zu versagen.

Darüber hinaus bietet nur das Eigentum an dem östlich des Herten-Forums befindlichen Grundstück die Möglichkeit, die Entwicklung mittelbar zu steuern, denn dieses Grundstück wird für jede weitergehende Umstrukturierung des Bestandsgebäudes zumindest als Parkplatzfläche benötigt.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung, dieses Grundstück nicht zu veräußern, solange nicht die mit dem Ratsbeschluss vom 24.09.2008 verbundenen Ziele umgesetzt werden können.

Weitere Steuerungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Im Zuge der Ratsentscheidung sind die Handlungsalternativen und damit verbundene Entwicklungsperspektiven gegeneinander abzuwägen

1. Im Falle einer Ablehnung der aktuellen Pläne Hutleys hat das Hertzen-Forum im Eigentum von Hutley Investments aus Sicht der Verwaltung keine Entwicklungschance. Die Folge wäre, dass die laufenden Einnahmen bzw. Erträge aus der Vermietung weiter sinken. Demgegenüber stehen die Forderungen der finanzierenden Bank. Ob dadurch Hutley Investments Zahlungsunfähigkeit droht, hängt von der Gesamtsituation des Unternehmens ab. Auf Seiten der Verwaltung besteht dazu keine Einschätzung.
Erst nach einer vollzogenen Abwertung des Gebäudes könnten neue Investoren einsteigen. Wie lang eine solche Phase anhält, lässt sich nicht prognostizieren. Unklar ist, ob unter diesen Rahmenbedingungen eine Einigung über das für den ZOB notwendige Grundstück zu erzielen ist. Die Verwaltung kann nicht einschätzen, welche Auswirkungen sich für den Betrieb des Kinos ergeben. Das beschriebene Szenario birgt die Möglichkeit, dass sich langfristig nach vollzogener Abwertung der Immobilie eine neue Nutzung etablieren lässt; dies stellt langfristig gesehen durchaus eine Chance dar. Es birgt allerdings auch erhebliche Risiken.
2. Im Rahmen einer kleinteiligen, schrittweisen Entwicklung – wie sie Hutley jetzt verfolgt - besteht die Möglichkeit die Rahmenbedingungen für die verbliebenen Bestandsmieter, insbesondere für die Bestandsmieter wie Kino und Bowlingbahn, zu verbessern. Der für den Ausbau des ZOB benötigte Grundstückstausch ließe sich kurzfristig umsetzen. Der Ausbau des ZOB sowie der geplante Kreisverkehrsplatz trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung bei, die auch für die weitere inhaltliche Entwicklung des Hertzen Forums zuträglich sein kann. Jedoch ist das Entwicklungspotenzial für Einzelhandel angesichts der Entwicklungen in den Nachbarstädten eher zurückhaltend zu bewerten. Auch gibt es im Falle einer Ratszustimmung für diesen Entwicklungsansatz keine Garantie, dass Hutley das Projekt erfolgreich umsetzen kann. Noch besteht eine Reihe offener Punkte. Dazu zählen u.a. der ausstehende Mietvertrag mit EDEKA, das weitere Vermietungskonzept und die Finanzierungszusage der Banken. Darüber hinaus kann sich die aus städtischer Sicht verstandene Zwischennutzung durchaus verfestigen.
3. Aus den vorgenannten Gründen und den dargestellten Risiken beider Szenarien heraus sollte in jedem Falle Alternativen nachgegangen werden: Überlegungen zu alternativen Nutzungen sowie Kontakte zu Projektentwicklern und Investoren.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Der Beschlussvorschlag bietet die Möglichkeit, über die dargestellten Szenarien zu entscheiden.

Die Punkte des Beschlusses können einzeln oder in Kombination gefasst werden.

Punkt 1 entspricht, betrachtet man ihn als ausschließliche Handlungsweise, dem 1. Szenario. Punkt 2 beauftragt die Verwaltung zu weiteren Verhandlungen über das von Hutley verfolgte Nutzungskonzept. Punkt 3 beauftragt die Verwaltung, Alternativen zu untersuchen.

Die Verwaltung schlägt vor, das ca. 3.500 m² große städtische Grundstück im Eigentum zu behalten. Dies ermöglicht im Falle des Scheiterns von Zwischennutzungen eine erneute Einflussnahme auf Entwicklungen.

Stellt man das Grundstück für die von Hutley angestrebten Zwischennutzungen auch nicht vorübergehend für die Anlage von Parkplätzen zur Verfügung, läuft die Stadt Gefahr, dass eine Entwicklung des Standortes insgesamt auf absehbare Zeit blockiert ist.

Deshalb schlägt die Verwaltung unter Punkt 2 des Beschlussvorschlages vor, die Verhandlungen mit Hutley über Zwischennutzungen zur Entscheidungsreife zu führen. Gleichwohl beurteilt die Verwaltung die Erfolgsaussichten skeptisch. Von vornherein sollte dabei klar sein: Es erfolgt lediglich

eine Verpachtung des Grundstück. Dies kann im Wege der Umlegung und in Verbindung mit einer Grundstücksregelung an der Kaiserstr. zu Gunsten des ZOB erfolgen. Der Pachtvertrag endet mit

einem Betriebsende EDEKA oder im Falle von mit dem Standort unverträglichen Nutzungen im Herten-Forum. Die übrigen Bedingungen sind im Beschlussvorschlag genannt. Liegt ein entsprechendes Verhandlungsergebnis vor, entscheidet der Rat gesondert.

Für den Fall, das diese Bemühungen scheitern, sollte parallel Alternativen nachgegangen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

1. Perspektive/Ansicht
2. Vorentwurf/Grundriss mit Nutzungsplan Erdgeschoss und Parkplatz
3. Gegenüberstellung/Vergleich der Konzepte (Beschlusslage 24.9.2008 und aktuelle Planung November 2009)
4. Perspektive neue Anliefersituation an der Westseite des Herten-Forums