

# EINZELHANDELSKONZEPT KONZEPTE NEUMARKT

|                       |
|-----------------------|
| 18.05 UHR – 20.30 UHR |
|-----------------------|

Bürgerschaft: Bürger lt. Anwesenheitsliste

## **2. Vorstellung Schoofs Immobilien GmbH – Herr Schoofs**

Herr Schoofs erläutert den strukturellen Aufbau der Schoofs Immobilien GmbH und teilt mit, dass sein Büro vom Standort Kevelaer mit insgesamt 30 Mitarbeitern an der Entwicklung, der Planung, der Errichtung, der Verwaltung und der Vermietung von Geschäftsvorhaben arbeitet. In NRW errichten sie Wohn- und Geschäftshäuser, Fachmärkte, Baumärkte und andere Bereiche, die ausschließlich dem Handel dienen.

## **3. Ziele WELASA/Schoofs-Konzept Neumarkt – Herr Welmans**

Herr Welmans erläutert die Ziele des WELASA/Schoofs-Konzeptes für den Neumarkt, die von Beginn an bei der Entwicklung des Projektes verfolgt wurden. Bevor mit der Planung begonnen wurde, hat man einige Prämissen aufgestellt, die einen sehr starken Einfluss auf das heutige Konzept haben:

- Keine Verwerfungen im Emmericher Einzelhandel. Mit der Planung wird es vermieden, einen Verdrängungswettbewerb durchzuführen und bestehende Immobilien in ihrer Wertigkeit herabzusetzen.
- In Emmerich besteht ein Einzelhandelskonzept, welches der Rat vor längerer Zeit beschlossen hat. In der Planung wurde Wert darauf gelegt, dass man sich innerhalb dieses bestehenden Einzelhandelskonzeptes bewegt.
- Wichtig ist für die Planung gewesen, in der Innenstadt barrierefreien Wohnraum für alle Generationen (Senioren, junge Familien, Alleinerziehende etc.) zu schaffen. Hier hat man sich am Leitbild der Stadt Emmerich am Rhein orientiert.
- Es soll keine Spezialimmobilie gebaut werden, welche nur auf die Nutzung Einzelhandel ausgerichtet ist.
- Der Wochenmarkt am Neumarkt soll erhalten werden.

## **4. Vorstellung Welasa/Schoofs-Konzept Neumarkt – Herr Prof. Schulz**

s. Anlage

## **5. Zeitplan – Herr Schoofs**

Herr Schoofs geht auf die Realisierung des Projektes ein. Sein Unternehmen entwickelt solche Projekte ausschließlich in Einzelausschreibungen. Er geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 1 Jahr nach Konzeptbeschluss abgeschlossen und die sich daran anschließende Baugenehmigung bis zum Frühjahr 2012 erteilt ist, so dass die Baumaßnahme bis Mai 2013 fertig gestellt sein kann.

## **6. Überleitung – Herr Dr. Wachs**

Herr Dr. Wachs führt aus, dass das Projekt Neumarkt die Entwicklung der Innenstadt für die nächsten Jahrzehnte bestimmen wird und leitet zu den folgenden fachlichen Bewertungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg (IHK) und des Planungsbüros Junker & Kruse aus Dortmund über.

## **7. Fachliche Stellungnahme IHK – Frau Krämer**

s. Anlage

## **8. Einzelhandelskonzept – Herr Völker**

s. Anlage

## **9. Konzeptbewertung Neumarkt – Herr Junker**

s. Anlage

## **10. Überleitung Redebeiträge Bürger – Herr Dr. Wachs**

Herr Dr. Wachs bedankt sich bei den Vortragenden für die fachliche Vorstellung und Bewertung und eröffnet die Diskussionsrunde mit dem Hinweis an die Bürger, vor Formulierung der Fragestellung oder Anregung jeweils ihren Namen zu nennen.

## **11. Fragen und Anregungen Bürger**

**Herr Tenhaeft** stellt positiv heraus, dass die Bürger bei dem Projekt Entwicklung des Neumarktes einbezogen werden und stellt die Frage, ob der in Stufe 1 vorgesehene Gebäudekomplex auch ohne die in Stufe 2 geplante Anbindung an die Kaßstraße gebaut wird.

**Herr Dr. Wachs** stellt fest, dass eine Verbindung zwischen Neumarkt und Kaßstraße sehr wichtig ist. Diese Notwendigkeit macht er an dem Projekt Rhein-Center fest. Erst mit baulicher Öffnung des Rhein-Centers zur Kaßstraße erfolgte eine Belebung des Centers und eine vollständige Belegung der Einzelhandelsflächen. Die Stufen 1 und 2 des WELASA/Schoofs-Konzeptes sollten zusammen realisiert werden.

**Herr Prof. Schulz** hebt die Wohnnutzung für alle Generationen hervor und weist darauf hin, dass die Anbindung an die Kaßstraße in verschiedenen Stufen und in unterschiedlichen Bereichen möglich ist.

**Frau Husung** möchte wissen, ob hiesige Baufirmen und Handwerksbetriebe an der Realisierung des Projektes Neumarkt beteiligt werden. Weiterhin fragt sie nach dem Thema erneuerbare Energien. Außerdem wünscht sie sich einen Ort der Kommunikation in Form einer kleinen Cafeteria.

**Herr Dr. Wachs** erklärt, dass die Caritas-Begegnungsstätte einen solchen Treffpunkt darstellen wird.

**Herr Welmans** ergänzt zum Thema erneuerbare Energien, dass die technischen Möglichkeiten genutzt werden sollen, die so genannte 2. Miete möglichst gering zu halten. Die Ausschreibung betreffend wird es einzelne Gewerke geben (keinen Generalunternehmer), so dass örtliche Baufirmen und Handwerksbetriebe sich an den Ausschreibungen beteiligen können. Ergänzend führt er aus, dass im Bereich der Frische-Arena ebenfalls ein Café geplant ist.

**Herr Bergmann** lobt die Vorträge, die für ihn „Hand und Fuß“ haben und ihn überzeugen konnten, dass das vorgestellte Konzept die richtige Lösung für den Neumarkt darstellt. Er spricht das Thema öffentliche WC-Anlagen in der Innenstadt an, die aus seiner Sicht ausreichend vorhanden sein müssen. Zusätzlich fragt er nach den Kosten für den Grunderwerb der Altimmobilie am Neumarkt.

**Herr Dr. Wachs** erläutert, dass das Thema öffentliche WC-Anlagen bereits mehrfach in politischen Gremien diskutiert worden ist und es aus dem Projekt „Umgestaltung des Rhein-parks“ einen klaren Auftrag gibt, eine weitere WC-Anlage im öffentlichen Raum (Bereich Parkring) zu realisieren. Bei der Gestaltung der Platzfläche Neumarkt spielt die an dem Standort derzeit vorhandene Anlage ebenfalls eine Rolle.

**Herr Schoofs** ergänzt, dass die im Konzept enthaltene Wohnnutzung positiv für die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu werten ist. Insgesamt sind die Grenzen bei dem Thema Wirtschaftlichkeit des Projektes eng.

**Herr Günnewig** ist der Meinung, dass durch das WELASA/Schoofs-Konzept die vielfach geforderte Verbindung zwischen Kaßstraße und Steinstraße über die Kirchstraße nicht verbessert wird und mit Errichtung von Altenwohnungen keine Belebung des Einzelhandels in der Innenstadt einhergeht.

**Frau Krämer** widerspricht diesen Ausführungen und erläutert, dass es in erster Linie darauf ankommt, die Kaufkraft in Emmerich zu binden, d.h. die Emmericher müssen zuerst in Emmerich einkaufen. Dies kann durch die Ansiedlung der Leitsortimente Elektronik und Bekleidung erreicht werden, so dass aus ihrer Sicht die Realisierung des WELASA/Schoofs-Konzeptes zu einer Belebung der Emmericher Innenstadt führen wird.

**Herr Schuster** fragt nach der Höhe der Mieten für die neuen Wohnungen und erhebt Bedenken gegen den „auf dem Dach“ des neuen Baukörpers vorgesehenen fußläufig zugänglichen halböffentlichen Raum, da dieser sich aus seiner Sicht zu einer „Dreckecke“ entwickeln wird.

**Herr Prof. Schulz** entgegnet, dass solche Projekte mit einer Kombination aus Handel und Wohnen und einer fußläufigen Durchlässigkeit bereits vielfach realisiert wurden und gut funktionieren. Sicherlich wird es sehr darauf ankommen, wie die Ausgestaltung dieses Raumes erfolgt. Gestaltung, Pflege und Beleuchtung müssen eine entsprechende Qualität bekommen. Im übrigen ist dieser neue Durchgang nicht anders zu bewerten als andere Gassen in der Stadt auch.

**Herr Schoofs** teilt mit, dass Preislisten, Grundrisse und Baubeschreibungen für die Wohnungen noch nicht vorliegen, die Preise sich aber an marktüblichen Gegebenheiten orientieren werden, d.h. bei Mietwohnungen ca. 6,50 € bis 7,00 €/qm und bei Eigentum in Höhe von ca. 1.900 – 2.200 €/qm.

**Herr Bartels** weist darauf hin, dass sich ein Objekt in der Nähe (Lohmann-Riegel) mit Kaufpreisen in ähnlicher Größenordnung nur schleppend vermarkten lässt.

**Herr Schoofs** führt aus, dass Lage, Integration und Umfeld der neuen Wohnungen am Neumarkt als gut zu bezeichnen sind, es aber klar ist, dass die Vermarktung der Wohnungen über einen längeren Zeitraum erfolgen wird. Dieser Entwicklungszeitraum ist Bestandteil der Kalkulation.

**Herr te Laak** wirft ein, dass am Steintorgelände als Eingangstor unserer Stadt ein vernünftiger Parkplatz geschaffen werden müsste.

**Eine Bürgerin** fragt, ob die bestehenden Leerstände in der Innenstadt durch die „neue Mitte“ verstärkt werden.

**Herr Junker** erklärt, dass es bei der Ansiedlung neuen Einzelhandels immer eine Gratwanderung zwischen „nicht zu groß“ und „nicht zu klein“ ist. In Bezug auf das Einkaufen sind die Menschen „distanzempfindlich“ geworden, so dass der Einzelhandel sich auf den Kern einer Stadt konzentrieren muss. Durch das WELASA/Schoofs-Konzept eröffnen sich neue Möglichkeiten der Entwicklung, die dem bestehenden Einzelhandel aber auch noch „Luft zum atmen“ lassen.

**Herr Kantehm** möchte wissen, wie das Problem der temporären Reduzierung von Parkraum am Neumarkt während der Bauzeit gelöst wird.

**Herr Dr. Wachs** führt aus, dass während der Bauphase zentrumsnah temporäre Ersatzparkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.

**Herr Guliker** fragt nach den Kaufpreisen für Grundstücke und möchte wissen, ob die Forderungen der Stadtparkasse bzw. der Stadt zu hoch sind.

**Herr Dr. Wachs** entgegnet, dass Grundstücke grundsätzlich zum jeweiligen Bodenrichtwert zu veräußern sind. An diesem wird sich auch hier orientiert. Details der Planung und damit verbundene Aufwendungen werden allerdings erst im Rahmen der Bauleitplanung erörtert.

**Ein Bürger** ist der Auffassung, dass man jetzt noch 1 Jahr warten und einen neuen Investor suchen soll, der ein Konzept vorstellt, welches einen Mittelweg zwischen den bisher bekannten Konzepten aufzeigt.

**Herr Dr. Wachs** erwidert, dass die Entwicklung des Neumarktes seit mehr als 10 Jahren betrieben wird und der Investor, der jetzt noch zur Verfügung steht, positiv bewertet wurde. Die Suche nach einer 100%tigen Lösung ist hier nicht der richtige Weg. Die Umsetzung des WELASA/Schoofs-Konzeptes steht an unter dem Vorbehalt eines politischen Beschlusses.

**Frau Behler** geht nochmals auf die geplante stufige Entwicklung des Konzeptes ein und möchte wissen, ob alle Elemente des Konzeptes gleichzeitig gebaut werden. Sie ist der Meinung, dass ein Discounter in der Innenstadt nicht gebraucht wird. Die Innenstadt benötigt Magneten, die für Jugendliche interessant sind. Wichtig sei die Realisierung des Kaßstraßenzugangs. Dies müsse dem Investor mit auf den Weg gegeben werden.

**Herr Schoofs** versichert, dass das Projekt in Gänze umgesetzt werden kann, wenn die Grundstücksverhandlungen positiv verlaufen.

**Herr Prof. Schulz** ist der Überzeugung, dass der in Stufe 1 zu realisierende Baustein einen Prozess initiieren wird, der die gesamte Entwicklung im Bereich Neumarkt positiv beeinflusst.

**Herr Dr. Wachs** ergänzt, dass die eigentumsrechtlichen Verhandlungen noch zu führen sind. Grundsätzlich gilt, dass der Versorgung mit Lebensmitteln in Innenstädten eine große Bedeutung zukommt. Der geplante Discounter stellt eine gute Ergänzung zu dem im Zentrum vorhandenen Vollsortimenter Rewe dar. Durch den Wegfall des extra-Marktes hat sich im Segment Lebensmittel eine „Versorgungslücke“ aufgetan. Insbesondere in der Innenstadt

lebende Senioren und Familien sind auf kurze Wege zur Versorgung mit Lebensmitteln – auch zu entsprechenden Preisen – angewiesen.

**Herr Junker** attestiert ebenfalls die Ergänzungsfunktion eines Discounters zu einem Vollsor-  
timiter. Im Bereich des Sortimentes Lebensmittel wird im Einzelhandelsgutachten ein Be-  
darf nachgewiesen.

## **12. Schlusswort – Herr Dr. Wachs**

Herr Dr. Wachs bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme an der Veranstaltung  
sowie für die Redebeiträge zu den Präsentationen.

Emmerich am Rhein, den 25.02.2011

Im Auftrag

Tepaß