



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 1075/2023	14.07.2023

Betreff

Ausbau Kleiner Löwe

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.08.2023
Haupt- und Finanzausschuss	05.09.2023
Rat	19.09.2023

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich nimmt die Dokumentation des städtebaulichen Wettbewerbs zum Geistmarkt und Kleinen Löwen zur Kenntnis und beschließt, den Ausbau des Platzes „Kleiner Löwe“ nicht durchzuführen.



Sachdarstellung :

Städtebaulicher Wettbewerb

Die Innenstadt wurde im letzten Jahrzehnt weitestgehend modernisiert (insbesondere Rheinpromenade, Einkaufsstraßen Kaßstraße und Steinstraße, Rheinpark). Die Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2017 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025“ (ISEK) für den Bereich der Innenstadt beschlossen. Wesentlicher Bestandteil des ISEK ist daher die Neugestaltung der Stadteingänge am Geistmarkt und am Kleinen Löwen. Zur Sicherstellung einer städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums ist 2019/2020 ein Planungswettbewerb ausgelobt und durchgeführt worden.

Die grobe Aufgabenstellung für die Wettbewerbsteilnehmer ergab sich aus dem im ISEK 2025 formulierten Projektsteckbriefen. Die Aufgabenstellung wurde seitens der Stadt weiter konkretisiert und vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.09.2019 beschlossen (s. Vorlage 05 - 16 2017/2019).

Zum Start des Wettbewerbes wurde eine Preisrichtervorbesprechung sowie ein Rückfragekolloquium durchgeführt, in dem die Zielvorstellungen ergänzt wurden. Zudem wurde eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, in dem u. a. in Workshops Vorstellungen zur Nutzung und Gestaltung der Plätze als Input für die teilnehmenden Büros formuliert wurden.

Anders als bei klassischen Straßenplanungen wurde im Rahmen des Wettbewerbs festgelegt, dass der Wettbewerbssieger mit der weiteren Planung und dem Ausbau der Plätze beauftragt werden soll.

Da so im Wettbewerbsverfahren kein politischer Beschluss über die Gestaltung des Ausbautentwurfs gefasst werden konnte, wurde die Jury neben sachkundigen Preisrichtern auch mit 3 Fraktionsmitgliedern besetzt.

Die Dokumentation und das Wettbewerbsergebnis ist der Vorlage beigelegt und wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Kenntnis gegeben.

Es wird auf die Dokumentation als Anlage zur Vorlage zur Umgestaltung des Geistmarktes verwiesen und dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Kenntnis gegeben.

Entwurfsplanung

Wie im Wettbewerb vorgesehen, wurde der Wettbewerbssieger (Büro Kraft.Raum aus Krefeld/Düsseldorf) nach Vergabeverhandlung mit der weiteren Planung zum Ausbau der beiden Plätze beauftragt. Der Vorentwurf aus dem Wettbewerb wurde in Abstimmung mit der Stadt Emmerich zum Entwurf ausgearbeitet. Die Grundzüge der Wettbewerbsplanung sind weitgehend erhalten worden.

Inzwischen ist die Entwurfsplanung abgeschlossen und müsste in die Ausführungsplanung überführt werden.



Weitere Beauftragung und Ausbau

Die Beauftragung des Büros per Ingenieurvertrag erfolgte stufenweise bis zur Fertigstellung der Entwurfsplanung.

Die aktuelle Entwurfsplanung sowie Kostenberechnung sind der Vorlage beigelegt. Bei der Kostenberechnung ist zu beachten, dass es noch Unabwägbarkeiten insbesondere im Bereich der technischen Ausstattung gibt, die durch die Fachplanungsbüros geplant werden. Ebenso sind im Rahmen der Ausführung noch weitere Preissteigerungen aufgrund der aktuellen Polykrise zu erwarten. Die bisher aufgetretenen Preissteigerungen sind in der Kostenberechnung eingeplant.

Der Umbau des Kleinen Löwen wird durch Städtebaufördermittel subventioniert. Die Zuwendung gilt nur für Platzbereiche mit Aufenthaltsqualität, also nicht für Straßenflächen und Parkplätzen. Aufgrund der beantragten Kosten beläuft sich die Förderung lt. Zuwendungsbescheid auf 423.475,50 €.

Im Rahmen der Preisanpassungen ist seitens der Verwaltung geplant, die inzwischen prognostizierten Mehrkosten beim Fördergeber anzumelden, um so die maximale Förderung für das Projekt zu erhalten.

Vor Beschluss der weiterführenden Ausführungsplanung und dem Ausbau des Platzes empfiehlt die Verwaltung, aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre das Projekt zu überdenken.

Städtebauliche Überlegungen obere Kaßstraße / Kleiner Löwe

Im ISEK 2025 wurde festgehalten, für den Bereich eine „Immobilien- und Standortgemeinschaft“ (ISG) zu prüfen. Zielsetzung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) ist eine stärkere Einbeziehung der Immobilieneigentümer. Durch Investitionen in den Standort sollen die Standortbedingungen verbessert werden, zugleich soll sich dies positiv auf den Wert der Immobilie auswirken. Daraus folgt, dass eine ISG nur in denjenigen Bereichen eingerichtet wird, in denen durch private Maßnahmen tatsächlich auch Verbesserungen erreicht werden können. (vgl. S. 107 ISEK 2025)

Leider bestand seitens der Betroffenen keinerlei Interesse an der Gründung einer ISG nach Beratung durch das Citymanagement.

Der sich seit längerer Zeit abzeichnende Zustand durch Leerstände hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert, insbesondere durch den Weggang der Commerzbank. Auch das seit 2021 eingesetzte Leerstandsmanagement aus dem Corona-Sofortprogramm konnte die Leerstände an der oberen Kaßstraße weder aufhalten noch füllen.

Die erhoffte Belebung der Lauffläche durch eine Bebauung des Wemmer&Janssen mit Einzelhandel wird den entstandenen Leerstand nicht mehr beleben können. Dies hängt mit der Konzeption des Standorts Wemmer&Janssen zusammen, der laut Einzelhandelskonzept nur mit (autoaffinen) Fachmärkten besetzt werden kann. Ein Synergieeffekt mit der Kaßstraße ist aufgrund der Entfernung und den Leerständen nicht zu erwarten.



Antrag auf Öffnung der Kaßstraße

Im Jahr 2018 gab es einen gemeinsamen Antrag der CDU- und BGE Ratsfraktion zur Prüfung der Öffnung der Kaßstraße vom Kleinen Löwen bis zur Gaemsgasse.

Die gänzliche Öffnung der Kaßstraße bis zur Gaemsgasse für den Autoverkehr wurde seitens der Verwaltung abgelehnt. Begründet wurde dies mit der Einkaufslage, die sich bis zur Mennonitenstraße fortsetzen sollte, der Zweckbindungsfrist für die Kaßstraße bis 2026 und die Aktivitäten zur Stärkung der oberen Kaßstraße gem. dem ISEK. Seitens der Verwaltung wurde jedoch zugesagt, die Öffnung in die Wettbewerbsauslobung aufzunehmen.

(vgl. Vorlage Nr. 05-16 1413/2018)

Der Siegerentwurf sieht eine Zufahrtsmöglichkeit für KFZ-Verkehr in die Kaßstraße gegenüber Haus Nr. 5 vor. Jedoch in erster Linie einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität mit einer prägenden Sitzbank, einer großzügigen Bushaltestelle sowie einem Wasserspiel. Die Aufenthaltsqualität ist wesentlicher Bestandteil des Entwurfs und Voraussetzung für die Städtebauförderung.

Durch die Öffnung der Kaßstraße für den KFZ-Verkehr besteht die Chance, dass die Entwicklung des Wemmer&Janssen Geländes zusammen mit den inhabergeführten Geschäften am Kleinen Löwen und der Hühnerstraße einen zukunftsfähigen Einzelhandelsstandort jenseits der 1A-Lage an der unteren Kaßstraße hervorbringt. Hier können sich eher (Handels-) nutzungen niederlassen, die auf einen Parkplatz vor der Tür angewiesen sind.

Die immer wieder vorgebrachte Kritik zur Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Auto und mangelnden Parkplätzen vor den Geschäften könnte somit befriedigt werden. Die Öffnung für den Autoverkehr würde auch mehr soziale Kontrolle in den Bereich zwischen dem Kleinen Löwen und dem Franz-Wolters-Platz mit sich bringen.

Nicht zuletzt endet die Zweckbindungsfrist der Kaßstraße nunmehr in etwa 3 Jahren, so dass auch hier bald der erforderliche Umbau zur Öffnung für den Autoverkehr möglich ist.

Insofern sollte nun intensiv abgewogen werden, ob die aufwendige Umgestaltung des Kleinen Löwen zum Platz mit Aufenthaltsqualität tatsächlich durchgeführt werden soll.

Die Verwaltung spricht sich aus den vorgenannten Gründen und der insgesamt deutlichen Verschlechterung der Situation im Bereich der oberen Kaßstraße dafür aus, den Ausbau des Kleinen Löwen als Platz mit Aufenthaltsqualität nicht weiter zu verfolgen.



Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-17 1075
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 1075