Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Recht/Stiftungen/Baurecht**
Verfasser/in	Regine Held
Vorlage Nr.	268/2017
Datum	23.01.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	01.02.2018	
Hauptausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	22.02.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.03.2018	

Betreff:

Postareal - Städtebaulicher Vertrag

Anlagen:

Anlage 1: Plan Vertragsgebiet
Anlage 2: Plan „Tiefgaragenverbund“
Anlage 3: Plan „Verbesserung Bahnhofsumfeld“ von Häring Architekten vom 26.09.2017

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, vor der Offenlage des Bebauungsplans „Postareal“ (Vorlage Nr. 272/2017) mit der Eigentümerin des Grundstücks „Postareal“ (Flurstück Nr. 206/1) einen Städtebaulichen Vertrag mit den in der Vorlage dargestellten Inhalten abzuschließen.

2. Das Büro Häring wird beauftragt, die im Konzept zur Verbesserung des Bahnhofsumfeldes enthaltenen punktuellen Veränderungen im Bereich Bahnhofsvorplatz, Sarasinweg und Rathausplatz als Ausführungsplanung zu erstellen.

3. Das Büro Häring wird beauftragt, die Planung der Palmstraße bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphasen I bis III nach HOAI) zu erstellen.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten €	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.) €	Eigenanteil €	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) €
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr Jahr 2013 **Finanzplanung:** Jahr 2020 Jahr Jahr Jahr	Vorgesehen € 325.000 800.000	erforderlich €	**Ergebnishaushalt** Profitcenter: Sachkonto: I 541 0000 2510 **Investition** Investitionsauftrag: I 541 0000 9320

Begründung:

Wie bereits in verschiedenen Vorlagen dargestellt, zuletzt in der Vorlage 239/2017, plant die Stadt seit mehreren Jahren gemeinsam mit dem Eigentümer und dessen Projektentwickler den Bereich des sogenannten „Postareals" zu entwickeln. Vorgesehen ist dort ein Wohn- und Geschäftshaus.

1. Städtebaulicher Vertrag

Vor der Offenlage des Bebauungsplans (siehe Vorlage 272/2017) soll mit dem Eigentümer („Vorhabenträger") ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Ein verbindliches Vertragsangebot des Vorhabenträgers liegt vor. Der Städtebauliche Vertrag regelt die allgemeinen gegenseitigen Verpflichtungen zur Entwicklung des Postareals. Das Vertragsgebiet ergibt sich aus der in Anlage 1 dargestellten Abgrenzung. Die Regelungen gelten für das Vertragsgebiet, soweit der Vertrag nicht über diese Fläche hinausgehende Regelungen trifft.

Der Vertrag betrifft die Bauleitplanung, Nutzungs- und Gestaltungsregelungen, Sondernutzungen, Maßnahmen im öffentlichen Raum, den Tiefgaragenverbund, die leitungsgebundene Erschließung, Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, Baudurchführungsregelungen und jeweils Vereinbarungen zur Kostenverteilung. Eingebunden sind zudem Vereinbarungen auf Grund des entstehenden Tiefgaragenverbundes (bauliche Maßnahmen und deren Kostentragung, Dienstbarkeiten und Reallasten, eine Ausgleichszahlung auf Grund wegfallender Stellplätze in den Tiefgaragen Rathaus und Bahnhof).

Im Einzelnen:

I. Bauleitplanung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, zu übernehmen. Dies betrifft insbesondere die fachliche Begleitung durch das Büro Baldauf und sämtliche Fachgutachten. Außerdem beteiligt sich der Vorhabenträger an internen Verwaltungskosten, soweit diese auch an externe Dienstleister hätten vergeben werden können, mit einem pauschalen Betrag von 1.000 Euro pro Monat ab dem 1. August 2016 bis zum Ende des Monats, in dem der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zum B-Plan fasst.

Durch den Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind die Stadt und die Mitglieder des Gemeinderats keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen.

Ziel der Bauleitplanung und der Bebauung ist die Ermöglichung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flurstück Nr. 206/01. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses sollen maximal 10.000 qm Verkaufsfläche realisiert werden können. Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnnutzungen geplant. Dem Vertrag ist die Entwurfsplanung für den Hochbau, Stand 20.11.2017, beigefügt.

Die Warenanlieferung der Geschäfte des Wohn- und Geschäftshauses soll überwiegend im Bereich der Abstandsfläche auf der Westseite des Baugrundstückes erfolgen. Für eine Anlieferung über den Bahnhofsvorplatz gelten die allgemeinen Zufahrtsregelungen der Fußgängerzone der Stadt. Die Stellplätze für die Geschäfte und die Wohnungen werden in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die neue Tiefgarage wird an die bestehenden städtischen Tiefgaragen unter dem Bahnhofsplatz und am Rathaus angeschlossen. Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die bestehenden Zu- und Abfahrten an der Bahnhofstraße und der Luisenstraße. Eine Übersicht über die Verbindung des Tiefgaragenverbunds ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Plan „Tiefgaragenverbund".

Der Zugang zur Tiefgarage für Passanten und Kunden erfolgt über den öffentlichen Straßenraum, ausgenommen ist ein Aufzug für Nutzer des Lebensmittelmarktes im EG und ein Aufzug für die Nutzer des Fitness-Centers im 1. OG mit

Halt im EG. Die Wohnungen verfügen über getrennte Zugänge zum öffentlichen Raum und zur Tiefgarage. Falls im EG kein Lebensmittelmarkt mehr betrieben wird, ist die Stadt berechtigt, den Betrieb des Aufzugs aus der Tiefgarage ins EG im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsänderung zu untersagen. Dasselbe gilt für den Aufzug aus der Tiefgarage ins 1. OG, soweit dort Einzelhandelsnutzungen realisiert werden.

II. Nutzungsregelungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im B-Plan festzusetzenden Verkaufsflächen insgesamt und für die Sortimente des Geschäftshauses einzuhalten. Der Städtebauliche Vertrag enthält eine Regelung, wie die Einhaltung dieser Verpflichtung überprüft werden kann. Zur Eröffnung und im fünften Nutzungsjahr wird der Vorhabenträger eine entsprechende Bestätigung vorlegen, die gutachterlich überprüft wird. Die Stadt kann zusätzliche Überprüfungen durchführen lassen. Werden dabei Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen festgestellt, trägt der Vorhabenträger die Kosten, werden keine Abweichungen festgestellt, trägt die Stadt die Kosten.
Werden Verstöße festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Wochen zu beseitigen. Kommt der Vorhabenträger mit der Beseitigung in Verzug, so wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 500 Euro pro Tag und pro qm Verstoß fällig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, gemäß der Entwurfsplanung 59 Wohnungen zu errichten und dauerhaft dem Wohnen zur Verfügung zu stellen. Außerdem verpflichtet er sich die im B-Plan festzusetzende Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Bezüglich der Stellplätze verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindestens die nach LBO notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze zu errichten. Maximal 96, mindestens jedoch 68 Fahrradstellplätze wird er auf eigene Kosten auf öffentlichen, städtischen Flächen herstellen (20 am TG Aufgang Rathaus, 48 an der Palmstraße, siehe Planung Häring Architekten, Anlage 3). Davon werden 48 Stellplätze auf die baurechtlich notwendigen Stellplätze angerechnet. Für diese trägt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. 10 der oberirdischen Fahrradstellplätze wird er so herstellen, dass sie von Fahrrädern mit besonders großen Abmessungen (Lastenfahrräder, Fahrräder mit Anhängern) genutzt werden können. Die Stadt erteilt die baurechtlich notwendigen Zustimmungen, damit die 48 Stellplätze im öffentlichen Raum auf die baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze angerechnet werden können.

In Hinblick auf das Quartierskonzept zum Wärme- und Kälteverbund verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Bauprojekt und dessen Energieversorgung so zu erstellen, dass die Realisierung eines klimaneutralen Quartiers unterstützt wird, z.B. wird er an den Wärmeverbund anschließen. Wenn bis zum 1. April 2018 die technische und wirtschaftlich konkurrenzfähige Möglichkeit besteht, wird er auch an einen Kälteverbund anschließen. Sollte zunächst nur eine Insellösung möglich sein,

soll diese so gestaltet werden, dass gegebenenfalls später das Bauprojekt in einen Kälteverbund unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit einbezogen werden kann.

III. Gestaltungsregelungen

Der Gestaltungsbeirat hat die Entwurfsplanung der Kubatur, der Fassade einschließlich der Werbeanlagen und der Außenanlagen freigegeben. Die abgestimmten Planunterlagen vom 20.11.2017 werden Teil des städtebaulichen Vertrages Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dementsprechend zu bauen. Das Gleiche gilt für Werbeanlagen. Die Gestaltung und Größe sowie der Ort der Anbringung des Logos des Geschäftshauses wird noch gesondert abgestimmt. Der genaue Typ, die Art oder der Materialname der für die Fassaden verwendeten Materialien werden im Zuge der Planung gemeinsam mit dem Gestaltungsbeirat bemustert und verbindlich festgelegt.

IV. Sondernutzungen

Im Konzept zur Verbesserung des Bahnhofsumfelds vom 26.09.2017 (Büro Häring Architekten, Anlage 3) ist an der süd-östlichen Ecke ein Bereich mit „Außenbewirtung" gekennzeichnet. Nur in diesem Bereich sind Sondernutzungen auf der Grundlage einer Sondernutzungserlaubnis nach § 16 Straßengesetz Baden-Württemberg zulässig. Schirme, Stühle und Tische auf den Sondernutzungsflächen sind einheitlich zu gestalten und mit der Stadt abzustimmen.

Werden im Wohn- und Geschäftshaus Speisen zum sofortigen Verzehr verkauft, muss der Vorhabenträger pro Gastronomieeinheit in Absprache mit der Stadt Lörrach zwei Abfallkörbe nach den Vorgaben der Stadt (derzeit: „Abfallhai") im öffentlichen Straßenraum aufstellen und bei Bedarf, mindestens einmal täglich, leeren und reinigen lassen.

V. Maßnahmen im öffentlichen Raum

Im Zuge der Entwicklung der Fläche auf dem Postareal sollen auch im näheren Umfeld (Sarasinweg, Rathausplatz, Bahnhofsvorplatz, Palmstraße, Turmstraße) Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität umgesetzt werden. Grundlage dazu ist das Konzept „Verbesserung Bahnhofsumfeld" von Häring Architekten (Anlage 3). Da der Vorhabenträger zum Teil Auslöser für die Maßnahmen ist, er auch von den Verbesserungen profitiert und die Stadt ihm öffentliche Flächen zum Nachweis der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze zur Verfügung stellt, verpflichtet sich der Vorhabenträger, sich an den Maßnahmen zu beteiligen. Einzelne Maßnahmen wird der Vorhabenträger auf der Grundlage einer Ausführungsplanung, die ihm von der Stadt vorgelegt wird, selbst umsetzen. Bei weiteren Maßnahmen, die von der Stadt umgesetzt werden, beteiligt sich der Vorhabenträger prozentual an den Kosten oder zahlt eine pauschale Kostenbeteiligung. Da über die Maßnahmen, die von der Stadt umgesetzt werden sollen, der Gemeinderat

oder der zuständige Ausschuss jeweils noch gesondert abstimmen müssen, stehen diese Maßnahmen unter dem Vorbehalt dieser Zustimmung.

Bei den Maßnahmen handelt es sich um den Abbau von Stufen/Schwellen, Herstellung von Barrierefreiheit, Beleuchtung, Bänken, Aufwertung der Pflanzenquartiere, Instandsetzung und Reinigung von Betonteilen, Verbesserung des Infoleitsystems, Optimierung der Tiefgaragenaufgänge, Radparkierungen, die Umgestaltung der Palmstraße im Bereich des neuen Wohn- und Geschäftshauses (Bauabschnitt 1) und der Turmstraße. Hinzu kommt der Umbau des Kreuzungsbereichs Luisenstraße/Bahnhofsstraße auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens der Gruner AG, nach dem der Umbau der Kreuzung durch den Tiefgaragenverbund notwendig wird. Die Kostenbeteiligung des Investors beträgt insgesamt über sämtliche Maßnahmen einschließlich der Planungskosten etwa 2/3.

VI. Tiefgaragenverbund

Zur Herstellung des Tiefgaragenverbunds sind bauliche Maßnahmen notwendig. In einer Baudurchführungsvereinbarung, die Teil des Städtebaulichen Vertrags wird, wird geregelt, welche Maßnahmen von wem auf wessen Kosten durchzuführen sind. In den Tiefgaragen Rathaus und Bahnhof sind unabhängig vom Tiefgaragenverbund Arbeiten notwendig, z.B. der Austausch der Stahlstützen in Verbundstützen in F90 in der TG Rathaus, der Austausch der Aufzugstüren in der TG Bahnhof oder notwendige Betonsanierungen in beiden Tiefgaragen. Diese Maßnahmen wird die Stadt auf eigene Kosten durchführen. Sie sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtwerke 2018 bzw. in der Planung für 2019 bereits berücksichtigt. Alle Maßnahmen, die auf Grund des Tiefgaragenverbundes notwendig werden, wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten durchführen, z.B. die Wanddurchbrüche, Anpassungen bestehender technischer Anlagen (Lüftungsanlage, CO Warnanlage, Sprinkleranlage) in den Bereichen der Durchfahrten, den Einbau von Brandschutztoren oder Maßnahmen, die auf Grund der veränderten Verkehrsführung notwendig werden, insbesondere in der Bahnhofsgarage.

Da die Nutzung des Tiefgaragenverbunds als einheitliche Tiefgarage sinnvoll ist, ist vorgesehen, dass der Eigenbetrieb Stadtwerke mit dem Vorhabenträger über die neu zu bauende Tiefgarage einen Pachtvertrag abschließt, damit dann die drei Tiefgaragen einheitlich der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können. Um die Erreichbarkeit der Neubautiefgarage unabhängig von dem Pachtvertrag dinglich zu sichern, sind entsprechende Dienstbarkeiten mit Reallasten und die baurechtlich notwendigen Baulasten auf den städtischen Grundstücken einzutragen. Im Gegenzug erhält die Stadt ein Wegerecht durch die Neubautiefgarage und der Vorhabenträger beteiligt sich entsprechend der Anzahl seiner Stellplätze an den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Fahrbahnen.

Für die auf Grund der Durchbrüche wegfallenden Stellplätze in den Tiefgaragen Rathaus und Bahnhof erhält der Eigenbetrieb Stadtwerke einen finanziellen Aus-

gleich für den künftigen Nutzungsausfall.

VII. Leitungsgebundene Erschließung

Soweit der Vorhabenträger den Sarasinweg für sein Bauvorhaben aufgräbt und dort Leitungen stillgelegt, ggf. neu verlegt oder umverlegt übernimmt dies der Vorhabenträger auf seine Kosten, wenn nicht Dritte dafür zuständig und/oder kostentragungspflichtig sind. Legt der Vorhabenträger auf seinem eigenen Grundstück grundbuchrechtlich nicht gesicherte Leitungen der Stadt still bzw. ggf. um, teilen sich die Vertragsparteien diese Kosten hälftig.

VIII. Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

Die im Gutachten des Büro Kunz vom 12.10.2016 geforderten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten umzusetzen. Die Stadt unterstützt den Vorhabenträger bei der Bereitstellung entsprechender Orte zur Anbringung von Nistkästen bei den vorgezogenen Maßnahmen.

IX. Baudurchführungsregelungen

Zum Abriss und dem Bauablauf enthält der Vertrag Regelungen, die durch gesonderte Erlaubnisse, Gestattungen oder einen Nutzungsvertrag zu konkretisieren sind. Für den Abbruch des Gebäudes hat der Vorhabenträger Pläne zum Bauablaufkonzept und dem Verbau vorgelegt. Diese werden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. Für die Arbeiten werden Grundstücke der Stadt in Anspruch genommen. Die Stadt bekommt für den Verbau noch genaue technische Unterlagen und wird diese prüfen. Die Gebühren bzw. Nutzungsentgelte dafür richten sich nach den allgemeinen Regelungen der Stadt Lörrach. Für die Baustelleneinrichtung stellt die Stadt Flächen zur Verfügung, die Gestattung richtet sich nach der Sondernutzungssatzung der Stadt.
Notwendige Sperrungen von Straßen und öffentlichen Wegen, Änderungen und Vorgaben für Verkehrsführungen während der Bauzeit werden von dem Vorhabenträger mit der Stadt abgestimmt. Auf Grund der Sperrung des Fußgängerweges Sarasinweg während der Bauzeit verpflichtet sich der Vorhabenträger, zwischen Rathausvorplatz und Sarasinweg gemäß der Planung von Häring Architekten einen Fußweg herzustellen (siehe Anlage 3).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Bauzaun nicht für Werbezwecke zu nutzen. Eine Nutzung für Werbezwecke für Werbung der zukünftigen Mieter des Geschäftshauses ist zulässig. Der Vorhabenträger ist bereit, die Fläche des Bauzauns, soweit technisch möglich nach Abstimmung mit der Stadt für künstlerische Zwecke unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

2. Beauftragung der Ausführungsplanung für die punktuellen Veränderungen im Bereich Bahnhofsvorplatz, Sarasinweg und Rathausplatz

Die Stadt Lörrach hat im Haushaltsjahr 2013 die Kostenstelle I 541 0000 2510 „Turmstraße Umbau Fußgängerzone“ angelegt. Auf diesem Konto sind noch Haushaltmittel in Höhe von ca. 250.000 € vorhanden. Da sich der Bereich durch den Bau des Wohn- und Geschäftshauses „LÖ“ verändert, ist eine Gesamtbetrachtung für den Bereich Palmstraße / Turmstraße / Bahnhofsvorplatz und Sarasinweg sinnvoll. Wie bereits oben dargelegt, sollen die punktuellen Veränderungen im Bereich Bahnhofsvorplatz, Sarasinweg und Rathausplatz umgesetzt werden. Dafür muss die weitere Planung bis zur Ausführungsplanung beauftragt werden. Die Planungskosten betragen ca. 20.000 €.
Die Planung für die Fläche direkt vor dem Gebäude (Bahnhofsvorplatz) soll durch den Generalplaner des Investors erfolgen, in enger Abstimmung mit der Stadt Lörrach.

3. Beauftragung der Leistungsphasen I bis III für die Palmstraße

Mit der Planung für die Palmstraße soll ebenfalls zeitnah begonnen werden. In diesem Bereich ist eine sehr genaue Abstimmung mit den Trägern der Versorgungsleitungen und den Anliegern erforderlich. Daher benötigt die Planung einen entsprechenden zeitlichen Vorlauf. Die Planungskosten für die Leistungsphasen I bis III betragen ca. 60.000 €. Die Haushaltsmittel können von der Kostenstelle I 541 0000 2510 genommen werden.

gez.
Regine Held
Fachbereichsleiterin

gez.
Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin

gez.
Klaus Dullisch
Fachbereichsleiter

gez.
Wolfang Droll
Eigenbetriebsleiter