

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.: 2014/02/1188-05
DEZERNAT III - UMWELT, PLANEN, BAUEN		Datum: 26.01.2016
		Vorlagenersteller: Nöken, Thomas
Investorenausschreibungsverfahren Quartier Kapuzinerweg – hier: Beschluss über die Durchführung der Auslobung		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	23.02.2016	Gemeinderat
		Zuständigkeit
		Beschlussfassung

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Auslobungstext wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt das Investorenausschreibungsverfahren durchzuführen.

Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

Wesentliche Inhalte des Stadtentwicklungskonzepts 2003 waren die Schiesser-Konversion, die Seetorquerung und die Entwicklung der Flächen nördlich der Bahnstrecke Singen-Konstanz. Im Flächennutzungsplan 2006 erfolgte die erste Stufe der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Flächen. Im Entwicklungsstrategischen Rahmenplan, welcher über mehrere Jahre in Varianten weiterentwickelt wurde, wurden denkbare bauliche Nutzungen konkretisiert.

Am 12.05.2009 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Paketposthalle“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltete das Wein-Mayer-Areal, das ehemalige Veterinäramt, die Paketumschlaghalle sowie Bahnflächen und Teilflächen der Seepromenade südlich des Areals. Ebenfalls am 12.05.2009 hat der Gemeinderat beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weltkloster Radolfzell“ vom 18.12.2001 und den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan „Weltkloster Radolfzell“ vom 16.04.2002 aufzuheben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Zeitraum 12.06.2009 bis 13.07.2009 durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde später nicht mehr weiter verfolgt.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers Josef-Bosch-Straße erfolgte im Jahr 2012 eine Prioritätenfestlegung im Gemeinderat. Nachdem die Schiesser-Konversion weitgehend abgeschlossen war, sollte neben der Seetorquerung vorrangig das Projekt „Quartier Josef-Bosch-Straße“ auf den Weg gebracht werden. Im Anschluss daran sollte das Projekt „Kapuzinerweg“ angegangen werden. Das Areal „Friedrich-Werber-Straße“ (Parkdeck, Bahnkantine und Güterhalle) soll mittelfristig nach dem Bau der Seetorquerung einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

In den Strategieklausurtagungen 2012 und 2013 hat sich der Gemeinderat intensiv mit dem Quartier „Kapuzinerweg“ befasst. Das Ziel, dort vorrangig Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der südlichen Innenstadt zu entwickeln, wurde bekräftigt.

In der am 21.01.2015 stattgefundenen nichtöffentlichen Sitzung hat sich der Planungsausschuss erstmals mit der Vorlage befasst. Das Gremium einigte sich darauf, dass auf den Flächen zwischen See, Altstadt und Stadtgarten eine integrierte städtebauliche Aufwertung erfolgen solle. Ein Konsens wurde in folgenden Punkten erreicht:

- gemischte Nutzung
- angemessene Größe bei der Ansiedlung des Einzelhandels ergänzt durch die Ansiedlung durch Büro und Dienstleistungen

- untergeordnete Ansiedlung von Wohnungen
- Diskussion über das Thema Erweiterung Stadtgarten mit Übergang in die Stadt
- Klärung der Verkehrsführung
- Ansiedlung eines Vollsortimenters und keinen Discounter
- Berücksichtigung städtebaulicher Qualität, passend zur Umgebungsbebauung

Keine Übereinstimmung fand der Planungsausschuss bei folgenden Themen:

- Anzahl der erforderlichen Parkplätze
- Verkehrsführung
- Quadratmeterzahl für den Einzelhandel
- Festlegung sinnvoller Sortimente in Ergänzung zum bestehenden Einzelhandel in der Stadt
- Verfahrensart: er würde einen mittelgroßen evtl. regionalen Investor begrüßen
- Einbezug der Randbereiche und der städtebaulichen Übergänge in den Kontext
- Sichtachsen
- Stegvarianten
- Osttangente: fuß- und radläufige Erschließung entlang des Bahngrabens
- Barrierefreiheit
- Parkplätze für Anwohner
- Hinzuziehen von Verkehrsexperten für den fließenden und ruhenden Verkehr
- Anbindung an die Villa Bosch

Der Planungsausschuss hat daraufhin beschlossen, dass am 25.02.2015 ein Hearing zu diesem Thema stattfinden soll. Danach soll dieser Tagesordnungspunkt erneut am 25.03.2015 im Planungsausschuss vorberaten werden.

Das Hearing fand wie geplant am 25.02.2015 statt. Neben einer Vielzahl Gemeinderäte haben folgende externe Teilnehmer daran teilgenommen:

- Dominik Königshaus, Verkehrsplanungsbüro RTP
- Bertram Paganini, IHK Konstanz
- Utz Geiselhart, Einzelhandelsverband Südbaden
- Jürgen Lein, CIMA
- Jürgen Schmid, TSR GmbH
- Dr. Zinsmaier, 1. Vorstand Aktionsgemeinschaft (Zuhörer)
- Andreas Joos, 2. Vorstand Aktionsgemeinschaft und Inhaber von Fahrrad Joos
- Hermann Kratt, langjähriges Vorstandsmitglied Aktionsgemeinschaft und GF der Kratt KG
- Arnold Kannenberg, Vorstandsmitglied Aktionsgemeinschaft und GF der Hesta GmbH

In den vergangenen Monaten fanden mehrere Gespräche und Schriftverkehr mit der Aktionsgemeinschaft statt. Bei dem am 02.07.2015 stattgefundenen letzten Gespräch wurde festgestellt, dass nunmehr alle offenen Fragen geklärt sind, sodass eine Beratung im Gemeinderat stattfinden kann. Entsprechend dem Wunsch der Aktionsgemeinschaft wurde die Einzelhandelspotenzialanalyse aus dem Jahr 2013 um eine aktualisierende Stellungnahme ergänzt. Mit Schreiben vom 07.07.2015 hat die Aktionsgemeinschaft ein abschließendes positives Statement abgegeben.

Am 28.07.2015 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt das Investorenausschreibungsverfahren vorzubereiten und eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Die vom Gemeinderat beschlossene Bürgerinformationsveranstaltung fand am 29.10.2015 im kleinen Saal des Milchwerks statt. Etwa 150 Bürgerinnen und Bürger folgten der ausführlichen Projektpräsentation der Verwaltung. In der anschließenden überwiegend konstruktiv geführten Diskussion hat die Verwaltung bestehende Fragen der Bevölkerung beantwortet und diverse Anregungen zu Protokoll genommen (s. Anlage).

Die Frage, ob der in der Vergangenheit diskutierte Fußgängersteg vom Quartier Kapuzinerweg über die Gleise zur Uferpromenade optional in der Auslobung enthalten sein soll oder vom Auslober als zwingende Vorgabe formuliert werden soll, ergab ein eindeutiges Stimmungsbild: Eine überwältigende Mehrheit der anwesenden Bürgerinnen und Bürger sieht den Steg als unverzichtbaren Bestandteil einer zukünftigen Entwicklung des Gebiets. Entsprechend diesem eindeutigen Stimmungsbild wurde der Entwurf des Auslobungstextes konkretisiert. Die Frage der Zulässigkeit einer Übernahme der Kosten für den Steg durch den Investor wurde in der Zwischenzeit juristisch geprüft. Die Prüfung führte zu folgenden Ergebnissen:

- Dem Investor kann ohne förmliches Vergabeverfahren nicht aufgegeben werden, den Steg mit einer Kostenbeteiligung der Stadt zu errichten.
- Errichtet die Stadt den Steg, ist eine Kostenbeteiligung durch den Investor vergaberechtlich unproblematisch. Verpflichtet sich die Stadt im Rahmen des Kaufvertrages zur Errichtung des Stegs, ist eine Kostenbeteiligung des Investors zwingend, wenn der Steg zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks (z.B. durch Frequenzsteigerung) führt.
- Es kann zwingend vorgegeben oder den Bietern überlassen werden, ob sie in ihren Angeboten die Möglichkeit der Errichtung des Stegs (durch die Stadt) berücksichtigen oder nicht („Nebenangebot“).
- Die Stadt kann sich durch eine Option vorbehalten, ob sie den Steg realisiert oder nicht, wenn dessen Errichtung von den Bietern in ihren Angeboten berücksichtigt wird.

Der Auslobungstext wurde entsprechend angepasst (s. Anlage).

Zielsetzung:

Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt am südöstlichen Rand der Altstadt. Die Bahnlinie trennt die Fläche vom Seeufer, welches nur ca. 100 m entfernt ist. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, zum Zentralen Omnibusbahnhof und zum Stadtgarten sowie unweit der Halbinsel Mettnau.

Das großmaßstäbliche Gebäude der ehemaligen Paketumschlaghalle und das benachbarte ehemalige Veterinäramt werden nicht mehr genutzt. Sie stellen einen tristen Anblick dar und behindern eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Aufgrund ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung und der teilweise starken Modernisierungsbedürftigkeit sind die bestehenden baulichen Anlagen nur schwer einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Abbruch wird für eine städtebauliche Neuordnung als absolut notwendig erachtet.

Auch das nach der Übernahme durch die Stadt provisorisch hergerichtete Wein-Mayer-Areal mit seiner Interimsnutzung als Parkplatz ist als Dauerlösung städtebaulich nicht vertretbar. Das gesamte Areal weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Große Flächenteile liegen brach und sind ohne Nutzung bzw. provisorisch als Parkplatz genutzt. Daher besteht dringend Bedarf, diese Flächen neu zu ordnen und in das Stadtbild einzugliedern.

Die privilegierte Lage der Entwicklungsfläche Kapuzinerweg eröffnet große Chancen für die Innenentwicklung der Stadt. Sie stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität und die der zukünftigen Nutzungen. Ausgehend von der gegebenen städtebaulichen Struktur sollen Baukörper entwickelt werden, die geeignet sind, die Stadt baulich zu ergänzen und die wichtigen Blickachsen zum See zu betonen. Folgende Ziele sollen im Einzelnen verfolgt werden:

- Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der südlichen Innenstadt (Frequenzsteigerung)
- Ergänzung der Altstadt nach Osten durch neue bauliche Nutzungen
- Findung eines Anschlusses an die östlich angrenzende Wohnnutzung
- Weiterentwicklung der räumlichen Wirkung des alten Stadtgrabens (Stadtgarten) als prägende Grünzone unter Einbezug des städtischen Gebäudes Obertorstraße 10

- Abstimmung der Kubaturen und der Höhenentwicklung der neuen Bebauung auf die Silhouette der Stadt insbes. von der Seeseite her
- Wiederherstellung der heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Zusätzlich Schaffung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen. Die Parkieranlagen sollen städtebaulich integriert werden.

Wesentlicher Inhalt:

Durch den Verkauf der verfügbaren Flächen an einen Investor oder eine Investorengruppe soll die in Radolfzell eingeleitete Innenentwicklung zur Stärkung der Innenstadt fortgesetzt werden. Die Entwicklungsflächen erhalten durch die zentrale Lage zwischen Altstadt und Seeufer, angrenzend an den Stadtgarten und der direkten Nähe zur Halbinsel Mettnau einschließlich der METTNAU-Kur eine besondere Standortgunst. Die Innenstadt mit ihren Fußgängerzonen ist fußläufig in nur wenigen Metern zu erreichen. Der Bahnhof und der Busbahnhof sind westlich in unmittelbarer Umgebung zu finden und gewährleisten ebenfalls eine optimale Erreichbarkeit durch Bahn und ÖPNV.

Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Die für das Investorenausschreibungsverfahren vorgesehenen Flächen des Quartiers Kapuzinerweg umfassen Teilflächen des sog. Wein-Mayer-Areals (ehem. Kapuziner-Kloster), das Gelände des ehemaligen Veterinäramtes und das Areal der ehemaligen Paketumschlaghalle. Im Einzelnen sollen folgende Flächen Bestandteil der ~ 8.800 m² großen Fläche der Ausschreibung werden:

- Flst.-Nr. 152/1 (Teil), Stadt Radolfzell, ~ 2.400 m² + optional 300 m²
- Flst.-Nr. 150/58, Stadt Radolfzell, ~ 4.534 m²
- Flst.-Nr. 150/59, Stadt Radolfzell, ~ 723 m²
- Flst.-Nr. 150/64, Stadt Radolfzell, ~ 16 m²
- Flst.-Nr. 150/65, Stadt Radolfzell, ~ 841 m²

Raumordnung

Die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens wurde geprüft. Eine entsprechende Anfrage an das Regierungspräsidium wurde gestellt. Das Referat 21 hat am 20.11.2015 wie folgt geantwortet: *„(...) Sofern sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung die Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² und der Betriebstyp „Fachmarkt“ nicht ändert, können wir aus heutiger Sicht davon ausgehen, dass ein Raumordnungsverfahren entbehrlich sein wird. Nach den von Ihnen bzw. von der CIMA genannten Eckdaten ist offensichtlich kein „Shopping-Center“, sondern eher ein Fachmarktzentrum geplant, das an einem städtebaulich sehr gut integrierten Standort das Versorgungsangebot in der Radolfzeller Innenstadt ergänzen und aufwerten soll. Insbesondere in Bezug auf das Umland sind u.E. keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten, die in einem Raumordnungsverfahren überprüft werden müssten. (...)“*

Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) 2015 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand kann der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Nach einem positiven Abschluss des Investorenausschreibungsverfahrens sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB geschaffen werden.

Denkmalschutz

Das Gebäude Obertorstraße 10 ist 1826 als Umbau der Kapuzinerklosterkirche entstanden. Das Kapuzinerkloster selbst lag unmittelbar vor dem Obertor und besaß eine eigene Ummauerung. Es war 1625/27 errichtet, im Dreißigjährigen Krieg zerstört, 1659/60 wieder aufgebaut und nach der Säkularisierung abgebrochen worden; nur die Klosterkirche war vom damaligen Bürgermeister zu einem Wohnhaus umgebaut worden. Das Gebäude ist wegen seiner architekturgeschichtlichen und stadtbaugeschichtlichen Aussagekraft ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen. Zudem besitzt der Rest der Klosterummauerung, die im Gebäude und im Boden überlieferten Reste des ehemaligen

Kapuzinerklosters Kulturdenkmaleigenschaft aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. An der Erhaltung des Gebäudes samt der Reste des Kapuzinerklosters besteht insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse.

Baugrund

Das von der Verwaltung im Sommer 2014 beauftragte Baugrundgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: „(...) Im untersuchten Bereich südlich des Kapuzinerwegs (...) wird der Untergrund bis in ca. 2,50 m - 3,50 m Tiefe von Auffüllungsmaterial aufgebaut: Zum überwiegenden Teil handelt es sich um hellbraune, graue, schluffige Sande und Kiese, denen Anteile von Ziegelbruch und anderem Bauschutt sowie Schlacke beigemischt sind. Unterhalb der Auffüllungen folgen graue und graubeige Tone des Beckentons, denen Kiese beigemischt sein können. Nördlich des Kapuzinerwegs, im Areal „Weltkloster“ wird der Untergrund im untersuchten Bereich (...) bis in ca. 2,00 m - 3,00 m Tiefe von kiesig sandigem, untergeordnet schluffigem Auffüllungsmaterial mit Anteilen von Bauschutt (Beton-, Ziegelbruch) aufgebaut. Unterhalb der Auffüllung steht (...) ab 3 m Tiefe der Beckenton an. In Korrelation mit der in nächster Nähe abgeteufte Drucksondierung DS 2 (...) stehen im Liegenden des Beckentons, unterhalb von 5,80 m die Kiese und Sande der würmzeitlichen Moräne an. Bei RKS 14/14 reicht die kiesig-sandige Auffüllung mit Anteilen von Bauschutt nur bis in 2 m Tiefe. Darunter folgen schluffig-tonige Kiese und Sande der Würmzeit. Sedimente des Beckentons fehlen hier. (...)“

Altlasten

Die ebenfalls im Sommer 2014 erstellte Altlastenuntersuchung macht folgende Feststellungen: „(...) Die aktuelle Schadstoffuntersuchung sowie die in 2002-2006 ausgeführten Altlastenrecherchen haben für die Flurstücke 150/58, 150/65 und 150/66 Schadstoffbelastungen insbesondere durch Beimengungen von Schlackematerial in den Auffüllungen bis in durchschnittlich 2 Meter, bereichsweise (z.B. Flst. 150/65) auch tiefer, nachgewiesen. Schadstoffeinträge mit den Schwermetallen Blei, Kupfer und vor allem Quecksilber sowie mit dem Parameter PAK und untergeordnet MKW führen überwiegend zur Einstufung des untersuchten Bodenmaterials in die entsorgungsrelevanten Qualitätsstufen Z2 und > Z2 der VwV 2007. (...) Auf dem Geländeteil des Quartiers „Kapuzinerweg“, das sich nördlich des Kapuzinerwegs erstreckt und das Flurstück 152/1, Areal Weltkloster, umfasst, wurden im untersuchten ersten Meter der kiesig sandigen Auffüllung mit Anteilen von Bauschutt keine auffälligen Schadstoffgehalte nachgewiesen und es erfolgt die Zuordnung der untersuchten Auffüllung in die Qualitätsstufen Z0 (RKS 13) und Z0* (RKS 14, Zink 293 mg/kg TM). Auch die darunter folgenden 1 – 2 Meter bis zum anstehenden Beckenton bzw. Geschiebemergel zeigten zumindest organoleptisch keine Auffälligkeiten. (...)“

Es ist davon auszugehen, dass sich aus den vorgenommenen Altlastenuntersuchungen nur eine Entsorgungsrelevanz ergibt. Nach einer unverbindlichen Vorabeschatzung des Landratsamtes bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine eigenständige Sanierungsverpflichtung nach dem Bundesbodenschutzgesetz besteht. Eine endgültige Klärung erfolgt schriftlich.

Hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzung des Plangebiets bestehen folgende Überlegungen:

Einzelhandel

Für die Innenstadt erfolgte im Oktober 2012 eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation durch die CIMA. Folgende aktuellen Bestandswerte (ohne Seemaxx) wurden dabei für die Innenstadt erfasst:

- Anzahl der Ladengeschäfte: 114 Betriebsstätten
- Gesamtverkaufsfläche: ca. 20.140 qm
- Umsatz: 73,6 Mio. €.

Hinsichtlich der Branchenstruktur ist eine gute Ausstattung im gesamten kurzfristigen

Bedarfsbereich festzuhalten. Im mittel- bis langfristigen Bereich sind dagegen einige Defizite erkennbar. Speziell im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich wird die Angebotsstruktur von Radolfzell in erheblichem Umfang durch das benachbarte Mittelzentrum Singen und das Oberzentrum Konstanz beeinflusst.

Die in der jüngeren Vergangenheit eingetretenen Veränderungen im Bereich „Gerberplatz“ (Eröffnung: Buch Greuter, Zweirad Joos) sowie am Markthallenareal verdeutlichen die sich stetig vollziehende Entwicklung der Einkaufsinnenstadt nach Norden. Verstärkt wird dieser Trend durch die Entwicklung des FOC Seemaxx.

Für den südlichen Teil der Innenstadt kann ein deutlicher Frequenzabfall festgehalten werden. In den letzten Jahren hat in diesem Bereich (speziell im Bahnhofsbereich) ein gewisser Trading-Down-Prozess eingesetzt.

Eine Grundvoraussetzung zum Aufbau eines funktionierenden Einzelhandelsstandortes stellt für diesen Standortbereich die Ansiedlung eines „Kundenmagnetbetriebes“ dar, der in der Lage ist, eine entsprechende Kundenfrequenz aufgrund seiner Eigenattraktivität zu erzeugen. Ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne ergänzenden Magnetbetrieb sind an dieser Standortlage nicht zu empfehlen. Als mögliche größerflächige Einzelhandelsnutzungen, welche zu einer Schließung vorhandener Angebotslücken beitragen und damit eine Ergänzungsfunktion für die bestehende Angebotspalette in der Innenstadt von Radolfzell besitzen, sind nach Empfehlung der CIMA folgende Betriebstypen anzuführen (nicht summarisch sondern teilweise alternativ):

- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter: 1.200-2.500 qm Verkaufsfläche VK)
- Drogeriemarkt (600-800 qm VK)
- Schuhfachmarkt (400-800 qm VK)
- Textilfachmarkt (400-1.500 qm VK)
- Sportfachmarkt (Verlagerung eines Bestandsbetriebes; 800-1.500 qm VK)

Darüber hinaus wären folgende Betriebstypen denkbar:

- Bio-Supermarkt (600-800 qm VK)
- Elektrofachmarkt (1.500-2.000 qm VK)
- Fachmarkt für Boots- und Angelzubehör (keine Flächenangabe möglich, da Spezialanbieter)

Eine gezielte Aufwertung des Areals „Kapuzinerweg“ als Einzelhandelslage funktioniert nach Auffassung der CIMA nur durch die Ansiedlung von größerflächigen Kundenmagnetbetrieben, welche eine entsprechende Kundenfrequenz aus sich heraus erzeugen können. Das Quartier Kapuzinerweg stellt trotz der räumlichen Nähe zur Altstadt einen Solitärstandort dar, welcher als Einzelhandelslage erst aufgebaut werden muss. Die Schaffung von optimalen Standortbedingungen hinsichtlich der Erreichbarkeit (auch durch PKW-Kunden) und ausreichenden Stellplatzangeboten im unmittelbaren Standortumfeld stellen die Grundvoraussetzung für eine funktionierende Einzelhandelslage dar.

Öffentlicher Parkraum

Vor der Errichtung des Interimsgebäudes für die Stadtbibliothek befanden sich ca. 200 öffentliche Stellplätze auf dem Areal Kapuzinerweg. Das Parkraumkonzept aus dem Jahr 2009 fordert - im Falle einer baulichen Nutzung des Geländes - die Wiederherstellung von mindestens 190 öffentlichen Stellplätzen. Neben der Planung einer öffentlichen Parkierungsanlage (z.B. Parkhaus oder Tiefgarage) soll zusätzlich die Schaffung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen Bestandteil des Investorenausschreibungsverfahrens werden.

Auswirkungen Verkehr

Die Verwaltung hat das Verkehrsplanungsbüro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung beauftragt, die Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Quartier Kapuzinerweg auf die Verkehrsströme zu untersuchen. Auch sollte geprüft werden, ob und wie die beiden Entwicklungen „Seetoquerung“ und „Quartier Kapuzinerweg“ im Einklang zu bringen sind.

Dazu wurden die aktuellen Verkehrsmengen erfasst, die zukünftigen Verkehrsmengen abgeschätzt und Vorschläge für die Gestaltung der Seetorquerung skizziert. Grundlage für die Berechnungen waren fünf der acht von der CIMA vorgeschlagenen Einzelhandelsortimente mit jeweils der mittleren Verkaufsflächengröße (Gesamtverkaufsfläche: 5.300 m²). Ergänzend wurden Annahmen für die Nutzungen Wohnen, Büros und Dienstleistungen mit einer Gesamtfläche von 7.900 m² getätigt und die daraus resultierenden Verkehrsmengen prognostiziert.

Im Ergebnis kam das Verkehrsplanungsbüro zu dem Schluss, dass am Bahnhof (Seetorquerung) auch bei zukünftig steigenden Kfz-Verkehrsmengen durch eine Einzelhandelsnutzung im Bereich Kapuzinerweg ein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) mit Mittelinsel angeordnet werden kann. Die Verkehrsmengen sind zwar hoch, liegen aber noch in einem Bereich, in dem eine Lichtsignalanlage nicht unbedingt erforderlich ist. Zur Förderung des Umweltverbundes (Fuß, Rad, Bus und Bahn) ist die Herstellung eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) an dieser Stelle ein angemessenes Element. Realisierungsbeispiele sind der Untersuchung beigelegt (s. Anlage).

Auf Grund des hohen zukünftigen Kfz- und Fußverkehrsaufkommens, dass an Spitzentagen auch deutlich höher sein kann als die im Oktober 2015 erhobene Menge, gibt es Bedenken des Polizeipräsidiums und der Unteren Straßenverkehrsbehörde hinsichtlich der Anordnung eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) an dieser Stelle. Die Behörden schlagen eine Lichtsignalanlage vor, ggf. als Dunkelanlage, die einen Signalschutz nur auf Anfrage gewährt. Ansonsten kann die Fahrbahn mithilfe der Mittelinsel gequert werden. Die Verwaltung bevorzugt zur Förderung des klimafreundlichen Fußverkehrs und aufgrund der Bedeutung der Seetorquerung vor allem für den Bahn- und Fußverkehr und den See-Tourismus die Anordnung eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) um die Wartezeiten für den Fußverkehr zu minimieren. Gemäß der Richtlinie EFA 2002 ist dies auch bei einer Einzelhandelsnutzung am Kapuzinerweg noch möglich, solange am Seetor weniger als 750 Kfz pro Stunde und Richtung fahren.

Die Verwaltung schlägt vor, nach Umbau der Seetorquerung wieder einen Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) anzuordnen, ggf. als Verkehrsversuch, ggf. mit temporärer Markierung. Die Situation kann dann auch in der Hochsaison und in einem „normalen“ Vergleichsmonat beobachtet werden. Die tatsächlichen Verkehrsmengen und die Auswirkungen der bevorrechtigten Fußgänger auf den Kfz-Verkehr können so erfasst werden (z.B. mit Verkehrskameras). Dann kann z.B. die Länge des maximalen Rückstaus erfasst werden.

Gegebenenfalls wird auch der Verkehrsablauf mit Mittelstreifen, aber ohne Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) erprobt. An der „Neuen Straße“ in Ulm besteht eine solche Situation bereits heute. Auf Grundlage dieser Erfahrungen kann dann die Entscheidung für die zukünftige Lösung an der Seetorquerung getroffen werden.

Es wird daher unbedingt empfohlen, beim Neubau darauf zu achten, dass die zukünftige Gestaltung sowohl die Anordnung eines Zebrastreifens als auch einer Lichtsignalanlage zulässt (siehe Ideenskizze) und bei der Neuherstellung bereits Leerrohre für die Verkabelung der Lichtsignalanlage eingebaut werden. Auf den Neuverkehr aus dem Bereich Kapuzinerweg kann dann jederzeit angemessen reagiert werden.

Für das anstehende Investorenausschreibungsverfahren ergibt folgendes Fazit: Um die erklärten Ziele „Attraktive Fußgängerquerung zwischen Seetorplatz und Seetorquerung“ und „Ergänzung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt durch das Projekt Kapuzinerweg“ in Einklang zu bringen, wird für das Quartier Kapuzinerweg eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 6.000 m² empfohlen.

Ergänzende Nutzungen

Neben den vorbezeichneten acht Einzelhandelsnutzungen, dem öffentlichen Parkhaus und den zusätzlich erforderlichen Stellplätzen sind folgende ergänzende Nutzungen vorstellbar:

- Dienstleistungseinrichtungen & Büros
- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- (Event-) Gastronomie
- Touristische Nutzungen (z.B. Hotel)
- kulturelle Nutzungen (z.B. Kino)
- familientaugliche Unterhaltungsmöglichkeiten
- Postagentur
- öffentliche und private Grünflächen

Wohnungen und Service-Wohnformen sind ebenfalls denkbar; diese Nutzungen sollen jedoch nur mit einem deutlich untergeordneten Flächenanteil an der Gesamtnutzfläche zugelassen werden.

Folgende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden:

- 1-EURO-Shops, Matratzen-Outlets, Handy-Shops
- Gartenbaubetriebe & Tankstellen
- störende Gewerbebetriebe & Vergnügungsstätten

Investorenauswahlverfahren

Das Investorenauswahlverfahren soll als beschränktes, nicht förmliches Erwerberauswahlverfahren mit vorgeschaltetem Suchverfahren und Nachverhandlungsmöglichkeiten zur Ermittlung eines Käufers und Vorhabenträgers für die auszuschreibenden Grundstücke bzw. -teile durchgeführt werden. Wichtiges Kriterium bei der Auswahl eines Investors soll vor dem oben beschriebenen Hintergrund die Angemessenheit der zur Realisierung vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeption mit den vorgeschlagenen Nutzungen sein.

Zur Sicherstellung der freien Entscheidungsmöglichkeit der Stadt im Laufe des Auswahlverfahrens sind im Auslobungstext folgende Passagen eingefügt:

- Verfahren nach dem Zuschlag. Ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt wird, entscheidet allein der Gemeinderat der Stadt Radolfzell. (...) Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Stadt Radolfzell bei den Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung dieses Investorenwettbewerbs unterworfen ist.
- Beteiligte Gremien. Derzeit ist vorgesehen, dass der Gemeinderat der Stadt Radolfzell darüber entscheidet, mit welchem Bieter oder welchen Bietern Verhandlungen aufgenommen werden und mit welchem Bieter der Kaufvertrag geschlossen wird. Die erforderliche Vorprüfung, die Aufbereitung der Wettbewerbsleistungen und ggf. eine Empfehlung in den verschiedenen Verfahrensstadien erfolgt durch die Verwaltung der Stadt Radolfzell oder von externen Sachverständigen/Beratern.
- Rechtlicher Rahmen. (...) Der Auslober behält sich vor, den Investorenwettbewerb zu jedem Zeitpunkt aufzuheben, bei Vorliegen sachlicher (auch verfahrensfremder) Gründe ohne Anspruch auf Entschädigung.

Mindestkaufpreis

Im Vorfeld hat sich die Verwaltung ausführlich zur Verfahrensart juristisch beraten lassen. Das nunmehr vorgeschlagene Investorenauswahlverfahren kann rechtssicher nur mit einem definierten Mindestkaufpreis, welcher auf einer Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses basiert, durchgeführt werden.

Grundlage für die Festlegung eines Mindestkaufpreises ist eine Ermittlung der Grundstückswerte; dazu hat die Verwaltung den Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Bodenwertgutachtens beauftragt, welches zu folgenden Werten kommt:

- ehem. Kapuzinerkloster (Wein-Mayer-Areal): 1,3 Mio. €

- ehem. Bahngrundstücke (Veterinäramt/Postpakethalle): 2 Mio. €

Die Ermittlung der Gesamtsumme von 3,3 Mio. € erfolgte unter Berücksichtigung der geschätzten Abbruchkosten; nicht berücksichtigt bei der Wertermittlung ist bei diesem Zwischenstand eine Wertminderung durch Kosten, welche im Zusammenhang mit der Beseitigung vorhandener Altlasten entstehen könnten.

Hinsichtlich der Altlastenthematik am Kapuzinerweg liegt der Verwaltung eine Variantenprüfung der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei vor. Die Kanzlei hat sich der Problematik angenommen und einen Vorschlag unterbreitet, wie der Gutachterausschuss das Thema Altlasten behandeln sollte. Die Vorzugsvariante hat folgenden Inhalt und ist wie folgt bewertet:

„(...) Bei altlastenverdächtigen Flächen ist nach unseren Erfahrungen nicht unüblich, dass der Verkäufer die tatsächlichen Entsorgungskosten (ggf. zu einem bestimmten Anteil) trägt. So übernimmt beispielsweise der Bund bei dem Verkauf von Kasernenstandorten regelmäßig die Kosten der Altlastensanierung und auch Entsorgungsmehrkosten zu 90 %, insgesamt begrenzt auf den Kaufpreis. Eine solche Regelung bietet den Vorteil, dass nur die tatsächlich anfallenden Kosten in Abzug gebracht werden, der Investor Planungssicherheit hat und der Mindestkaufpreis (ungeachtet der Entsorgungskosten) bereits jetzt festgelegt werden kann.

Ein Nachteil besteht darin, dass das Kostenrisiko vollständig auf die Stadt verlagert wird. Dieser Nachteil kann dadurch begrenzt werden, dass die Kostenbeteiligung auf den Minderwert gedeckelt wird, der anzunehmen wäre, wenn die Grundstücksfläche in den belasteten Teilen nicht unterkellert werden könnte: Es ist anzunehmen, dass das Grundstück auch dann noch einen Wert hätte, wenn eine Unterkellerung ausgeschlossen wäre. In diesem Fall würden aber auch keine altlastenbedingten Entsorgungskosten entstehen. Kann der Investor frei entscheiden, ob er Gebäude unterkellert, so erscheint es angemessen, dass er jedenfalls einen Kaufpreis zahlt, der einem Grundstück ohne Möglichkeit der Unterkellerung entspricht.

Diese Deckelung kann ausnahmsweise wieder gelockert werden, wenn beabsichtigt ist, planungsrechtlich zwingend vorzugeben, dass eine Unterkellerung erfolgt (z. B. unterirdische Herstellung der notwendigen Stellplätze). In diesem Fall kann die Kostenbeteiligung zumindest auf den Kaufpreis begrenzt werden. Dem Nachteil, dass die Bieter bei ihren Planungen die Entsorgungsmehrkosten nicht berücksichtigen, kann durch eine maßvolle Berücksichtigung in den Zuschlagskriterien begegnet werden. Um dem Käufer einen Anreiz zu bilden, den Aushub kostengünstig zu entsorgen, sollte zudem ein Eigenanteil des Käufers von mindestens 10 % vorgesehen werden (oder eine Zustimmung der Stadt zur konkreten Art der Entsorgung).

Rechtlich ist diese Variante wie die zweite Variante einzuschätzen. Wichtig ist allerdings, dass die Kostenbeteiligung gedeckelt wird, da Entsorgungsmehrkosten den Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur in Maßen mindern, keinesfalls entfallen lassen: Ein Grundstück lässt sich auch ohne Unterkellerung nutzen und hat damit einen entsprechenden Verkehrswert. Solange eine Unterkellerung nicht zwingend vorgegeben wird, muss daher jedenfalls der Wert ohne Möglichkeit der Unterkellerung als Kaufpreis bestimmt werden. (...) Wir empfehlen auf der Grundlage der uns vorliegenden Informationen die 3. Variante. Eine begrenzte Kostenbeteiligung der Stadt an den tatsächlichen Kosten

- *gibt beiden Seiten die erforderliche Planungssicherheit,*
- *macht Schätzungen auf vager Grundlage entbehrlich,*
- *ist rechtlich mit keinen erheblichen Risiken behaftet und belastet die Stadt nicht unbegrenzt, wenn die Kostenbeteiligung gedeckelt wird.*

Um den Kostendeckel bereits im Wettbewerb transparent zu machen, wäre es daher sinnvoll, wenn der Gutachterausschuss sich zu dem Verkehrswert ohne Möglichkeit einer Unterkellerung äußern könnte. (...)

In der finalen Version des Wertgutachtens ist die Wertermittlung ohne Unterkellerungsmöglichkeit der südlichen Teilfläche dargestellt. Ohne Unterkellerungsmöglichkeit belief sich der Wert dieser Teilfläche auf 1,5 Mio. €. Der Verkaufserlös für das Gesamtareal würde sich von 3,3 auf 2,8 Mio. € reduzieren. Im Auslobungstext ist der Passus vermerkt, dass die Kostenbeteiligung der Stadt an allfälligen Entsorgungskosten von kontaminiertem Bodenaushub auf der südlichen Fläche in Höhe von 50 % max. aber bis zu einem Betrag von 500.000 € erfolgt.

Alternativen:

Alternative Nutzungen neben Einzelhandel sind Bestandteil der Ausschreibung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Veröffentlichung der Auslobung in verschiedenen Medien ist mit derzeit noch nicht bezifferbaren Kosten verbunden, welche über das allgemeine Planungsbudget der Abteilung Stadtplanung gedeckt werden.

Weiteres Vorgehen:

Nach Billigung des Auslobungstextes durch den Gemeinderat am 23.02.2016 bereitet die Verwaltung die Veröffentlichung der Auslobung vor, welche voraussichtlich im März 2016 erfolgen soll. Die Investoren und Ihre Planer erhalten drei bis vier Monate Zeit, Ihre Konzepte zu entwickeln und Ihre Bewerbungen einzureichen. Das mehrstufige Auswahlverfahren erfolgt unter Einbeziehung von Planungsausschuss, Gestaltungsbeirat und Gemeinderat.

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung sind insbesondere noch folgende Fragen zu klären:

- Archäologie: Ob Belange der Archäologie, auch Feuchtbodenarchäologie, betroffen sind, ist im weiteren Verfahren abzuklären.
- Es muss für den Regenwasserkanal noch gem. Auflage des Landratsamtes eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen werden. Lage möglicherweise südlich von Kapuzinerweg 3.

Anlagen:

- Auslobungstext Stand 27.01.2016
- Plangebiet & Flächengrößen
- Verkehrsuntersuchungen R+T Ingenieure für Verkehrsplanung vom 25.01.2016
- Niederschrift über die am 29.10.2015 stattgefundene Bürgerinformationsveranstaltung