

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Fink	Drucksache Nr.: 18/2022 Az.: - 0680/Fk
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

102	20	43	603		
-----	----	----	-----	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	09.02.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Vorlagenkonferenz	16.02.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	09.03.2022	vorberatend	nichtöffentlich	10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	21.03.2022	beschließend	öffentlich	Abgesetzt
Gemeinderat	25.04.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Entwicklung des Post-Areals
- Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Post-Areal als Brache soll mit einer Nutzungsvielfalt entwickelt werden, die die Lahrer Innenstadt stärkt. Die Neubebauung soll auch zur Schaffung eines repräsentativen Stadteinganges mit einem öffentlichen Parkplatzangebot genutzt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie alle Alternativen für die städtebauliche und bauliche Umsetzung einer Integration von Mediathek und Volkshochschule in die Gesamtbebauung auf dem Post-Areal zu prüfen. Hierbei sind alle Aspekte von konzeptionellen inhaltlichen Ansätzen über Finanzierungsmodelle und Finanzierbarkeit wie auch Fragen der Nachnutzung bzw. Verwendung der städtischen Immobilien vollumfänglich darzustellen.
3. Das Serviceangebot von Dienstleistungen der Lahrer Stadtverwaltung soll möglichst zentral in der Innenstadt zur Verfügung stehen. Ob entsprechende Bedarfe an Büros ebenso am Standort berücksichtigt werden, ist ebenso zu prüfen
4. Bei allen Überlegungen zu neuen städtischen finanziellen Verbindlichkeiten sind alle möglichen Finanzierungsmodelle auf Basis vollumfassender Kostenermittlungen und Wirtschaftlichkeitsvergleichen unter Einbeziehung der Folgekosten und Fördermöglichkeiten zu prüfen und aufzuzeigen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt setzt dabei den Handlungsrahmen.
5. Zur Lenkung der Entwicklung und zur Absicherung der Umsetzbarkeit soll ein planungsrechtliches Verfahren durchgeführt werden.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Zeitplan auszuarbeiten und den Gremien vorzulegen.

7. Der Gemeinderat erklärt seine politische Bereitschaft, die Entwicklung des Post-Areals mit den verwaltungsseitig vorgeschlagenen Nutzungen, aber auch mit allen Verwaltungseinheiten, die zur städtebaulichen Entwicklung des Areals mitwirken müssen, schnellstmöglich zu befördern.
8. Der Entwicklungsprozess mit den Grundstückseigentümerinnen soll kooperativ und von gemeinsamen Werten getragen erfolgen. Die Bildung einer Projektgemeinschaft der Grundstückseigentümerinnen wird begrüßt.

Zusammenfassende Begründung:

Das Post-Areal ist heute ungenutzt und soll nach einem Abbruch der Bestandsgebäude zur Stärkung der Innenstadt neu aufgestellt werden. Die Stadt hat Interesse, dort Räumlichkeiten für ihre Mediathek, die VHS und weitere Verwaltungsräume zu nutzen.

Im Grundsatzbeschluss soll die Verwaltung einen umfassenden Prüf- und Arbeitsauftrag zum Start der Projektentwicklung erhalten.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR

Sachdarstellung

Ausgangssituation

Flächen in der Innenstadt

2017 hat der Gemeinderat das Einzelhandelskonzept von Dr. Acocella beschlossen, es benennt das Post-Areal als größte zusammenhängende Potenzialfläche in der Innenstadt. Bei der Fachkonferenz Innenstadt im Juli 2021 wurde die Chance gesehen, hier die beiden städtischen Bildungseinrichtungen VHS und Mediathek in der Innenstadt neu aufzustellen. Neben der Verbesserung der Bildungsarbeit kann damit auch die notwendige Frequenz in der Innenstadt erhalten und ausgebaut werden. Das Post-Areal liegt heute brach und bietet einen trostlosen Anblick. Es befindet sich im Eigentum der Volksbank Lahr eG. Das angrenzende Areal Richtung Schillerstraße befindet sich im Eigentum der Sparkasse Offenburg/Ortenau und wird gegenwärtig von der Stadtverwaltung als angemietete Bürofläche genutzt.

Außerschulisches Bildungsangebot

Mediathek und Volkshochschule sind zentrale Bildungseinrichtungen, die für lebenslanges Lernen vom Kind bis zum Senioren stehen. Beide Einrichtungen sollen beispielhaft für eine moderne, bürgerorientierte Lahrer Bildungslandschaft weiterentwickelt werden.

Lahr hat sich im letzten Jahrzehnt im Zuge der LGS 2018 gut entwickelt. Die Flächenverfügbarkeit und die wirtschaftliche Gesamtentwicklung führten zu einer deutlichen Steigerung der Beschäftigtenzahlen in der Gesamtstadt. Weitere Charakteristika sind eine stark wachsende Bevölkerungszahl, eine im Vergleich zu anderen Städten gesündere, sprich jüngere Bevölkerungsstruktur sowie ein überdurchschnittlicher Anteil an Menschen mit Migrationserfahrung. Lahr gilt als ein etabliertes Wirtschaftszentrum.

Die Bildungslandschaft und schulischen Angebote sind gut. Im Bereich der außerschulischen Bildung hat die Stadt Lahr mit ihren Angeboten von VHS und Mediathek in den vergangenen Jahren den Anschluss an Städte vergleichbarer Größe verloren. Der städtische Zuschussbedarf lag im Jahr 2008 bei 1,5 % des gesamten Volumens des Verwaltungshaushaltes, aktuell ist er auf rund 1,1 % gefallen. Der Zuschussbedarf im Amt für außerschulische Bildung liegt von 2008 – 2021 im Durchschnitt bei rund 1,3 Mio. Euro im Jahr. Trotz tariflicher Lohnanpassungen hat sich der städtische Zuschussbedarf nicht wesentlich erhöht. So konnten VHS und Mediathek nicht nachhaltig entwickelt werden, ihre Angebote stagnieren. Im gleichen Zeitraum hat sich der Verwaltungshaushalt vom Volumen von rund 80 Mio. im Jahr 2008 auf rund 160 Mio. Euro annähernd verdoppelt.

Die eingetretene Entwicklungsverzögerung soll mit dem Umzug auf das Post-Areal aufgeholt werden. Es bedarf einer besseren zeitgemäßen Infrastruktur mit einer breitgefächerten Angebotsvielfalt für die Bürgerinnen und Bürger. Diese stärken den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft, die Integration von Zugewanderten, die Beteiligung und Mitgestaltung engagierter Bürger, sie wirken gegen die zunehmende Heterogenisierung der Gesellschaft. Zeitgemäße Bildungsangebote sind eine nachhaltige Investition in die Stadtentwicklung. Mit zukunftsorientierten Standortfaktoren werden gleichermaßen Familien, Jung und Alt wie auch Unternehmen angesprochen.

Passgenaue außerschulische Angebote, Räume für Teilhabe, Räume für informelles Lernen und Begegnung schaffen sehr gute Voraussetzungen, um den breitgefächerten Herausforderungen Lahrs gerecht zu werden.

Das Post-Areal als Dritter Ort

Dritte Orte ermöglichen übergreifenden, solidarischen und offenen Umgang und Austausch unter Partnern und im Netzwerk, jenseits von Arbeit und Familie. Digitalisierung, Klimawandel, Nachhaltigkeit, demographischer Wandel, Migration, soziale Schere, Populismus, soziale und kulturelle Diversifizierung, mit dem gedanklichen Ansatz des dritten Ortes schafft man Verbindung.

Mit dem Post-Areal erfährt der Wissensstandort Lahr einen Entwicklungsschub – davon profitiert die gesamte Stadt.

Verwaltungsbedarf

Die Stadtverwaltung ist aktuell (wieder) auf zahlreiche Standorte verteilt, die z.T. temporär angemietet sind.

In den Jahren 2014 bis 2021 wuchs das Personal der Stadtverwaltung Lahr um 25% in Personen bzw. 29% in Vollzeitstellen. Es ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Personals auch in den kommenden Jahren anhalten und somit der Raum- und Platzbedarf sich weiter erhöhen wird. Gründe hierfür sind z.B. die ständig zunehmenden Aufgaben, die auf die Kommunalverwaltungen verlastet werden und die ständig steigende Aufgaben- und Gesetzeskomplexität. Auch werden „neue“ Aufgabenbereiche z.B. in den Segmenten Soziales, Umwelt, Verkehr, Digitalisierung, Gesundheit etc. nicht ohne zusätzliches Personal zu stemmen sein. Neue Arbeitsformen wie z.B. mobiles Arbeiten oder moderne Raum- und Arbeitsplatzgestaltungen können bestenfalls dazu beitragen, den Anstieg an Raumressourcen spürbar abzuflachen. Eine gänzliche Kompensation der künftig benötigten Raumressourcen durch die Anwendung dieser neuen Arbeitsformen kann jedoch nicht angenommen werden.

Kommunale Dienstleistungen für unsere Bürgerinnen und Bürger können absehbar nicht ausschließlich aus dem „Home-Office“ oder mobil erbracht werden. Auch in den kommenden 10 - 15 Jahren werden trotz zunehmender Digitalisierung und Modernisierung des Dienstleistungsangebotes viele der Dienstleistungen weiterhin in Präsenz „vor Ort“ anzubieten und zu erbringen sein. Daher gilt es zu hinterfragen und festzulegen, welche Personen und Kompetenzen wo und wie in Zukunft in der Stadtverwaltung zusammenarbeiten, um optimal die Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger zu erbringen.

Moderne Arbeitsformen, die gerne unter der Bezeichnung „Arbeiten 4.0“ zusammengefasst werden, werden auch bei der Stadtverwaltung Lahr zunehmend an Bedeutung gewinnen. Diese werden sich jedoch weniger signifikant auf Raumeinsparungen auswirken, als mehr auf die Gestaltung von Räumen zur Ermöglichung moderner Zusammenarbeit sowie Arbeitsbedingungen und somit der Modernisierung des Dienstleistungsangebotes.

Der Gemeinderat hat daher 2020 (Vorlage 54/2020) die Verwaltung beauftragt, Alternativen für eine langfristige räumliche Dauerlösung zur Zusammenführung der wesentlichen Verwaltungseinheiten zu entwickeln. Kriterien für ein Gesamtkonzept sind die räumliche Nähe zum Rathausareal, die Entwicklung der Verwaltungsaufgaben und des Personals (auch im Hinblick auf die prognostizierte Überschreitung der 50.000 Einwohnergrenze) und die Optimierung der Raumangebote sowie arbeitsplatzbezogene Faktoren (Digitalisierung, Flexibilisierung, Serviceentwicklung).

Notwendige Grundlage ist eine durchzuführende Raumbedarfsanalyse, die im Haushaltsplan 2022 enthalten ist. Ziel ist, den Raumbedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre einschätzen zu können.

Lösungsansätze

Beseitigung der Brache/Auffindbarkeit der Innenstadt

Die Eigentümerinnen möchten ihre Grundstücke besser nutzen. Dazu sollen die Bestandsgebäude abgebrochen und neue Nutzungen angesiedelt werden. Die Stadt hat räumlichen Erweiterungsbedarf für ihre städtischen Bildungseinrichtungen, aber auch für ihre eigene Verwaltung. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Aufgaben und der größeren Bevölkerung wächst die Verwaltung. Die Stadtverwaltung ist eine zentrale Servicestelle für die Gesamtbevölkerung und ist in der Innenstadt richtig verortet. Allerdings sind die Einheiten auf viele Gebäude verteilt, so dass es für Außenstehende nicht leicht ist, den Überblick zu behalten. Aber auch die Effizienz in der Arbeit leidet durch eine räumliche Verteilung und kann zu Defiziten führen bzw. erfordert Arbeitszeit, um trotzdem Abstimmungen durchzuführen.

Das Post-Areal bietet somit die Möglichkeit, die Bedarfe der Stadt und auch noch andere möglichst öffentlichkeitsbezogene Nutzungen aufzunehmen. Dies soll in einer architektonisch hochwertigen Form baulich umgesetzt werden.

Die Baumaßnahme könnte so geplant werden, dass dieser Ort einen neuen Stadteingang bildet. In einer Tiefgarage könnten auch öffentliche Stellplätze für Besuchende entstehen. Die Hinführung vom Innenstadtring wäre gut zu leisten. Die Lahrer Innenstadt versteckt sich nämlich für diejenigen, die sich mit dem Auto nähern. Das dezentrale Angebot ist gut für die Ortskundigen, aber bietet wenig Orientierung für die anderen. Ab hier wäre dann eine Verknüpfung oder zumindest die Ausschilderung in die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone herzustellen.

Machbarkeitsstudie

Für eine erfolgreiche Projektrealisierung sind zunächst die Bedarfe fundiert zu ermitteln. Es sind Grundlagenermittlungen durchzuführen, um die sich aufdrängenden Fragen beantworten zu können: Welche Nutzungen sind sinnvoll und verträglich? Welche Flächen werden für welche Angebote benötigt? Wie können Entwicklungen, die schon abzusehen sind, einbezogen werden? Dies bezieht sich sowohl auf die städtischen Bildungseinrichtungen als auch auf den räumlichen Bedarf der Stadtverwaltung. Welche Auswirkungen haben Verlagerungen auf andere städtische Immobilien? Können einzelne aufgegeben werden oder können sie für andere öffentliche Aufgaben verwendet werden? Ist das Projektgebiet schon klar definiert oder werden mit angrenzenden Eigentümern noch Gespräche geführt, um den Zuschnitt zu optimieren?

Wie sieht der technische Rahmen aus? Ver- und Entsorgung, angrenzende Straßenräume sind zu erheben, so verlaufen z.B. der ehemalige Gewerbekanal und ein Kanal diagonal durch das Grundstück. Welches Bauvolumen fügt sich in den städtebaulichen Rahmen und kann bei einer sehr guten gestalterischen Lösung auch ein größeres Bauvolumen vertreten und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden?

Sind Förderprogramme nutzbar wie z.B. ein neues Sanierungsgebiet oder sind die zeitlichen Vorstellungen so konkret, dass dieses auf Grund der Verfahrensvorläufe ausscheidet?

Wie werden die abgestimmten Ergebnisse der Projektpartner rechtlich abgesichert? Welche Inhalte kann der Städtebauliche Vertrag abdecken und welche anderen Rechtsbindungen werden notwendig?

Diese breit aufgestellte Machbarkeitsstudie wäre die Grundlage für weitere politische Beschlüsse und für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Finanzierung

Das städtische Maßnahmenprogramm ist bezogen auf die finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit schon jetzt stark überzeichnet. Zahlreiche kostenintensive Projekte stehen zur Realisierung an, doch die Finanzkraft der Stadt ist deutlich begrenzt und daher sind zwingend Prioritäten bzw. Investitionsschwerpunkte zu setzen. Die beschlossene Schuldenobergrenze ist einzuhalten.

Das Areal bietet eine große Chance, die die Stadt gerne nutzen würde. Alle Beteiligten sind sich dessen bewusst und sind engagiert dabei. Gleichzeitig steht aber auch die Frage im Raum, was wir uns als Stadtgesellschaft im Rahmen des Generationenprinzips finanziell leisten können.

Nach Ausarbeitung des als erforderlich bewerteten Raumprogramms benötigt auch die Verwaltung alle finanziellen Parameter, die die Umsetzbarkeit des Projektes beleuchten. Sobald diese vorliegen, sollen verschiedene Varianten ganzheitlich geprüft werden. Deshalb sind in der unterschriebenen Absichtserklärung (Letter of Intent) auch drei Varianten bereits enthalten: Miete, Mietkauf und Kauf. In diesem Zusammenhang sind auch sämtliche Folgekosten bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu berücksichtigen. Neben der Bewertung der Nachnutzungs- bzw. Verwertungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sind aber auch mögliche Einsparungen durch die Aufgabe von dezentralen Standorten und durch die Synergieeffekte der gemeinsamen Unterbringung beider Bildungseinrichtungen mit Verwaltungsbüroräumen aufzuzeigen.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt muss stets gewährleistet sein. Insofern wird damit der Handlungsrahmen gesetzt.

Die Verwaltung ist sich ihrer Verantwortung bewusst und wird die Unterlagen aufbereiten und zur politischen Beratung und Entscheidung vorlegen.

Zeitplan

Die Entwicklung des Post-Areals ist ein anspruchsvolles Projekt der Privatwirtschaft und der Stadt Lahr. Alle Dezernate der Verwaltung sind tangiert und einzubinden. Erste Arbeitsgremien wurden gebildet, die vom neuen städtischen Projektkoordinator unterstützt werden.

Die Grundstückseigentümerinnen möchten einen externen Projektsteuerer einbinden, der dann als Ansprechpartner für eine gute Kooperation sorgen soll.

Alle Arbeitsschritte sind in einer zielführenden Reihenfolge zu listen und zwischen den Projektbeteiligten abzustimmen. Da es sich um öffentliche Nutzungen handelt, die an diesem Ort realisiert werden sollen, wird auch noch zu klären sein, in welchen Phasen eine Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Bürger sinnvoll durchgeführt werden kann, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, in dem dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

Sowohl die Grundstückseigentümerinnen als auch die Stadtverwaltung haben ihre jeweiligen Beschlussgremien einzubinden, um die Voraussetzungen für weitere gemeinsame Schritte zu schaffen. Der daraus entwickelte Zeitplan wird mit seinen Zwischenständen im Gemeinderat behandelt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, zu den aufgeführten Aspekten Grundsatzbeschlüsse zu fassen, die als jeweilige Arbeitsaufträge für die Verwaltung fungieren.

Zwischenergebnisse und das weitere Vorgehen werden dann den Gremien zur Bewertung und Entscheidung vorgelegt.

Anlage(n):

- Anlage 0

Markus Ibert

Guido Schöneboom

Tilmann Petters

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.