

Sachverhalt:

Das zuvor als „Rathausquartier“ firmierende Vorhaben eines Fachmarktzentrums wird bekanntlich nicht weiterverfolgt. Im Zusammenhang mit der Rücknahme des seinerzeitigen Bauvorbescheides sind verwaltungsgerichtliche Verfahren anhängig, deren Sachstand nicht Gegenstand dieser Vorlage ist.

Anstelle des Vorhabens „Rathausquartier“ trat das seitens des Immobilienentwicklers in Kooperation mit der Eigentümerschaft der Flächen (folgend: Vorhabenträgerin) entwickelte Konzept „Marktquartier“. Die Stadt Eschweiler ist nicht Teil des Konsortiums. Nachfolgend berichtet die Verwaltung über den Sachstand des Gesamtvorhabens.

Der am 08.11.2023 durch den Rat der Stadt beschlossene Bebauungsplan 313 ist zwischenzeitlich in Kraft getreten. Dem Bebauungsplan liegt die Entwicklung im Sinne des Projektes „Marktquartier“ zu Grunde. Die Planung sieht ein gemischt genutztes Quartier mit mehrgeschossigen Wohnbauten, einer Kindertagesstätte sowie einem Gewerberiegel mit Nahversorger und Büronutzungen vor. Die Entwicklung des Geländes soll in insgesamt fünf Bauabschnitten erfolgen.

Zielsetzung und Einzelheiten der Planung können der Sitzungsvorlage 243/23 entnommen werden.

Damit liegen die in der Hoheit der Stadt liegenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie der notwendige Städtebauliche Vertrag zur Entwicklung des Plangebietes vor. Planungsrechtlich stünde damit einem Bauantrag zunächst nichts entgegen. Die Entscheidung hierüber obliegt der Vorhabenträgerin / den Eigentümern und nicht der Stadt Eschweiler.

Seitens der Vorhabenträgerin allerdings wird die Beauftragung der weiteren Planung, die für die Bauantragstellung notwendig ist (Detailplanungen der Gebäude sowie auch die Verkehrsplanung) vom Abschluss von Ankermietverträgen zur Sicherung der Investition zur internen Bedingung gemacht. Dieses Vorgehen ist in der Immobilienwirtschaft durchaus üblich und kann durch die Stadt nicht direkt beeinflusst werden. Allerdings hat die angespannte gesamtwirtschaftliche Lage, verbunden mit höheren Zinsen und Baupreisen, zu einer niedrigeren Investitionsbereitschaft auf dem Immobilienmarkt geführt. So trifft aktuell bundesweit eine herausfordernde Vermarktungslage auf drastisch gestiegene Baupreise, was die Findung avisierten wirtschaftlicher Anmietungen auf Mieter- wie auf Vermieterseite außergewöhnlich erschwert.

Als Ankervermietung im o.g. Sinne zählt nach Auskunft der Vorhabenträgerin die Vermietung der im Erdgeschoss des Gewerbebaukörpers (Bauabschnitt 1) vorgesehenen Supermarktfächen sowie die Vermietung weiter Teile der Büromietfläche in den Obergeschossen jenes Gebäudes.

Potentielle Ankervermietung „Nahversorger“

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Lage kamen nach Auskunft der Vorhabenträgerin die Mietvertragsverhandlungen mit den Nahversorgern kurz vor Vertragsschluss zum Stocken.

Die Vorhabenträgerin habe kürzlich die Verhandlungen mit den Nahversorgern neu aufgenommen. Evtl. Alternativvermietungen würden ebenfalls – allerdings nachrangig – geprüft. Insofern sei hier der kurzfristige Abschluss eines Mietvertrages und damit das kurzfristige Vorliegen eines Ankermieters fraglich.

Potentielle Ankervermietung der Büroflächen an die Stadt

Noch auf Basis der Planungen „Rathausquartier“ wurde nach entsprechendem Beschluss des Rates aus dem Jahr 2019 seitens der Stadt ein Mietvertrag über die Anmietung von Büroflächen geschlossen.

Die Wirksamkeit des Mietvertrags stand unter der aufschiebenden Bedingung „der Vollziehbarkeit und Bestandskraft der Baugenehmigung für das Gesamtobjekt in der vom Vermieter im Wesentlichen beantragten Form“. Diese Bedingung ist bekanntlich nicht eingetreten, sodass der Mietvertrag keine Gültigkeit aufweist.

Ein erneuertes Mietangebot für eine entsprechende Fläche wurde der Stadt übermittelt und wird derzeit verhandelt. Angesichts der Entwicklungen im Bau- und Immobiliensektor konnte die Vorhabenträgerin die seinerzeitig vereinbarten Mietkonditionen dabei nicht aufrechterhalten. Betrachtet man die Herstellungskosten als Fokus der Mietzinsermittlung ist festzustellen, dass sich der Baupreisindex im Verhältnis zum Monat der Unterzeichnung des Alt-Mietvertrages im August 2020 in der Tat um rund 38 %, gegenüber dem seinerzeit avisierten Übergabetermin im Juni 2022 um rund 7 %, erhöht hat. Das zur Verhandlung stehende Mietangebot liegt innerhalb dieses Korridors. Zudem seien zusätzliche Anforderungen kostenseitig zu berücksichtigen, die sich aus dem

Bebauungsplanverfahren oder aus geänderten gesetzlichen Anforderungen ergäben (z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen, Photovoltaik ...).

Eine Markterkundung vergleichbarer Immobilien in Eschweiler ist nur sehr eingeschränkt möglich, da keine vergleichbaren Neubauprojekte herangezogen werden können. Ein Vergleich mit Bestandsimmobilien zeigt zwar, dass der Mietzins im Vergleich zu Bestandsimmobilien (naturgemäß) erhöht ist (marktorientierte Betrachtung). Dies berücksichtigt allerdings nicht, dass Neubauten in der Regel Einsparungen an anderer Stelle – Instandhaltungen, Energiekosten etc. – ermöglichen und naturgemäß insgesamt einen entsprechenden zeitgemäßen Standard aufweisen. Außerdem steht zu erwarten, dass eine Anmietung in unmittelbarer Nähe zum Rathaus weitere Synergieeffekte (Verkürzung Wegezeiten und -kosten z.B.) heben könnte (Betrachtung der „Marktfähigkeit“ als Fokus der Mietzinsentwicklung).

Schließlich ist zudem mit zu bewerten, dass ohne eine Ankervermietung eine Entwicklung des Areals in absehbarer Zeit nicht gesichert ist, was auch einen volkswirtschaftlichen Effekt hat.

Die Verwaltung beabsichtigt die Einholung einer extern erstellten Wirtschaftlichkeitsvergleichsrechnung zur Bewertung der Angemessenheit des Mietzinses unter weitestmöglichem Einbezug der o.g. Parameter.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die zum Teil sehr deutliche Differenz der Mietzinsen je nach Betrachtungsweise – herstellungskostenorientiert oder marktorientiert – ein bundesweites Phänomen der Immobilienwirtschaft ist und nicht alleine Eschweiler – oder gar das Projekt „Marktquartier“ im Speziellen – trifft.

Eine vertiefte Prüfung der Nutzbarkeit für die VHS seitens der Verwaltung ergab, dass die Gebäudeplanung, insbesondere die Raumtiefen, für eine Nutzung als „Klassen- und Seminarräume“ der VHS nur eingeschränkt sinnvoll sein könnten. Die Möglichkeit von Umplanungen von Grundrissen etc. ist grundsätzlich gegeben. Angesichts der „Grundausrichtung“ des Baukörpers als Bürobau wären allerdings mögliche Einschränkungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit (z.B. hinsichtlich des Verhältnisses von Nutzfläche zu Mietfläche) vertieft zu prüfen.

Neben der Höhe des Mietzinses ist auch der Umfang der beabsichtigten Anmietung zu hinterfragen. Dem Gedanken der Anmietung in der o.g. Größenordnung (Tauglichkeit als „Ankervermietung“) liegt eine Nutzung als Erweiterung des Rathauses – auch unter Beachtung „Neuer Arbeitswelten“ mit gestiegenen Homeoffice-Anteilen etc. – sowie als VHS-Nutzung zugrunde. Der Bedarf „der Höhe nach“ ist dabei ebenso noch vertieft zu prüfen wie auch die Tauglichkeit der Immobilie als Standort der VHS.

KiTa-Bau / Ankauf

Im Plangebiet beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung einer viergruppigen KiTa (Bauabschnitt 2). Die KiTa ist im KiTa-Bedarfsplan vorgesehen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Ankauf der fertigen KiTa durch die Stadt Eschweiler einer Anmietung vorzuziehen. Seitens der Vorhabenträgerin wurde einem möglichen Ankauf zugestimmt. Ein etwaiger Ankauf bedarf der Zustimmung des Rates.

Der Betrieb der KiTa soll durch einen anerkannten Träger der Jugendhilfe erfolgen. Hierzu hat die Verwaltung ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt. Die Trägerauswahl erfolgt im Jugendhilfeausschuss.

Weiterer zeitlicher Ablauf

Seitens der Vorhabenträgerin wurde der Entwurf einer Rahmenterminplanung für den 1. und 2. Bauabschnitt (Gewerbe und KiTa jeweils inkl. Erschließungs- und Außenanlagen) vorgelegt. Aus bauablauforganisatorischen Gründen ist eine Loslösung des 2. Bauabschnittes ebenso wenig möglich wie das „en bloc“-Herstellen aller Bauabschnitte.

Die Rahmenterminplanung sieht eine Bauantragsstellung nach Abschluss der Ankermietverträge (s.o.) binnen ca. 4-5 Monaten vor. In dieser Zeit würde planmäßig sowohl die Zusammenstellung der Detailplanungen für den Bauantrag des 1. und 2. Bauabschnittes wie auch die Verkehrsplanung erfolgen. Im Zuge der sich anschließenden Genehmigungsphase wäre auch die notwendige Verwaltungsvereinbarung zur Verkehrserschließung mit Straßen.NRW abzuschließen. Nach Erhalt der Baugenehmigung sowie dem Abschluss der Verwaltungsvereinbarung würde sich die Vergabe und anschließend eine Bauzeit von ca. 2 Jahren anschließen.

Brachflächenmanagement

In der Zeit bis zur Aufnahme von Bautätigkeiten ist die Etablierung eines Brachflächenmanagements seitens der Vorhabenträgerin zugesagt, um die Fläche „sauber und ordentlich“ herzustellen. Dabei sollen auch Visualisierungen eingesetzt werden, die die zukünftige Bebauung sichtbar machen werden. Zudem ist die Schaffung einer provisorischen Stellplatzanlage (8-10 Stellplätze) vorzugsweise an der Wollenweberstraße avisiert. § 6 des Städtebaulichen Vertrages sieht die zwischenzeitliche Herrichtung und Begrünung der Fläche durch die Vorhabenträgerin 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, mithin ab dem 23.12.2024, verbindlich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund des Sachstandsberichtes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Finanzielle Auswirkungen ergeben sich ggfls. im weiteren Verlauf der Verhandlung aus den vorzulegenden Einzelentscheidungen.

Personelle Auswirkungen:

Die nunmehr intensivierten Gespräche mit dem Investor binden personelle Kapazitäten in der Verwaltung. Der Gesamtaufwand in der Bearbeitung und Vorbereitung der beschriebenen Vorgehensweise wird im Mittel ca. eine 1/3-Stelle in der Verwaltung, verteilt auf verschiedene Schultern, in Anspruch nehmen.

Die nunmehr intensivierten Gespräche mit dem Investor binden personelle Kapazitäten in der Verwaltung. Der Gesamtaufwand in der Bearbeitung und Vorbereitung der beschriebenen Vorgehensweise wird im Mittel ca. eine 1/3-Stelle in der Verwaltung, verteilt auf verschiedene Schultern, in Anspruch nehmen.

Anlagen: