

Ö 1 – Fragestunde für Einwohner

Anfrage H. Widynski vom 05.03.2025

Nachfrage 1:

Wurde die illegale Parkplatzanlage mit oder ohne Kenntnis der Stadtverwaltung und der zuständigen Bauordnungsbehörde auf dem Grundstück der Stadt gebaut?

Antwort:

Wie in Vorlage 348/24 ausgeführt hat die Verwaltung im Vorfeld Gespräche mit dem Projektentwickler hinsichtlich der provisorischen Schaffung einer Stellfläche an geeigneter Stelle geführt.

Die Verortung derselben innerhalb des Projektgebietes wurde hierbei nicht festgelegt.

Nachfrage 2:

Warum „bedauern“ Sie das Einstellen einer Nutzung einer illegal errichteten baulichen Anlage, die auch nach einem Bauantrag nicht hätte genehmigt werden können?

Antwort:

Die Verwaltung bedauert, dass eine provisorische Stellplatzfläche zur Entlastung des Parkdrucks im Projektgebiet nicht umgesetzt worden ist.

Nachfrage 3:

Warum ist Ihre Bauordnungsbehörde nicht schon beim Bau der Anlage Anfang November eingeschritten, schließlich lag die Baustelle in Sichtweite dieser Behörde?

Antwort:

Eine Pflicht zum unmittelbaren Tätigwerden der Bauordnungsbehörde war in dem Fall unter Berücksichtigung des gegebenen Ermessensspielraums nicht gegeben, da weder besonders wichtige Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit unmittelbar gefährdet waren noch so ein erheblicher Schaden drohte, dass eine Untätigkeit der Behörde ermessensfehlerhaft gewesen wäre.

Nachfrage 4:

Warum hätte eine Duldung dieser illegal errichteten Anlage „das Gesamtprojekt“ (Marktquartier) „gefährdet“, wie Sie mir antworteten?

Antwort:

Aus einer entsprechenden Duldung etwaig resultierende neuerliche Rechtsstreitigkeiten wären angesichts der ohnehin herausfordernden Lage des Gesamtprojekts nicht verhältnismäßig gewesen.

Die letztlich vermeidbare Bindung weitergehender Finanz- und Personalkapazitäten bei allen Beteiligten erscheint nicht sachdienlich.

Frage 5:

Warum werden nicht nach dem Motto „Kreuz und quer, bis zum neuen Quartier“ durch das frisch gesäuberte Areal, das sich demnächst zu einer großen Blumenwiese verwandeln soll, wie Sie mir antworteten, zwei einfache, wassergebundene Fußwege angelegt? Das hatte ich schon einmal vor vier! Jahren hier vorgeschlagen, die Wege und die Blumenwiese. Man könnte jetzt sogar das Material aus dem Rückbau der illegalen Parkplatzanlage dafür nutzen, ganz im Sinne des von der Stadt präferierten Nachhaltigkeitsgedanken.

Antwort:

Dies widerspräche dem vom Rat der Stadt beschlossenen und rechtsgültigen städtebaulichen Vertrag, in dem eine Begrünung der Fläche ebenso festgehalten wurde wie die Sperrung der Fläche für die Allgemeinheit.

Damit werden die vertraglich vereinbarten Handlungserfordernisse seitens des privaten Grundstückseigentümers durch das dort geplante Einsäen vollumfänglich erfüllt.

Ein Rückbau der Stellfläche ist - wie auch Ihnen bereits mitgeteilt wurde - nach Entscheidung der Aufsichtsbehörde nicht erforderlich, sodass das Material auch nicht verwendet werden kann.

Nachfrage 6:

Wenn eine schnelle Internetrecherche ergibt, dass Mieten für Büroflächen in der Kölner Altstadt-Süd 23,50 Euro/qm betragen, warum muss erst eine externe Wirtschaftlichkeitsberechnung in Auftrag gegeben werden, um festzustellen, dass das aktuelle Mietangebot des Investors Ten Brinke mit über 21 Euro/qm viel zu hoch und völlig unangemessen für den Standort Eschweiler ist?

Nachfrage 7:

Warum kommen Sie nicht selber aufgrund der Zahl rasch zu der Erkenntnis, ganz ohne Gutachten, dass die Büromieten in Eschweiler denklogisch nicht annähernd so hoch sein können, wie die in der Kölner Innenstadt?

Nachfrage 6 & 7 werden gemeinschaftlich beantwortet:

Seitens der Verwaltung können die durch den Fragesteller benannten Mieten in der Kölner Südstadt nicht überprüft werden.

Dies nicht zuletzt deshalb,

weil eine „einfache Internetrecherche“ - wie Sie der Antragssteller für ausreichend erachtete - für den genannten Bereich in Köln Mietangebote durchaus im Bereich um 30 € / m² ergab.

Woraus der Fragesteller einen Mietwert von 23,50 € /m² in diesem Bereich ableitet, ist nicht ersichtlich.

Der in der Verhandlung befindliche Mietzins der möglichen Anmietung im Marktquartier berührt schützenswerte Interessen der Stadt und wird daher nicht öffentlich erörtert.

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist - wie in der Vorlage 348/24 beschrieben - erforderlich,

um einen für Eschweiler angemessenen Mietzins für eine Büroanmietung in einem Neubau in zentraler Lage ermitteln oder beurteilen zu können.

Hier kann nicht auf eine „einfache Internetrecherche“ zurückgegriffen werden, da ein vergleichbares Objekt in Eschweiler nicht existiert.

Frage 8:

Wie viel kostet die vor genannte Wirtschaftlichkeitsberechnung, und liegt das Ergebnis inzwischen vor?

Antwort:

Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Die erfolgte Beauftragung umfasst – inkl. Nebenkosten etc. – einen Wert in Höhe von ca. 14.700 €, netto.

Sofern eine Vertiefung der Untersuchung erforderlich wird, kann diese in einer zweiten Stufe mit einem Wert von ca. 9.900 € netto nachbeauftragt werden.

Nachfrage 9:

Sie antworteten mir zu meiner Frage 8 in der letzten Sitzung, dass die städtischen Grundstücke des Schlachthofes (Innovations- und Gewerbezentrum) nicht vermarktet, also nicht veräußert, werden sollen, sondern Eigentum der Stadt bleiben.

Ist diese Falschinformation im Beschlussentwurf, dem auf dessen Informationsgrundlage abgestimmt wurde, nicht ein triftiger Grund für eine erneute Abstimmung, wenn man bedenkt, wie schnell Verfahrensfehler die Gerichtsfestigkeit von Satzungen gefährden?

Antwort:

Der Hinweis auf einen möglichen Grundstücksverkauf erfolgte bei der Betrachtung etwaiger finanzieller Auswirkungen und steht nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der inhaltlichen Erstellung des Bebauungsplans.

Dies zeigt sich unter anderem in der Tatsache, dass im Falle einer rechtskräftigen Aufstellung des Bebauungsplans die Frage der Eigentümerschaft irrelevant ist.

Der Hinweis befand sich nicht, wie von Ihnen falsch angegeben wurde im Beschlussentwurf, sondern in der finanziellen Betrachtung.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist rechtlich nicht erforderlich.

Frage 10:

In Sachen Marktstraße 9 stehen zwei verschiedene Angaben Ihrer Mitarbeiter im Raum. Herr Costantini schreibt vor einem Jahr, dass für das Projekt 1,2 Mio. Euro veranschlagt wurden und die Stadt davon einen Eigenanteil von 20 % erbringen muss. Herr Grobusch schrieb unlängst, dass das Projekt 1,1 Mio. Euro kosten würde, die Stadt jedoch einen Eigenanteil von 27 % der Kosten erbringen müsse.

Welche Zahlenangaben stimmen?

Antwort:

Der finanzielle, bewilligte Umfang des Gesamtprojektes beträgt ca. 1,2 Mio €, wobei ca. 1,1 Mio. € reine Baukosten sind. Ca. 100T € sind für sonstige Aufgaben wie Dokumentation, Zertifizierung, Öffentlichkeitsarbeit usw. vorgesehen.

Die Förderquote beträgt aktuell noch 73%.

Auf Grund der Kostensteigerung und der Deckelung der öffentlichen Fördermittel aus dem Klimaschutzbereich verbleibt trotz Einrechnung von Mitteln aus dem Wiederaufbauplan ein Eigenanteil von 27% statt 20%.

Frage 11:

Wann werden die Baumaßnahmen wiederaufgenommen, und wann ist das Projekt dann fertiggestellt?

Antwort:

Sobald die Abstimmungen mit den Fördergebern in Bezug auf die Anrechenbarkeit von Drittmitteln aus dem Wiederaufbauplan geklärt sind, können die Ausschreibungen für die Bauleistungen erfolgen. Wirtschaftliche Ergebnisse der Ausschreibungen vorausgesetzt, kann mit dem Umbau Mitte 2025 begonnen werden. Eine Fertigstellung ist dann für Ende 2026 geplant.