

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	04.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	11.10.2018
Rat	30.10.2018

## **Standortentscheidung Rathausneubau**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Raum- und Funktionsprogramms der „assmann gruppe“ (65/046/2018) für die weitere Planung eines zentralen Rathausneubaus für die Haaner Stadtverwaltung, den Standort Windhövel zu Grunde zu legen.

### **Sachverhalt:**

In der durch die Verwaltung 2017 vorgelegten vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Unterbringung der Haaner Stadtverwaltung (65/031/2017) sind vier Neubau-Varianten und eine „Null-Variante“ (Instandsetzung der bisherigen Immobilien) vergleichend gegenübergestellt worden. Im Ergebnis sind nach Ansicht der Firma Assmann aus baufachlicher und technischer Sicht alle vier Neubau-Varianten wirtschaftlich vergleichbar. Die Entscheidungsfindung zur Durchführung einer der analysierten Standort-Varianten sollte sich daher auf weitere qualitative und funktionsorientierte Kriterien stützen. Die „Null-Variante“ stellte sich als wirtschaftlich ungünstigste Lösung dar. Hinsichtlich der anstehenden weiteren Projektplanung (siehe 65/046/2018) muss nunmehr die Entscheidung für einen konkreten Neubau-Standort getroffen werden.

Aus den bisher alternativ untersuchten Standorten (Neubau auf der „grünen Wiese/ Neubau Rathauskurve/ Neubau auf dem Gelände Landesfinanzschule und Zweitstandort-Variante „Rockwell“) scheiden für einen Rathausneubau die beiden Standorte Düsselberger Straße 15 in Gruitzen („Rockwell“) und der Standort der ehem. Landesfinanzschule an der Kaiserstraße in Haan wegen entgegenstehender

Nutzungen aus. Sie werden auf absehbare Zeit für die Unterbringung von Flüchtlingen dringend gebraucht. Der Zeitpunkt der Aufgabe der jetzigen Nutzung ist noch unbestimmt. Der Standort Landesfinanzschule ist befristet vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW angemietet und steht nicht im Eigentum der Stadt Haan.

Der Standort „Grüne Wiese“ scheidet ebenfalls wegen eines fehlenden geeigneten Grundstücks, bzw. auch einer anzunehmenden unzureichenden Einbindung in das stadträumliche Umfeld (Nähe zu ÖPNV Haltestellen, Nähe zu bestehender sozialer und einzelhandelswirtschaftlicher Infrastruktur) aus. Somit verbleiben nur die beiden Standorte „Rathauskurve“ und „Windhövel“ in der engeren Betrachtung.

### **Standorte Windhövel, bzw. Rathauskurve:**

Das im Rahmen der Bedarfsplanung von der Verwaltung im Zusammenarbeit mit dem „assmann gruppe“ entwickelte Raum- und Funktionsprogramm legt eine Bruttogeschossfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> zugrunde. Abhängig von der Geschossanzahl kann das neue Verwaltungsgebäude für Rathaus und VHS an den Standorten Windhövel, bzw. am Standort Rathauskurve (hier jedoch räumlich eingeschränkt) auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen realisiert werden.

Die Bemühungen zur Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung im Bereich Windhövel sind in den vergangenen Jahrzehnten nicht von Erfolg gekrönt gewesen. Zuletzt teilte im Herbst 2017 der Investor ITG, Düsseldorf mit, am Standort Haan kein wie seit langem beabsichtigtes Geschäftshaus mehr realisieren zu wollen. Die Verwaltung ist nachfolgend mit dem Investor in Verhandlungen über den Erwerb seiner privaten Grundstücksflächen getreten, um die bereits in städtischen Eigentum befindlichen Flächen im Bereich Windhövel/ Neuer Markt zu arrondieren. Der „Standort Windhövel“ mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 qm steht nunmehr für eine grundsätzliche Neuordnung zur Verfügung.

Um den innerstädtischen Einzelhandel (in Übereinstimmung mit den Zielen des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Haan) auch langfristig zu stärken, hält die Verwaltung am Ziel einer Ansiedlung einer großen Einzelhandelsnutzung (Vollsortimenter) im Innenstadtbereich grundsätzlich fest, favorisiert gleichwohl am Standort Windhövel das neue Rathaus und die neue Einzelhandelsnutzung im Bereich Rathauskurve anzusiedeln.

Für den Rathausstandort Windhövel sprechen gewichtige Gründe: durch die Ergänzung der bestehenden Stadtbücherei mit einer weiteren publikumswirksamen öffentlichen Einrichtung kann der untere Neue Markt deutlich belebt werden. Im Vergleich mit einer Einzelhandelsimmobilie kann sich ein Verwaltungsneubau harmonischer zum angrenzenden Schillerpark hin öffnen, eine abweisende Rückfassade lässt sich so vermieden. Die fußläufige Erschließung ist sowohl auf Höhengniveau des Neuen Markts, als auch aus Richtung des tieferliegenden Schillerparks möglich.

Da der Rathausneubau voraussichtlich nicht das gesamte Areal südlich des Schillerparks in Anspruch nimmt, schlägt die Verwaltung ergänzend Wohngebäude vor, die sich in westlicher Richtung zur Tiefgarage Schillerstraße hin orientieren. Denkbar ist auch die Ansiedlung einer untergeordneten Dienstleistungsnutzung (z.B.

Polizeistation) zur Kaiser Straße hin, im Bereich der Platzfläche „Windhövel“. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für ein öffentliches Gebäude Rathaus/VHS, bzw. auch die Wohnbebauung, können (zumindest teilweise) im vorhandene Parkhaus Schillerstraße gesichert werden.

Die heute als Parkplatz mindergenutzte „Stadtbrache“ Rathauskurve kann aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung über die Mittelstraße und der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Einzelhandelsgeschäften in der Friedrichstraße, der Kaiserstraße, Dieker Straße und dem oberen Neuen Markt, mit einer Einzelhandelsnutzung bebaut werden. Der vorhandene umgebende Einzelhandelsbestand würde durch gezielte Neuansiedlungen im Umfang von ca. 1.500 qm Verkaufsfläche deutlich gestärkt. Er kann im Sinne einer „baulichen Nutzungsmischung“ ebenfalls mit Wohn-, bzw. Dienstleistungsnutzungen bebaut werden. Das Alte Rathaus kann hierzu bis auf den denkmalgeschützten Teil zurückgebaut und als Ort öffentlicher, bzw. kultureller Nutzung in eine Neuordnung des Gevierts zwischen Kaiser-, Mittel- und Friedrichstraße einbezogen werden. Im Vergleich zum Standort „Windhövel“ ist die verkehrstechnische Erschließung einer Einzelhandelsnutzung deutlich einfacher zu realisieren. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze lassen sich unterirdisch anordnen, mit Anbindung direkt an die Mittelstraße. Das Parkraumangebot wird durch Besucherparkplätze in der nah gelegenen Tiefgarage Dieker Straße noch ergänzt.

Der skizzierte Entwicklungsansatz für beide Standorte ist seitens der Verwaltung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Haan hinsichtlich der städtebaulichen Sinnhaftigkeit bereits erörtert worden. Der Beirat beurteilte die neuen Nutzungsvorschläge – Rathaus/VHS sowie Wohnen im Bereich Windhövel und Einzelhandel ergänzt durch Wohnen im Bereich Rathauskurve – als positiv und empfahl der Verwaltung diese Entwicklungsansätze weiter zu verfolgen.

### **Anlagen:**

städtebauliche Skizze