

Datum: 30.08.2012

Az.: 61 th

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	18.09.2012
2.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	25.09.2012
3.	Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2012
4.	Rat der Stadt Bergkamen	27.09.2012

### **Betreff:**

Stadtumbaugebiet "Wohnturm"  
hier: Städtebauliches Entwicklungskonzept

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung  Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter  Boden	Sachbearbeiterin  Thoms	
-------------------------	-------------------------------	--

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b Abs. 2 BauGB zu erarbeiten, mit dem Ziel ein Stadtumbaugebiet rund um den Wohnturm festzulegen. Dazu sind die Eigentümer sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Sachdarstellung:**

Der Wohnturm ist in den 1970er Jahren im Zusammenhang mit der sprunghaften Einwohnerentwicklung entstanden, die in Bergkamen zu den Zeiten des Kohlebergbaus eingetreten ist.

Das Gebäude ist dabei typisch für den an Quantität und nicht an Qualität ausgerichteten Wohnungsbau dieser Zeit. Der Wohnturm hat 150 kleine, apartment-ähnliche Wohnungen auf 18 Etagen. Er sollte ursprünglich das Wahrzeichen der neuen Stadt Bergkamen sein.

In den 1980er/90er Jahren hat er sich zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt. Die große Anzahl der Wohnungen war als Sozialwohnungen vermietet. Die kleinen Wohneinheiten waren teilweise überbelegt.

Es handelte sich hauptsächlich um Eigentumswohnungen, die von unterschiedlichen Besitzern noch bis in die 80er Jahre hinein erworben wurden. Über 100 Eigentümer konnten nur wenig gemeinsam gegen diese Entwicklung unternehmen. Die privaten Interessen waren zu unterschiedlich. Zudem waren die Wohnungen als Anlageobjekte erworben worden und viele Eigentümer waren gar nicht in der Lage größere Investitionen zu tätigen.

Durch die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wurden seit den 90er Jahren immer mehr Leerstände im Wohnhochhaus beobachtet. Im September 2000 waren lediglich 12 Wohnungen belegt.

Aus sozialen und städtebaulichen Gründen wurde seit Ende der 80er Jahre über die Umnutzung, Um- oder Rückbau des Gebäudes diskutiert. Mehrere Konzepte wurden – auch unter Beteiligung verschiedener Investoren – vorgeschlagen, scheiterten aber an mangelnder Realisierbarkeit, z.B. der komplizierten Eigentumskonstellation, fehlender Finanzierung oder der architektonischen Konzeption.

Im unmittelbaren Umfeld des Wohnturms, im Bereich der City und des Einkaufszentrums „Turmarkaden“, konnten umfangreiche Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung und Wohnumfeldverbesserung erfolgreich umgesetzt werden, die auch private Investitionen nach sich zogen. Die erhofften positiven Effekte auf die Situation des Wohnturms konnten allerdings in der Folge nicht verzeichnet werden. Das Gebäude wurde schließlich für unbewohnbar erklärt und wurde leer gezogen.

In der Zwischenzeit verschlechterte sich der Zustand weiter, so dass heute von einer klassischen Schrottimmoblie gesprochen werden kann, die sich negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirkt und aufgrund ihrer Dimension das Image der City und der Gesamtstadt Bergkamen prägt.

Ende 2011 ist die CharterHaus Real Estate GmbH als Investor an die Stadt Bergkamen herangetreten, mit der Absicht die Turmarkaden umzubauen und in diesem Zusammenhang den Wohnturm zu erwerben und zurück zu bauen. CharterHaus ist spezialisiert auf in die Jahre gekommene Einkaufszentren in zentraler Lage.

Vor Erwerb des Einkaufszentrums und des Wohnturms musste zunächst die schwierige Eigentumsituation geklärt werden und mittels Realteilung klare Grundstücksverhältnisse geschaffen werden. Dieser Schritt ist inzwischen vollzogen. Es bestehen allerdings noch Rücktrittsrechte seitens CharterHaus.

### Ziele des Stadtumbaus

CharterHaus beabsichtigt, das innerstädtische Einkaufszentrum „Turmarkaden“ umzubauen und unter dem Namen BergGalerie wieder zu beleben. Das Einkaufszentrum steht zu einem großen Teil leer und soll innen und außen durch umfangreiche Umbaumaßnahmen aufgewertet werden. Neue Mieter für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sollen angeworben werden.

Der Investor erwartet durch den Rückbau des Wohnturms eine städtebauliche Aufwertung und Imageverbesserung mit entsprechenden positiven Effekten für die geplante Umgestaltung des Einkaufszentrums. Da der Turm baulich mit dem Einkaufszentrum verbunden ist, wird die nach dem Abriss entstehende freie Grundfläche in das Konzept des Einkaufszentrums eingebunden.

Ziel ist einen Rückbau des Wohnturms zu erreichen, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, somit den eingeschlagenen Weg des Stadtumbaus in der City erfolgreich fortzusetzen und das Image der City und Gesamtstadt zu verbessern.

### Städtebauförderung – „Stadtumbau West“

Um den Rückbau des Wohnturms zu ermöglichen, werden für das Jahr 2013 Städtebauförderungsmittel beantragt. Die Stadt Bergkamen hat bereits ein Rückbaugutachten erstellen lassen, u. a. um die Kosten des Rückbaus abschätzen zu können. Ohne Gewährung einer Landeszuwendung aus Mitteln der Städtebauförderung ist der Rückbau nicht möglich.

Die Maßnahme ist nicht im Doppelhaushalt 2012/2013 veranschlagt, da die Haushaltssatzung bereits am 15.12.2011 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen wurde. Die Finanzierung des städtischen Eigenanteils in 2013 ist durch Einsparung bzw. Verzicht einer anderen Investitionsmaßnahme vorgesehen.

Voraussetzung für eine Förderung ist die Herbeiführung einer Gebietskulisse gem. Baugesetzbuch:

Das Städtebaurecht bietet verschiedene Instrumentarien. Städtebauliche Missstände werden klassisch mit einem Sanierungsgebiet gem. § 136 ff. BauGB beseitigt. Sind diese gepaart mit einer Konzentration sozialer, ökonomischer und ökologischer Probleme greift in der Regel das Instrumentarium der "sozialen Stadt" gem. § 171 e BauGB. Sind die v. g. Förderfaktoren gepaart mit evidenten Funktionsverlusten aufgrund des demografischen oder wirtschaftlichen Wandels, wird das Instrumentarium des Stadtumbaus gem. § 171 a bis d BauGB genutzt.

Aufgrund der avisierten Förderung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ und der vorgefundenen städtebaulichen Missstände ist die Festlegung eines Stadtumbaugebietes erforderlich. Die Abgrenzung hat gem. § 171 b Abs. 1 BauGB so zu erfolgen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

### Stadtumbaugebiet

Grundlage für den Beschluss eines Stadtumbaugebietes ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt sind. Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus sind insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten.

Kern des Stadtumbaus ist ein konzeptionelles und konsensuales Handeln. Bei Stadtumbaumaßnahmen soll eine gütliche Einigung im Vordergrund stehen. Es ist daher eine umfassende Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger vorgesehen. Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials ist eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer, Mieter und Pächter durchzuführen.

Die Maßnahmen sollen dann -soweit erforderlich- durch vertragliche Vereinbarungen mit den Hauptbetroffenen umgesetzt werden. Diese Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB können als Gegenstand z.B. den Rückbau baulicher Anlagen, den Verzicht auf Entschädigungen oder den Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern haben. Gemäß § 171 d BauGB besteht die Möglichkeit zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung des Stadtumbaus eine Satzung zu erlassen, die ein Vorgehen gem. §§ 14 und 15 BauGB (Zurückstellung, Genehmigungspflicht von Vorhaben) ermöglichen.

### Weiteres Vorgehen

Der Rückbau des Wohnturmes ist nur im Einvernehmen mit der Eigentümerin möglich. Die signalisierte Bereitschaft, gemeinsam, unter der Voraussetzung der Landesförderung, den Rückbau umzusetzen, muss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, mit dem die Modalitäten des Rückbaus zwischen den Beteiligten bestimmt werden.

Dieser Vertrag sowie das städtebauliche Entwicklungskonzept und das Abwägungsmaterial werden zu einem späteren Zeitpunkt dem Rat der Stadt Bergkamen zur Beschlussfassung vorgelegt.