

Der Vergleich der Modelle

Stadthallenareal: „Verwaltungskonzept“ versus „Konzept Neue Mitte“



Das von der Verwaltung favorisierte Krause-Konzept.

FOTO: ARCHIV



Die Anordnung nach dem Konzept „Neue Mitte“.

FOTO: ARCHIV

Am heutigen Montagabend diskutiert der Gemeinderat erneut über das Stadthallenareal. Zwei Modelle stehen derzeit zur Wahl: das Verwaltungskonzept und das Konzept „Neue Mitte“. Die SZ hat versucht die beiden Modelle nach unterschiedlichen Kriterien zu vergleichen und am Ende ein Fazit zu ziehen – das aber jeder anders bewerten kann. (uno)

Verwaltungskonzept

Konzept „Neue Mitte“ (Ratsvorschlag)

Grundbestandteile:
-> keine Unterschiede

Hotel, Outdoor, Einzelhandel, Parkplätze und Gestaltung der Uferfläche (unter Einbezug einer möglichen Landesgartenschau 2030).

Hotel, Outdoor, Einzelhandel, Parkplätze und Gestaltung der Uferfläche (unter Einbezug einer möglichen Landesgartenschau 2030).

Die Anordnung:



Die bisherigen Pläne sehen folgende Anordnung vor: Die neue Stadthalle soll im vorderen Bereich im Anschluss an das ehemalige Postgebäude erfolgen. Dem Ufer entlang reihen sich das Hotel, ein Grünbereich, ein Biergarten sowie die Outdooranlage. Der Einzelhandel/Drogeriemarkt soll nach diesen Planungen im Abgrenzung zur Viehzentrale und entlang der Alten Unflinger Straße erfolgen. Diese Planung ist allerdings noch nicht abschließend, sondern ein Entwurf, der vom Städteplaner so für gutgeheißen wurde.

Das Konzept „Neue Mitte“ sieht den Einzelhandel/Drogeriemarkt direkt im Anschluss an den Tourist Energy Point, um mit den vorhandenen Geschäften an der Hindenburgstraße (Post, Apotheke, Bioladen, Schuhgeschäft...) eine „Neue Mitte“ zu bilden. Damit wäre auch der Weg in die Altstadt näher. Hotel, Grünstreifen und Outdoor sind ebenfalls entlang des Ufers platziert.

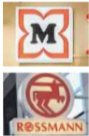
Vollsortimenter und Drogeriemarkt:



Der Verwaltungsentwurf sieht neben dem Drogeriemarkt auch einen Vollsortimenter für Lebensmittel vor, obwohl dieser eigentlich nicht benötigt wird. Doch in der Kombination beider Geschäfte wird die höchste Frequenz und auch die höchste Magnetwirkung für die Fläche erreicht. Ob sich noch weitere kleinere Ladeneinheiten dort ansiedeln können, ist noch offen.

Das Konzept „Neue Mitte“ schließt einen Vollsortimenter aus, weil er nicht benötigt wird. Allerdings sollen sich weitere, kleinere Geschäfte ansiedeln können. Genauere Pläne gibt es noch nicht.

Drogeriemarkt Müller oder Rossmann:



Die Verwaltung präferiert derzeit den Drogeriemarkt Müller, weil er in Riedlingen einen „Ruf“ hat, 1100 Quadratmeter Verkaufsfläche belegen will und damit ein größeres Sortiment anbietet. Sowohl der Drogeriemarkt Müller als auch Rossmann würden sich auch ohne Vollsortimenter ansiedeln. Allerdings ist dies wirtschaftlich nicht mehr so attraktiv wie mit einem Vollsortimenter und hätte damit Auswirkungen auf die Pacht und damit auf den Wert des Grundstücks.

Das Konzept „Neue Mitte“ hat keine Präferenz, ob Müller oder Rossmann sich in Riedlingen etablieren.

Stadthalle:



Städteplaner sehen die Lage der bisherigen Halle als Hemmnis für die Weiterentwicklung. Die Verwaltung will daher die alte Stadthalle abreißen und eine neue bauen lassen. Allerdings gibt es dazu noch keine Rahmendaten – weder einen Zeitplan noch zu den Baukosten.

Die Mehrheit des Gemeinderats will die Stadthalle solange stehen lassen, bis eine Entscheidung über Neubau oder Sanierung der bisherigen gefallen ist. Die Interimszeit ohne Halle darf maximal zwei Jahre dauern.

Ablauf:



Das Verwaltungskonzept sieht eine Überplanung in einem „großen Wurf“ vor. Die alten Gebäude (Stadthalle, Versteigerungshalle, Lagerschuppen, „Neue Markthalle“) werden alle abgerissen und in einem Zug sollen die neuen Gebäude erstellt und das Areal verändert werden. Im ersten Schritt soll ein Bebauungsplan für das ganze Gelände erfolgen.

Die Überplanung soll Schritt für Schritt erfolgen. Die im Verlauf des Kanals vorhandenen Gebäude bleiben zunächst bestehen, soweit sie nicht für den Bau eines Hotels benötigt werden.

Viehzentrale: -> weitgehend unstrittig



Die Viehzentrale soll in Riedlingen gehalten werden. Der gewünschte Kauf von Flächen des ehemaligen Schlachthofs wird befürwortet. Den weiteren Anforderungen des Schlachthofs nach Rechtssicherheit, was im direkten Umfeld passiert (unter anderem keine Wohnungen im Umfeld) sowie Lärm- und Sichtschutzwand soll Rechnung getragen werden.

Die Viehzentrale soll in Riedlingen gehalten werden. Der gewünschte Kauf von Flächen des ehemaligen Schlachthofs wird vom Rat befürwortet. Den weiteren Anforderungen des Schlachthofs (keine Wohnungen im Umfeld, Lärm- und Sichtschutzwand) soll Rechnung getragen werden. Da der Platz Schritt für Schritt entwickelt wird, ist allerdings keine endgültige städtebauliche Planung im direkten Umfeld sichergestellt.

Flächenverkauf/Schlachthof-Vion:



Der ehemalige Schlachthofbetreiber Vion will das ehemalige Schlachthof-Gelände mit 5400 Quadratmetern verkaufen. Davon will die VZ 1700 Quadratmeter erwerben, 3700 Quadratmeter sollen an den Marktinvestor verkauft werden. Damit könnten auch im weiteren Zug die 6100 Quadratmeter an städtischen Flächen auf dem Stadthallenareal an einen Investor für Handelsflächen verkauft werden. 1900 Quadratmeter sollen zudem an den Hotel-Investor verkauft werden und 2900 Quadratmeter sind für die Outdoor-Aktivitäten vorgesehen.

Das Konzept „Neue Mitte“ sieht ebenfalls einen Verkauf von 1700 Quadratmetern an die VZ vor. Die restlichen Vion-Flächen sollen von der Stadt erworben werden. Zudem sollen 800 bis 1500 Quadratmeter im Anschluss an den Tourist-Energy-Point, die für den Handel vorgesehen sind, verkauft werden. Auch in diesem Konzept sollen die notwendigen Flächen an den Hotel-Investor verkauft werden und entsprechende Flächen für die Outdooraktivitäten reserviert sein. Alle anderen Flächen, und damit auch die Parkplätze, sollen in städtischer Hand bleiben. Die Verwaltung sieht ein Problem: Wenn die Stadt selbst die Vion-Flächen kaufen würde, sieht sie die Gefahr, dass für das weitere Gelände ein Investorenwettbewerb notwendig ist, der Geld und Zeit benötigt.

ARCHIVFOTOS:
JUNGWIRTH, DPA

Finanzierung:



Durch den Verkauf der Grundstücke erhofft sich die Verwaltung Einnahmen in Höhe von mindestens zwei Millionen Euro, bei der „großen Lösung“ mit Drogeriemarkt und Vollsortimenter (ohne Vollsortimenter wäre es eine geringere Summe). Damit könnte die „höchste Wertstellung für das Grundstück“ erreicht werden, so die Verwaltung. Damit würde wohl auch die Vion kein Veto einlegen. Dies soll als Grundstock für den Neubau einer Stadthalle dienen.

Mit der Umsetzung einer kleinen Lösung ohne Vollsortimenter, sind die Grundstücke weniger wert. Das heißt auch: Die Kosten für das Schlachthofgelände, das die Stadt dann kaufen würde, würden sinken und wären damit für die Stadt zu schultern. Wie Vion die Sachlage beurteilt, wurde im Rat noch nicht besprochen. Alle weiteren Schritte erfolgen „je nach Verfügbarkeit von Flächen und Finanzen“, so der Ratsbeschluss.

Parkplätze:



Nach dem Verwaltungskonzept bleiben die öffentlichen Parkplätze direkt hinter dem Tourist-Energy-Point und sollen weitere hinter dem VZ-Gelände etabliert werden, die auch für Dauerparker offen sein sollen. Die Parkplätze bei den Handelsflächen oder vor dem Hotel sind dann in Privatbesitz. Inwiefern diese auch von Stadthallennutzern belegt werden können, ist bislang in öffentlicher Sitzung nicht besprochen worden.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats bleiben alle öffentlichen Parkplätze in städtischer Hand.

Investor:



Es gibt mehrere Investoren, die Interesse an einem Engagement in Riedlingen hatten. Die Verwaltung favorisiert derzeit das Konzept der Firma Krause, die ihr Modell an die Verwaltungsvorschläge angepasst haben und auch in Gesprächen mit Vion und VZ sind. Für das Hotel gibt es einen Interessenten, der investieren und das Hotel betreiben will und auch für die Outdoor-Aktivitäten gibt es einen Interessenten.

Es sollen für die Umsetzung der Pläne Gespräche mit den Investoren und weiteren Interessenten geführt werden. Die Investoren für das Hotel oder für die Outdoor-Aktivitäten sind bislang unstrittig und decken sich mit den Vorstellungen im Verwaltungsvorschlag.

Fazit:

Vorteile: Entwicklung und Planung des Areals aus einem Guss; alle Akteure sind im Boot und haben Zustimmung signalisiert; ein Grundstock für den Stadthallen-Neubau wäre vorhanden. Die Planungen könnten zeitnah beginnen.

Vorteile: Flächen bleiben in öffentlicher Hand, größere Nähe zur Altstadt; Zeit ohne Stadthalle wird auf zwei Jahre beschränkt, Parkplätze bleiben, Entwicklung Schritt für Schritt; offen für weitere Elemente, keine Schulden.

Nachteile/Risiko: Städtische Flächen werden verkauft, keine klaren Aussagen zum Zeitpunkt eines Stadthallenneubaus, keine klaren Aussagen zur Finanzierung eines Stadthallenneubaus; keine Aussagen zu Parkplätzen; Aufnahme von Schulden für Stadthallenneubau.

Nachteile/Risiko: Kein einheitliches Konzept; keine Aussagen, wann die Stadthalle saniert oder neu gebaut wird; Stadt muss Schlachthofflächen finanzieren; Unsicherheit über Zukunft der VZ; Unsicherheit über Haltung von Vion zu den Plänen; Unsicherheit, ob öffentliche Ausschreibung notwendig ist. Kein Zeitraum, wann Planungen umgesetzt werden können.

