

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	06.05.2009	öffentlich
Kulturausschuss	06.05.2009	öffentlich
Hauptausschuss	07.05.2009	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	06.05.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Anmietung von weiteren Flächen des Amerika-Hauses für die Stadtbibliothek und das Stadtarchiv/Landesgeschichtliche Bibliothek.
Hier: Ausübung der Mietoption gegenüber dem HFS - Fonds**

Beschlussvorschlag:

BISB /KA /HA empfehlen dem Rat
Der Rat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Mietoption für den Umzug Stadtbibliothek und des Stadtarchivs /Landesgeschichtliche Bibliothek in das „Amerikahaus“ auszuüben.

- Die Laufzeit des Mietvertrages soll um 5 Jahre auf 25 Jahre verlängert werden.

2. Der Rat nimmt folgenden Sachverhalt zur Kenntnis:

a. Zur Erfüllung des Hauptausschussbeschlusses vom 13.11.2008, Ziff. 4, hat die Verwaltung den ersten Preisträger des Wettbewerbs „Amerikahaus /Neumarkt“ beauftragt, konzeptionell eine Attraktivierung der Zuwegungsmöglichkeiten und des städtebaulichen Umfeldes zu erarbeiten. Diese Konzeption ist fertig gestellt und soll im Juni in der BV Mitte und im USTA vorgestellt und beraten werden.

Wesentliche Merkmale dieser Studie sind:

-Neugestaltung des öffentlichen Raumes (insbesondere im Bereich Parkplatz entlang der Herforder Straße / neben der „ Hauptpost“);

-Überarbeitung der beiden Zuwegungen von der Friedrich-Verleger-Straße im Bereich zum Neumarkt;

-Veränderung von Bauflächen zur Platzfassung des Neumarktes.

Eine Umsetzung der Vorschläge löst ein Planänderungsverfahren aus, das erst die vom Hauptausschuss geforderte Umsetzungsreife ermöglicht.

b. Die Verwaltung prüft zeitgleich eine Veränderung der Buslinienführungen, um eventuell eine optimalere Anbindung des Amerikahauses zu ermöglichen. Das Amerikahaus wird von den Haltestellen Paulusstraße und Pauluskirche, die durch die Linie 27 bedient werden, erschlossen. Die umliegenden wichtigen Haltestellen der Stadtbahn, des Regionalverkehrs und der Buslinien

sind auf kurzen Wegen zu erreichen. In einem Radius von 200 – 300 m befinden sich die wichtigsten Haltestellen der Bielefelder Innenstadt: Hauptbahnhof, Jahnplatz und Kesselbrink. Von hier aus bestehen, Verbindungen in alle Stadtteile Bielefelds. Die Stadtbahnhaltestelle Hauptbahnhof, der Zugang zur Stadtbahnhaltestelle Jahnplatz und die Bushaltestelle Kesselbrink sind in ca. 200m Fußweg zu erreichen. Die Bushaltestellen am Jahnplatz liegen ca. 300 m entfernt. Buslinien können auf dem Weg zur Haltestelle Hauptbahnhof ggf. auch über die Kavalleriestraße (Haltestelle Paulusstraße) geführt werden. In Frage kommen dafür folgende Linien: 48, 62, 80, 83, 87, 88, 95, 350/351, 369.

Darüber ist eine Abstimmung mit den Verkehrsbetreibern erforderlich, die zur Zeit geführt wird. Erste Ergebnisse werden ebenfalls in der Juni-Sitzung des USTA vorgestellt.

c. Zur Folgenutzung des Stadtquartiers Wilhelmstraße / Kesselbrink / Friedrich-Ebert-Straße / Herforder Straße hat sich die Verwaltung entschlossen, ein Gutachten in Auftrag zu geben. Ziel des Gutachtens ist, den „richtigen“ Standort nach den landesgesetzlichen Vorgaben in Bielefeld zu finden. Die Wahl dieses „richtigen“ Standorts für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums ist für die räumlich – funktionale Struktur der Innenstadt von besonderer Bedeutung. Auf der Grundlage der vorliegenden räumlichen Fassung (Abgrenzung) des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Rahmen des im Entwurf vorliegenden gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde deshalb eine räumlich– funktionale Analyse zur Einfügung eines Einkaufszentrums durch das Planungsbüro Junker & Kruse erarbeitet. Diese bewertet verschiedene Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine solche Nutzung anhand vergleichbarer Lagekriterien (u. a. mögliche Aufwertung/Entwicklungsimpuls, Eigentumsverhältnisse, mögliche (Um-) Nutzung des Gebäudebestandes etc.)

Im Ergebnis des Gutachtens wird dem beschriebenen Quartier eine große Standorteignung beigemessen. Durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in diesem Bereich wird zwar keine 1a-Lage, aber eine gute 2a-Lage geschaffen. Infolge einer Entwicklung dieses Standortes können bestehende Leerstände bzw. Mindernutzungen beseitigt und die vorhandene historische Architektur aufgewertet werden. Der für einen Umbau vorgesehene Kesselbrink soll nachhaltig in Wert gesetzt werden. Eine Entwicklung dieses Bereichs kann als Trittstein zum Geschäftszentrum hohe Personenfrequenzen in Richtung Kesselbrink erzeugen. Damit können zum Einen Investitionen in den öffentlichen Raum abgesichert werden, zum Anderen werden die Voraussetzungen für die Bildung eines attraktiven innerstädtischen Quartiers geschaffen. In Kürze wird die Verwaltung für die Bezirksvertretung Mitte /USTA einen Aufstellungsbeschluss für ein Planverfahren einbringen, der dieses Quartier umfasst.

Begründung:

Zu 1

Mit dem HFS-Fonds besteht derzeit ein Mietvertrag über Büroflächen für die Kfz-Zulassungsstelle, das Rechnungsprüfungsamt, das Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, die Abteilung Wohnungsbauförderung / Wohnungsaufsicht des Bauamtes und das Kulturamt. Der Vertrag eröffnet der Stadt die Option, für die Stadtbibliothek /Stadtarchiv weitere 10.477m² für 20 Jahre anzumieten. Diese Option ist bis zum 20.05.09 befristet. Die Vermieterin hat sich im Gegenzug vertraglich verpflichtet, in das Mietobjekt zu investieren, um es bedarfsgerecht für die städtischen Nutzungen herzurichten.

Das Raumkonzept für die Stadtbibliothek wurde nach Anhörung der BV Mitte und Beratung im Kulturausschuss und Betriebsausschuss vom Hauptausschuss am 13.11.08 einstimmig beschlossen.

Dieses Raumprogramm /Anforderungsprofil wurde dem HFS – Fonds zugeleitet, vom Fonds mit Investkosten versehen und der Stadt zur Überprüfung zurück gegeben. In den anschließenden intensiven Verhandlungsrunden konnte ein Ergebnis erzielt werden, das wie folgt beschrieben werden kann:

Das am 13.11.08 beschlossene Raumkonzept kann inklusive der Einhausung der Rotunde und der Arkade mit insgesamt geringfügigen Änderungen umgesetzt werden.

- Einige dieser kostenmäßig bedeutsamen Änderungen sind Beibehaltung der vorhandenen Lüftungsanlage, die technisch absolut ausreichend dimensioniert und funktionstüchtig ist.

- Verzicht auf Lichttuben im 1.Obergeschoss und Ersatz durch Lichtprismen, die sogar mehr Tagesbelichtung ermöglichen.
- Verringerung /Veränderung der statischen Eingriffe in die Außenhaut ohne gestalterische und funktionale Einbußen.
- Diverse sonstige anlagentechnische und bauliche Optimierungen.

Die notwendig gewordenen Änderungen sind mit den Nutzern erörtert und akzeptiert worden. Die Realisierung des überarbeiteten Konzepts erfordert höhere Investitionen des HFS-Fonds, so dass aus der Sicht der Verwaltung im Gegenzug eine Verlängerung der Mietzeit um 5 Jahre angemessen ist.

Das Votum des Rates wird benötigt, um auf der Grundlage der überarbeiteten Konzeption (=Mieterbaubeschreibung) fristgerecht die Option auszuüben.

Der HFS-Fonds benötigt für seine Entscheidung ebenfalls noch einen internen Gremienbeschluss, der aber zeitlich erst nach der Ratssitzung herbeigeführt werden kann.

Die Leitung der Stadtbibliothek / Stadtarchiv und Landesgeschichtliche Bibliothek hat sich nachdrücklich für den Standort Amerikahaus ausgesprochen. Das Votum ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Zu 2.

Die Verwaltung ist aufgefordert worden, im Zusammenhang mit dieser Entscheidung zugleich aufzuzeigen, welche Möglichkeiten zur Attraktivierung der Verkehrsführung und zur städtebaulichen Situation ergriffen werden können. Diese Prüfungen sind bearbeitet, die bisherigen Ergebnisse sind im Beschlussvorschlag kurz dargestellt. Die Verwaltung schlägt, diese Ergebnisse im zuständigen Ausschuss zu beraten und sie dort zur Entscheidung zu führen. Dazu werden die notwendigen Vorlagen für die Änderung / Aufstellung von Bebauungsplänen für den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vorbereitet.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

