

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 091/2012

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Gemeinsamer Antrag BfS, CDU, FDP und SWG vom 13.03.2012 "Pavillon Neumarkt"		
Datum 26.03.12	Geschäftszeichen FB 2 St	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	29.03.2012	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Ohne

Sachverhalt:

Der Pavillon am Neumarkt wurde im Jahre 1950 als Bedürfnisanstalt von der Stadt gebaut. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach ohne Unterkellerung. Von den überbauten ca. 64 m² entfallen ca. 44 m² auf die Toilettenanlage und ca. 20 m² auf eine Ladenfläche. Von 1954 bis 1966 wurde er als Reisebüro genutzt. Von 1966 bis 1971 diente er der Firma Thomas (Neumarkt 24/26) als Ausstellungsraum für Textilien. Ab 1971 bis 2005 nutzte die Fa. Brunsberg, Neumarkt 16, den Pavillon als Ausstellungsfläche für Haushaltswaren. Im Jahre 2005 wurde die Ladenfläche und ein Außenbereich von ca. 43 m² für den Betrieb eines Cafés vermietet. Das Mietverhältnis wurde zum 31.01.2012 fristgerecht gekündigt.

Die Ausstattung des Gebäudes einschl. der Toilettenanlagen entspricht noch dem Stand aus dem Baujahr 1950 und wird heutigen Anforderungen nicht gerecht. Aufgrund des baulichen Zustandes ist eine Kernsanierung bzw. ein Abriss unumgänglich.

Parallel zur Kündigung des Mietverhältnisses hat die Verwaltung im Herbst 2011 Überlegungen für eine künftige Nutzung angestellt, um eine möglichst zügige Weiterentwicklung zu gewährleisten und einen Leerstand zu vermeiden. Aufgrund des Zustandes des alten Gebäudes war ein Abriss und eine Neubebauung angedacht worden. Unter Berücksichtigung der finanziellen Situation der Stadt sollte ein privater Investor für eine Konzeption und Neubebauung gefunden werden, wobei erstmals auch die Unterhaltung der öffentlichen Toilettenanlage mit übertragen werden sollte. Die parallel laufende neue Entwicklung des Brauereigrundstückes (Bebauungsplan Nr. 95) beinhaltet nicht den südlichen Teil des Neumarktes, sodass hier eine separate Entwicklung möglich ist.

Die von der Verwaltung vorgenommene Auslobung hat nicht dazu geführt, dass ein Investor für einen Neubau gefunden werden konnte. Allerdings hat ein Schwelmer Gastronom Interesse an einer Nutzung bekundet. Hierüber hat die Verwaltung in nichtöffentlicher Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 6.3.2012 berichtet. In der Sitzung wurde die Verwaltung ermächtigt, mit dem Interessenten weitere Gespräche über eine Vermietung/Verpachtung zu führen.

Ein erstes Gespräch hat in der 11. KW 2012 stattgefunden. Danach wäre der Interessent bereit, den Pavillon und die Toilettenanlage mit eigenen Mitteln in nicht unerheblicher Höhe zu sanieren/zu erweitern. Beabsichtigt ist eine gemischte gastronomische Nutzung einschließlich Außengastronomie. Die Gastronomieräume sowie die Toilettenanlage sollen für Menschen mit Behinderung zugänglich sein. Die Vorstellungen machen einen seriösen und durchdachten Eindruck und lassen sich nach verwaltungsinterner Rücksprache mit den beteiligten Fachbereichen auch baurechtlich und planerisch umsetzen.

Das von dem Interessenten dargestellte Konzept, welches lediglich den südlichen Teil des Neumarktes betrifft, behindert nach Auffassung der Verwaltung keine ggf. spätere „umfassende“ Entwicklung des innerstädtisch größten Platzes Neumarkt. Eine Attraktivitätssteigerung dieses Bereiches ist unter Beachtung aller städtebaulichen Rahmenbedingungen dringend geboten und sollte daher zeitnah separat entwickelt werden

Bereits im Abschlussbericht zum Verkehrsentwicklungsplan (VEP), dessen Aufstellung am 01.07.1992 vom Hauptausschuss beschlossen wurde, ist festgehalten, dass der Neumarkt einer Umgestaltung bedarf. Der Neumarkt stelle das Zentrum des nördlichen Geschäftsbereiches dar und sollte auch vor dem Hintergrund, dass er als innerstädtisch größter Platz gilt, insgesamt attraktiver werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird diese empfohlene Attraktivitätssteigerung des gesamten Neumarktes nicht durch die separate Entwicklung des südlichen Teils tangiert. Vielmehr stellt diese einen ersten Schritt für ggf. weitere attraktive Entwicklungen dar. Die seinerzeit empfohlene fußgängerfreundliche Mischverkehrsfläche zwischen Fußgängerzone und Neumarkt erscheint auch unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung des Brauereigeländes möglich und steht dem aktuellen Projekt nicht entgegen.

Auch das im Mai 2009 vom Rat der Schwelm beschlossene Stadtentwicklungskonzept (StEK) stellt beim gesamtstädtischen Stärken- und Schwächenprofil fest, dass Defizite in der Gestaltung öffentlicher Räume sowie großer Stellplatzanlagen bestehen (Seiten 152/159). Zudem habe die Aufwertung von Plätzen in stark frequentierten und imagerträchtigen Bereichen Priorität. Auch der Neumarkt bedürfe einer Attraktivitätssteigerung und einer besseren Verbindung mit der Fußgängerzone, da dies auch einer Stabilisierung des Geschäftsbesatzes diene (Seite 165). *„Im Zuge einer Neugestaltung gilt es, das Besondere dieser Plätze herauszuarbeiten, ihre Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen und neue stadtbildprägende Situationen zu schaffen“*, so die Ausführungen auf Seite 214 des StEK. Eine der Handlungsempfehlungen des StEK, die als Entscheidungshilfe bei der Entwicklung von Zukunftsperspektiven und Prioritätensetzung hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen und Vorhaben dienen, ist u.a. die Einrichtung eines Stadtcafés am Neumarkt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie des gemeinsamen Antrages der Fraktionen BfS, CDU, FDP und SWG vom 13.03.2012 beabsichtigt die Verwaltung, sich das von dem Interessenten bisher vorgelegte Konzept bis zur nachstehend erläuterten Beratungsfolge detaillierter darstellen zu lassen. Die weitere Behandlung in den politischen Gremien ist wie folgt geplant:

Liegenschaftsausschuss:	31.05.2012
Hauptausschuss/Behindertenbeirat:	14.06.2012
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung:	19.06.2012
Rat:	28.06.2012

Für die Ratssitzung am 29.03.2012 wird zunächst eine Berichtsvorlage, für die vorgenannte Beratungsfolge dann eine Beschluss- bzw. Ergänzungsvorlage eingestellt.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe