

Dezember 2013

Was soll geschehen am

Konrad-Adenauer-Platz?

Die Zeichen stehen auf Veränderung: Der Konrad-Adenauer-Platz im Herzen von Montabaur wird in den nächsten Jahren seine Gestalt verändern. Wie weitreichend die Veränderungen sein werden, steht noch nicht fest, aber die städtebaulichen Entwürfe nehmen Gestalt an und eine Machbarkeitsstudie ist in Arbeit. Maßgeblich für diesen Wandel sind die drei Anlieger Verbandsgemeinde (VG) Montabaur mit dem Rathaus-Neubau, die Kreissparkasse Westerwald und die Immobilienfirma GIPAM, die das ehemalige Hisgen-Center verwaltet. Alle drei Partner haben erheblichen Sanierungsbedarf an ihren Gebäuden festgestellt und denken über Abriss und Neubau nach. Mit im Boot ist außerdem die Stadt Montabaur als Eigentümerin des Platzes und der darunterliegenden Tiefgarage. Aus dieser Situation heraus und dem Willen zur gemeinsam Vorgehensweise ergibt sich die einmalige Chance, den Konrad-Adenauer-Platz grundlegend neu zu überplanen und ihm eine neues städtebauliches Gesamtkonzept zu geben. Im Rahmen einer gut besuchten Einwohnerversammlung stellten die Beteiligten verschiedene Szenarien vor und zur Diskussion.

Vorgeschichte

Der Rathaus-Neubau stammt aus den frühen 80er Jahren und steht weitgehend im Eigentum der VG. (Einige Ladenlokale im Erdgeschoss sind in Privatbesitz.) Das Gebäude der Kreissparkasse (KSK) stammt aus derselben Zeit, das Hisgen-Center aus den 60er Jahren. In der VG wird das Thema Sanierung und/oder Umbau diskutiert seit im Rahmen einer Brandschutzüberprüfung Mängel festgestellt wurden. Auch das historische Rathaus der Stadt Montabaur hat Brandschutzmängel und ist außerdem nicht barrierefrei. Angesichts der hohen Kosten für die reine Brandschutzsanierung (1,8 Mio. €) überlegte man zunächst, zusätzlich funktionale Verbesserungen vorzunehmen. Deshalb sollte zwischen den beiden Rathäusern ein Verbindungsbau mit einem Treppenhaus entstehen, das als zweiter Rettungsweg für beide Gebäude dienen sollte. Außerdem wollte man den Aufzug in die Tiefgarage führen. Während der Vorbereitungen für diese Baumaßnahme wurden weitere erhebliche Baumängel an Dach und Fassade des VG-Rathauses sichtbar, die vorher nicht bekannt waren. Sie gaben Anlass zur Sorge und führten zu einer intensiven Begutachtung der gesamten Bausubstanz. „Inzwischen ist klar, dass heute eine Sanierung ebenso teuer und aufwändig wäre wie ein Abriss und Neubau. Allerdings könnten bei einer Sanierung im Bestand, die vielen funktionalen Nachteile, die das stark gegliederte Gebäude nun einmal hat, kaum behoben werden“, stellte Bürgermeister Edmund Schaaf fest. Ähnlich stellt sich die Situation bei den Nachbarn KSK und Hisgen-Center dar. Während im Hisgen-Center die oberen Etagen wegen baulicher Defizite seit Jahren leer stehen, hatte die KSK schon weit gediehene

Pläne. „Wir haben seit Jahren nur noch kleine Schönheitsreparaturen vorgenommen. Das Gebäude entspricht weder in der praktischen Nutzung noch in energetischer Hinsicht modernen Standards und könnte auch nur schwerlich ertüchtigt werden“, so Matthias Schütz, Leiter Bau und Verwaltung bei der KSK. Auf Initiative von Bürgermeister Schaaf erklärten sich KSK und GIPAM grundsätzlich zu einem gemeinsamen Vorgehen bereit. Die KSK stellt ihre Baupläne zurück bis feststeht, ob eine gemeinsame Lösung möglich ist. Diese Ausgangslage bietet nun die einmalige Chance, den Platz als Ganzes neu zu betrachten und die einzelnen Bauprojekte aufeinander abzustimmen.

Gemeinsames Vorgehen

Im Sommer 2012 trafen sich die drei Anlieger und Vertreter der Stadt Montabaur zu einem Workshop, um alle allgemeinen und individuellen Aspekte des Themas miteinander zu beraten und sich auf einen weiteren Fahrplan zu einigen. Begleitet wurden die Gespräche von Fachleuten aus den Gebieten Stadtplanung, Architektur, Verkehr, Verwaltung, Einzelhandel und Denkmalschutz sowie von lokalen Akteuren aus Einzelhandel und Dienstleistungssektor. Wichtigstes Fazit: Durch eine abgestimmte Vorgehensweise und ein gemeinsames Konzept kann ein hoher Mehrwert für den Platz, seine Anlieger und die ganze Stadt geschaffen werden. Außerdem können so die Belastungen durch die verschiedenen Bauprojekte reduziert werden. Die Teilnehmer formulierten weitere Anliegen, wie die Schaffung von größeren Verkaufsflächen für den Einzelhandel, eine Begrenzung des Platzes hin zur Wilhelm-Mangels-Straße, die Schaffung von Wege- und Sichtbeziehungen zur Fußgängerzone und freier Blick auf die schöne Rückseite des historischen Rathauses. Der Workshop und die folgenden Gespräche mündeten schließlich in einem gemeinsamen Auftrag an den Stadtplaner Professor Dr. Gerd Baldauf aus Stuttgart. Im Laufe des Jahres legte er verschiedene Szenarien für die Umgestaltung des Platzes vor, die von den Partnern diskutiert und weiterentwickelt wurden. So entstand schließlich Szenario 9 (siehe Infokasten und Grafik), das größtmöglichen Nutzen für jeden der Partner bietet und außerdem die Anliegen aus dem Workshop berücksichtigt. Derzeit ist das Unternehmen Drees & Sommer, das umfassenden Service rund um Immobilien bietet, mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese soll neben organisatorischen und planerischen Aspekten vor allem die Kosten in den Blick nehmen. „Erst wenn dieses Gutachten Ende Januar vorliegt, wissen wir, ob Szenario 9 eine Chance hat. Wir wünschen es uns“, so Bürgermeister Edmund Schaaf bei der Einwohnerversammlung, bei der Szenario 9 und zwei weitere vorgestellt wurden. Er führte weiter aus: „Wir wollen die Bürger der Verbandsgemeinde und Stadt Montabaur früh in die Überlegungen einbeziehen. Es gibt noch keine fertigen Lösungen, vielmehr noch eine Menge offener Fragen. Für Anregungen sind wir offen und dankbar.“

Das Szenario 9

Ausgangspunkt für diesen Entwurf war die Überlegung, dass sich ein Mehrwert für den Platz vor allem dann generieren lässt, wenn die Partner bereit sind, ihre Gebäude abzureißen und die Standorte rund um den Platz zu tauschen oder zu verschieben. Kernstück des Szenario 9 ist der Abriss des jetzigen VG-Rathauses zugunsten einer großen Freifläche (de facto eines neuen Platzes) mit Blick auf das historische Rathaus. Die Neubauten der VG-Verwaltung und KSK werden durch den Abriss der Gebäude KSK und Hisgen-Center möglich. Anstelle des heutigen Hisgen-Centers und des heutigen Platzes würde ein neuer Gebäudekomplex entstehen, der Raum für die KSK, für rund 2.000 qm Einzelhandel auf zwei Ebenen sowie weitere Büroflächen für die VG-Verwaltung bieten würde. Der Komplex grenzt den Platz zur Wilhelm-Mangels-Straße und den Bushaltestellen hin ab. Der Eingang zur Tiefgarage könnte in das Gebäude integriert werden. Das neue VG-Rathaus würde an der Stelle gebaut, wo heute der Standort der KSK ist.

Da das Gelände zur Kirchstraße und zum alten Rathaus hin ansteigt, soll eine große Freitreppe an das historische Rathaus der Stadt angebaut werden. Unter diesem „Stadtbalkon“ könnten weitere Ladenflächen entstehen, ebenso in dem Pavillon-Neubau, der den „Stadtbalkon“ zur Klostersgasse hin abgrenzt. Der neue Platz hätte in etwa die gleiche Größe wie der derzeitige Konrad-Adenauer-Platz, erhielte aber durch die klaren Gebäudekanten und den veränderten Zuschnitt eine neue Gestalt. Durch eine koordinierte und abschnittsweise Vorgehensweise bei den Abriss- und Neubaurbeiten könnten die Partner KSK und VG-Verwaltung ohne Zwischenlösungen, wie beispielsweise ein vorübergehender Umzug in ein anderes Gebäude, auskommen.

Weitere Szenarien können Sie im Internet einsehen unter (Rita, bitte Pfad ergänzen; die Szenarien selbst hat L. Berressem Dir ja schon zugeschickt).

Weitergehende Aspekte, Stichworte, Fragen

- Was geschieht mit dem **historischen Rathaus**?

Für das historische Rathaus bestehen ebenfalls Auflagen zur Verbesserung des Brandschutzes. Außerdem ist das Gebäude nicht barrierefrei. Derzeit werden viele der Büroräume von der VG-Verwaltung genutzt. Die Höhe der Sanierungskosten differieren je nach künftiger Nutzung. Ob und in wie weit das alte Rathaus nach einem möglichen Neubau der VG noch als Bürogebäude genutzt wird, ist derzeit offen.

- Was ist mit den **weiteren Eigentümern** im Rathauskomplex

Einige der Ladenlokale im Erdgeschoss des Rathaus-Neubaus stehen in Privateigentum. Im Falle eines Abrisses müssten die VG-Verwaltung hier individuelle Lösungen mit den Eigentümern finden.

- Rathaus auf der **grünen Wiese**?

Da sowohl Generalsanierung als auch Abriss und Neubau am Standort Innenstadt schwierig und kostspielig sind, wurde im Verbandsgemeinderat die Frage gestellt, warum man nicht einfach ein Rathaus auf die „grüne Wiese“ am Rande der Stadt baut. Die Kosten dafür werden parallel zu den aktuellen Planungen ermittelt, damit die Gremien bei der Entscheidungsfindung die Alternativen kennen. Ein Rathaus ist ein wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt, da Bürger Einheiten wie das Bürgerbüro, die Tourist-Info mit dem Vorverkauf für Kulturveranstaltung, die vhs und die Stadtbibliothek besuchen. Dazu Bürgermeister Edmund Schaaf: „Nach meiner Überzeugung gehört ein Rathaus ins Herz der Stadt. Ein funktionierendes Stadtzentrum liegt nicht nur im Interesse der Stadt Montabaur, sondern auch der gesamten VG. Die Stadt braucht die Ortsgemeinden, und die Ortsgemeinden brauchen ein lebendiges Mittelzentrum.“ Außerdem würde ein Wegzug der VG-Verwaltung dazu führen, dass auch die KSK neu überlegen würde, ob man nicht die Innenstadt verlässt.

- Stimmt die **Reihenfolge**?

Erst wurden Platz und Tiefgarage aufwändig saniert, jetzt sollen im Nachgang die anliegenden Gebäude erneuert werden. Als die Planungen für die umfassende Sanierung des Konrad-Adenauer-Platzes und der darunterliegende Tiefgarage anstanden, waren die weitreichenden Mängel an der Bausubstanz von Rathaus-Neubau, KSK-Gebäude und Hisgen-Center noch nicht bekannt und es gab auch noch keine Hinweise darauf. Man ging davon aus, dass die Gebäude bei Bedarf im Bestand saniert werden könnten.

- Was ist mit dem **Belag** des Konrad-Adenauer-Platzes?

Der Drainbelag, der im Rahmen der Platzsanierung aufgebracht wurde, weist viele Mängel und Risse auf. Die Schäden sind im Detail untersucht und aufgenommen worden. Derzeit verhandelt die Stadt mit der bauausführenden Firma und den beteiligten Planungsbüros über Gewährleistungen. „Selbstverständlich sind wir bestrebt Ausbesserungen erst vorzunehmen, wenn klar ist, wie die weiteren Schritte mit den Anliegergebäuden rund um den Platz aussehen“, so Edmund Schaaf

- Was bedeuten die Planungen für den **Wochenmarkt**?

Der Wochenmarkt soll auch in Zukunft auf dem Konrad-Adenauer-Platz stattfinden. Das ist wichtiger Bestandteil der Planungen. Während der Bauphasen könnte es zu vorübergehenden Verlagerungen kommen.

- Welche Rolle spielt die **Stadt Montabaur**?

Die Stadt ist Eigentümerin des Konrad-Adenauer-Platzes, der Tiefgarage und des historischen Rathaus. Die VG-Verwaltung führt die Verwaltungsgeschäfte für die Stadt, ist also sozusagen deren Verwaltung. Die ins Auge gefassten Veränderungen der Gebäude setzen einen Bebauungsplan voraus, den der Stadtrat beschließen muss. Insofern ist eine enge Abstimmung der Gremien von VG und Stadt für das Gesamtprojekt unerlässlich.

- Reichen die **Parkplätze** im Stadtzentrum aus, wenn zusätzliche Einzelhandelsflächen am Konrad-Adenauer-Platz entstehen?

Dazu Bürgermeister Edmund Schaaf: „Fachleute haben uns versichert, dass sie keine Stadt in vergleichbarer Größe kennen, die so viele Parkplätze in zentraler Lage hat wie Montabaur. Die Parkplatzfrage wird jedoch bei den weiteren Planungen mit untersucht und im Auge behalten.“

- Wie passt das zusammen: **Leerstände in der Kirchstraße** und neue Einzelhandelsflächen auf dem Konrad-Adenauer-Platz?

Nur auf den ersten Blick ist das ein Widerspruch. In der Innenstadt gibt es viele kleine Läden mit Verkaufsflächen unter 200 qm. Es fehlen jedoch Verkaufsflächen mit bis zu 1.000 qm, um in einem Mittelzentrum mögliche Angebote (Textilkaufhaus, Drogeriemarkt, Elektrofachmarkt) ansiedeln zu können. Diese Betriebe würden Besucher in die Stadt führen, damit diese die Innenstadt beleben und auch die Chancen für die Vermietung der kleinen Läden erhöhen.

- Wird das **Rewe-Center** in die Planungen einbezogen?

Der Eigentümer des Gebäudekomplexes wurde mehrfach eingeladen, sich an den Planungen zu beteiligen, hat bisher aber kein Interesse gezeigt. Dazu Bürgermeister Edmund Schaaf „Unsere Tür steht weiterhin offen.“

- Was geschieht mit dem **Abbruchgelände an der Hospitalstraße**?

Im Laufe der vergangenen Jahre hat die Stadt hier viele Grundstücke erworben und die nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude abreißen lassen. Das städtische Grundstück ist vom Zuschnitt her ungeeignet für den Bau eines neuen Rathauses. Die Planungen über die weitere Nutzung des Geländes sind wegen der offenen Fragen rund um den Konrad-Adenauer-Platz zurückgestellt worden. Es spricht viel dafür, dass hier Wohnnutzungen ermöglicht werden.