

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

30.11.2018

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

19.12.2018

Entscheidung

## **Bahnhof Coesfeld - Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB zur Planung Investor H+T / Evers Architekten**

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Planung der Evers Architekten Partnerschaft mbB für den Neubau des Bahnhofs und des Umfeldes wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt. Bedingung ist, dass die Ausarbeitung des noch einzureichenden Bauantrags weiter eng vom Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld begleitet wird. Die Stadt behält sich insofern eine Steuerung über Bauleitplanung weiter vor.

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 06.11.2018 hat der Rat die Beratung und Entscheidung der Vorlage 217/2018 zurückgestellt. Es waren Fragen zur Gleichbehandlung der Bewerber im Verfahren aufgekommen. Die Verwaltung wurde gebeten, die Fragen zu klären.

### **Verfahren**

Anfang 2015 hat die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW mbH einen Investorenwettbewerb für das Bahnhofsgebäude ausgeschrieben. Grundlage ist eine gemeinsam von der BEG und der Stadt Coesfeld erarbeitete Ausschreibung. Diese ist bindende Grundlage für die Durchführung des Verfahrens. Der Text der Ausschreibung wurde am 18.12.2014 vom Rat der Stadt Coesfeld einstimmig beschlossen. Die folgenden Textpassagen sind dabei für die Bewertung der Frage der Gleichbehandlung und für das von der Verwaltung mit Vorlage 217/2018 vorgeschlagene weitere Verfahren von Bedeutung (Hervorhebungen zum besseren Verständnis durch die Verwaltung):

*S. 4: „Zielsetzung des Verfahrens ist die Auswahl eines Investors, der die Fläche des Empfangsgebäudes inklusive dem Bahnhofsvorplatz erwirbt und eine der drei Varianten Neubau, Sanierung im Bestand oder Mischkonzept inkl. Erhalt des Mittelteils auswählt und umsetzt.“*

*S. 5: „Wahlweise die Errichtung eines neuen mehrgeschossigen Gebäudes, die Sanierung des vorhandenen Gebäudes im Bestand oder ein Mischkonzept mit dem Erhalt des Mittelteils und Abriss der Seitenteile.“*

S. 5: „Ziel des Investorenauswahlverfahrens ist die Errichtung eines neuen Empfangsgebäudes unter Abbruch des bestehenden Gebäudes oder Errichtung eines Empfangsgebäudes unter Einbeziehung des bestehenden Gebäudes (Mittelteil).“

S. 4 / 6:  Erwartet wird ein gesamtwirtschaftliches Nutzungs- und Bauungskonzept mit hoher städtebaulich-architektonischer Qualität. Mit dem Investorenauswahlverfahren soll ein Investor gefunden werden, der geeignet und in der Lage ist, auf diesen Grundstücken eine adäquate und qualitativ hochwertige Bebauung und Nutzung zu entwickeln und zu realisieren. Im Rahmen des Verfahrens soll für die beiden Grundstücke der DB Station&Service AG in einer Gesamtgröße von rund 6.200 m<sup>2</sup> ein Käufer mit Planer/Architekt (sowie ggf. Landschaftsarchitekt) gefunden werden. Für den Teil der öffentlichen Flächen behält sich die Stadt Coesfeld ein Ankaufrecht vor oder den Abschluss eines Gestattungsvertrages.

S. 25: „Die bauliche Konzeption muss insbesondere einen adäquaten Abschluss des Bahnhofsplatzes nach Westen mit einem transparenten und hochwertigen Übergang zur Verkehrsstation gewährleisten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Verkehrsstation im Bereich der Abgänge zum Tunnel und Zugang zu den Aufzügen auf kurzem Wege erreichbar ist.“

S. 25: „Im Rahmen des innerstädtischen Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes wurde der Bahnhof als gesonderter Punkt- und Vertiefungsbereich behandelt. Von einer Mehrheit der Teilnehmer wurde der Erhalt des mittleren Teils des Bahnhofsgebäudes mit der Bahnhofshalle, den charakteristischen Fensterbändern, dem Giebel und dem Dachreiter gefordert. Beim Erhalt des Gebäudes ist eine gestalterische Aufwertung erforderlich. In der Qualität sollte diese an die vom Büro Walters + Partner entwickelten Konzepte anknüpfen. Die Anbauten der 50er-Jahre im Norden und im Süden sind auch nach den im Rahmen der Beteiligung zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept gewonnenen Erkenntnissen disponibel.

Alternativ ist eine Neubebauung möglich, die aber mindestens die architektonischen Qualitäten und die Signifikanz des ursprünglichen Bahnhofsgebäudes aufweisen muss und einen unverwechselbaren Ort markiert.“

S. 27 zur Bike & Ride Anlage: „Die Investition, Verkehrssicherung und Instandhaltung erfolgt durch die Stadt Coesfeld.“

### **Konzepte der Preisträger:**

Ziel eines Investorenverfahrens ist nicht wie in einem Architektenwettbewerb die Auswahl eines Entwurfs sondern die Auswahl eines Investors der in der Lage ist ein eingereichtes Konzept eigenwirtschaftlich umzusetzen. Neben städtebaulichen und funktionalen Fragen spielen daher Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und Anpassbarkeit des Konzeptes an Bedingungen des Marktes eine Rolle.

Beide Preisträger haben in ihrem Wettbewerbsbeitrag den Erhalt des Mittelteils vorgesehen. Während im Konzept ecoplan dieser Baukörper freigestellt wurde (was gestalterisch gelungen ist, aber zu hohem Aufwand und geringerer Flexibilität führt) ist beim Konzept H+T der Mittelteil in einen den Platz nach Westen abgrenzenden Baukörper einbezogen.

### **Empfehlung des Auswahlgremiums**

Das Auswahlgremium unter Leitung des Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats kam zu folgender Empfehlung.

Bei beiden Teilnehmern handelt es sich um ortsverbundene Investoren und Planer, beide überzeugen sowohl mit ihren Referenzen als auch mit der städtebaulichen Qualität ihrer Entwürfe. Beide Konzepte würden eine deutliche Aufwertung des Bahnhofsumfeldes erzielen, die städtebauliche und architektonische Qualität vor Ort verbessern und einen angemessenen Stadteingang für Ankommende und Abreisende bilden.

Dies spiegelt sich auch in der Gesamtwertung durch das Auswahlgremium wieder. Beide Varianten liegen erneut, wie in der 1. Sitzung, sehr eng beieinander.

## **Verhandlungen mit dem 1. Preisträger**

Von Mitte 2015 bis Mitte 2017 wurden intensive Verhandlungen mit dem 1. Preisträger ecoplan geführt. Im Mai 2017 hat die BEG die erfolglosen Verhandlungen beendet. Die Stadt hat dann nochmals bis November 2017 versucht, das Projekt des 1. Preisträgers realisierungsfähig zu machen. In diesem Zusammenhang wurde der bereits in der Auslobung formulierte Möglichkeit des Ankaufs der öffentlichen Flächen nochmals angeboten und auch betragsmäßig definiert. Auch die Investition in die Fahrradabstellanlagen wurde als Mitfinanzierungsmöglichkeit der Stadt nochmals ins Gespräch gebracht. Am 27.11.2017 hat der Investor ecoplan dann abschließend erklärt, dass er das Projekt nicht umsetzen kann. Er wolle dies nur mit dem „Ankermieter“ IBP umsetzen. Außerdem wurde die Finanzierungslücke mit 1,25 bis 1,5 Mio. EURO angegeben, die auch durch das finanzielle Engagement der Stadt nicht annähernd zu schließen ist. Der 1. Preisträger ist daher definitiv im November 2017 aus dem Verfahren ausgeschieden. Der 1. Preisträger hat dies mit Schreiben vom 09.11.2018 ausdrücklich bestätigt und mit Unverständnis auf das Infrage stellen des Verfahrens reagiert.

## **Verhandlungen mit dem 2. Preisträger**

Die BEG hat daraufhin Verhandlungen mit dem 2. Preisträger H+T aufgenommen. Dieser hat erklärt, dass er bereit ist das Konzept umzusetzen. Die städtebauliche Konzeption solle beibehalten werden. Änderungen seien bei den Nutzungen erforderlich, da auch er mit dem Mieter IBP das Konzept erarbeitet habe. Auch stehe inzwischen aufgrund der langen Verhandlungen mit dem 1. Preisträger der in der Auslobung vorgesehene Ankermieter DB AG nicht mehr zur Verfügung. Er sehe sich aber in der Lage ein den Auslobungsbedingungen entsprechendes abgewandeltes Nutzungskonzept umzusetzen.

Allerdings müsse er bedingt durch die inzwischen veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen den Wettbewerbsbeitrag unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption, des Nutzungskonzeptes und der architektonischen Gestaltung bei den Neubauteilen so modifizieren, dass nun ein nach Auslobung ja mögliches reines Neubaukonzept umgesetzt wird. Nur so ließen sich die inzwischen veränderten Rahmenbedingungen u.a. durch eine höhere Flexibilität bei der Nutzung (Dienstleistung oder Wohnen) kompensieren. Außerdem habe sich der bauliche Zustand des Mittelteils weiter verschlechtert.

Wegen des höheren wirtschaftlichen Risikos durch Ausfall eines in der Ausschreibung zugesagten Mieters müsse das Konzept zudem in 2 Bauabschnitte aufgeteilt werden.

## **Gleichbehandlung der Investoren**

Beiden Investoren wurden die in der Ausschreibung vorgesehenen Mitfinanzierungsmöglichkeiten der Stadt erläutert. Weitere Angebote sind keinem der Investoren gemacht worden. Stadt und BEG haben sich bei den Verhandlungen strikt an die Auslobung gehalten. Weitergehende Angebote, z.B. auch finanzielle Zusagen an den 1. Preisträger zur Schließung der Finanzierungslücke, hätten automatisch zu einem Verstoß gegen die Wettbewerbsbestimmungen geführt und wären somit unzulässig.

Unstreitig wirken sich die Mitfinanzierungsmöglichkeiten der Stadt bei den Konzepten des 1. und 2. Preisträgers unterschiedlich aus. Dies liegt aber an der Konzeption selber. Die Konzeption des 1. Preisträgers führt durch Freistellung der alten Bahnhofshalle zu höheren Baukosten, die vermietbaren Flächen sind kleiner und, andererseits sind die Flächen, die die Stadt als öffentliche Flächen ankaufen kann, ebenfalls kleiner.

Eine Ungleichbehandlung liegt damit aber nicht vor, denn über das Konzept hat der Investor mit Einreichen seines Beitrages selber entschieden. Dabei hatte er auch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Entwurfs zu berücksichtigen.

## **Weiteres Verfahren**

Der Investor hat eine erste Überarbeitung vorgelegt. Der Wechsel von einem Mischkonzept zu einem Neubaukonzept steht grundsätzlich im Einklang mit Auslobung. Da sich die städtebauliche Konzeption nicht verändert ist das Konzept aus städtebaulichen Belangen

umsetzbar. Zu prüfen ist im weiteren Verfahren, ob auch alle gestalterischen Anforderungen auch von diesem Konzept erfüllt werden. Bereits in der Ratssitzung am 06.11.2018 wurden von den Vertretern verschiedener Fraktionen die Kriterien Signifikanz, Unverwechselbarkeit und Qualität des Durchgangs zu der Verkehrsstation angesprochen.

Die Beantwortung dieser Frage soll unter Beratung durch den Gestaltungsbeirat erfolgen. Das sieht bereits die ursprüngliche Vorlage 217/2018 vor. Der Beschlussvorschlag in dieser Vorlage lautet daher:

*„Zur Planung der Evers Architekten Partnerschaft mbB für den Neubau des Bahnhofs und des Umfeldes wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt. Bedingung ist, dass die Ausarbeitung des noch einzureichenden Bauantrags weiter eng vom Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld begleitet wird. Die Stadt behält sich insofern eine Steuerung über Bauleitplanung weiter vor.*

Mit dem vorliegenden Beschluss wird das Einvernehmen nicht abschließend erteilt, sondern unter Bedingungen in Aussicht gestellt.

Die Frage der Signifikanz, Unverwechselbarkeit und der Qualität des Durchgangs wurde nach der Ratssitzung am 06.11.2018 mit dem Architekten und dem Investor erörtert. Eine Überarbeitung der Planung mit dieser Zielrichtung wurde zugesagt. Ein Erhalt des Mittelteils ist aber aus wirtschaftlichen Gründen für den Investor nicht mehr darstellbar. Da eine weitere Überarbeitung erhebliche Kosten verursacht, ist zunächst ein Grundsatzbeschluss durch den Rat erforderlich, auch um mit potentiellen Nutzern konkrete Vorverträge schließen zu können. Die endgültige Planung kann ohnehin nur mit diesen konkreten Nutzungen durchgeführt werden und ist wie bei anderen Projekten, die im Gestaltungsbeirat behandelt werden, ein Prozess, der einige Zeit in Anspruch nimmt.