



Soest, den 26.Juni 2003

Fragen an die Gutachter zum ECE-Shoppingcenter in der Ratssitzung am 2.Juli 2003

Sehr geehrter Herr Dr.Ruthemeyer,

die Entwicklungsvereinbarung mit ECE war für die Bündnisgrüne Fraktion ein Signal an das ECE-Projektmanagement mit ihr eine Entwicklung im Bahnhofsbereich prüfen zu wollen und im weiteren Verfahren die städtebauliche Verträglichkeit, die verkehrliche Einbindung und die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Soest und im Umland abzuklären.

Am Ende dieser Vorprüfung stehen wir nun und haben eine Datengrundlage für unsere Entscheidung, die absolut unbefriedigend ist. Es kann aus Sicht der Bündnisgrünen Fraktion nicht sein, dass mit dem Einzelhandelsgutachten eine positive Bewertung zugunsten der Ansiedlung eines ECE-Shopping vorgenommen wird, aber der Analyse- und der Bewertungsteil dieses Gutachtens zu den möglichen Risiken wenig aussagt.

Um diesen möglichen Risiken auf der Grundlage der nun vorgelegten Gutachten zu den Auswirkungen auf Einzelhandel und Verkehr in Soest und den im Gesamtzusammenhang des Projektes noch ausstehenden Informationen zur Finanzierung nachzugehen, hat die Fraktion Bündnis90/ Die Grünen die Fragen schriftlich gefasst, um in der Ratssitzung am 2.Juli 2003 den eingeladenen Gutachtern und von Ihnen, Herr Bürgermeister, eine Vorbereitung zu ermöglichen.

Die nachfolgende Gliederung der Fragen bezieht sich

1. auf das vorgelegte Einzelhandelsgutachten Dr. Lademann und Partner
2. auf die städtebauliche Einbindung
3. auf die Erschließung des ECE-Shoppingcenters
4. und auf die verkehrlichen Aspekte
sowie der Finanzierung zu 3+4

Zu 1.

Bezogen auf dieses Einzelhandelsgutachten von Dr.Lademann und Partner ergeben sich folgende Fragen, die der Gutachter in der Ratssitzung am 2.Juli beantworten möchte.

1. Wenn es schon einen Arbeitskreis aus Vertretern der Bezirksregierung, des Einzelhandelsverbandes, der Industrie- und Handelskammer und der Wirtschaftsförderung der Stadt Soest gab, wäre es schon wichtig zu wissen, mit welcher Einflussnahme und in welche Richtung die gutachterliche Stellungnahme von Dr.Lademann und Partner in diesem Arbeitskreis diskutiert wurde. Die Rolle des Vertreters der IHK ist ja ansatzweise in der Stellungnahme deutlich geworden. Welche Funktion hatte dieser begleitende Arbeitskreis und welche Prüfkriterien wurden in das Gutachten nicht aufgenommen?
2. Wenn die Auftraggeberin für dieses Einzelhandelsgutachten schon die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Soest ist, so hätten im Interesse der Stadt Soest zwingend unterschiedliche Entwicklungsszenarien in diesem Gutachten geprüft werden müssen, um so die wichtigen Parameter des Gutachters herausarbeiten zu können. So reagiert die Stadt Soest nur auf den Maximalansatz der ECE und hat wenig Möglichkeiten, einen alternativen Ansatz zu suchen. Warum wurde es versäumt, in unterschiedlichen Entwicklungsszenarien die Fragen von Verträglichkeit einzelner Warengruppen mit den dazu beantragten Einzelhandelsflächen gegenüberzustellen?
3. Warum wurden für die Dienstleistungsbereiche in diesem ECE-Shoppingcenter keine Bewertungen bezüglich ihrer Innenstadtrelevanz vorgenommen und mögliche Flächenbegrenzungen vorgeschlagen?
4. Wie sind die unterschiedlichen Bewertungen bezüglich der Flächenproduktivität des Gutachters Dr.Lademann einerseits und der IHK Arnsberg andererseits einzuschätzen?
5. Welcher Quellenlage wurden die sozioökonomischen Eckdaten entnommen, die in dem Gutachten Dr.Lademann eine positive Bevölkerungsentwicklung für Soest und in dem gesamten Einzugsgebiet des ECE-Einkaufszentrums annimmt?
6. Ist dem Gutachter die KOMPASS-Städteerhebung 2003 bekannt, die in ihren Prognosezahlen von einer insgesamt abnehmenden Bevölkerung ausgeht? Diese Prognose findet sich auch in der Tagungsdokumentation „Aspekte einer demographischen Entwicklung in NRW“ (Okt.2002) vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW wieder.
7. Wenn der Gutachter Dr.Lademann diesen veränderten Prognoserahmen zugrunde legt, hat dies Einfluss auf die im Untersuchungsraum ermittelte Kaufkraft. Wir bitten bei einer Bestätigung um Korrektur und Neuvorlage der relevanten Zahlen bis 2030, die in Abhängigkeit mit den sozioökonomischen Eckdaten ermittelt wurden!

8. Zu den Prognosen hinsichtlich der Veränderung der Bevölkerung in Soest und Umgebung gehört auch die Aussage, dass die Bevölkerung nicht nur weniger, sondern insgesamt auch älter wird. In wie weit hat ein zu erwartendes, verändertes Konsumverhalten älterer Menschen Einfluss auf die Aussagen zur Kaufkraft in dem Einzelhandelsgutachten für das ECE-Shoppingcenter?
9. Wie erklärt sich der im Gutachten Dr.Lademann angegebene 17% Streukundenanteil? Selbst der alternative, von der IHK Arnsberg vorgelegte, 5%-Ansatz kann aus sich heraus nicht erklärt werden.
10. Hat der Gutachter Dr.Lademann, die eigenen Prognosen in der Vielzahl von Einzelhandelsgutachten, die von ihm erstellt wurden, hinsichtlich ihrer Zielgenauigkeit einer nachgehenden Betrachtung unterzogen?. Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Zu 2.

Das zweite wichtige Kriterium, das zur Beurteilung eines Vorhabens in der vorgelegten Größenordnung herangezogen werden muss, ist die städtebauliche Verträglichkeit des ECE-Shoppingcenters. Bisher ist diese Problemstellung in Soest eher nachrangig diskutiert worden. Die Stadtplanung in Soest war in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder von dem Gedanken geprägt, Soest in der Dimension erlebbar werden zu lassen, die bis zur Mitte des 19.Jahrhunderts mit einer intakten Stadtumwallung Realität war. Erst durch den Bau des Bahnhofes und den Betrieb der Kleinbahnen wurde die historische Altstadt an dieser Stelle geöffnet und beschädigt. Für die Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung der historischen Stadtsilhouette und der städtebaulichen Maßstäblichkeit bedarf es eines städtebaulichen Gutachtens, wie es auch für das ECE-Projekt „Schlosspark“ in Braunschweig gefordert und dort von Prof. Walter Ackers erstellt wurde.

Zu 3.

Bisher keine Rolle spielte die Erschließung des ECE-Shoppingcenters. Die Versorgung eines Einkaufszentrums mit 20.000qm Verkaufsfläche, Dienstleistern und Gastronomie mit leitungsgebundener Energie wie Erdgas und Elektrizität, der Versorgung mit Wasser und der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser wird mit den bestehenden Netzen nicht zu bewerkstelligen sein. Mit welcher Kostenschätzung gehen Sie, Herr Bürgermeister, in das weitere Verfahren? Wer wird die entstehenden Kosten für die Erschließung tragen?

Zu 4.

Der letzte Baustein der Prüfung einer stadt- und sozialverträglichen Ansiedlung eines ECE-Shoppingcenters ist die Bewertung, ob die verkehrliche Einbindung in das städtische Gesamtverkehrskonzept gelingen kann. Ausgangspunkt der bisherigen Stadtverkehrsplanung ist der gedankliche Ansatz, die historische Altstadt in schonender Weise mit Straßenschleifen zu erschließen, an deren Scheitelpunkt jeweils eine leistungsfähige Parkanlage liegt.

Hier gibt es zu dem bereits vorgestellten Verkehrskonzept des Büros IVV keine Fragen, sondern nur die Feststellung, dass hier ein umweltverträgliches Verkehrskonzept auf dem Kopf gestellt wird, dessen Realisierung mit dem dazu notwendigen Stadtumbau nahezu 20 Jahre brauchte. Der letzte Baustein wurde 1989 mit dem Umbau des Knotenpunktes Brüdertor gesetzt, um den Binnerwall an dieser Stelle zu schließen und mit der Realisierung des Busbahnhofes am Bahnhof den ÖPNV zu fördern

Die Gesamtmaßnahme begann räumlich im Norden an der Einmündung der Bahnhofstraße und mit dem Neubau der Straße wurden ca. 43 Kurzzeitparkplätze realisiert. Auf der Gegenseite im Westen wurde die Taxivorfahrt zum Bahnhof und die ca. 7 Taxistände gebaut. Am Busbahnhof selbst wurde eine Wartehalle geplant, die aber dann durch ein Erhalten der denkmalgeschützten „Niere“ ersetzt wurde.

Bewusst wurde vor dem Bahnhof auf eine Durchfahrt verzichtet, um den Bahnkunden einen direkten Zugang zur Soester Innenstadt zu ermöglichen. Auf dem Weg zum Hammer Weg gab es zudem den Neubau der Kreuzung Brüdertor und hier den Beginn der Erschließungsschleife -An den Dominikanern - Hansaplatz- Nöttenstraße. An der Südseite der Baumaßnahme bildet der Kreuzungsbereich Aldegrewerwall /Hammer Weg den Abschluss.

Für die gesamte Baumaßnahme wurden laut Abrechnung des Tiefbauamtes der Stadt Soest vom 21.12.94 und vom 20.10.97 eine Summe von insgesamt 8.440.991 DM aufgewandt. Nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz GVFG wurden Fördermittel in Höhe von 5.237.100 DM gezahlt. Die Differenz von 3.203.891DM verblieb als Eigenanteil bei der Stadt Soest.

Die Fördermittel haben eine Bindungswirkung von 25 Jahren. Die geschilderten Sachverhalte werfen einige sehr wichtige Fragen auf, deren Beantwortung Schlussfolgerungen für die zu erwartenden finanziellen Belastungen durch das ECE-Shoppingcenter zulassen.

Sie haben darauf hingewiesen Herr Bürgermeister, dass eine Kostenneutralität in der Gesamtbaumaßnahme erreicht werden soll. Wenn dieser Grundsatz Realität werden soll, heißt dies:

1. Die Rückzahlung von Fördermitteln in Höhe von 5.237.100DM wird vom ECE-Projektmanagement sichergestellt.
2. Die Verzinsung und Tilgung der verbleibenden 3.203.891DM werden aus erhöhten Steuereinnahmen gesichert.
3. Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen und die notwendige Stadtreparatur werden über Grundstücksverkäufe Mittel erwirtschaftet, die den Bau von ca. 40 Kurzzeitparkplätzen, den Bau von 7 Taxiständen, den Bau von 4 Bushaltestellen, den Bau einer neuen Wartehalle, den Straßenneubau für die notwendige ECE-Umfahrt, den Kreisverkehr am Hammer Weg, den Straßentrückbau der Brüder-Walburger Wallstraße und die Verlängerung der Fußgängerzone bis vor das ECE ermöglichen. Hinzu kommen die notwendigen Signalisierungsanlagen für den Fußgängerüberweg vor dem Bahnhof und die Busschleuse, die den Übergang Fußgängerzone zur Straße „An den Dominikanern“ ermöglicht.

Der Sachverhalt, dass möglicherweise GVFG-Fördermittel zurück gezahlt werden müssen, wurde von Ihnen, Herr Bürgermeister, bisher nicht öffentlich gemacht.

Eine Zusammenstellung der Kosten der Gesamtbaumaßnahme Brüdertor ist vom Tiefbauamt der Stadt Soest am 28.8.2002 vorgenommen worden und das nur wenige Wochen nach dem Beschluss des Rates, mit der ECE-Projektmanagement eine Entwicklungsvereinbarung zu schließen.

Es gibt nun einen erheblichen Erklärungsbedarf Ihrerseits, denn mit diesem Wissen wäre der Entscheidungsprozess zum ECE-Shoppingcenter möglicherweise bereits im vergangenen Jahr abgeschlossen gewesen.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Liedmann
Fraktionssprecher