

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Achtung ...

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Los  
geht's!!!

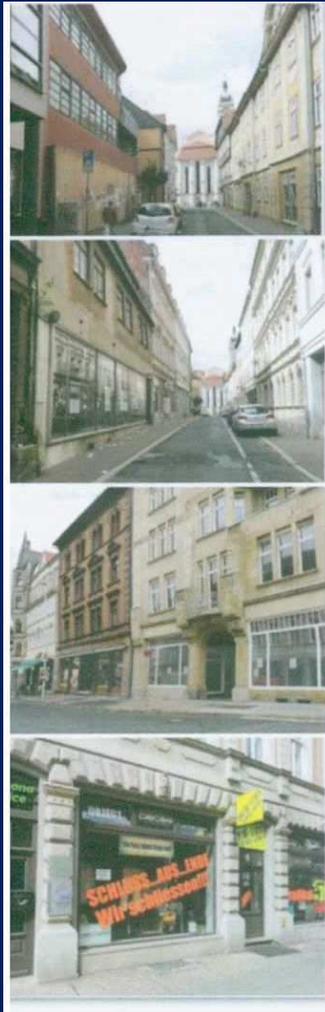
17. September 2013  
Einwohnerversammlung



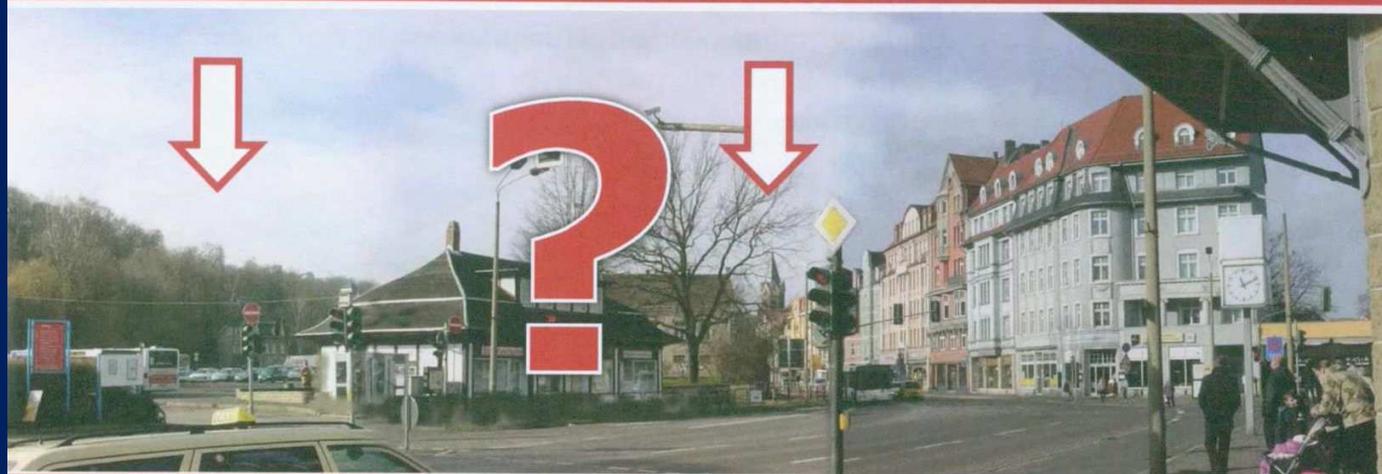
**„Tor zur Stadt“**

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



**Tor zur Stadt – Sichtwechsel!**

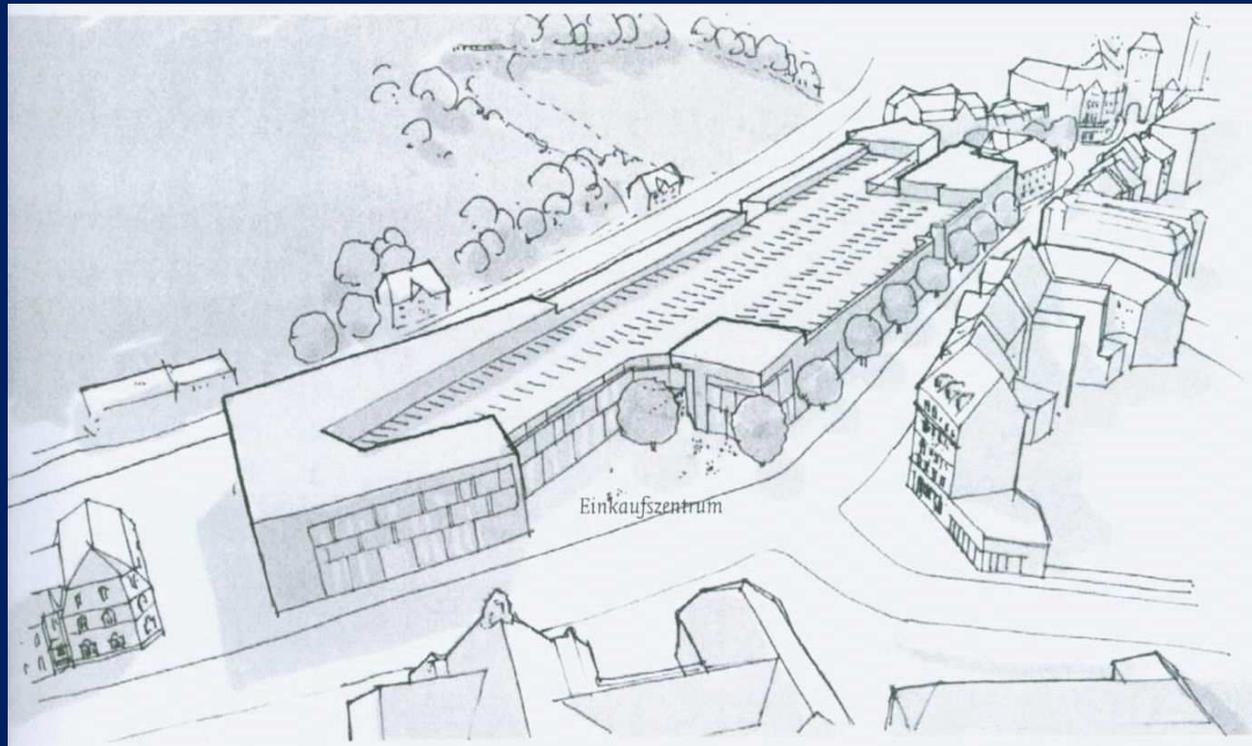


Bürgerforum am 13. September, 19:00 Uhr im Thüringer Hof

Einerseits: Kritische Stimmen, Sorgen, Protest:  
Kein Einkaufszentrum zwischen Bahnhof und  
Nikolaitor, weil es genug Leerstand gibt!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Die Perspektive der Kritiker:  
Ein grober Klotz in kleinteiliger Umgebung!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

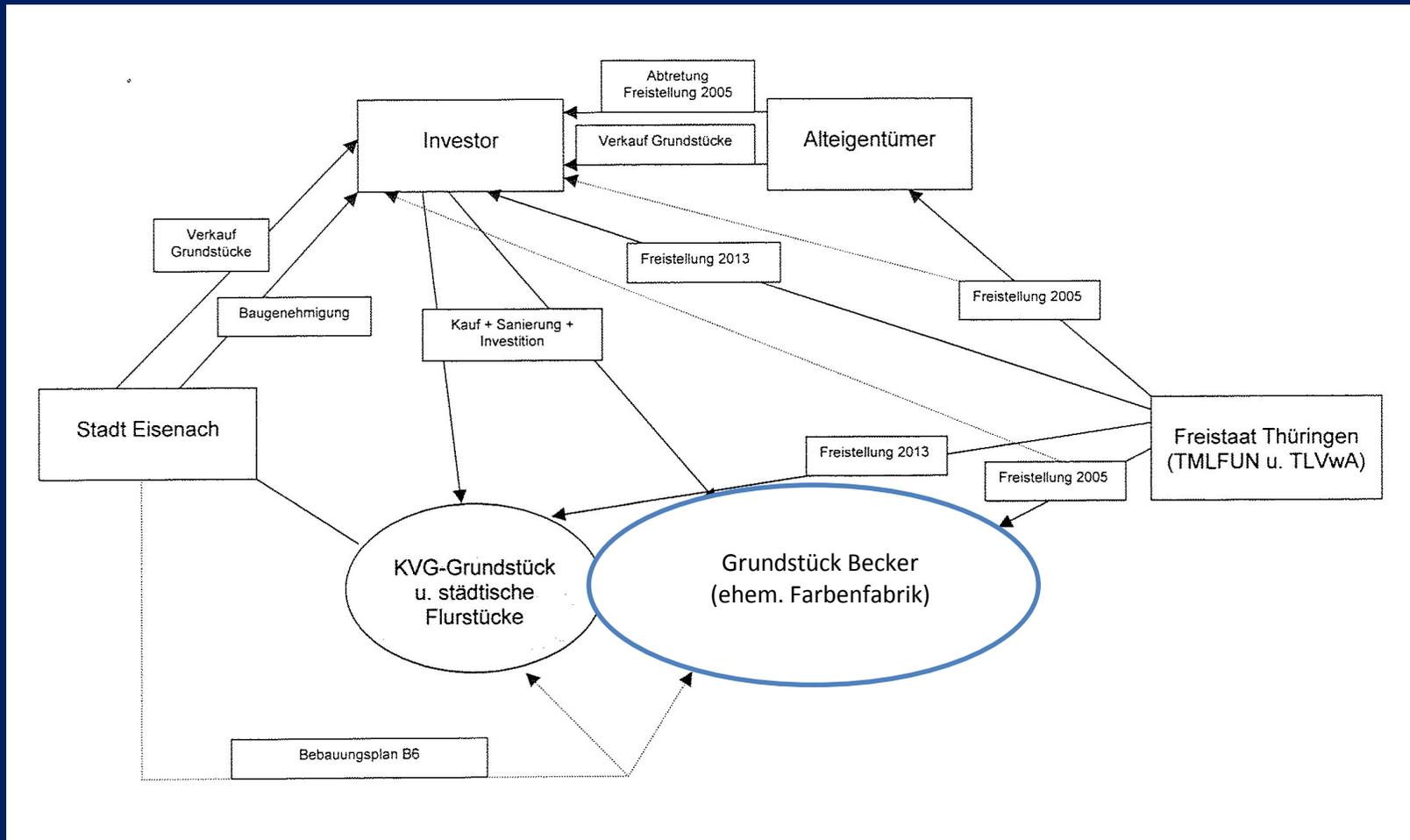
# „Tor zur Stadt“



Andererseits die Perspektive des Investors OFB/Procom,  
Konkrete Bauabsicht. Fertigstellung bis 2016!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

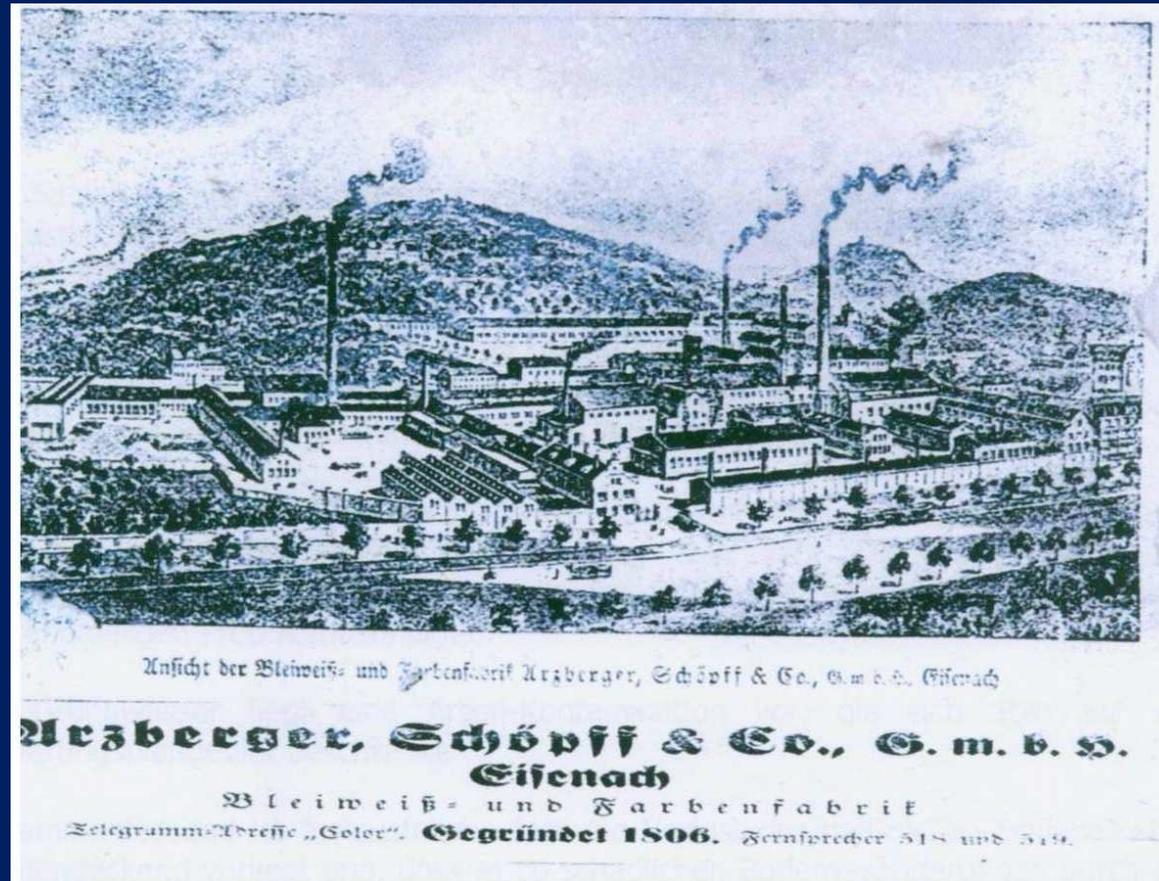
# „Tor zur Stadt“



Die Komplexität der Zusammenhänge!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

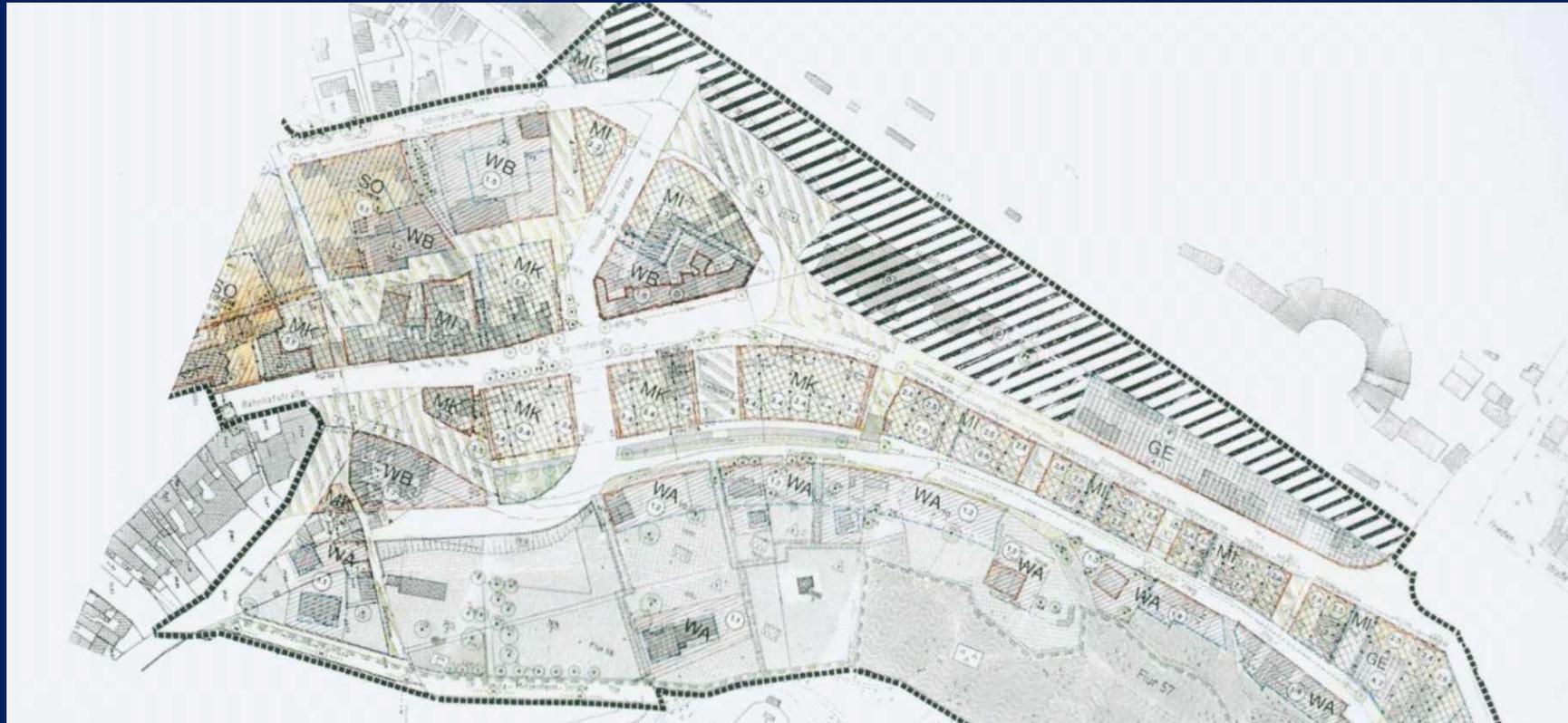
# „Tor zur Stadt“



Einst stand auf diesem Bereich eine Bleiweiß- und Farbenfabrik:

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Am 25. Oktober 1990 begann das Bebauungsplanverfahren!  
Seit 23 Jahren wird nach einer Lösung gesucht!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

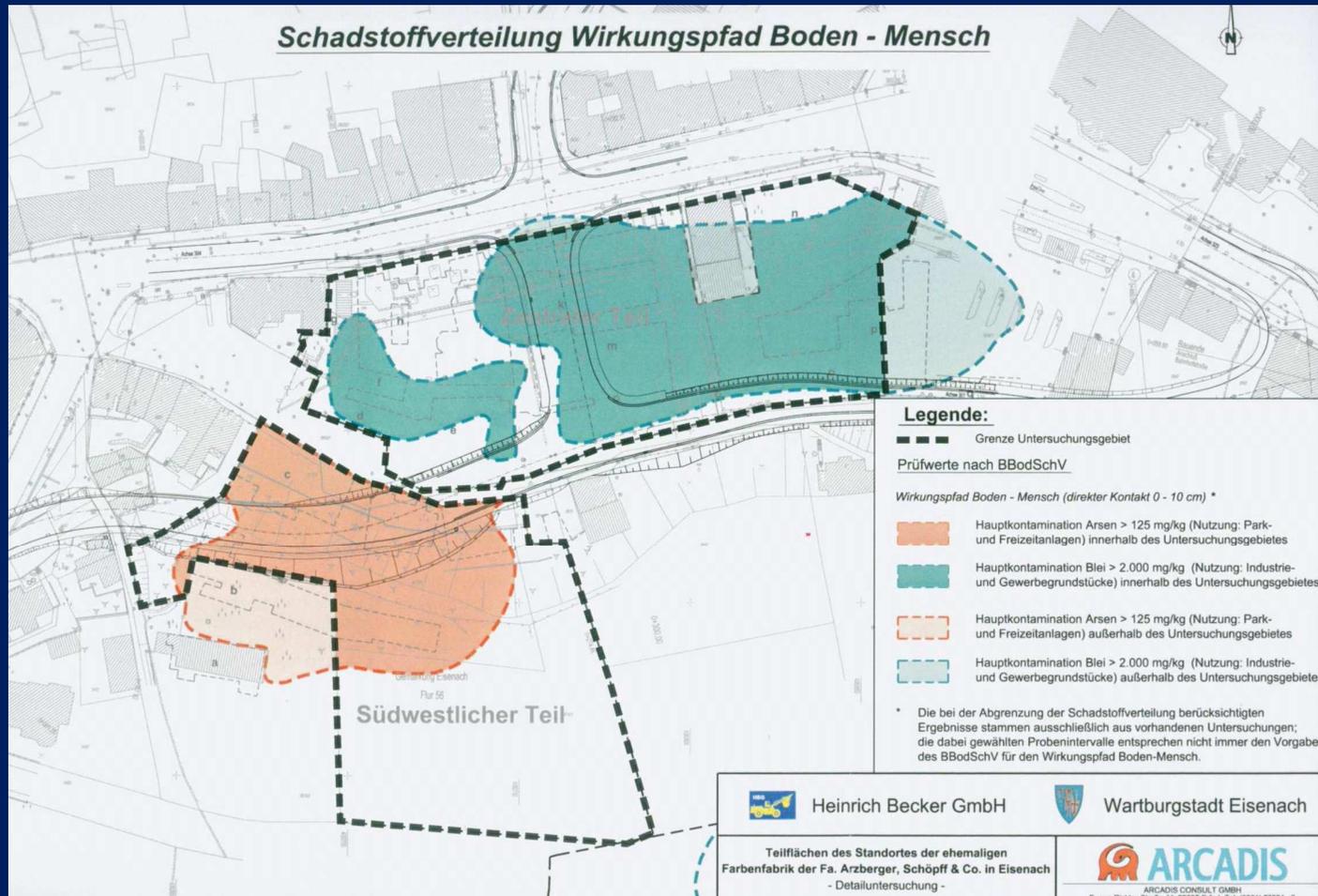
21. Januar 2005:

**Stadtratsbeschluss Nr. 118/2005**

Eigentumsübertragung an die Firmengruppe  
Heinrich Becker (Stadt an Becker)  
und Eintritt in das „Freistellungsverfahren“  
(Becker mit Land Thüringen)

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Die Atlasten: Unglaubliche Dimensionen Blei und Arsen und ...

ÜStadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

## „Tor zur Stadt“

Freistellung (nach dem URG) – was bedeutet das?

URG = Umweltrahmengesetz

90 % der anfallenden Kosten der Altlastensanierung  
werden durch die öffentliche Hand (Land/Bund))  
übernommen.

Damit verbunden ist die Auflage, dass der  
freigestellte Investor eine entsprechende Anzahl  
von Arbeitsplätzen (hier: 50) zu schaffen hat.

ÜStadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Der richtige Umgang mit den Altlasten

Altlastenuntersuchungen

Sanierungsanordnung (12.05.2006)

Sanierungsplanung

Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes  
(26.10.2006) für eine gewerbliche Nutzung!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.201

# „Tor zur Stadt“



Die Sanierung hat begonnen!

ÜStadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

**Kosten und Ausgaben im bisherigen Projekt:**

Die Kostenschätzung betrug vor Eintritt in das  
Freistellungsverfahren:

8,5 Millionen €

Verausgabt wurden bisher 8,42 Millionen €:

7,39 Millionen € aus Steuergeldern

1,03 Millionen € aus dem Kapital Beckers

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Beweissicherung außerhalb SZ II  
Schurfbeprobung Raster J 16

Detail Bereich Mischprobe E3



So sah der Boden aus!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Reststoffe in Raster L15



100\_0041



Zitat eines beteiligten Subunternehmers:  
„Ich hätte nie gedacht, dass es solche Farben gibt!“

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Produktion bis 1967

Bis zum 31. März 2008 wurden  
92.723,73 Tonnen Erdreich entsorgt, in denen

Arsen:	172 Tonnen 489,43 kg
Blei:	490 Tonnen 589,19 kg
Kupfer:	143 Tonnen 342,14 kg
Chrom:	28 Tonnen 626,32 kg
Quecksilber:	1 Tonne 447,89 kg

enthalten waren! (Sanierungsziel: Gewerbenutzung)!

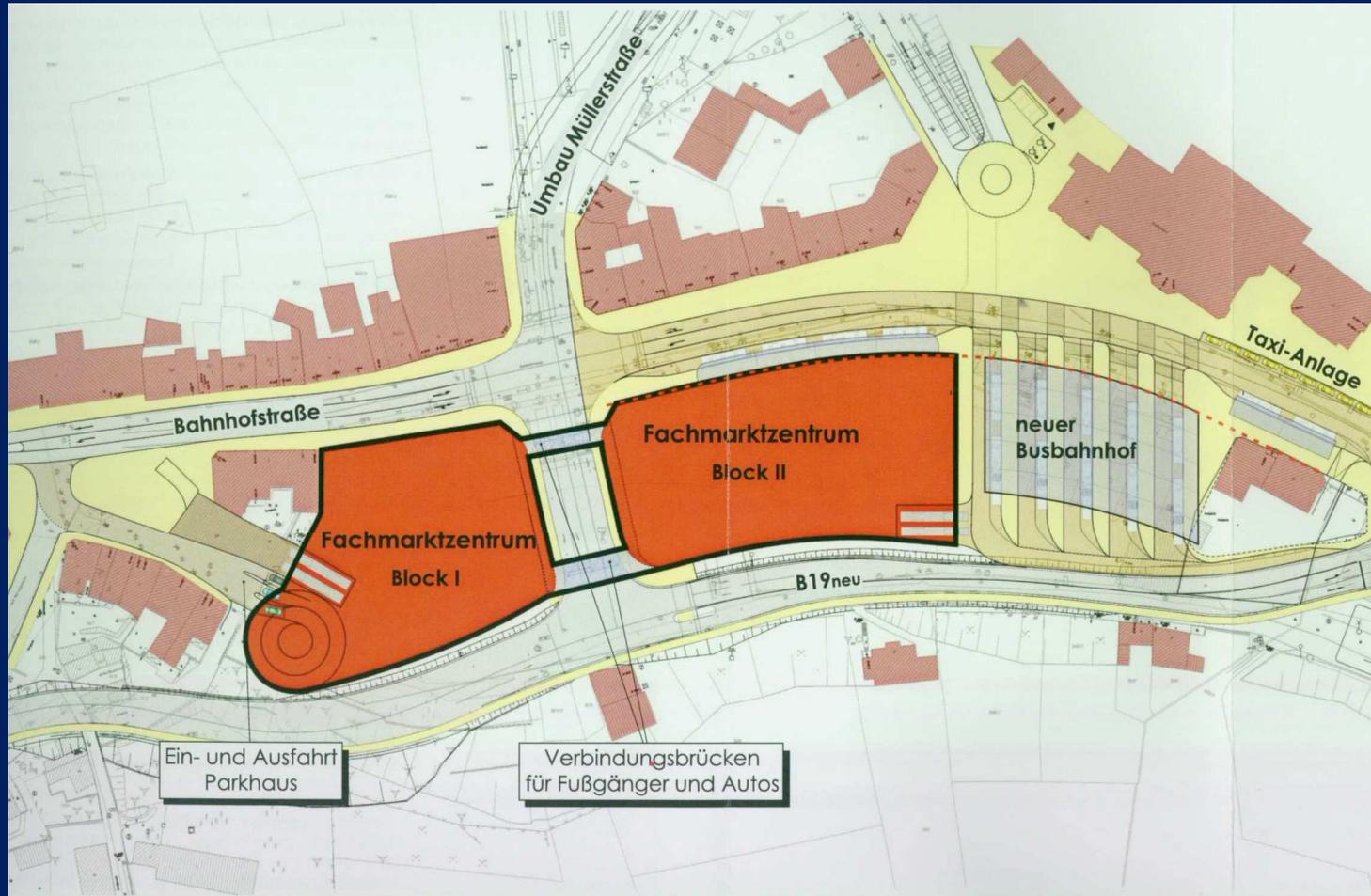
Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Die beabsichtigte  
Nutzung des Geländes

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

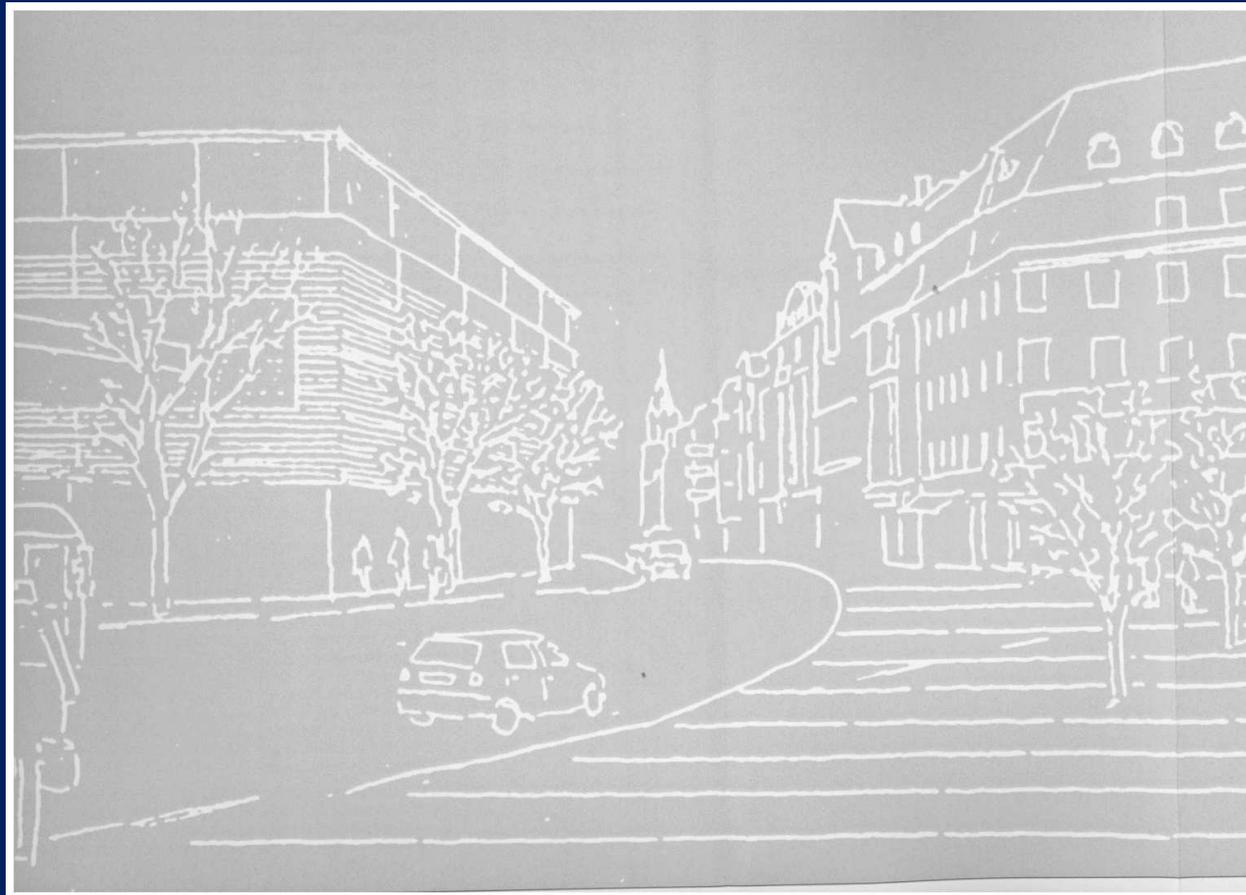


Das Verwertungskonzept von Heinrich Becker



Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

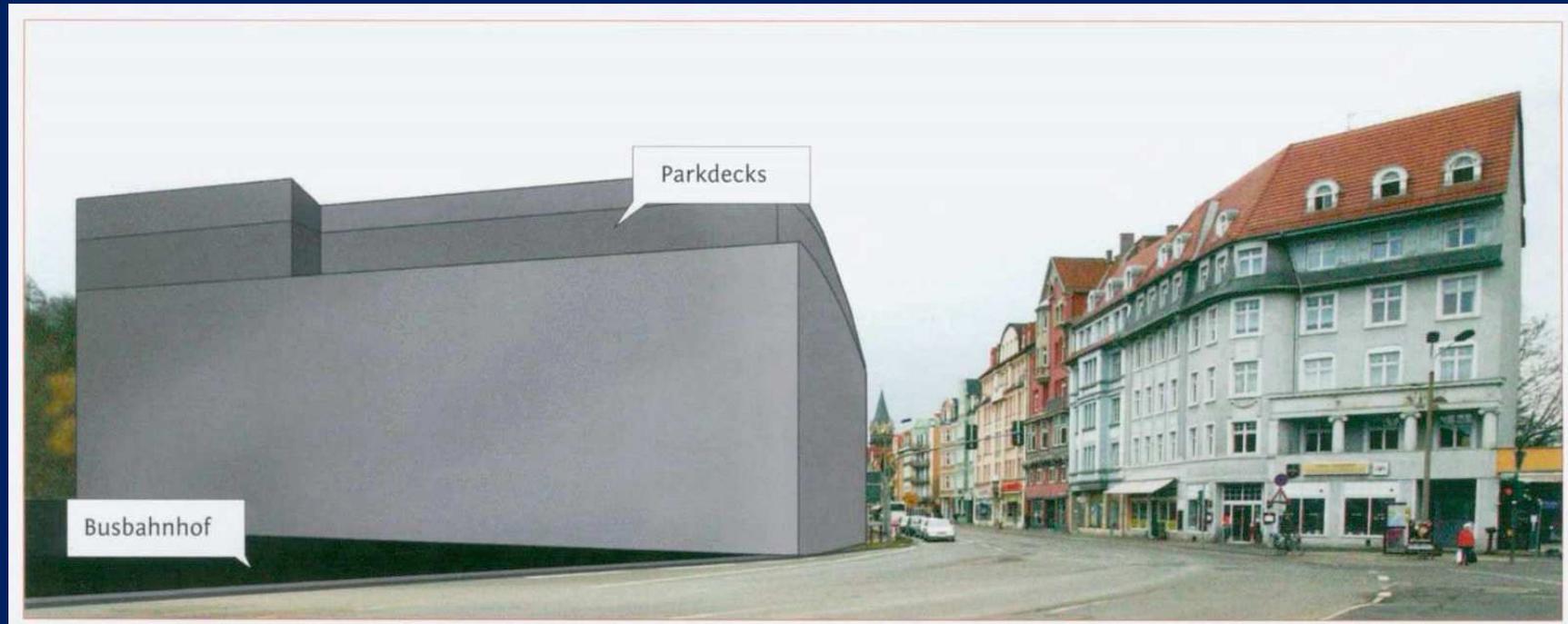
# „Tor zur Stadt“



So sah die Vision Heinrich Beckers aus. 13.000 qm Verkaufsfläche und ein „Foodcourt“ auf 3 Etagen. Zusammen rund 15.000 qm.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

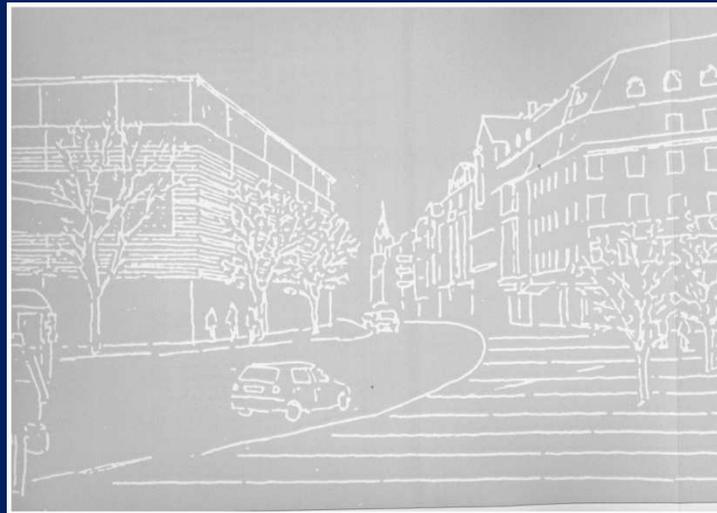
# „Tor zur Stadt“



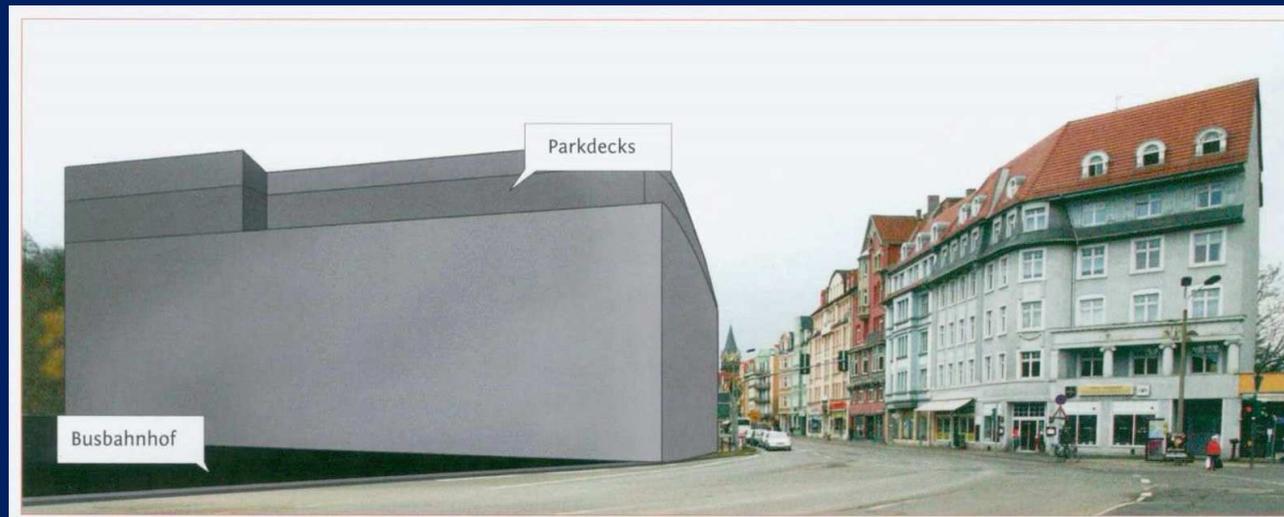
So sahen es die Gegner!  
Auszug aus einem Flugblatt. Die Proteste hatten Erfolg!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Der direkte  
Vergleich:  
Wie  
unterschiedlich  
man ein Projekt  
darstellen kann!



Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Auf der Suche nach einem Kompromiss:  
Durchführung einer „Planerwerkstatt“

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Planerworkshop: Tor zur Stadt - Eisenach

**Ziel: Integrierte Verkehrslösung**

Verlängerung der Raumfolge zum Bahnhof:  
Nikolaiplatz - Bahnhofstraße - Bahnhofsvorplatz

- Bahnhofstraße als städtische Hauptstraße
- Bahnhofsvorplatz als Verteiler mit Aufenthaltsqualitäten
- Nikolaiplatz als Vorraum zur Innenstadt



Das Ergebnis: Aufgabe des Planfeststellungsverfahrens,  
Verlegung des ZOB auf die Nordseite des Bahnhofs ...

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

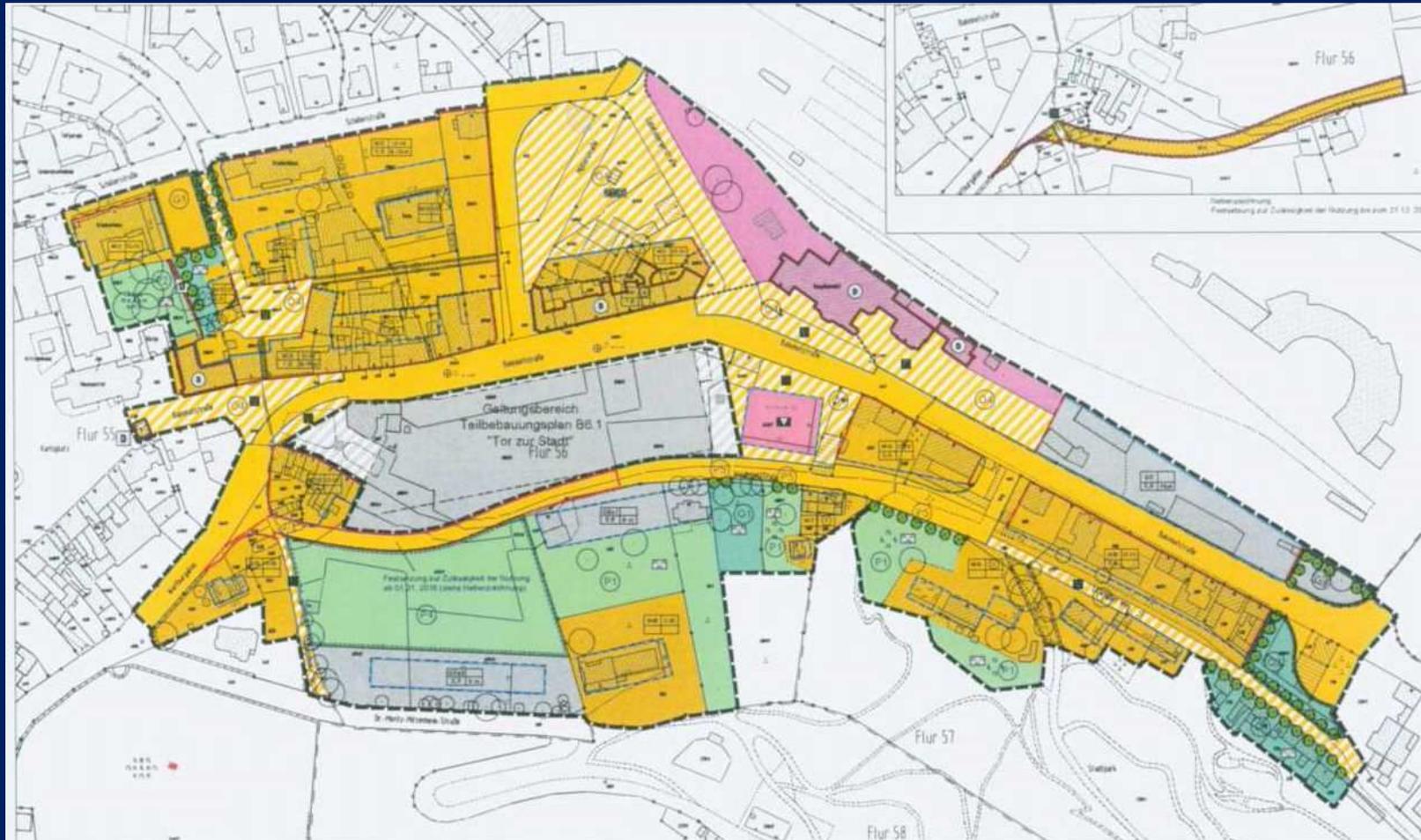
# „Tor zur Stadt“



Das Ergebnis:  
... und ein reduzierter Ansatz für das Einkaufszentrum!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

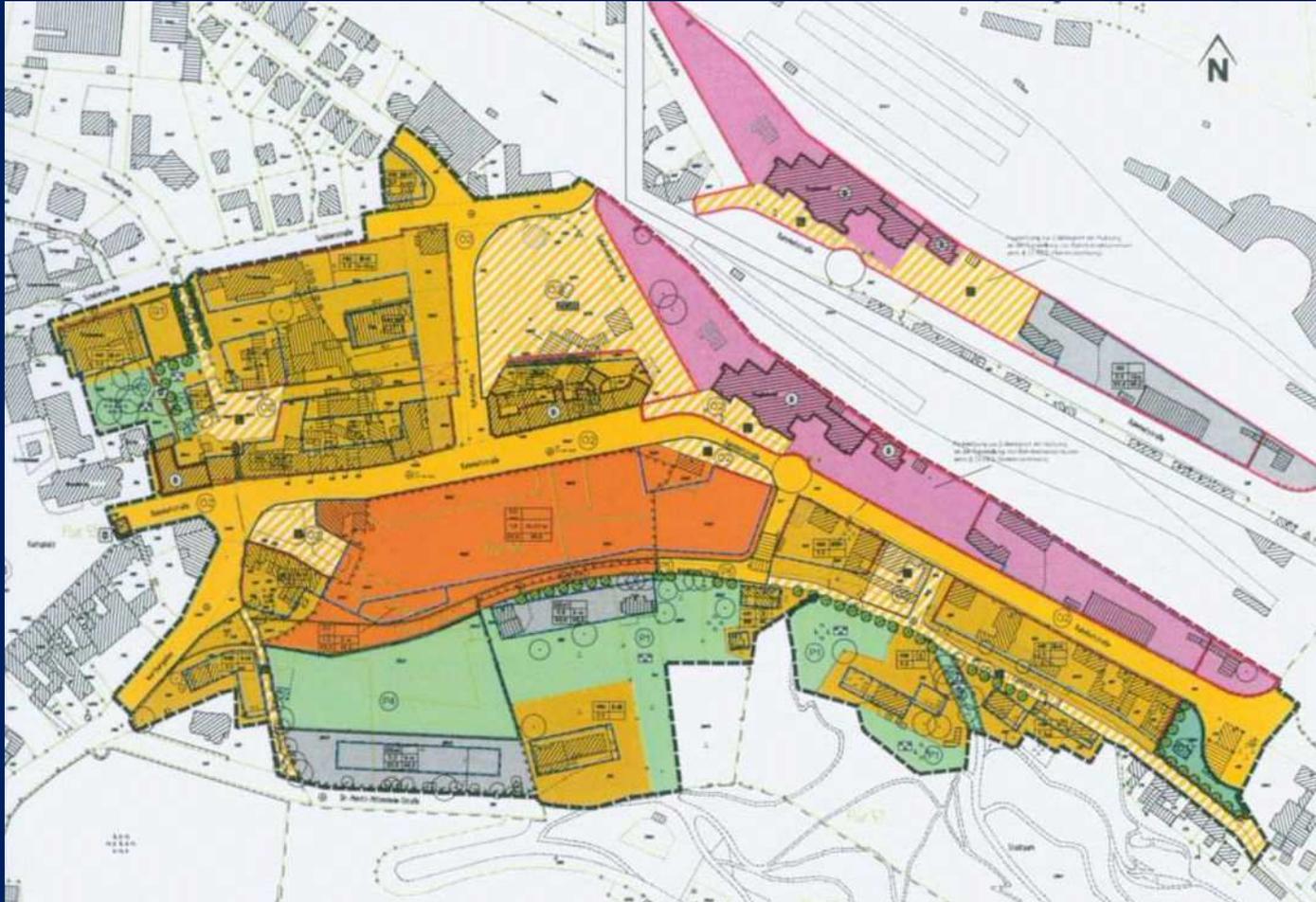
# „Tor zur Stadt“



Umsetzung des Ergebnisses im Bebauungsplan – hier Stand 2010!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Und die Weiterentwicklung im Winter 2011/2012

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Goldschmiedenstrasse 1  
Stadtverwaltung Eisenach

Zimmer 116  
Fernruf (03691) 671535

Sprechzeiten Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und  
14.00 - 18.00 Uhr

- Abteilung Bauordnung -

---

Aktenzeichen 00797-11-54 eingegangen 13.09.2011 Markt 2  
99817 Eisenach

Antragsteller Telefax (03691) 670958  
27.02.2012

Zweite Procom Invest GmbH & Co.KG  
Herrn  
Dennis Barth  
Rathausstraße 7a  
20095 Hamburg

Verhaben V O R A N F R A G E :  
Neubau eines Einkaufszentrums mit ausreichenden Stellplätzen

Grundstück Eisenach, Bahnhofstraße

Gemarkung	Eisenach	Eisenach	Eisenach	Eisenach	Eisenach	Eisenach	Eisenach	Bl
Flur	56	56	56	56	56	56	56	
Flurstück	5652/2/3/4	5652/5	5659/1/2/3	5659/4	5674/1/4	5648/1/3/4	5647	

---

Bauaufsichtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung

Auf Ihren Antrag wird bescheinigt, dass gegen das geplante, oben näher bezeichnete Vorhaben gemäß dem Planungsstand der beantragten Unterlagen vom 02.02.2012, PE 06.02.2012, in seiner Lage und seinem Umfang keine Bedenken bestehen.

Daraus resultiert dieser Bescheid vom Februar 2012:

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

27. Februar 2012:

## Bauaufsichtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung

Antragsteller: Zweite Procom Invest

Bauvoranfrage:

Neubau eines Einkaufszentrums mit ausreichenden Stellplätzen:

„Auf Ihren Antrag wird bescheinigt, dass gegen das geplante, oben näher bezeichnete Vorhaben gemäß dem Planungsstand der beantragten Unterlagen vom 02.02.2012 in seiner Lage und seinem Umfang keine Bedenken bestehen.“

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Karte 3: Planskizze der projektierten Einzelhandelnutzungen in Eisenach

GMA  
Beratung und Umsetzung



OFB/Procom: Eine „Mall“, eine Passage als Grundrisslösung

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Der Öffentlich-rechtliche  
Vertrag

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Das Problem:

Um ein Projekt zu verwirklichen,  
müssen alle Beteiligten an einem Strang ziehen.

Es wäre möglich viele einzelne Schritte zu  
machen, die auch koordiniert werden müssen.  
Einfacher ist ein Vertrag, der alle zum  
gemeinsamen Handeln bewegt!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Die Vertragspartner:

Investor:	OFB/Procom
Bisheriger Sanierer:	Heinrich Becker
Bisheriger Eigentümer:	EZE(Becker)
Träger der Planungshoheit:	Stadt Eisenach
Freistellungsbehörde:	Umweltministerium
Umweltbehörde:	Landesverwaltungsamt

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Zweck des Vertrages (1):

Becker ist mit seiner Entwicklungsverpflichtung nicht zu Ende gekommen. Auf der Grundlage seiner Sanierung und den Ergebnissen der Planerwerkstatt fand sich als neuer Investor die OFB/Procom, die bereit ist in die Verpflichtungen von Becker und seiner Gesellschaft einzusteigen. Um das Vorhaben zu realisieren, bedarf es entsprechender Genehmigungen und einer weiteren Freistellung.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Zweck des Vertrages (2):

Das Umweltministerium ist bereit einen alten Antrag der KVG freizustellen um die verbliebenen Altlasten zu beseitigen. Die Förderung liegt bei ca. 2.9 Millionen €.

1,25 Millionen für die Restarbeiten im Becker Gelände

1,25 Millionen für die Sanierung des KVG Grundstücks

0,4 Millionen für das notwendige Grundwassermonitoring

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

## „Tor zur Stadt“

### Zweck des Vertrages (3):

Die Stadt Eisenach soll sich verpflichten:

Den begonnenen Bebauungsplan zum Abschluss zu bringen.

Auf der Grundlage der bauaufsichtlichen  
Unbedenklichkeitsbescheinigung im Rahmen der gültigen  
Gesetze eine Baugenehmigung zu erteilen.

Koordination und Vermittlung der Fragestellungen mit anderen  
Beteiligten (TAVEE und Straßenbauamt).

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Die Gliederung des Vertrages (1):

Präambel	Allgemeines, Historie, Gefährdungspotential, Freistellung, Umsetzung auf dem Becker Grundstück, Kosten der Maßnahme, Intention
§ 1:	Investitionen
§ 2:	Maßnahmen
§ 3:	Zeitplan der Maßnahmen
§ 4:	Gutachter und Sachverständige
§ 5:	Freistellung
§ 6:	Einvernehmen der Obersten Landesbehörde
§ 7:	Rechtsnachfolge
§ 8:	Finanzierung

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Die Gliederung des Vertrages (2):

- § 9: Vertragsstrafe/Sanktionen
- § 10: Vertragsanpassung/Kündigung
- § 11: Grundlagen des Vertrages
- § 12: Gerichtsstandsvereinbarung
- § 13: Aufschiebende Bedingung
- § 14: Rücktrittsrechte
- § 15: Schlußbestimmungen

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Die Anlagen zum Vertrag (1):

- Anlage 1: Lageplan der vertragsgegenständlichen Grundstücke
- Anlage 2: Gutachten der Grebner Ingenieur GmbH, Eisenach , vom 28.08.1995
- Anlage 3: Hydrogeologie GmbH Ingenieurgesellschaft für Grundwasser-Boden-Umwelt, Niederlassung Nordhausen vom 27.05.1993
- Anlage 4: Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik (IFU), Bad Liebenstein, vom 11.10.1993
- Anlage 5: JENA GEOS Ingenieurbüro GmbH, Jena, vom 24.08.2004
- Anlage 6: ARCADIS Consult GmbH, Erfurt, vom 07.03.2006
- Anlage 7: HPC AG, Kriftel, vom 14.03.2012
- Anlage 8: Bescheid vom 12.05.2006 des Staatlichen Umweltamtes Suhl
- Anlage 9: ordnungsrechtliche Anordnung vom 25.05.2011 der Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach
- Anlage 10: Kostenschätzung vom 28.01.2013
- Anlage 11: Bescheid vom 18.08.2005 (Teilfreistellung Fa. Becker)
- Anlage 12: Änderungsbescheid vom 21.12.2012
- Anlage 13: Sanierungsanordnung vom 12.05.2006

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Die Anlagen zum Vertrag (2):

- Anlage 14: Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes vom 26.10.2006
- Anlage 15: Ergänzung vom 25.08.2009
- Anlage 16: Abschlussbericht der Fa. DMT i.e.d.F. vom 07.12.2012 für den Sanierungszeitraum 05.12.2006 – 03.11.2009
- Anlage 17: Anschlussbericht der Fa. Terra Consult vom 31.01.2013 für Restleistungen 24.09. – 27.11.2012
- Anlage 18: Bescheid vomj 20.12.2012 der Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach
- Anlage 19: Bescheid vom 11.04.2013 der Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach
- Anlage 20: Bewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse seitens der zuständigen Bodenschutzbehörde
- Anlage 21: Maßnahme-Zeit-Plan
- Anlage 22: bauplanungsrechtliche Voraussetzung gemäß § 1 Absatz 2 zur Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums
- Anlage 23: bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 27.02.2012
- Anlage 24: Schreiben der KVG mbH
- Anlage 25: Rahmenfinanzierungsvereinbarung

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Gefahrenanalyse bei der Durchführung des Vertrages

Verdrängungswettbewerb  
und dadurch mittelbar wirtschaftliche Schäden!  
Vor allem in den Randbereichen der Innenstadt,  
je nach Charakter des Einkaufszentrums auch  
in der ganzen Karlstraße!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Eisenach:

Bereich:	Bestand	in Projektion	zusätzliche Planung
Marktkauf		20.000	
Alte Spinnerei	10.000		
AWE Stammwerk (Föst)		14.300	7.000
Gries (Adam-Opel Straße)		5.000	
PEP in Hötzelroda	28.900	4.000	
Tor zur Stadt			8.500
Stregda	11.000	3.700	
Altstadtstraße	9.800		
<b>Summe:</b>	<b>79.800</b>	<b>27.000</b>	<b>15.500</b>

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

## „Tor zur Stadt“

### Gefahrenanalyse bei einem Verzicht auf den Vertrag (1):

Wenn die anderen Partner sich einig sind, ist unter Umständen auch eine Durchführung des Vertrages ohne Stadt möglich. Aufgrund der Bauaufsichtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung könnte die Baugenehmigung auch erstritten werden.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

## „Tor zur Stadt“

### Gefahrenanalyse bei dem Verzicht auf den Vertrag (2):

Wenn das Vertragswerk auseinanderfliegt,  
droht eine Unmenge von Konflikten,  
die wohl nur prozessual gelöst werden  
können:

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Gefahrenanalyse bei dem Verzicht auf den Vertrag (3):

Das Land würde von Becker wegen Nichterfüllung der Freistellungsauflagen die ausgezahlten Gelder zurückfordern.

Becker könnte die Stadt Eisenach wegen des Sinneswandels (Verletzung des vorvertraglichen Vertrauensverhältnisses) verklagen. Auf Erstattung der Fördergelder und des Eigenanteils (8,42 Millionen €).

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

## „Tor zur Stadt“

### Gefahrenanalyse bei dem Verzicht auf den Vertrag (4):

Das Land könnte die noch nicht erfüllten Sanierungsbedingungen (Restarbeiten im „Becker-Gelände“ 1,25 Mio €) und das Grundwassermonitoring (0,4 Mio €) dem Alteigentümer Stadt Eisenach übertragen.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

## „Tor zur Stadt“

### Gefahrenanalyse bei dem Verzicht auf den Vertrag (5):

Da die Verhandlungen um den Eigenanteil für den Busbahnhof mit der Notwendigkeit der Abgabe des alten KVG Grundstückes begründet waren, ist die Finanzierung des Projektes ZOB und des Busbereitstellungsplatzes gefährdet. Wenn sich in diesem Jahr keine Lösung findet, muss über eine Million € Fördergelder zurückgezahlt werden.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Alternativen

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Gibt es mögliche Alternativen?  
Ein Vorschlag von Max von Trott: Hotel und Wohnbebauung!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Wohnbebauung

Änderung der Sanierungsplanung notwendig

Sanierungsauflagen ungleich höher als bei  
gewerblicher Nutzung

Keine Freistellung möglich (nur gewerblich)

Erdgeschossnutzung an einer belebten Bundesstraße  
für Wohnnutzung unattraktiv

Hotel möglich, aber kein Investor vorhanden

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Oder so:  
Stadthalle – Park - Parkhaus

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Stadthalle /Multifunktionshalle

Kann als gewerbliche Nutzung gesehen werden,  
Freistellung möglich wenn 50 Arbeitsplätze  
nachgewiesen werden, ansonsten müssen  
Sanierungskosten getragen werden.  
Bisher kein Investor vorhanden.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Park

Ein Park im üblichen Sinne widerspricht der verbindlichen Sanierungsplanung, die eine vollständige Versiegelung verlangt.

Eine Freistellung ist nicht möglich, weil keine Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ein Investor ist nicht vorhanden.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

## Parkhaus

Grundsätzlich möglich,  
ist im Projekt vorhanden.

Parken alleine erfüllt aber nicht die  
Freistellungsbedingungen.

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Was soll aus dieser Fläche werden?

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte stellen Sie alle notwendigen Fragen. Wir wollen alle nach bestem Wissen und Gewissen beantworten.  
Eine Entscheidung ist notwendig.

Zunächst im Stadtrat,  
wenn diese Entscheidung angezweifelt wird,  
wäre je nach Fragestellung ein Bürgerentscheid möglich.  
Bedenken Sie aber bitte die Konsequenzen, in die eine, wie  
in die andere Richtung!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Rot ...

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



oder grün?

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

# „Tor zur Stadt“



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Eisenach  
Einwohnerversammlung am 17.09.201

# „Tor zur Stadt“

Zusammengestellt  
und vorgetragen  
nach bestem Wissen und Gewissen  
von

Andreas Ludwig  
Bürgermeister der Stadt Eisenach