

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



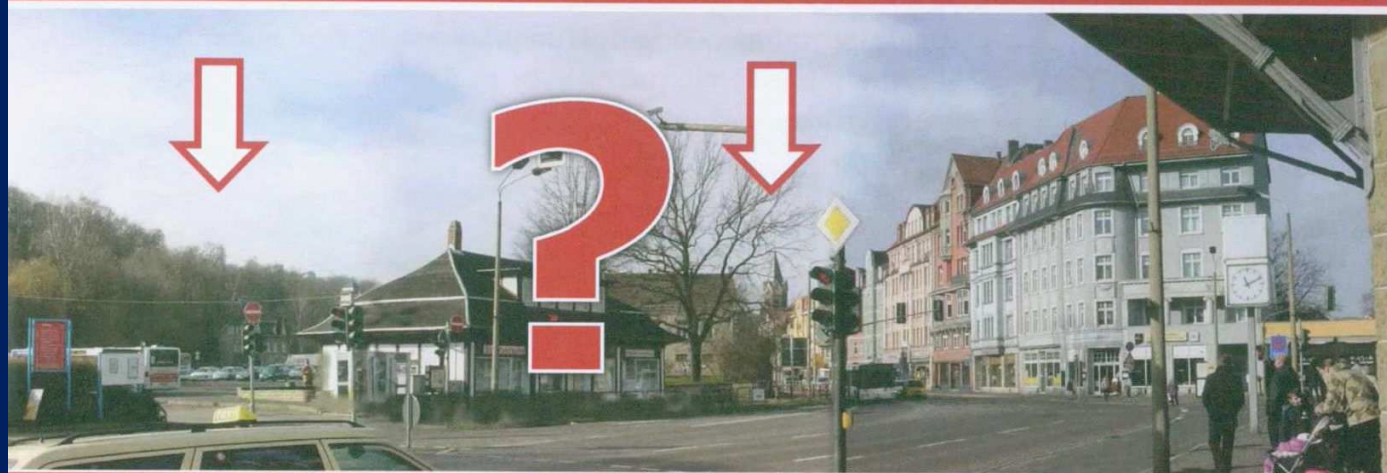
„Tor zur Stadt“

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

„Tor zur Stadt“



Tor zur Stadt – Sichtwechsel!

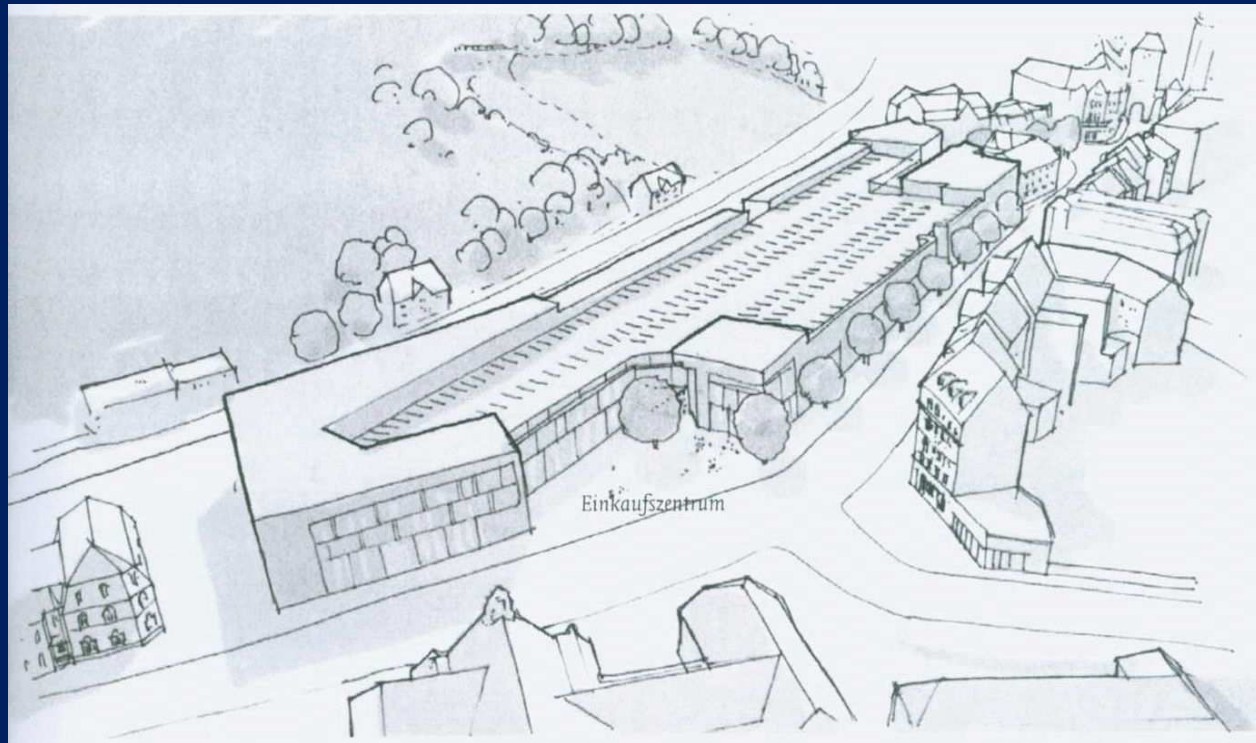


Bürgerforum am 13. September, 19:00 Uhr im Thüringer Hof

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

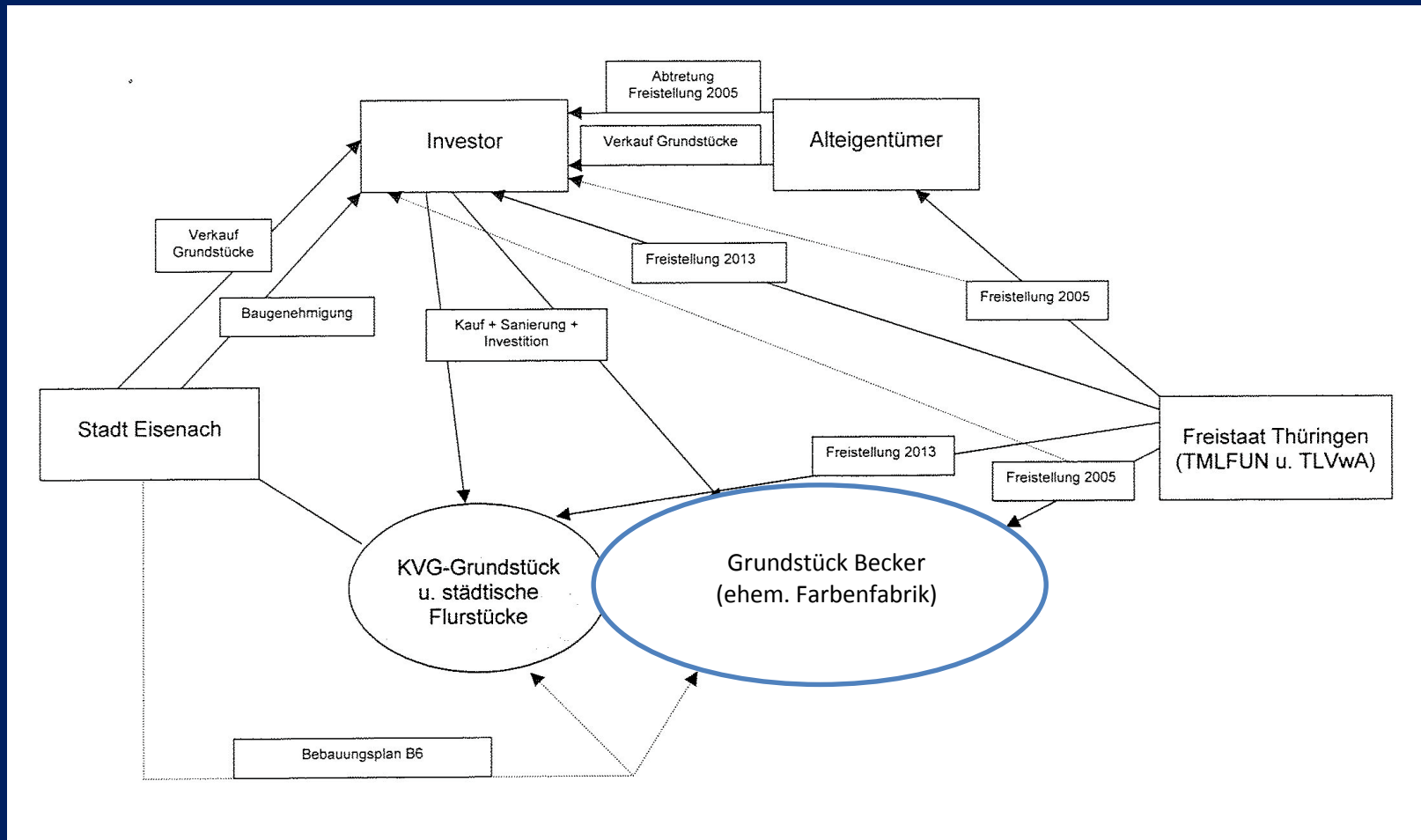
„Tor zur Stadt“



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

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

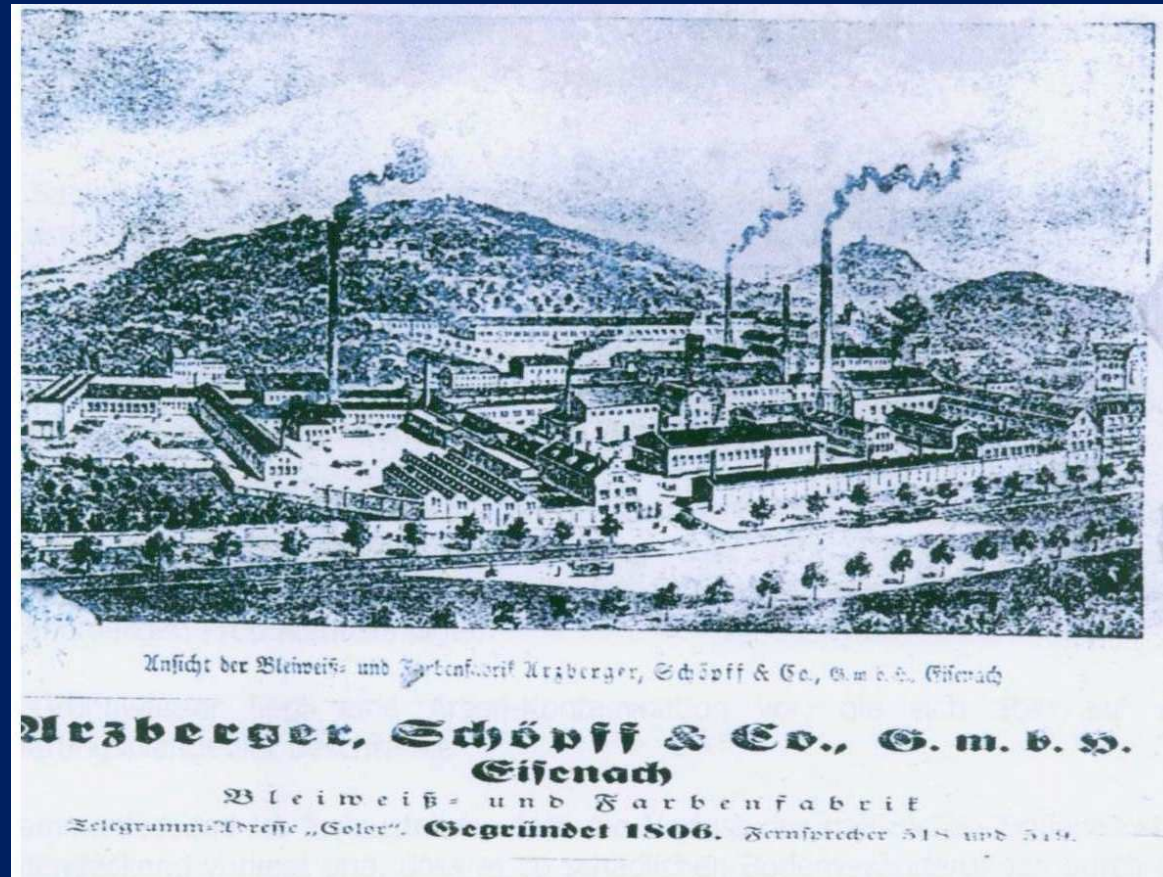
„Tor zur Stadt“



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“

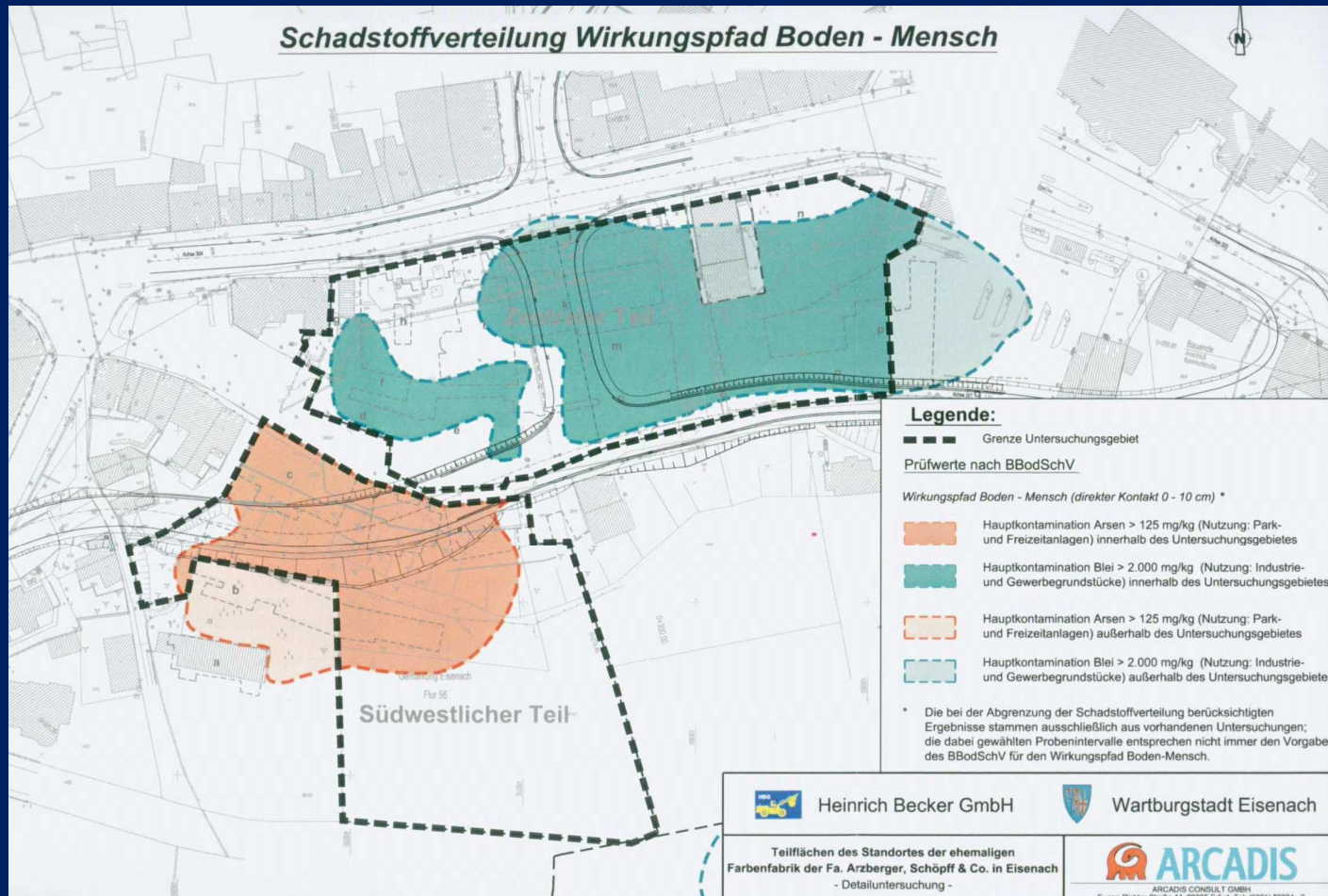
21. Januar 2005:

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)!

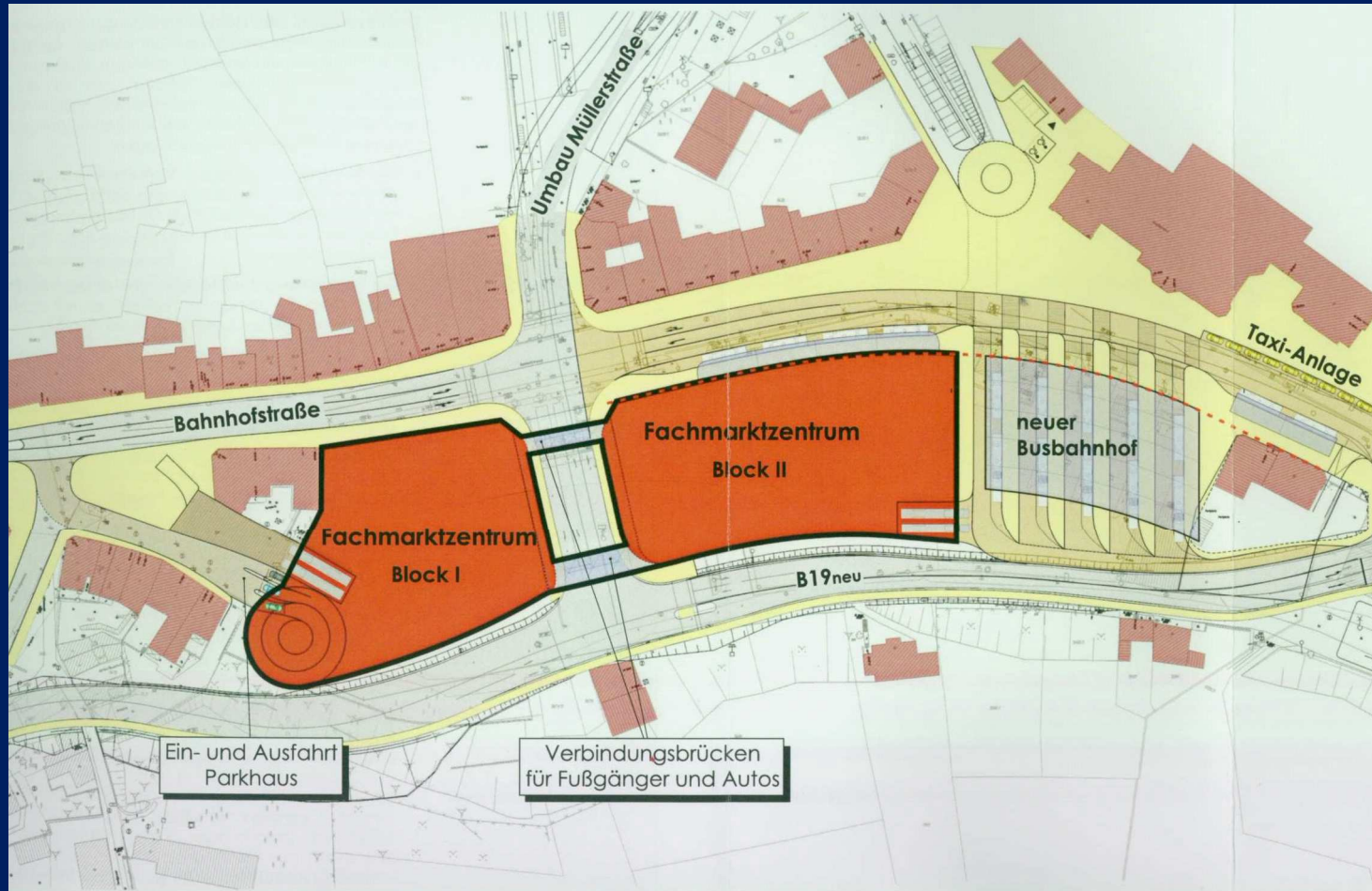
Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

„Tor zur Stadt“

Die beabsichtigte
Nutzung des Geländes

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

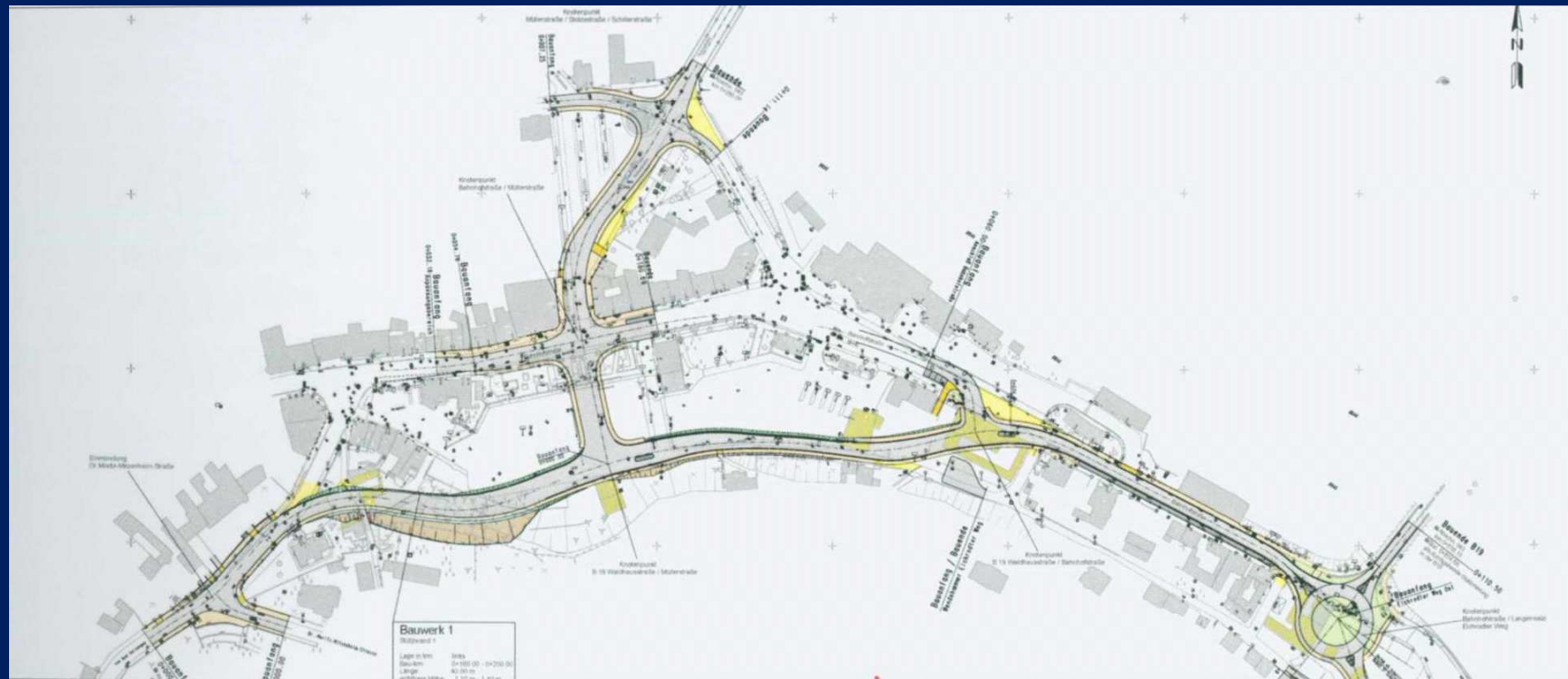
„Tor zur Stadt“



Das Verwertungskonzept von Heinrich Becker

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

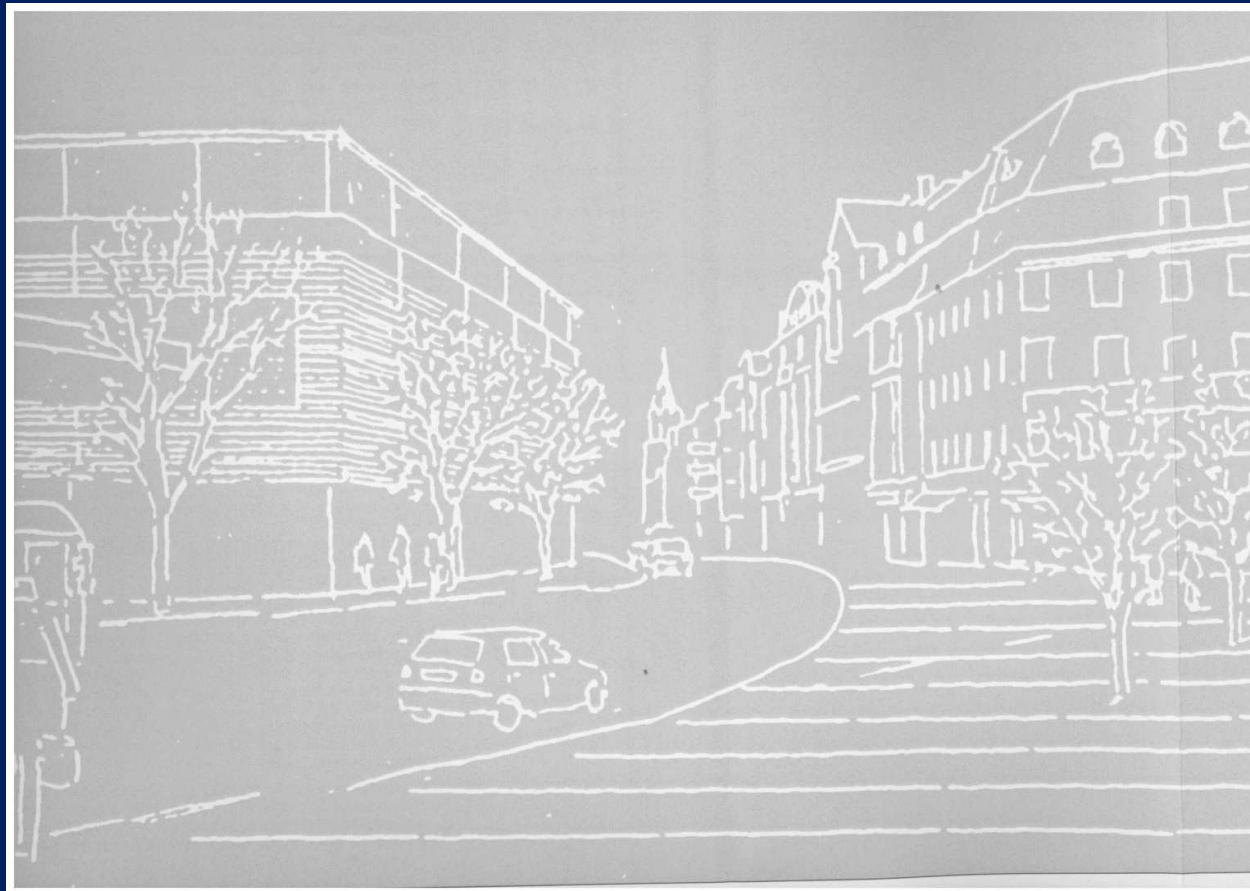
„Tor zur Stadt“



Damit verbunden: Die Verlegung der B 19 und ein
gesondertes Planfeststellungsverfahren!

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

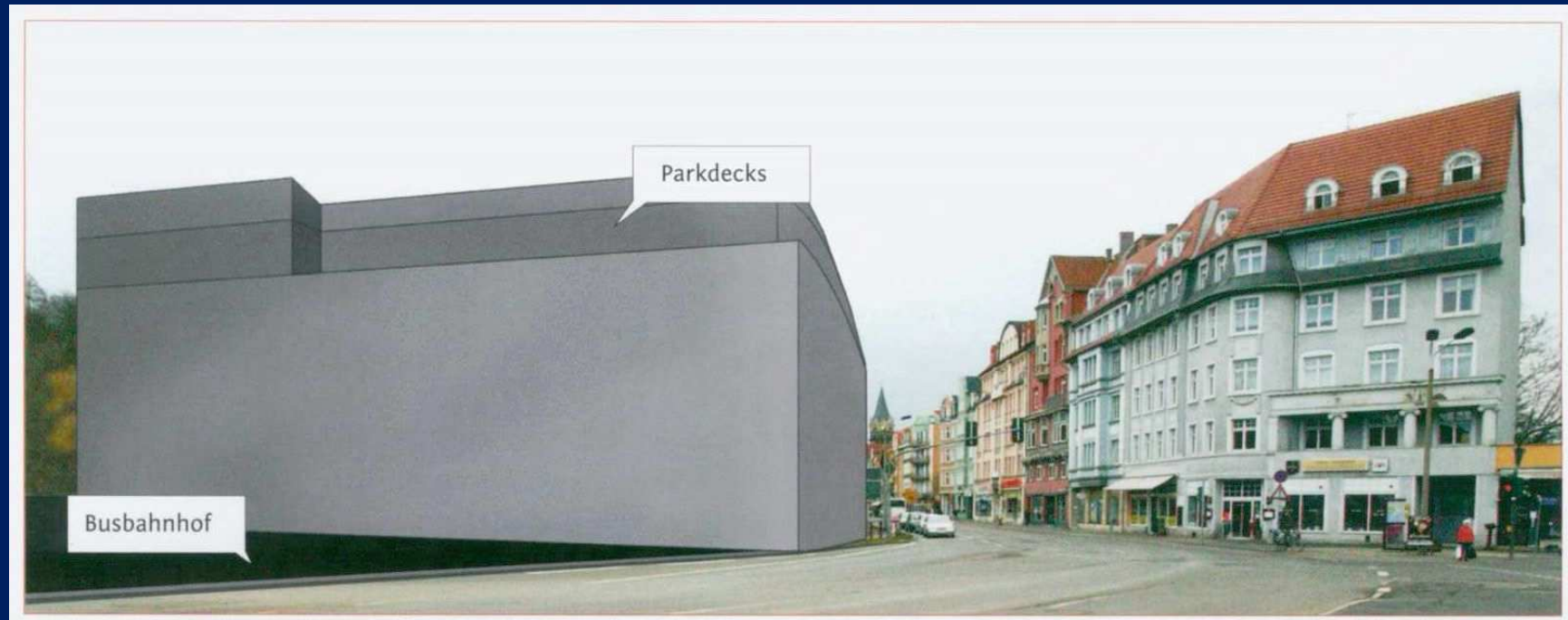
„Tor zur Stadt“



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

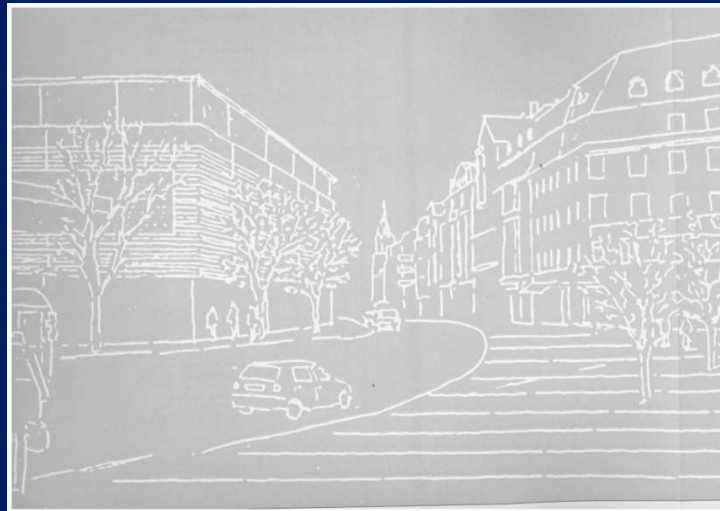
„Tor zur Stadt“



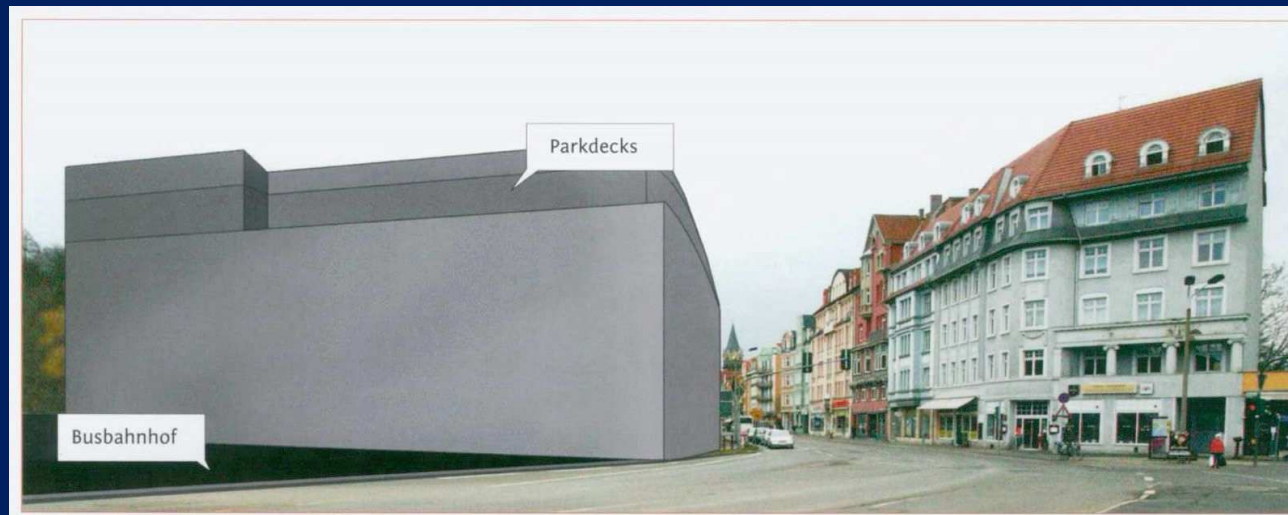
So sahen es die Gegner!
Auszug aus einem Flugblatt. Die Proteste hatten Erfolg!

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**

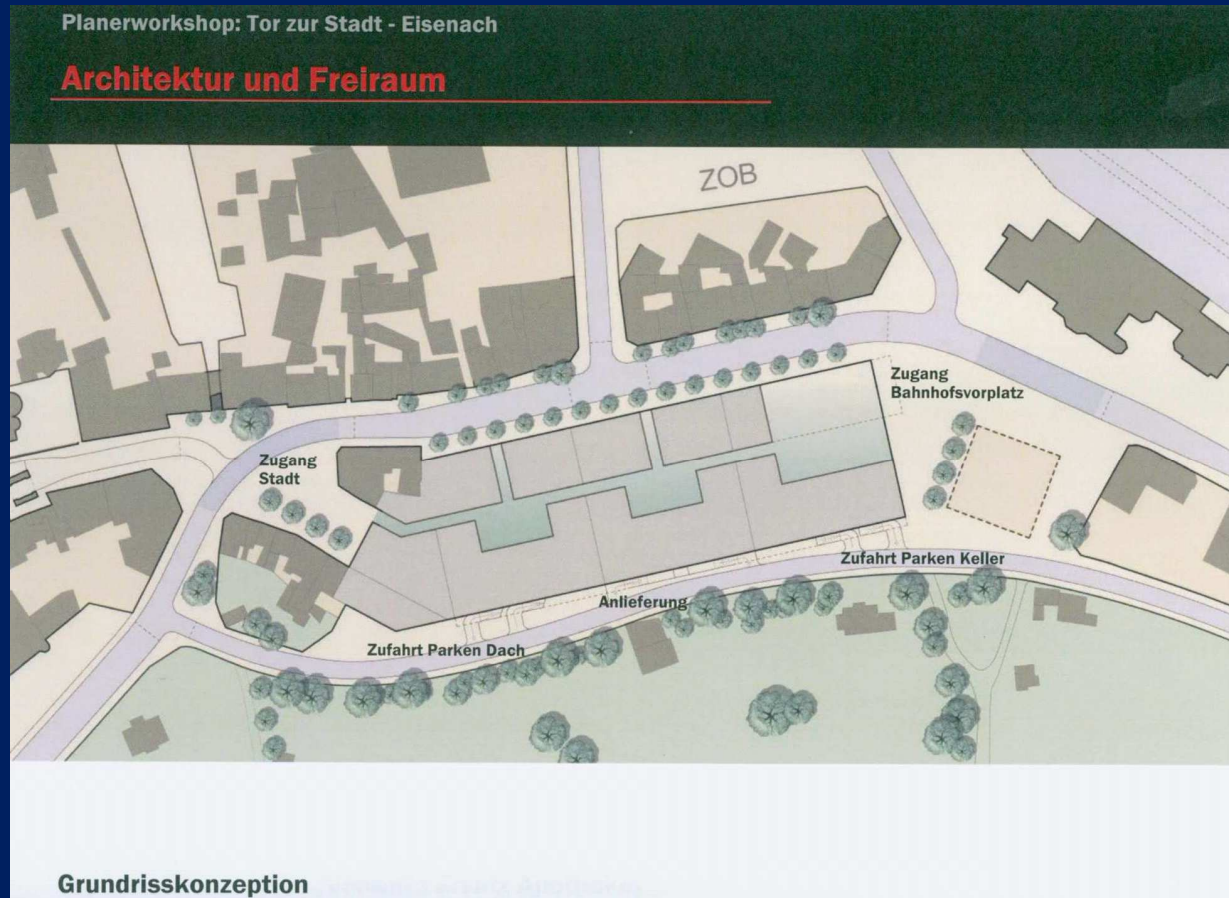
- Bahnhofstraße als städtische Hauptstraße
- Bahnhofsvorplatz als Verteiler mit Aufenthaltsqualitäten
- Nikolaiplatz als Vorraum zur Innenstadt



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

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

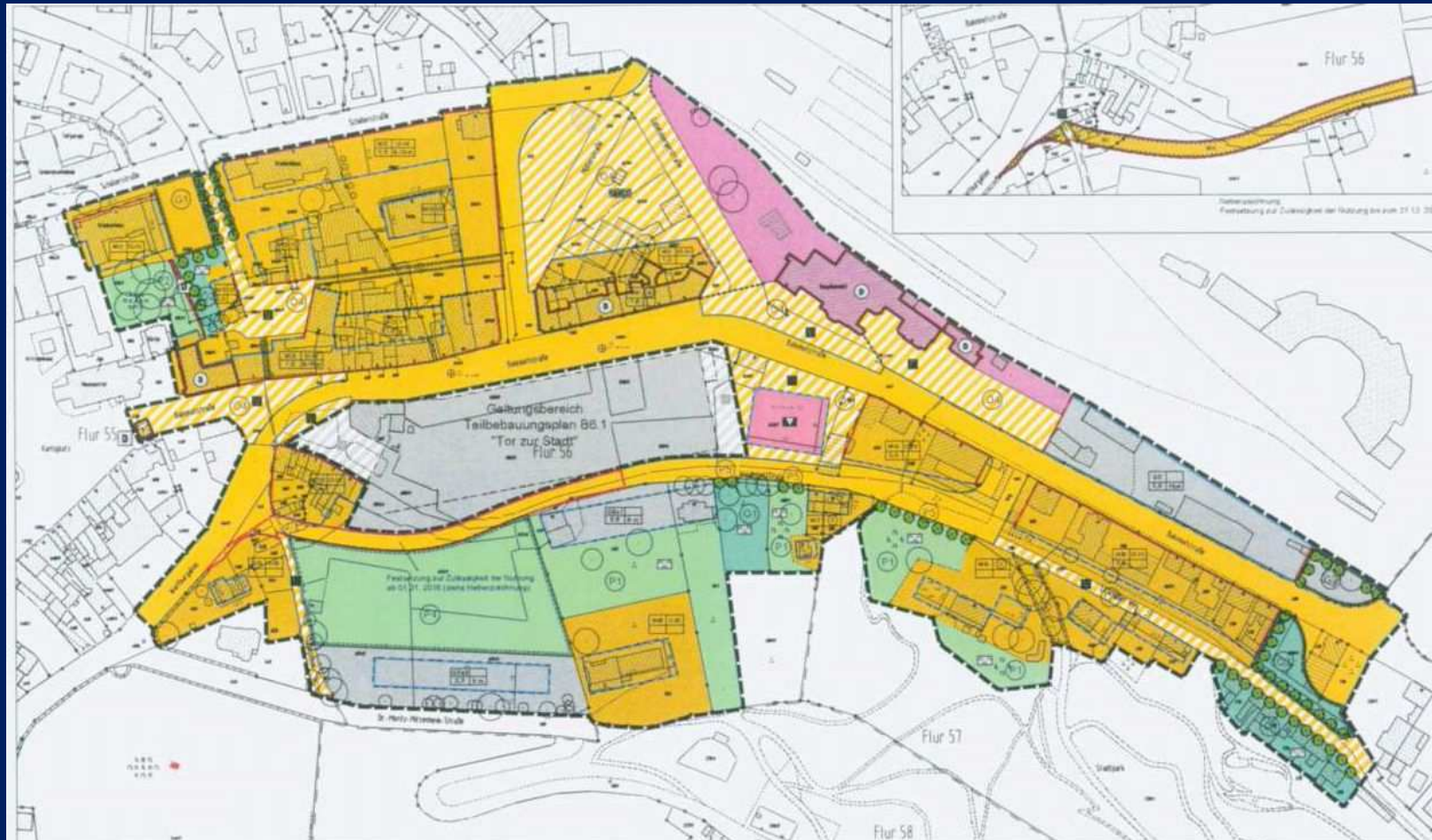
„Tor zur Stadt“



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

Stadt Eisenach
Einwohnerversammlung am 17.09.2013

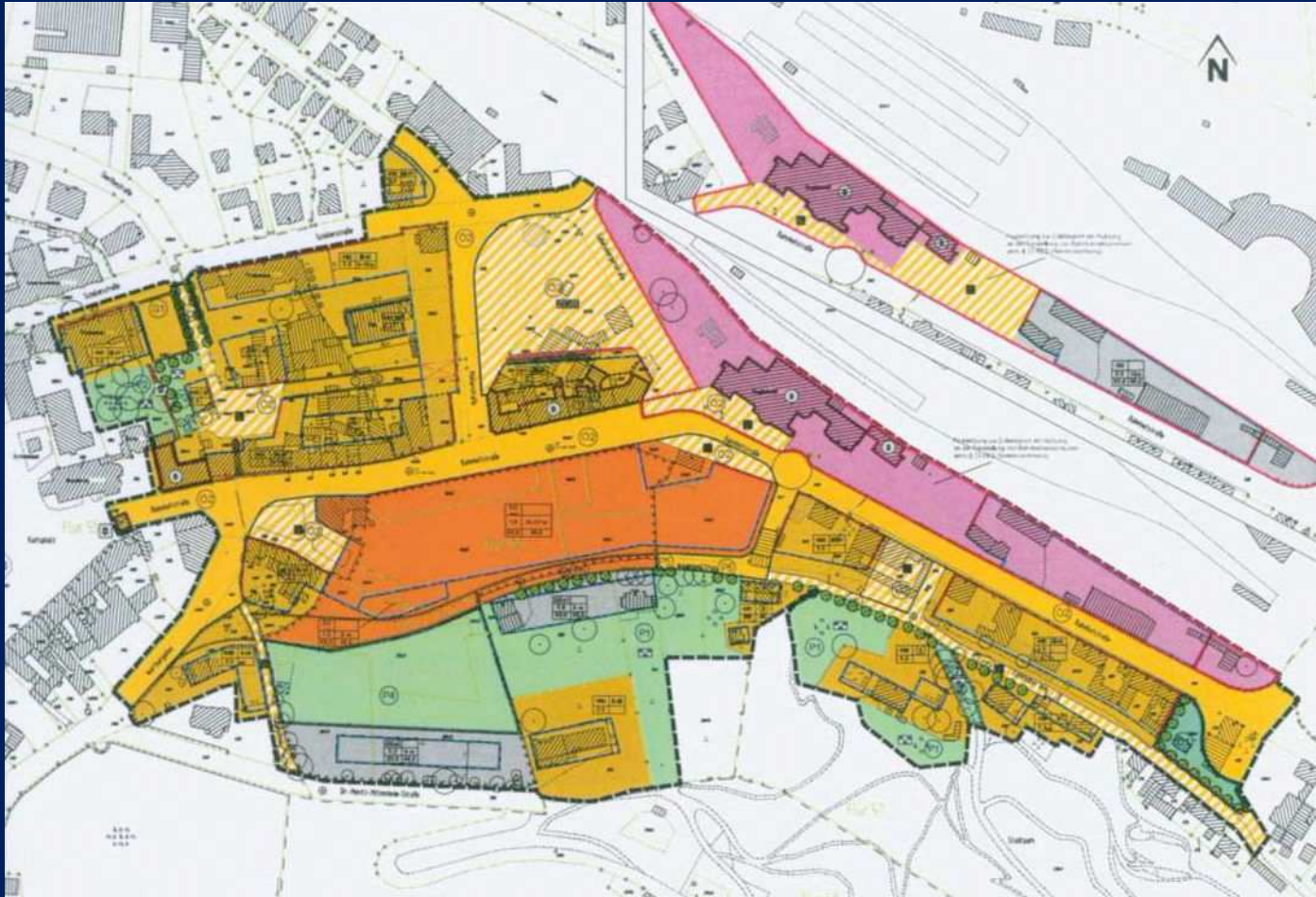
„Tor zur Stadt“



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		
Summe:	79.800	27.000	15.500

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

Sanierungsaufgaben 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