

FAQ – Abriss BVZ, Wohnbebauung, Einkaufszentrum, Markthalle

Die Stadtverwaltung hat eine Liste mit Fragen und Antworten zur heißdiskutierten Neuordnung der Innenstadt aufgestellt. Unsere Fraktion stellt hiermit ihre eigene Positionierung der Antworten der Stadtverwaltung gegenüber.

Welche Gründe gibt es, das BVZ abzureißen?

Verwaltung: Das BVZ ist ein Kind seiner Zeit, das heißt das Gebäude von Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahren ist nach dem Stand der damaligen Technik errichtet worden, ähnlich wie der Hochhauskomplex des Landgerichts am Husemannplatz. Wie bei vielen Gebäuden aus dieser Bauzeit sind Baustoffe verbaut worden, die damals als modern galten, heute aber problematisch sind. Zudem ist das Flachdach undicht, was trotz Wartung zu regelmäßigen Wassereintritten führt. Zudem fehlt, typisch für sein Baujahr, eine Wärmeisolierung und in vielen Teilen entspricht das Gebäude nicht mehr den heute geltenden Arbeitsschutzanforderungen. Die Fenster sind schlecht isoliert und zugig. Beschäftigte sowie Bürgerinnen und Bürger finden im Winter ein unangenehm stark ausgekühltes und im Sommer ein teils unerträglich überhitztes Gebäude vor.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Das BVZ hat tatsächlich Mängel, die aus dem damaligen Stand der Technik resultieren. Hätte man das Gebäude aber regelmäßig im notwendigen Umfang saniert und möglichst weitgehend wäre nicht nach nur 35 Jahren ein dicker Sanierungsstau von 100 Millionen Euro aufgelaufen. Hier hat die Verwaltung über Jahre geschludert und den nun nötigen Abriss des Gebäudes selbst verursacht.

Ist es nicht billiger zu sanieren, als neu zu bauen?

Verwaltung: Das BVZ ist schlecht als Bürofläche nutzbar. Mit seinen zwei achteckigen Baukörpern ist der Grundriss aus heutiger Sicht unwirtschaftlich. Eine Erkenntnis, die Bauherren beziehungsweise Besitzer solcher Immobilien in ganz Deutschland teilen. Vor allem aufgrund der nicht vorhandenen Wärmedämmung und der steigenden Reparaturanfälligkeit sind die Unterhaltskosten immens. Zudem entspricht das BVZ nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Wir schließen uns der Position der Verwaltung in dieser Frage an. Das BVZ ist nicht mehr zu retten.

Warum will die Stadt die Grundstücke, auf denen jetzt noch BVZ, Musikschule und Gesundheitsamt stehen, an einen Investor verkaufen?

Verwaltung: Die Stadt möchte an dieser Stelle Wohnen in der Innenstadt entwickeln und das in hoher Qualität tun. Bochum wächst seit 2015 wieder und braucht – wie das Handlungskonzept Wohnen zeigt – neuen, attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, darunter Familien und Senioren. Auch geförderter Wohnungsbau gehört natürlich dazu. Der Trend geht zudem wieder dahin, in den Städten zu wohnen: mit kurzen Wegen und doch einladenden Rückzugsmöglichkeiten. Hier hätten die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Bochumer City direkt vor der Haustür und den Park als „grüne Zone“ im Rücken. Das Wohnbauprojekt würde durch einen oder mehrere Investoren nach dem so genannten Bestgebotsverfahren umgesetzt, das heißt es geht nicht nur um den besten Grundstückspreis, sondern auch um die beste Entwicklungsidee für das „Wohnen am Appolonia-Pfaus-Park“

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Wir unterstützen das Vorhaben der Verwaltung, an der Stelle der heutigen Verwaltungsbauten neuen Wohnraum zu schaffen. Diese Aufgabe lässt sich auch unserer Ansicht nach am besten durch einen Investor verwirklichen, der eine nachhaltige und langfristige Investition mit Blick auf die möglichen Zielgruppen in Bochum tätigen möchte. Die Stadt selbst sollte dort nicht tätig werden, sondern das Verfahren regulierend lediglich vorbereiten und begleiten sowie Zielvorstellungen formulieren. Wohnen in der Innenstadt belebt den urbanen Raum und sorgt für eine vitalere Durchmischung des Bochumer Kerngebietes. Der Nucleus unserer Stadt soll nicht nur für Behördengänge und Shopping dienen, sondern ein Ort des sozialen Miteinanders und Heimat, im wahrsten Sinne des Wortes, für möglichst viele Bochumerinnen und Bochumer sein.

Wieso sollen dort – in so zentraler Lage, direkt neben dem Rathaus – künftig Wohnungen und nicht moderne Büroflächen für die Stadtverwaltung entstehen?

Verwaltung: Dazu gibt es gegenüber dem Rathaus andere geeignete Flächen: so durch den besser ausnutzbaren Telekom-Block und das entstehende Viktoria-Karree auf dem freierwerdenden ehemaligen Justizgelände am Husemannplatz. Die Neuorganisation der Stadtverwaltung ermöglicht damit die Chance, die frei werdenden Flächen attraktiv für benötigten Wohnungsbau zu entwickeln

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Der Abriss des BVZ, das Freiwerden des alten Justizgeländes und die zukünftige Nutzung des Telekomblocks bringen uns eine Gelegenheit, die eine Kommune sonst kaum hat: Die Neugestaltung des Bochumer Zentrums für die nächsten 50 bis 100 Jahre. Nicht nur die Wohnbebauung kann auf dem Standort des BVZ näher an die Innenstadt heranrücken, auch die Behörden als Frequenzbringer wachsen so in die Innenstadt hinein und unterstreichen die urbane Funktion.

Weshalb möchte die Stadt in der sowie schon dicht bebauten Innenstadt noch ein Stück am Park bebauen lassen?

Verwaltung: Der Appolonia-Pfaus-Park wird derzeit kaum wahrgenommen und wenig genutzt. Dabei ist es das einzige Erholungsgrün in der direkten Innenstadt. Durch die neue Wohnbebauung rings um den kleinen Park rückt die Grünfläche gestalterisch mehr in den Mittelpunkt; hier entsteht künftig mehr Leben. Der Park wird deutlich stärker von neuen und bisherigen Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt werden. Heute verschwindet der Park im Schlagschatten des BVZ

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Wir teilen die Ansicht der Verwaltung, dass der Appolonia-Pfaus-Park durch die Wohnbebauung viel mehr Beachtung erfahren wird. Die Bebauung muss sich dafür aber gestalterisch anpassen und auch möglichst ökologisch und stadtplanerisch nach aktuellen Erkenntnissen umgesetzt werden.

Warum plant die Stadt in dieser Innenstadtlage nicht Einzelhandel, wenn sie neue Verkaufsflächen erschließen will, um Bochum als attraktive Einkaufsstadt weiterzuentwickeln?

Verwaltung: Erfahrungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Lage des BVZ für den Einzelhandel nicht attraktiv ist. Frühere Konzepte wie das Rathaus-Center mit Einzelhandel im Erdgeschoss hatten deutlich zu wenig Laufkundschaft. Im Gegensatz dazu schließt das Viktoria-Karree über den Husemannplatz direkt an die 1a-Lage der Innenstadt – das heißt an die stark besuchte Fußgängerzone – an.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Wir teilen die Position der Verwaltung, dass die Lage des BVZ hinter dem historischen Rathaus nicht für den Einzelhandel nutzbar ist. Allerdings berücksichtigen wir dabei nicht nur die Erfahrungen der Vergangenheit, sondern nehmen die Aussagen von Experten ernst, die allgemein der Meinung sind, dass im Zuge der Digitalisierung der Bedarf an Einzelhandelsflächen in den Innenstädten schrumpfen wird.

Weshalb baut die Stadt nicht selbst neue Verwaltungsgebäude? Wäre es auf Dauer nicht günstiger für die Stadt, benötigte neue Ersatzgebäude selbst zu bauen statt anzumieten?

Verwaltung: Wir werden neben dem historischen Rathaus auf jeden Fall Büroflächen im Eigentum behalten. Aber ein guter, ausgewogener Mix aus angemieteten Büroflächen und eigenen Immobilien sichert der Stadt in den nächsten Jahren die notwendige Flexibilität, städtische Dienstleistungen nah zum Rathaus anzubieten. Wir haben die Chance, auf Veränderungen zu reagieren, die zum Beispiel durch eine stärker digitalisierte Stadtverwaltung (mehr E-Government) oder durch unplanbare Aufgaben entstehen – wie zum Beispiel durch die starke Zuwanderungswelle in 2015 und 2016. Hier benötigte die Stadt sehr schnell mehr Platz für mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Frage, anzumieten oder selbst zu bauen, unterliegt generell wirtschaftlichen Trends. Daher ist auch hier eine Mischung von Mieten und Eigentum für Städte sinnvoll und günstig.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Mietverhältnisse in dieser gewerblichen Größenordnung sorgen nicht zwingend für eine positive Flexibilität. Durch zielgerichtetes Handeln lässt sich auch bei einem Eigentumserwerb die notwendige Flexibilität erzielen. Der Managementaufwand bei Mietverträgen, insbesondere was die regelmäßigen Neuverhandlung zu neuen Preisen oder auch rechtliche Ausschreibungserfordernisse betrifft, wiegt mögliche Gewinne wieder auf. Außerdem ist die Stadt nicht dafür bekannt, günstige Mietpreise zu erzielen.

Wieso kostet die bauliche Neuausrichtung am Rathaus – Abriss des BVZ und des Rathaus-Anbaus am Willy-Brandt-Platz, Neubauung an dieser Stelle, Abriss beziehungsweise Teilabriss von Musikschule und Gesundheitsamt sowie die Anmietung neuer Büroflächen – 100 Millionen?

Verwaltung: Die Kostenkalkulation bezieht sich auf die nächsten 19 Jahre. Jedes Jahr fallen im Durchschnitt rund fünf Millionen Euro an. Diese Kalkulation beinhaltet sämtliche Abriss-, Neubau- und Anmietungskosten aller Gebäude. Auch Umzugs- und Bewirtschaftungskosten für die genutzten Büroflächen sowie Ausgaben für die Gestaltung von Außenanlagen sind darin enthalten.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Die Kostenkalkulation für 19 Jahre reicht uns nicht aus. Wir erwarten, dass eine neutrale Kalkulation auch realistische Zeithorizonte zu Grunde legt. Allein das BVZ, das von Beginn an fehlerhaft gebaut und im Verlauf mangelhaft gepflegt wurde, hatte eine Nutzungsdauer von 35 Jahre. Unter dem Gesichtspunkt befürworten wir einen neuen Verwaltungsstandort in Eigentum der Stadt Bochum.

Was wäre mit dem BVZ passiert, wenn es die Überlegungen zum Bau des Viktoria-Karrees nicht gegeben hätte?

Verwaltung: Das BVZ zu sanieren oder zurückzubauen, ist unabhängig vom Viktoria-Karree erforderlich.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Wir teilen die Einschätzung der Verwaltung.

Wo finde ich künftig die städtischen Angebote, Einrichtungen und Ämter, die jetzt noch im und rund um das BVZ untergebracht sind?

Verwaltung: Für öffentliche Einrichtungen wie die Stadtbücherei, die Volkshochschule und verschiedene Fachämter baut die Stadt Bochum in den kommenden Jahren neue Gebäude und mietet Flächen in unmittelbarer Nähe zum Rathaus an. Erst nach dem vollständigen Umzug dieser öffentlichen Einrichtungen lässt die Stadt das BVZ abreißen.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Dass das BVZ vor einem Abriss zunächst freigezogen werden muss und die entsprechenden Ämter erst einen anderen Ort finden müssen, ist selbstverständlich.

Was plant die Stadt mit dem historischen Telekomgebäude gegenüber dem Rathaus?

Verwaltung: Erste planerische Konzepte zeigen, dass die drei Nutzungen Markthalle, Bibliothek und VHS nicht nur in das Telekomgebäude mit Überbauung des Innenhofes passen, sondern vielmehr dem heute größtenteils ungenutzten Gebäude wieder Leben einhauchen können.

Das Telekomgebäude stellt ein wichtiges städtebauliches Ensemble mit dem historischen Rathaus am Willy-Brandt-Platz dar. Vis-à-vis zum Rathaus steht das Telekomgebäude an der ersten Adresse der Stadt. Die Stadt möchte das Telekomgebäude mit seinem Postinnenhof zu einem "Haus des Wissens" sanieren und umbauen. Bibliothek und VHS könnten hier ihre neue Heimat finden und als lebendiger Baustein zur Wissenskultur beitragen. Das Haus des Wissens könnte sinnvoll im Erdgeschoss mit einer Markthalle ergänzt und zu einem Treffpunkt attraktiver Anziehungspunkt für Bochumerinnen und Bochumer, aber auch für auswärtige Gäste, werden.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Eine der größten Schwierigkeiten bei der Neugestaltung der Innenstadt stellt die Aufspaltung zwischen Telekomblock und Justizareal dar. Das Telekomgebäude wurde vor einigen Jahren der Stadt zum Kauf angeboten. Die Stadt ließ diese Chance verstreichen und das lokale Einzelhandelsunternehmen Baltz kaufte den Telekomblock, um dort ein Modehaus für Sportartikel anzusiedeln. Eine Nutzung unter Teileigentum oder Eigentum für kommunale Nutzungen wie z.B. das Stadtarchiv, befürworten wir grundsätzlich.

Eine Markthalle im Telekomblock ist grundsätzlich möglich. Da das historische Gebäude aber weitgehend erhalten bleiben soll, würde eine Markthalle dort versteckt in den Innenhof geplant werden. Dies halten wir eher für eine Verlegenheitslösung für eine Markthalle, die im Ruhrgebiet eigentlich als Alleinstellungsmerkmal für Bochum gut sichtbar sein sollte.

Warum soll in das Viktoria Karree der HBB (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft) städtische Nutzung untergebracht werden?

Verwaltung: Das Viktoria Karree ist ein Baustein der Innenstadt von morgen und bietet einen innenstadttypischen Nutzungsmix. Hier findet sich nicht nur Einzelhandel, sondern auch Dienstleistung, Gastronomie sowie ein Hotel wieder. Da das Viktoria-Karree nicht nur über den Husemannplatz direkt an die 1A-Lage der Innenstadt angebunden ist, sondern auch in unmittelbarer Nähe zum historischen Rathaus liegt, ist hier ein idealer Ort, um die Dienstleistungsflächen für städtische Nutzungen anzumieten. Ämter der Stadt im Viktoria-Karree sind dabei sowohl vom Rathaus und künftigem Haus des Wissens als auch vom Einkauf über kurze Wege für die Bürger/ Bürgerinnen und auch für die Mitarbeiter/ innen der Stadt zu erreichen

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Die Anmietung von Räumlichkeiten durch die Stadt Bochum stellt eine Notgeburt dar, weil die HBB sonst nicht die stadtplanerisch geforderte Geschosshöhe bauen würde. Die ursprüngliche Planung der HBB sah ein Komplex mit deutlich geringeren Gebäudehöhen im Vergleich zur restlichen Bebauung am Husemannplatz vor. Die Aufstockung auf zwei zusätzliche Etagen kommt für den Investor nur in Frage, wenn er die Kosten kompensiert bekommt. Hier springt die Stadt ein, was wir als sehr fragwürdig sehen. Insbesondere ist dies auch rechtlich diskutabel, weil die ursprüngliche Ausschreibung ein Komplex ohne die Kommune als Mieter vorsah. Die Stadt hat die Ausschreibungsbedingungen nachträglich selbst verändert, was mögliche andere Akteure benachteiligt.

Was plant die HBB?

Verwaltung: Die HBB hat für ihr Viktoria-Karree von Anfang an in ihrem Konzept einen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Hotel und Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Das Einkaufen in den Innenstädten verändert sich grundlegend. In Bochum fehlen große, zusammenhängende Flächen für die entsprechenden Anbieter, die in der gegebenen kleinteiligen Struktur dieser Innenstadt nicht bedient werden können. Mit rund 15.000 m² zusätzlichen Einzelhandel im Viktoria-Karree können durch den Investor HBB diese attraktiven und großen Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Und die großen Flächen bringen mehr Nachfrage in die Stadt und nutzen auch den Unternehmen, die bereits hier sind. Das Angebot wird deutlich vielfältiger. Nach Aussage der HBB werden mehr als 90% der Fläche von Unternehmen genutzt, die heute noch nicht in der Bochumer Innenstadt ansässig sind

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Die Attraktivität einer KernInnenstadt wird sich in Zukunft insbesondere durch hohe Aufenthaltsqualität, Ambiente, Image und Flair auszeichnen. So machen insbesondere Einzigartigkeit und Alleinstellungsmerkmale Bochum zukunftsfest - Nicht Filialisten in Einkaufszentren mit international angepassten Erscheinungsbild, die es in unseren Nachbarstädten eh schon gibt. Wir wollen daher ein neues modernes Verwaltungsgebäude mit einer Markthalle, die sich zum Husemannplatz öffnet und diesen belebt. Das Justizzentrum am Husemannplatz hat auch für Frequenz gesorgt. Das neue Verwaltungsgebäude mit dem Bürger-Service würde diese Frequenz kompensieren und das Umfeld beleben.

Die HBB war nicht bereit, mit unserer Fraktion zu sprechen. Ein sinnstiftender Austausch war so selbst in der Planungsphase nicht möglich. Das bisherige Geschäft der HBB lässt ebenso darauf schließen, dass das Einkaufszentrum nach bereits rund fünf Jahren an einen Fonds verkauft wird.

Müssen auch die Gebäude der Musikschule und des Gesundheitsamts abgerissen werden?

Verwaltung: Nein. Die Planungen sind in dieser Frage noch offen, das heißt beide Gebäude könnten auch mit neuen Nutzungen sinnvoll stadtbildprägend in die zukünftige Konzeption einbezogen werden. Die Stadtplaner haben bei den weiteren Planungen und Prüfungen den Erhalt im Blick.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Der Umgang mit den Gebäuden wird im Verlauf zu überprüfen sein.

Warum braucht Bochum weitere Einzelhandelsflächen? Was habe ich als Bürger/in davon?

Verwaltung: Die Innenstadt braucht eine Stärkung. Durch die wachsende Konkurrenz des jederzeit verfügbaren Online-Handels braucht Bochum eine lebendige Innenstadt. Zu dieser Lebendigkeit trägt das Gesamtkonzept mit ergänzenden neuen attraktiven Einzelhandelsflächen, einer modernen Volkshochschule, einer neuen Stadtbibliothek, einer Markthalle und neuen Wohnungen bei. Diese Neuausrichtung entlang der Viktoriastraße stärkt der Bochumer Innenstadt den Rücken

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER": Das Vorhaben der HBB wird negative Auswirkungen für Bochum haben. Mit dem Ruhr-Park hat Bochum ein solitäres Einkaufszentrum, das den typischen und höchsten Ansprüchen an Kunden von Shopping-Centern mehr als erfüllt. Dieser Bedarf ist also bereits gedeckt. Die vorhandenen innerstädtischen Standorte mit einem Einkaufszentrums-konzept, wie die Drehscheibe und der City-Point, haben massive Schwierigkeiten mit Leerständen. Die Stadtbadgalerie ist mittlerweile nicht mal mehr als solche zu erkennen. Nun ein weiteres Einkaufszentrum in die Innenstadt zu pflanzen, wiederholt die bereits gemachten Fehler. Alle Experten und auch der Einzelhandelsverband gehen im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung davon aus, dass die benötigten Flächen für den Einzelhandel in Innenstädten eher zurückgehen werden. Anstatt eine Ausweitung und Zersplitterung durch Schaffung neuer Einzelhandelszentren ist so vielmehr eine Konzentration und Verdichtung im urbanen Raum notwendig.