

Zukunft des Kauffmann-Areals: 10 Fragen - 10 Antworten

In den zurückliegenden Wochen gab es zahlreiche Gespräche zwischen Bürgerinnen und Bürgern und Vertretern der Stadtverwaltung. Dabei haben sich immer wieder dieselben interessanten Fragen zu dem großen Themenkomplex "Zukunft des Kauffmann-Areals" ergeben. Die Stadtverwaltung geht im Folgenden auf die zehn am häufigsten gestellten Fragen ein:

1. Was bringt mir als Bürger das ImmoInvest-Konzept?

Aus einer jahrelangen Gewerbebrache entsteht für die Ebersbacher Bürgerinnen und Bürger eine neue und lebendige Stadtmitte. Ein attraktiver Mix aus Einkaufen (z.B. Edeka-Lebensmittelmart, DM-Drogeriemarkt, Deichmann-Schuhe), Kultur (multifunktionale "Markthalle" und Räume für die Musikschule) und Gastronomie ("Cafe Central" in der "Markthalle" und italienisches Restaurant in der Villa Kauffmann) bringt für die Menschen in Ebersbach **mehr Leben - mehr Stadt - mehr Wert!**

2. Wird dieses Konzept auch wirklich so umgesetzt?

Ja, denn ImmoInvest hat sich im Rahmen des europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Umsetzung ihres Konzeptes **bindend verpflichtet**. Langfristige Mietverträge sind bereits abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts ist durch Finanzierungszusagen von Banken gesichert.

3. Wieviel Geld wird investiert und wie hoch sind die städtischen Kosten?

Insgesamt sind Investitionen der Firma ImmoInvest in Höhe von ca. 15 Mio. Euro sowie der Einzelhandelsgeschäfte in Höhe von ca. 5 Mio. Euro zu erwarten. Darin enthalten sind bereits beträchtliche Kosten für die zugesicherte Sanierung der "Villa Kauffmann". Neben einer Zahlung von ca. 1,8 Mio. Euro bringt die Stadt in das Projekt ca. zwei Drittel ihrer Grundstücksflächen im Kauffmann-Areal ein. Quasi als Gegenleistung erhält sie dafür insbesondere die multifunktionale "Markthalle", auf rund 530 qm eine neue Heimat für die Musikschule, 80 benutzerfreundliche PKW-Stellplätze in einer modernen Tiefgarage mit Tageslichteinfall, neu gestaltete bzw. sanierte öffentliche Verkehrs- und Aufenthaltsflächen wie z. B. die Ludwigstraße. Fachleute bestätigen, dass das Preis-Leistungsverhältnis ausgewogen ist. Hinzu kommt ein beträchtlicher immaterieller Zugewinn. Die Anziehungskraft unserer Innenstadt wird sich spürbar erhöhen - für Ebersbacher und für Besucher unserer Stadt.

4. Wie schnell kann das Konzept umgesetzt werden?

Die neue Stadtmitte soll bis Ende 2010/Anfang 2011, also in nur rund 2 Jahren fertig gestellt werden.

5. Mit welchen Auswirkungen auf die Innenstadt ist zu rechnen; ist mehr Verkehr zu befürchten?

Das Projekt hat positive und belebende Auswirkungen auf die Geschäftswelt in der Hauptstraße, in der Bahnhofstraße und in der gesamten Innenstadt. Ebersbach hat damit die einmalige Chance in einer innerörtlich integrierten Lage ein neues Stadtzentrum mit einem ausgewogenen Einzelhandelsangebot zu gestalten. Damit wird auch nach Auffassung der Experten beim Verband Region Stuttgart und beim Land Baden-Württemberg der Flächenverbrauch in den Außenbereichen eingedämmt und ein schleichendes Ausbluten der Innenstadt verhindert.

Laut dem Gesamtverkehrskonzept der Stadt Ebersbach wird der Verkehr in der gesamten Innenstadt von heute 13.000 Kraftfahrzeugen/Tag auf zukünftig 16.000 Kfz/Tag zunehmen.

Die prognostizierte Verkehrszunahme resultiert einerseits aus der allgemeinen Verkehrszunahme, andererseits aus den gesamten, zukünftig in der Stadtmitte angestrebten baulichen Entwicklungen, also keinesfalls allein aus der geplanten Überbauung des Kauffmann-Areals.

Mit dem Ausbau der Nordtangente wird die Ortsdurchfahrt wirksam entlastet. Zukünftig wird dort die Verkehrsbelastung auf 8.000 Kfz/Tag zurückgehen, weitere 8.000 Kfz/Tag werden die Nordtangente benutzen. Auch das Kauffmann-Areal wird nach den neuesten Plänen der ImmoInvest von der Nordtangente aus angefahren und angedient, so dass die Ortsdurchfahrt vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen nur wenig tangiert wird.

6. Ist der ebenerdige Parkplatz wirklich notwendig?

Ja. Nur ein oberirdischer Parkplatz in dieser Größe sichert die dauerhafte Funktionsfähigkeit des neuen Zentrums. Verglichen mit den Parkflächen in den Nachbarorten sind 84 ebenerdige Parkplätze für Edeka und die zugeordneten Fachmärkte eher wenig. Trotz der geplanten kundenfreundlichen Tiefgarage sind für viele Kunden oberirdische Parkplätze unverzichtbar. Übrigens: der für Aufenthalts- und Veranstaltungszwecke vielseitig nutzbare, ausschließlich Fußgängern vorbehaltene Bereich südlich des Parkplatzes ist größer als die gesamte Parkplatzfläche.

7. Muss der Lebensmittelmarkt tatsächlich so groß sein?

Ja. Der geplante Markt ist ein so genannter Vollsortimenter. Größe und Angebot passen für Ebersbach. Nur ein attraktiver Lebensmittelmarkt ist auf Dauer wettbewerbsfähig, sichert damit die Nahversorgung in der Innenstadt und dient

als "Frequenzbringer" für die anderen Fachmärkte. Ein nur 800 qm großer Lebensmittelmarkt kann das gewünschte vielseitige und ca. 18.000 Artikel umfassende Warenangebot nicht bieten.

8. Was passiert, wenn das Konzept abgelehnt wird?

Bei einer Ablehnung des Konzeptes hätte der Gemeinderat über eine Aufhebung des noch nicht abgeschlossenen Vergabeverfahrens zu entscheiden. Eine Aufhebung des Vergabeverfahrens könnte erhebliche rechtliche und finanzielle Folgen (Schadensersatzansprüche) für die Stadt haben. Außerdem wäre der finanzielle Aufwand für die Durchführung des Vergabeverfahrens (über 100.000 Euro) "umsonst" gewesen. Fraglich bliebe weiterhin, ob überhaupt eine andere Lösung gefunden werden kann. Erneute kontroverse Diskussionen, weitere differierende Planungsalternativen, die anschließende Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und - da vom Aktionsbündnis eine abschnittsweise Umsetzung des Projekts gefordert ist - eine wiederum aufwendige Investorensuche, dürften zu mindestens 2 Jahren Bauverzögerung führen. Wie das Aktionsbündnis Kauffmann-Areal unter diesen Umständen dazu kommt, auf seinen Wahlplakaten den Wählerinnen und Wählern eine zügige Bebauung des Kauffmann-Areals zu versprechen, bleibt ein Rätsel - eine irreführende und mit nichts belegbare Aussage.

9. Gibt es zum ImmoInvest-Konzept eine konkrete Alternative?

Nein. Gerade deshalb besteht ja die berechtigte Sorge, dass mit einer Ablehnung des ImmoInvest-Konzeptes **ein langer, zeitlich und finanziell aufwendiger Weg** verbunden wäre. Ob am Ende dieses Weges überhaupt tatsächlich eine bessere und für alle tragfähige Lösung steht, ob sich nach dem Bürgerbegehren überhaupt noch Investoren zur Realisierung dieser Lösung bereit finden werden und ob es möglicherweise auch gegen diese Lösung Widerstände geben wird, ist aus heutiger Sicht völlig offen.

10. Was bedeutet am 14.12. eine Entscheidung mit **Ja** oder mit **Nein**?

Eine Entscheidung **mit Ja** bedeutet den Stopp des laufenden Verfahrens, bedeutet **rechtliche, finanzielle und zeitliche Risiken**, bedeutet **das Aus für das Planungskonzept von ImmoInvest** und den Neubeginn der kontroversen Diskussionen um die Zukunft des Kaufmann-Areals.

Ein **Nein** bedeutet, dass der **Zuschlag an die Firma ImmoInvest** vergeben werden kann und, dass dann auf einer **rechtssicheren Basis** nach Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und nach Vorliegen eines Bebauungsplans mit dem **Bau der Neuen Stadtmitte** begonnen werden kann.