

Sehr geehrter Herr Büttner,

Bad Münstereifel, den 27.3.2013

dieser Brief ist ein Versuch, die Gemeinsamkeiten und die Unterschiede zwischen der Auffassung der Ratsmehrheit und Ihnen auf der eine Seite und der Initiative Bürgerbegehren/IG Stadtentwicklung auf der anderen Seite relativ „kurz“ zu erläutern und zu fragen, ob es nicht doch einen Lösungsansatz gibt, der beide Seiten ausreichend zufrieden stellt. Gibt es sinnvolle Kompromissmöglichkeiten ?

Nach mehr als zwei Wochen intensiver öffentlicher Diskussion **liegen beide Standpunkte gar nicht so weit auseinander**, wie es öffentlich manchmal erscheint und es wäre unseres Erachtens nach in aller Interesse, dass eine gemeinsame Vorgehensweise erkennbar, gefunden und beschritten wird.

Beide Seiten sind der Auffassung, dass bis September / Frühherbst 2013 eine große Anzahl von **zusätzlichen** Parkplätzen geschaffen werden muss. Wir (und vielleicht auch die Ratsmehrheit und Sie) akzeptieren inzwischen die Tatsache, dass der Großteil der benötigten Menge an Parkplätzen bis September **nur auf den Flächen vor den Hallen im Goldenen Tal** geschaffen werden kann.

Begründung: Selbst wenn, was aus rechtlichen Gründen **zurzeit zu 2/3 ausgeschlossen ist**, alle ursprünglich geplanten Parkdecks an der Feuerwache, Großen Bleiche und Zimmerei bis September 2013 gebaut werden könnten, würden dort **insgesamt nur maximal etwa 200 Parkplätze zusätzlich** zu den dort heute schon bestehenden Parkplätzen geschaffen. Auch auf dem Gelände des Eifelbadparkplatzes östlich der Erft **sind heute schon ebenerdig alle dort möglichen Parkplätze vorhanden**, eine Aufstockung **in zweiter Ebene (Parkdeck) dort erscheint uns** (und wir nehmen auch an Ihnen) **bis September 2013 praktisch unmöglich**, weil sowohl die baurechtlichen als auch die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen dazu bisher fehlen. Uns erscheint dies auch zusätzlich zurzeit (**später durchaus**) noch nicht wünschenswert, weil wir eine schrittweise und etwas behutsamere Annäherung an die Parkplatzsituation bevorzugen, siehe unten:

1.

Es bleibt in jedem Falle **als einziger möglicher Ort für die kurzfristige Schaffung zusätzlicher Parkplätze** also nur das Gelände vor den Hallen westlich der Erft. **Alle wesentlichen zeitlichen Faktoren**, die einer zügigen Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen dort tatsächlich im Wege stehen, **gelten sowohl für den Fall**, dass die Parkhaus-GmbH der Investoren dort die Parkplätze **als auch für den Fall**, dass die Kommune Bad Münstereifel dort die Parkplätze schafft, wie das Bürgerbegehren es vorschlägt. **Sollte jedoch ein zeitliches Hemmnis für die Variante der Errichtung der Parkplätze dort durch die Kommune Bad Münstereifel darin bestehen**, dass diese anders als die Parkhaus-GmbH der Investoren eine deutschlandweite Ausschreibung machen muss (Bausumme unter 5 Mio. Euro bei Baumaßnahmen), dann schlagen wir eine analoge Lösung zur Stufe 2 im Ratsbeschluss vom 19.3.2013 vor, nach der die Parkhaus-GmbH der Stadt anstatt eines Kaufpreises in Geld beispielsweise für die in Rede stehenden Grundstücke Feuerwache und Zimmerei **nicht ein Parkdeck auf der Großen Bleiche, sondern einen betriebsfertigen oberirdischen Parkplatz mit 800 Stellplätzen vor den Hallen im Goldenen Tal errichtet und dieses Bauwerk der Stadt als Eigentum zur kommunalen Bewirtschaftung überträgt.**

2.

Nach der Klärung der Frage nach dem wichtigsten Ort für die Schaffung der Zusatz-Parkplätze, vor den Hallen im Goldenen Tal also, bleiben unseres Erachtens nach **vor allem und zunächst noch die rechtlichen und ökonomischen Faktoren beider unterschiedlichen Konzepte zu betrachten.**

Was die rechtlichen Aspekte betrifft, **so haben Sie mehrfach öffentlich erklärt**, bis Ende Mai sei das Haushaltssicherungskonzept der Stadt beschlossen und würde danach vier bis max. acht Wochen von der Kommunalaufsicht geprüft, bevor es umgesetzt werden könne.

Dies bedeutet unseres Erachtens nach, dass die Kommune **bei entsprechender Vorbereitung, insbesondere der Bauplanung/Zeichnung und Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens für Parkplätze vor den Hallen nach Ende der Auslage am 12.4.2013 und dem folgenden Ratsbeschluss** dort dann zwischen Ende Juni und Ende Juli

entweder

(bei nicht notwendiger deutschlandweiter Ausschreibung) sofort **mit der bautechnischen Umsetzung eines Parkplatzbaus** beginnen und diesen vier bis acht Wochen später fertigstellen könnte, **also zwischen frühestens Ende Juli und spätestens Ende September 2013 dort alle zusätzlichen Parkplätze rechtzeitig geschaffen wären.**

Oder aber,

wenn sich also eine vielleicht notwendige deutschlandweite Ausschreibung **in Kürze bei Prüfung als nicht überspringbare zeitliche Hürde abzeichnen würde**, verweisen wir dabei auf oben (unter 1.) angedachten Lösungsvorschlag, **dann könnten wir uns vielleicht ein Tauschgeschäft Grundstück Feuerwache und eventuell Zimmerei** (unter bestimmten Bedingungen, siehe unten) **gegen dingliche Leistung des Parkplatzbaus durch die Parkhaus-GmbH im Goldenen Tal vorstellen**, was ja die kommunal vielleicht notwendige Ausschreibungszeit wegfallen lassen würde, da ein Privatunternehmen ja schon bald vorbereiten und nach Genehmigung des Bauantrages schneller umsetzen kann. **Wie (unter 1. oben) dargestellt nur mit anschließender Eigentums- und mittelbarer wie unmittelbarer Besitz und Bewirtschaftungsübertragung an die Stadt**, was das Grundstück und die Parkplätze vor den Hallen angeht.

3.

Wenn man vom Problem der vielleicht notwendigen deutschlandweiten Ausschreibung bei kommunaler Bau-Regie im Goldenen Tal absieht oder dieses gar nicht existiert oder wenig zu Buche schlägt (z.B. durch Maßnahmen im Bereich „Sicherungs- und Erhaltungsaufgaben“ oder durch Auftragsvolumina unterhalb der vorgeschriebenen Grenzen) **so sind die übrigen rechtlichen Hürden, die im Goldenen Tal Zeit kosten**, gerade nach Ihren wiederholten Äußerungen zu den dort noch selbstverständlich für beide möglichen Auftraggeber (Kommune oder Parkhaus-GmbH) fehlenden genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen **völlig gleich in ihren zeitlichen Auswirkungen, es findet also auch bei der Variante Bau der Parkplätze in kommunaler Eigenregie keine zusätzliche Zeitverzögerung durch diese alternative Lösung und auch nicht durch unser Bürgerbegehren statt.**

Unterm Strich würden dann beide Herangehensweisen die rechtzeitige Schaffung der zusätzlichen Parkplätze bis September ermöglichen.

4.

Was die **rechtliche Situation unserer Kommune vor Verabschiedung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK)** betrifft, haben Sie zwar zurecht darauf hingewiesen, dass bis dahin (Verabschiedung und Genehmigung des HSK) noch keine größeren zusätzlichen Investitionen der Kommune in Parkplätze erlaubt sind. Dies bedeutet aber zugleich im Umkehrschluss und auch nach Ihren aktuellen Aussagen im KSTA von heute, dem 27.3.2013, dass sie **nach Genehmigung juristisch sofort möglich wären**. Diese Auffassung wird u.a. auch durch den Bericht des KSTA vom 18.3.2013 bestätigt, **der die Kommunalaufsicht mit der Äußerung zitiert**, eine derartige Investition der Kommune in Parkplätze sei dann möglich.

Sie wird in jedem Falle auch durch die **Intention** der Landesregierung **mit ihrem kommunalen „Stärkungspaktgesetz“** gestützt, die ja insofern ein grundsätzliches Umdenken der kommunalen Haushaltskonsolidierung einleitet, **als dass sie auch und gerade „Nothaushalts“-Kommunen (bzw. Kommunen im HSK) ausdrücklich erlaubt, kurzfristige Investitionen auch im „freiwilligen“ Nicht-Pflichtaufgabenbereich zu tätigen**, wenn sie der mittelfristigen Ertragsverbesserung, also Haushaltskonsolidierung, dienen. Wir meinen, das ist sicherlich in unser aller und auch in Ihrem Interesse, oder irren wir uns ?

5.

Für den großen Teil der vor den Hallen heute schon bestehenden überwiegend „provisorischen“ Parkplätze gilt allerdings möglicherweise schon heute, **dass sie im Rahmen von kommunalen „Sicherungs- und Erhaltungsaufgaben“ auch im aktuellen Haushaltsrecht durchaus schon jetzt bautechnisch „entwicklungsfähig“ wären** und rein juristisch nicht warten müssten, bis das Haushaltssicherungskonzept (Ende Juni/Juli) verabschiedet und genehmigt ist ! (siehe oben bereits angesprochen **für den Fall, dass eine notwendige Ausschreibung der kommunalen Baumaßnahmen vorläge** und vereinfachte Wege erlaubt wären)

6.

Die bisherige Darstellung der Sachverhalte macht unseres Erachtens nach deutlich, **wie viele gemeinsame oder fast gemeinsame Auffassungen es bis heute eigentlich schon gibt**. Insofern stimmt zumindest uns das hoffnungsvoll.

Wir können (aber diese unsere Einschätzung werden Sie wohlmöglich in Frage stellen) als wesentliche, vielleicht augenblicklich noch vorhandene Meinungsverschiedenheit zwischen unseren unterschiedlichen Auffassungen **eigentlich nur noch die Frage ausmachen, ob und wie die Kommune die für die Schaffung von 600-800 zusätzlichen Parkplätzen vor den Hallen notwendig werdende Investitionssumme aufbringen kann oder nicht**.

7.

Weil das kommunale Geld in unserer Stadt zurzeit nicht direkt auf den Bäumen wächst, um es mal salopp zu formulieren, **schlagen wir in diesem wichtige Punkt eine behutsame und schrittweise Vorgehensweise mit der Entwicklung der Parkflächen z.B. mit einem „Schotter-Rasenbelag“ vor**, welcher bautechnisch alle Belastungsmerkmale weit übererfüllt, preiswert und schnell einbaubar, versickerungsoffen, maximal umweltverträglich und bei Bedarf leicht rückbaubar ist und zudem noch

ästhetisch ausgezeichnet ins grüne Umfeld des Goldenen Tales passt. Bei Bedarf könnten wir Ihnen umfangreiche Angebote von Bauunternehmungen (bisher im Nachbarkreis angeboten) für genau diese Art des Parkplatzbaus kurzfristig zur Verfügung stellen.

Nach unseren bisherigen Vor-Recherchen würden die ca. 16.000 qm der Gesamt-Flächen vor den Hallen bei einem Quadratmeterpreis von 25 Euro insgesamt ca. 400.000 Euro Investition erfordern. Sicherlich ist dies eine vorläufige und zu verifizierende Größenordnung, die untersucht werden muss. Aber, auch wenn besondere örtliche Gegebenheiten die Sache verteuern könnten, **so sprechen wir unserer Auffassung nach hier von einer „überschaubaren“ Größenordnung.**

8.

Auch steht die Kommune bei der Aufbringung ihres Eigenanteils dieser Investitionssumme nicht allein oder „mittellos“ dar. Neben dem vorhandenen Grundstückswert und möglichen Umschichtungen im Haushalt (bzw. vielleicht auch bei den Rückstellungen im Forsthaushalt) **besteht ja auch eine Verpflichtung der City-Outlet Investoren-GmbH zur Ablösung von Stellplätzen, wenn die Kommune diese in eigener Regie schafft.**

Gemäß der Stellplatzordnung der Stadt betrug die Ablösesumme pro Stellplatz im Jahre 1985 und basierend auf dem Baupreisindex von 1980 genau 1800,- Euro pro Stellplatz außerhalb des Mauerringes, ein Betrag, der nach den Vorschriften der Stellplatzordnung gemäß dem Baupreisindex für Tiefbauleistungen jährlich angepasst werden muss und **damit zur Zeit ca. 2900,- Euro pro abzulösenden Stellplatz außerhalb des Mauerrings beträgt.**

9.

Da , wie wir hören, das Bauamt Euskirchen die Anzahl der von den Investoren rein baurechtlich nachzuweisenden und entsprechend bei Erstellung durch die Stadt abzulösenden Stellplätze festgelegt hat, diese Zahl aber „vertraulich“ ist, können wir hier zunächst nur feststellen, **dass dort ein erheblicher „Baukostenzuschuss“ anfiel, der die Finanzierungssorgen beim Parkplatzbau deutlich verringern würde.** Sie allerdings kennen diese Zahl selbstverständlich und wissen, dass dort ein möglicher Zuschuss begründet ist.

Zu Frage der Anzahl abzulösender Stellplätze daher hier einige Vergleiche und Bezugsgrößen, die es erlauben würden, die vom Bauamt Euskirchen festgelegte Zahl ansatzweise einzuschätzen:

In Großstädten wie Köln und Berlin werden in der Regel 40 qm Verkaufsfläche vergleichbarer (auch Mode-) Ladengeschäfte für jeweils einen Stellplatz veranschlagt. Da dort allerdings der ÖPNV eine wesentlich größere Rolle spielt, steigt auf dem Lande der Richtwert für die Anzahl der benötigten Stellplätze deutlich an.

Selbst bei Zugrundelegung von 40 qm pro Stellplatz und bei nach unseren Informationen ca. 12.000 qm Verkaufsfläche aller Fashion-Shops zusammengenommen **wären das 300 Stellplätze,** die entweder nachzuweisen oder abzulösen wären. Durch die Nutzung schon vorhandener Alt-Geschäfte sind einige Stellplatznachweise vorhanden, die abgezogen würden. Bei einer Nutzungsänderung im Kernstadtbereich müssten neue nachgewiesen werden. Die Verkaufsflächen vor dem Orchheimer Tor und eventuell auch bei der Zimmerei (falls dort ein Verkaufs-Gebäude erreichtet würde) benötigen sicher eine größere Anzahl von Stellplätzen.

Insofern steht die Frage im Raum, **wie viele Stellplätze denn nun die Fashion-Outlet Investoren-Gesellschaft innerhalb und außerhalb des Mauerringes abzulösen hätte,** wenn die Kommune selber

die Parkplätze vor den Hallen schüfe. Der Richtwert von 40qm Verkaufsfläche pro Stellplatz ist aber nur ein Richtwert, der üblicherweise auf große Städte zugeschnitten, auf dem Lande aber niedriger liegt (mehr Stellplätze verursacht) und üblicherweise deutschlandweit auch an den realen empirischen Bedarf angepasst wird. **Falls die Prognosen der Planer von ca. 400.000 zusätzlichen Pkw pro Jahr zuträfen, wären dafür sogar mindestens ca. 534 Stellplätze notwendig** (Rechnung basiert auf durchschnittlicher Verweildauer von drei Stunden, 250 Geschäftstagen und einer max. Gesamt-Park/Einkaufszeit von 9 Stunden zwischen 10 und 19 Uhr).

10.

Da es bei zwei von drei angedachten Parkdecks ja auch juristische Blockaden gibt, ist realistischer Weise so oder so nicht mit der kompletten Schaffung von **zusätzlichen** 1000 Stellplätzen, sondern eher nur mit maximal zusätzlichen 600-800 vor den Hallen (und eventuell unter 100 **zusätzlichen** an der Feuerwache) bis September 2013 zu rechnen, oder sehen Sie das anders ?

Zwischenfazit was die „Stellplatzablöse“ betrifft: **Es wäre ein erhebliche Summe, die genaue Summe ist noch unklar oder öffentlich unbekannt, es wäre unseres Erachtens nach angemessen, deren Berechnungsgrundlage durch das Bauamt Euskirchen offen und transparent bekannt zu geben.**

11.

Jetzt bleibt wahrscheinlich „nur“ noch die wichtige Frage der Parkgebühren vor den Hallen und die Frage, wer dort überhaupt Parkgebühren zahlen sollte.

Die bisher vom Rat beschlossene Variante bedeutet:

Wenn das Gesamtgrundstück vor den Hallen im Privatbesitz wäre, entzöge es sich zunächst einmal prinzipiell der Verfügungsgewalt der Kommune. Festlegungen oder Versprechungen hinsichtlich der Erhebung oder Nicht-Erhebung von Parkgebühren oder der Durchführung oder Nicht-Durchführung einer privaten Parkraumbewirtschaftung **sind juristisch bis auf alle Zukunft sehr schwer bis gar nicht durchsetzbar.** Grundsätzlich entscheidet der Eigentümer, siehe z.B. auch Aldi-Parkplatz.

Anders als vielleicht die Ratsmehrheit oder die Verwaltung beurteilen wir daher Versuche, derlei Rechte unbefristet abzusichern, als fast unmöglich. **Was sind bei möglicher Insolvenz der Eigentümer-Parkhaus-GmbH, was bei Geschäftsaufgabe oder geschäftlicher Umorientierung die Konsequenzen?** In den Anlagen zur Beschlussvorlage des Rates vom 19.3.2013 stand auch der bemerkenswerte Satz, dass die Investoren-GmbH zwar zurzeit dort Gebührenfreiheit verspricht, **sich aber das Recht vorbehält, dies jederzeit zu ändern.** Insofern bietet hier unseres Erachtens nach nur eine Lösung der Kommune die notwendige Sicherheit: **Verbleib des Gesamt-Grundstücks vor den Hallen im Eigentum und Besitz der Stadt Bad Münstereifel.**

Die bisher im Rat unterlegene und von der IG Stadtentwicklung vorgeschlagene Variante bedeutet:

Verbleib des Gesamt-Grundstücks vor den Hallen im Eigentum und Besitz der Stadt Bad Münstereifel. **So könnte die Stadt in eigener Gestaltungsmacht und auf unbefristete Zeit sicherstellen, dass die**

Nutzer der Hallen und des Bades sowie – wenn die Kommune es will – grundsätzlich alle Bürger der Stadt dort keine Parkgebühren zahlen.

Eine Differenzierung zwischen Bürgern der Stadt und Hallennutzern einerseits sowie den auswärtigen Kunden andererseits **ist unserer Auffassung nach völlig legitim und technisch heutzutage ohne Probleme durchführbar.** Intelligente Schranken und Parkscheinautomaten sind Stand der Technik und können entsprechend ausgestattet werden.

Ebenfalls legitim, ökonomisch angemessen wie unschädlich und technisch leicht installierbar wäre die Kaufpreismäßigung an den Kassen der Fashion-Shops bei denjenigen auswärtigen Kunden, die dort einkaufen und bezahlen. **Ob und wie dies durchgeführt würde, hinge selbstverständlich von der City-Outlet-Management Gesellschaft ab.** Bei prognostizierten Umsätzen von durchschnittlich 4000,- Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr wären bei 12.000 qm Verkaufsfläche mit fast 50 Mio. Euro Umsatz pro Jahr zu rechnen **In Bezug dazu wären (auf der Grundlage der Planer-Prognose für 400.000 zusätzliche Kfz) maximal 1,2 Mio. Euro Kaufpreismäßigung (Parkgebührenrückerstattung von 1 Euro pro Stunde Parken) an den Kassen der Fashion-Shops (also ca. 2% des Umsatzes) verkraftbar.**

Unser Fazit:

Wir sehen weitergehende Gemeinsamkeiten als erwartet und bisher öffentlich beiderseits dargestellt.

1.

Denkbar wäre für uns ein Eigentum der Investoren-Gesellschaft am Grundstück Zimmerei, wenn dort ein städtebaulich ansprechendes Geschäftsgebäude mit respektvollem Abstand zum Seniorenwohnheim gebaut würde.

2.

Notwendig und sinnvoll wäre für uns in jedem Falle ein Verbleib des Grundstückes vor den Hallen und des Eifelbadparkplatzes im Eigentum und Besitz der Stadt Bad Münstereifel.

3.

Übereinstimmend ist klar, dass die Große Bleiche im Eigentum und Besitz der Stadt verbleibt. Eine Schaffung dort von nur ca.100 zusätzlichen neuen Parkplätzen zum fiktiven Preis von 12.000 Euro pro Stück (1,2 Mio. Euro laut Ratsbeschluss für insgesamt 200 Parkplätze von denen 100 aber schon heute vorhanden sind) halten wir allerdings (anders als Sie vielleicht) für völlig unangemessen und nicht zielführend, abgesehen von der juristischen Blockade dort auf unbestimmte Zeit.

4.

Auch aus diesem Grund können wir uns vorstellen, dass die Parkhaus-GmbH der Investoren statt dieses im Preis/Leistungsverhältnis **extrem ungünstige Parkhaus an der Großen Bleiche** (zum fiktiv angesetzten **Preis von 12.000 Euro pro Zusatzplatz**) zu bauen, stattdessen dann **als dinglichen Gegenwert zu Grundstücken Feuerwache und Zimmerei** (über Wertausgleich wäre genau zu verhandeln) der Stadt auf dann ihrem eigenen kommunalen Grundstück vor den Hallen einen Parkraum samt Erschließung (**Stückkosten pro Zusatz-Stellplatz unter 1000,- Euro**) erstellt und ihn betriebsfertig in Eigentum und Besitz der Stadt übergibt, so wie es ursprünglich für die Große Bleiche ja vorgesehen war.

5.

Die Eigentumsverhältnisse des Grundstückes an der Feuerwache und der Zimmerei (unter der oben

genannten Bedingung) **würden bei dieser Lösung an die Parkhaus-GmbH der Investoren übergehen.** Auch wenn wir der Auffassung sind, dass an der Feuerwache wegen des engen Raumes auch dort die Investitionskosten für ein Parkhaus in kaum einem sinnvollen Verhältnis zu den zusätzlich geschaffenen Parkplätzen stehen, so stünde dann die endgültige Entscheidung darüber natürlich den neuen Eigentümern zu, soweit sie den gebührenden Abstand zur Stadtmauer auch unter denkmalpflegerischen Aspekten respektieren.

6.

Für das zurzeit im Eigentum der „Real Estate GmbH“ der Investoren befindliche ca. 1200 qm große Grundstück vorne am Eingang Große Bleiche können wir uns auch alternativ zum ebenerdigen Parkplatz eine Bebauung mit einem Geschäftshaus vorstellen.

Unser Schlusswort:

Sie werden einigen, vielleicht sogar vielen, so hoffen wir, hier dargelegten Tatsachen und Perspektiven zustimmen, mit anderen werden Sie sicherlich nicht übereinstimmen.

Es bestünde also unserer Auffassung nach etwas weiterer Diskussions-Bedarf, ohne dass dieser ausufern muss. **Wir möchten Ihnen und allen anderen Entscheidungsträgern hier noch einmal ausdrücklich unsere Gesprächs-Bereitschaft signalisieren.**

Im Übrigen legen wir ausdrücklichen Wert auf die erneute Feststellung, **dass unser Bürgerbegehren überhaupt keinerlei Behinderung Ihrer zielführenden Vorbereitungen für die Schaffung zusätzlicher Parkplätze vor der Eröffnung des City-Outlets darstellt.**

Die notwendige Beendigung der Auslage des B-Planes am 12. April, der danach zu fallende Ratsbeschluss, die Erstellung der Bauplanung und der gesamte Baugenehmigungsprozess (inkl. Erwirkung der Genehmigungen der Unteren Landschafts- und Wasserbehörde und vieles mehr), **muss und kann völlig unabhängig vom Bürgerbegehren oder Eilantrag durchgeführt werden und wird nach Ihren eigenen Aussagen noch sicher 2-3 Monate in Anspruch nehmen.** Ganz egal wer Eigentümer der Park-Grundstücke bleibt oder wird, die Parkplätze vor den Hallen schafft und die Parkraumbewirtschaftung betreibt, beide Alternativen benötigen diesen Baugenehmigungsprozess.

Wir verbleiben für jetzt mit freundlichen Grüßen

Ralf Pannen und Norbert Heckelei
Vertretungsberechtigte Bürgerbegehren