

STADT SCHWETZINGEN

Amt: Oberbürgermeister
Datum: 17.03.2015
Drucksache Nr. 1611/2015

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 12.02.2015

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 07.05.2015

- öffentlich -

Sicherung der Lebensmittelversorgung Werkstraße und Borsigstraße Neuordnung und Sicherung der Grundstücke am Südlichen Ausbesserungswerk

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte in der Werkstraße und der Borsigstraße auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² zu.
2. Die Stadt Schwetzingen tauscht mit der Firma Aldi Grundstücke im Bereich der Werkstraße. Die Stadt Schwetzingen erhält ein Tauschaufgeld in Höhe von 210.000 €.
3. Die Stadt Schwetzingen erwirbt von der Firma Lidl Grundstücksflächen mit einer Gesamtgröße von 3.433 m². Sie zahlt hierfür einen Gesamtkaufpreis von 250.000 € (Gewerbefläche 80 €/m² und Straßenfläche 60 €/m²).
4. Die Verwaltung wird mit der weiteren Umsetzung beauftragt. Insbesondere werden die für die weitere Entwicklung des Südlichen Ausbesserungswerks erforderlichen Grundstücksgeschäfte (Ziffern 2, 3 des Beschlusses) getätigt.

Erläuterungen:

An den Standorten Werkstraße und Borsigstraße finden sich zwei für die Nahversorgung der Oststadt und von Teilen der Innenstadt wichtige Lebensmittelmärkte des Discountbereichs. Aufgrund des Alters der beiden Märkte gibt es seit Jahren zwischen den Betreibern und der Stadt Schwetzingen Gespräche über die Möglichkeiten einer Standortsicherung. Dabei wurde sehr deutlich, dass die derzeitigen Märkte aufgrund ihrer Größe und ihres Alters am Standort dauerhaft nicht mehr gehalten werden könnten. Deswegen haben Stadtspitze und die bevollmächtigten Vertreter der Marktbetreiber in langen Gesprächen nach Lösungen gesucht, die eine Sicherung der beiden Standorte für die weitere Zukunft ermöglichen.

Neben den Belangen der beiden Supermarktbetreiber waren dabei aus Sicht der Stadt Schwetzingen weitere Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Attraktivierung und Sicherung des Standorts nach Wegfall des Lebensmittelmarktes in der Oststadt.
- Begrenzung der Größe der beiden Märkte aufgrund der Vorgaben des gemeinsamen Einzelhandelsgutachtens und wegen weiterer Lebensmittelstandorte in der Nähe.

- Städtebauliche Entwicklung des Südlichen Ausbesserungswerks durch Neuordnung von Grundstücken im Bereich der Werkstraße und der Borsigstraße.
- Berücksichtigung der Belange der verbliebenen sechs Kleingartenpächter entlang der östlichen Werkstraße.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Belange und Interessen konnte in zahlreichen Gesprächen folgende einvernehmliche Lösung erreicht werden:

- Die beiden Lebensmittelmärkte können modernisiert und erweitert werden.
- Die künftigen Verkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte werden auf maximal 1.100 m² begrenzt.
- Aldi wird einen neuen Supermarkt im vorderen Teil des bisherigen Grundstücks errichten. Die Architektur und Erschließung des Grundstücks wurden städtebaulich mit der Stadt abgestimmt.
- Lidl wird seinen bestehenden Markt geringfügig erweitern und modernisieren. Auch die Fassade soll dabei verbessert werden.
- Zwischen der Firma Aldi und der Stadt Schwetzingen werden die bestehenden Grundstücke so getauscht, dass Aldi seinen neuen Markt wie geplant errichten kann. Zugleich wird die Stadt Schwetzingen künftig ein zum Gewerbegebiet Südliches Ausbesserungswerk liegendes Gewerbegrundstück erhalten, das nördlich an das künftige Gelände der Firma Aldi angrenzen wird. Damit kann die Stadt das Gewerbegebiet noch besser entwickeln und vermarkten; es werden zusammenhängende Flächen gebildet.
- Die Firma Lidl verkauft der Stadt Schwetzingen ein nördlich ihrer Filiale angrenzendes Gewerbegrundstück. Auch diesbezüglich kann die Stadt Schwetzingen das Gewerbegebiet Südliches Ausbesserungswerk noch besser entwickeln und vermarkten. Zudem erwirbt die Stadt Schwetzingen die östliche Zufahrtsstraße, die von der Stadt künftig als öffentliche Erschließungsstraße betrieben wird. Sie wird zugleich die Erschließung des Gewerbegebiets Südliches Ausbesserungswerk ermöglichen und sichern. Damit wird auch sichergestellt, dass die Werkstraße – wie vom Gemeinderat beschlossen – zum Schutz der Bewohner der Werkstraße keine Erschließungsstraße für Pkw und Lkw wird. Sie bleibt ab dem Pfortnerhäuschen Radwegeverbindung. Die abschließende Zustimmung der Firma Lidl zum verhandelten Kaufpreis steht noch aus, ist aber zeitnah avisiert.
- Die noch verbliebenen sechs Pächter der Kleingärten an der östlichen Werkstraße haben seit Jahren keinen bestehenden Pachtvertrag mehr. Auf Bitte des Oberbürgermeisters wurde ihnen im Jahr 2009 von der Firma Aurelis zugesagt, dass sie befristet geduldet verbleiben können, bis eine weitere Nutzung nicht mehr möglich ist. In mehreren Gesprächen wurde ihnen in den vergangenen Monaten vom Oberbürgermeister deutlich gemacht, dass ein dauerhafter Verbleib an dieser Stelle leider nicht möglich sein wird, da sonst ein Nutzungskonflikt mit dem Gewerbegebiet Südliches Ausbesserungswerk entstehen würde. Im künftigen Bebauungsplan wird die gärtnerische Nutzung an dieser Stelle aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen werden müssen (die westlich der Werkstraße gelegenen Kleingärten sind wegen der Entfernung zum Gewerbegebiet davon nicht betroffen). Mit fünf der verbliebenen Kleingärtner konnte vom künftigen Nutzer des Grundstücks eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Durch den zuständigen Bahn-Landwirtschaft Bezirk Karlsruhe e.V. werden die Nutzungen auf dieser Grundlage zum 15. Oktober 2015 beendet. Alle sechs Pächter erhalten dann durch die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Karlsruhe e.V. Entschädigungen ausgezahlt, die vom früheren Grundstückseigentümer anlässlich der Kündigung der Verträge bereits hinterlegt wurden. Insgesamt konnte damit in zahlreichen Gesprächsrunden für die Pächter eine insgesamt gute Lösung erzielt werden, auch wenn der Verlust der Gärten an dieser Stelle für die Pächter selbst natürlich bedauerlich ist.

Durch das umfassende Maßnahmenpaket werden im Ergebnis zwei wichtige Ziele erreicht:

- Für die Schwetzingener Bürger/innen wird der Nahversorgungsstandort Werkstraße / Borsigstraße erhalten und für die Zukunft gesichert. Gerade nach Wegfall des Lebensmittelmarktes in der Oststadt erscheint dies wichtig. Auch die Versorgung von Teilen der Innenstadt durch die beiden Discounter ist elementar. Andererseits wird sichergestellt, dass die künftige Verkaufsfläche der beiden Märkte klar begrenzt bleibt. Dies ist bedeutend für die Sicherung der bestehenden oder künftigen Gesamtangebotsstruktur in Schwetzingen und in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden.
- Das künftige Gewerbegebiet Südliches Ausbesserungswerk wird durch den Grundstückstausch und den Grundstückserwerb klar profiliert und arrondiert. Durch die Übernahme der Erschließungsstraße bei Lidl als öffentliche Straße wird zudem die Erschließung des neuen Gewerbegebiets gesichert. Dies ist umso wichtiger, als eine Lkw- und Pkw-Erschließung über die Werkstraße vom Gemeinderat zu Recht stets klar ausgeschlossen wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Schwetzingen erhält aus dem Grundstückstausch einen Tauschaufgeld in Höhe von 210.000 €. Zugleich zahlt die Stadt Schwetzingen für die Grundstückskäufe einen Gesamtkaufpreis in Höhe von 250.000 €. Die entsprechenden Mittel sind im Nachtragshaushalt 2015 einzustellen. Mittelfristig werden die Mehrkosten durch Grundstückserlöse im künftigen Gewerbegebiet Südliches Ausbesserungswerk wieder erwirtschaftet.

Anlagen:

Grundstückspläne und Entwurfsplan Aldi

Oberbürgermeister: