

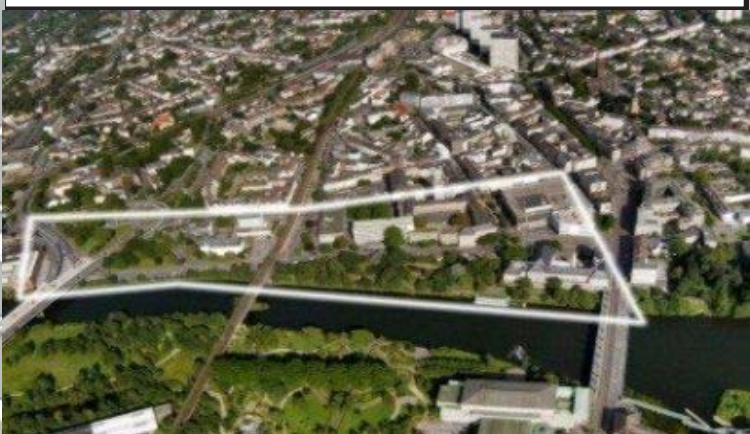


M B I

**Ruhrbania, Ruhrbanium, Ruhrbaniae,
Ruhrbanio, Ruhrbaniorum.... anno 2009**



Ruhrbania-Ruhrpromenade Strategieprojekt als Scherbenhaufen



Der Bebauungsplan "Ruhrpromenade- I 31" umfasst das Gelände zwischen Schloss- und Nordbrücke sowie zwischen Ruhr- und Friedrich-Ebert-Straße. Ziel dieses "zentralen Strategieprojektes" sollte es sein, die Innenstadt mit einem neuen Stadtquartier an den Fluss zu bringen und dort "Wohnen, Arbeiten und Erleben am Wasser" zu ermöglichen. Die ursprüngliche Bezeichnung der Baufelder sah wie folgt aus, vgl. Plan oben. Inzwischen werden die ersten beiden Baufelder nicht mehr als solche bezeichnet und die Nummerierung beginnt mit Baufeld 3 alt als Nr.1:

Baufeld 1: Komplex Kaufhof, Kaufhofparkhaus und Kleine Schlossstraße bis Leinewberstr.

Baufeld 2: denkmalgeschütztes ex-Stadtbad, Stadtbadanbau (Ärztehaus) und Teile der Ruhrstraße

Baufeld 3 (neu 1): Gartendenkmal, Ruhrstr., halber Rathausneubau und halber Platz der Einheit

Baufeld 4 (neu 2): Bücherei plus Reste Gartendenkmal, Rathausneubau, Platz der Einheit

Baufeld 5 (neu 3): Ruhrstr., AOK, ehemaliges Arbeitsamt, Gesundheitshaus

Baufeld 6 (neu 4): Verkehrs- und Grünflächen neben der Nordbrücke, u.a. overfly zur Ruhrstraße

Als **Baufeld 5 (neu)** kam das Gelände zwischen Nordbrücke und Friedrich-Wilhelm-Hütte hinzu, um für die geplante Ruhrbania- FH ein Parkhaus errichten zu können, nach Abriss der Brückenbauten

Für viel Geld wurde 2004 ein Wettbewerb durchgeführt. Das Büro RKW erhielt den 1. Preis und dessen Konzept wurde dann 2005 im Bebauungsplan I 31 festgeschrieben, der mit kleinen Änderungen Mitte 2007 Satzungsreife erhielt.

Grundidee von RKW war das Hafenbecken neben dem erweiterten und zu Wohnungen umgebauten

Stadtbad und die Ruhrpromenade als Flaniermeile von dort bis zur Nordbrücke. An der Promenade sollten 5-stöckige Häuserblocks entstehen mit Luxuswohnungen, Büros, Gastronomie, Geschäften und in Baufeld 6 (alt) neben der Nordbrücke ein 10-stöckiger Bürokomplex als sog. "Tor zur Stadt".

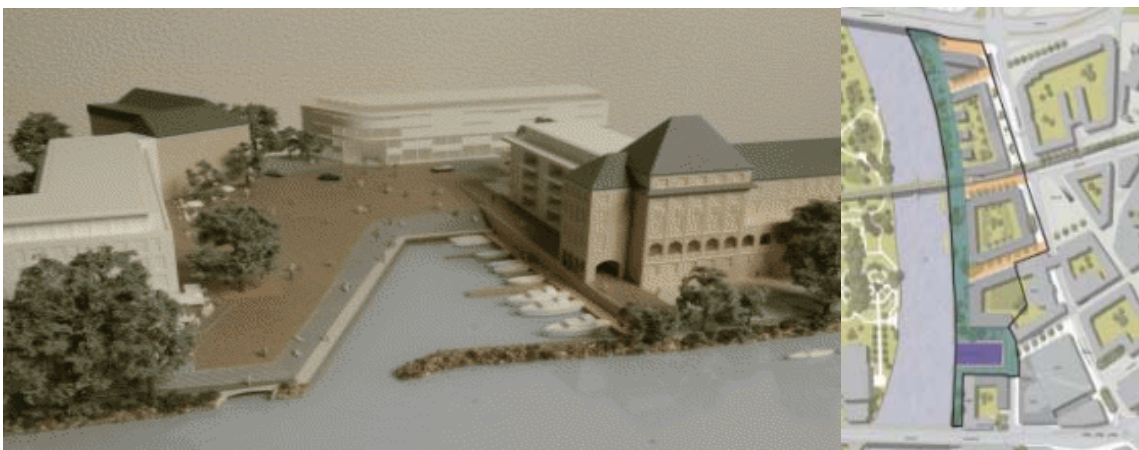
Bisher umgesetzt wurde der Abriss des Stadtbadanbaus sowie Aus- und Anbau des Stadtbad-Denkmal durch die Firma Vivacon, die teilweise Zerstörung des Gartendenkmals, die Einziehung der Ruhrstr. als Landesstr., das Leerziehen von Rathaus und Bücherei und Abriss des Rathausneubaus. Baufeld 3 (alt) wurde 2007 vergaberechtswidrig an die niederländische Firma Kondor Wessels (Reggeborgh) verkauft.

Doch dann ergaben sich seit 2008 mehrere gravierende Probleme und Änderungen:

Aus Ruhr- wird Trümmerbania - ein Scherbenhaufen

1. Die Firma Vivacon kaufte das denkmalgeschützte Stadtbad zu einem unbekanntem Schleuderpreis von der medl. Davor wurden die Eigentumsverhältnisse so geändert, dass die Stadt mit ihrem 20%-Anteil den nicht denkmalgeschützten Anbau (Ärztehaus) alleine übernahm, die medl das Denkmal. Damit war nur die Stadt zuständig, die Ärzte hinaus zu klagen und den Anbau abzureißen. Vivacon baute das gesamte Denkmal zu Wohnungen um und errichtete anstelle des Anbaus einen wenig in die Umgebung passenden Neubau für Luxuswohnungen mit Nord(!)balkonen. Die im B-Plan vorgeschriebene Tiefgarage zu den insgesamt 71 Wohnungen wurde Vivacon erlassen. Die Wohnungen im Denkmal selbst waren schnell vermarktet wegen der hohen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit. Bei den Wohnungen im Anbau gibt es bisher allerdings große Vermarktungsprobleme.
2. Reggeborgh konnte lange Zeit kein umsetzbares Konzept für sein Baufeld (1 neu) vorlegen: die Hotelpläne wurden aufgegeben und inzwischen sucht man Interessenten für eine Kombination aus Ärztehaus mit teuren Eigentumswohnungen. Auch dafür wurden die Festsetzungen des B-Plans geändert, so dass 2 Staffelgeschosse zusätzlich ermöglicht werden und deutlich mehr Einzelhandel zugelassen wird.
3. Die Bewerbung für die Fachhochschule erging mit den Baufeldern 3,4, 5 (neu), wofür Mülheim auch Ende 2008 den Zuschlag bekam. Doch dann zeigte sich, dass die Flächen zu klein und z.T. schlecht geeignet sind, so dass inzwischen der Standort Duisburger Straße gewählt wurde. Die FH-Planung widersprach dem B-Plan, der dort vornehmlich Luxuswohnungen vorsieht.
4. Das EU-weite Vergabeverfahren für Baufeld 2 (alt 4) wurde im Frühjahr 2009 ausgesetzt, auch wegen der damals erhofften FH in Ruhrbania. Inzwischen ist keine Entscheidung vor Frühjahr 2010 möglich.
5. Der Kaufhof kündigte seine Schließung für 2010 an. Die Gebäudeeigentümer Hoffmeister & Scheibel legten ein Konzept für "Ruhrbanium" vor, einem neuen Einkaufszentrum, wofür der "alte" Kaufhof abgerissen werden soll.

Mit alledem haben sich die Grundvoraussetzungen des gesamten RKW-Ruhrpromenaden-Konzeptes entscheidend geändert. Doch anstatt spätestens nach der FH-Entscheidung gegen Ruhrbania die weitere Planung anzuhalten, Ziele und Festsetzungen des B-Plans völlig zu überarbeiten und den Realitäten anzupassen, wird weitergemacht, als gäbe es die Probleme nicht. Damit steigt die Summe der städtischen Vorleistungen ins Gigantische. Wer an die unseriösen und abenteuerlichen Finanzierungsmodelle denkt, mit denen der Sander-Referent und "Ruhrbania-Beauftragte" Beisiegel jahrelang durch die Gegend tingelte, dem wird schwindelig, wenn er/sie die wirklichen städtischen Vorleistungen bedenkt, die auf der nächsten Seite aufgelistet sind. Von wegen Gesamtinvestitionen von nur 20 Mio., die durch Grundstücksverkäufe und Landeszuschüsse voll wieder reinkommen!



Im Sommer - und damit gut getimt kurz vor der Kommunalwahl - zogen Hoffmeister-Scheibel das "Ruhrbanium"-Konzept aus dem Hut. Kurz vorher hatte auch Reggeborgh nach sehr langem Schweigen seine Ärztehauspläne für Ruhrbania Baufeld 1(neu) präsentiert. Das hat alles mit dazu beigetragen, dass Frau Mühlenfeld wiedergewählt wurde. Nach den Wahlen aber setzt die Realität wieder ein. Und die ist mehr als mau für das Prestigeprojekt, für das viel funktionierende Infrastruktur zerstört wurde und werden soll! Fazit für die schwindstüchtige Ruhrpromenade kann nur das weise Motto der Cree-Indianer sein:

"Wenn Du merkst, daß Du ein totes Pferd reitest, steig ab!"

Ruhrbania = Lizenz zur Geldvernichtung?

Zu den städtischen Vorleistungen, um Baufeld 1 für Reggeborgh zu ermöglichen, gehören bisher bereits:

- Anmietung des SWB-ex-Wohnturms Hans-Böckler-Platz (Miete 1,8 Mio + NK jährlich auf 25 Jahre, zusammen also ca. 50 Mio!), um den Rathausneubau entfernen zu können
- Zerstörung des einzigartigen Gartendenkmals der Ostruhranlagen
- Umzugs- und Abrisskosten Rathausneubau für geschätzte mind. 200.000 Euro und Anmietung Ersatzräume für den Rathausaltbau, der zufällig(!) gleichzeitig saniert wird. Mietkosten für diverse Gebäude im Stadtgebiet ca. 5 Mio., anstatt dafür die leergezogenen Gebäude von Rathausneubau oder/und Bücherei als Interimsräume zu nutzen
- Verkehrsumbauten in zweistelliger Millionenhöhe von mindestens 20 Mio. Euro, um die Ruhrstraße aus dem Verkehr nehmen zu können
- Kanalneubau des Hauptsammlers Friedrich-Ebert-Straße mit geändertem Verlauf über Schollen- und Ruhrstraße (davor Hauptkanal vor dem Kaufhof), wofür die Gesamtkosten von 3,5 auf 11,5 Mio. Euro hochschnellten.
- Bau des überflüssigen Hafenbeckens für ca. 4 Mio. Euro
- Bau der Ruhrpromenade für insgesamt ca. 5 Mio. Euro
- Planungs- Wettbewerbs- und Projektsteuerungskosten von insgesamt mehreren Millionen, da alleine die Reggeborgh-Tochter Rheinbau ca. 1,5 Mio. Euro für Projektmanagement kassiert, dazu die Kosten für den zusätzlichen städtischen Ruhrbania-Koordinator mit Geschäftsführergehalt uswuf., von der Beschäftigung ganzer Ämter, Dezernate und der Politik über viele Jahre und ununterbrochen mit Ruhrbania ganz zu schweigen
- Werbungs- und Propagandakosten von Stadt, MST und M&B in unbekannter, aber inzwischen bereits sicherlich 7-stelliger Höhe, wenn man nicht nur die vielen Hochglanzbroschüren, Präsentationen aller Art und Veranstaltungen bedenkt, sondern auch den seinerzeitigen Infocontainer am Berliner Platz sowie danach die großen Ruhrbaniaerberäume im Erdgeschoss des Kaufhofparkhauses mit enormen Personal- und Mietkosten insgesamt.

Es ist schwierig die genauen städtischen Vorleistungen insbesondere in ihren Anteilen den einzelnen Baufeldern zuzuordnen, dennoch kann man sicherlich feststellen, dass sie überschlagsmäßig pro qm Reggeborgh-Baufeld bei bestimmt 10.000 Euro liegen. Damit ist dieses ohnehin rechtswidrig verkaufte Baufeld unter Garantie eines der für die öffentliche Hand teuersten weit und breit. Ca. 2 Mio soll die Stadt für das Baufeld 1 einnehmen, dafür hat sie dann 30, 40, 50 oder noch mehr Mio. vorgestreckt, um das zu ermöglichen! Und wofür? Um ein intaktes Ärztehaus ein paar Meter weiter neu zu errichten? Unglaublich.

Städtische Vorleistungen zur Baureifmachung von Baufeld 2 (neu)

- Anmietung des dafür umgebauten ex-Möbel Nohlen-Gebäudes für das neue Bürgeramt (Miete 1,3 Mio+NK auf 25 Jahre), damit das alte am Viktoriaplatz abgerissen werden kann, um den Bau eines Medienhauses (Miete per PPP-Vertrag auf 25 Jahre ca. 1,7 Mio +NK jährlich) zu ermöglichen, damit die Bücherei vom Ruhrbaniafeld 2 weichen kann.
- Umzugs- und Abrisskosten Bücherei von mind. 200.000 Euro
- Kosten in unbekannter Höhe für Ausschreibung und Werbung
- anteilige Kosten, für Planung, Personal, Verkehrsumbau, Bau der Ruhrpromenade usw.

Städtische Vorleistungen zur Baureifmachung der Baufelder 3,4 und 5 (neu)

- Ankauf des ehemaligen Arbeitsamtes und der AOK, Verlagerung AOK für etliche Mio. Euro, Verlagerung Gesundheitshaus und Anmietung eines Ersatzgebäudes, Abriss aller Gebäude
- Abriss der Overflies von der Nordbrücke und Bau einer riesigen Ampelkreuzung für insgesamt ca. 16 Mio. Euro
- anteilige Kosten für Planung, Werbung, Personal und beim Bau der Ruhrpromenade

Städtischen Vorleistungen für die Vivacon-Wohnungen im Stadtbad auf Baufeld 2 (alt)

- Abriss des alten Stadtbadanbaus für 155.000 Euro und unbekannte Verlagerungskosten für die Ärzte gegen deren Willen (soll bis zum OVG gegangen sein!)
- Anteile von Planungs-, Verkehrsumbau-, Kanalbaukosten und Hafenbecken kommen hinzu

Welche städtischen Vorleistungen für das angedachte "Ruhrbanium" nach Abriss des Kaufhof in Baufeld 1 (alt) zu erwarten sein werden, kann noch nicht abgeschätzt werden. **Kommt "Ruhrbanium" aber nicht zustande, war der Bau der neuen zentralen ÖPNV-Haltestelle für etliche Mio. Euro eine städtische Fehlinvestition, zum größten Teil bezahlt vom Land, also ebenfalls den Steuerzahlern!**

Ruhr(Dauer)banania: Der nächste und der übernächste Sündenfall!? Vergaberecht missachtet, Festsetzungen des Bebauungsplans in Serie geändert, gigantische städt. Vorleistungen usw...

Ruhrbania ein Tollhaus?!

Oder: Wie ein Abenteuer zum Albtraum wurde!

Im Planungsausschuss am 10. Nov. 09 ging es zum Punkt Ruhrbania um 2 Komplexe:

- 1.) Weitere Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans, nun für Baufeld 1,
- 2.) die 16 Mio. teure Ampelkreuzung anstelle der heutigen overfly-Brückenbauten am Ende der Nordbrücke. Beides ist bei gesundem Menschenverstand nicht mehr verantwortbar.



Dennoch: Dezernentin Sander, die Amtsleiter Kerlisch und Harter, die SPD, die FDP und im Planungsausschuss auch die Grünen scheinen den Ernst der Lage noch nicht zur Kenntnis genommen zu haben.

Gleich mehrere **dunkle Gewitterwolken** hängen nämlich **über dem Prestigeprojekt Ruhrbania:**

- **Folge der Wirtschaftskrise sind drastische Zuschusskürzungen von Land und Bund**
- Die katastrophale Haushaltssituation der Stadt, die nicht länger als Feb./März weiter zu vertuschen sein wird, obwohl auch diese Verzögerung bereits unverantwortlich ist.
- **Die FH-Standortentscheidung gegen Ruhrbania wird in größerem Maße Geld und Anstrengungen für Broich/Speldorf notwendig machen, was automatisch bei Ruhrbania fehlen wird.**
- Solange die Vermarktung der Wohnungen im Stadtbadanbau nicht läuft, wird kein seriöser Investor auch noch weitere Wohnungen in Baufeld 1 oder 2 oder gar 3+4 (heute AOK+Gesundheitshaus) anbieten.
- **Ob und wie „Ruhrbanium“ anstelle des Kaufhofs realistisch ist, bleibt ungewiss, hat aber großen Einfluss auf die Vermarktbarkeit der Ruhrbaniafelder.**
- Die drohende Verurteilung durch den EuGH wegen der Missachtung des Vergaberechts u.a. beim Verkauf von Baufeld 1 an Reggeborgh, alias Kondor Wessels.

In dieser Situation auch noch den überflüssigen Abriss der overflies von der Nordbrücke zu beginnen, grenzt an Harakiri, ganz unabhängig von der Frage, ob die geplante riesige Ampelkreuzung verkehrlich mehr nutzt oder schadet. Sehr bedenklich ist aber auch der mehr als laxer Umgang mit Bau- oder Vergaberecht, immer wenn es um Ruhrbania geht.

Wären z.B. die Verkäufe des Stadtbads und von Baufeld 1 den Gesetzen entsprechend ausgeschrieben und vergeben worden, wäre möglicherweise nicht nur ein höherer Preis erzielt worden. Auch die gravierenden Abweichungen vom B-Plan wären so nicht möglich, weil dann unterlegene Mitbieter einschreiten würden. So bedingt und ermöglicht ein Unrecht das nächste.

Der europ. Gerichtshof (EuGH) beurteilte am 28. Oktober den Mietvertrag zwischen der Stadt Köln und der Grundstücksgesellschaft Köln-Messe als eindeutigen Vergaberechtsverstoss. Weil es sich bei dem Vertrag um einen Bauauftrag handelte, hätte europaweit ausgeschrieben werden müssen.

Interessant für Mülheim, denn die **Missachtung des EU-Vergaberechts** sowohl bei der Beteiligung von Kondor Wessels an der **Ruhrbania-Projektentwicklungsgesellschaft** wie beim **Verkauf von Baufeld 1** (zerstörtes Gartendenkmal, niedergelegter Rathausneubau und stillgelegte Ruhrstr.) an ebendie Kondor Wessels ohne jegliche Ausschreibung wurden von der EU-Vergabekommission ebenfalls vor den EuGH gebracht! Entscheidung nächstes Jahr. Übrigens war **auch die Rathaus-Übertragung auf den SWB** eindeutig vergaberechtswidrig!

Wenn dann demnächst nach dem Kaufhofabbriss und auf Baufeld 2, nach dem Abriss auch der Bücherei, jedem Investor jeder Wunsch genehmigt wird, so muss man befürchten, dass das gesamte „**neue Stadtquartier mit Ruhrpromenade**“ ein Sammelsurium wird, architektonisch wenig ansprechend und städtebaulich kontraproduktiv! Aus der Serie von Sünden- wird dann schnell insgesamt ein Reinfall!

Ein Moratorium für die Baufelder 3,4,5 incl. der geplanten overfly-Abrisse drängt sich nach der FH-Entscheidung regelrecht auf. Stattdessen volle Konzentration für städtebaulich erträgliche Lösungen auf den Baufeldern 1, 2 und beim Kaufhof, keine Aneinanderreihung von Ausnahmegenehmigungen!! Alles andere ist Harakiri, selbst ohne die völlig zerrütteten Stadt-Finanzen!