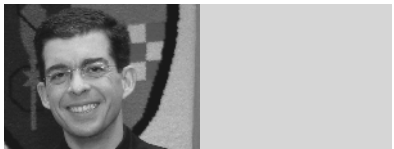




Steinmüller konkret!

Der Gummersbacher Standort für Wissenschaft, Technologie, Gewerbe und Wohnen nimmt Formen an.

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich freue mich, Ihnen eine neue Ausgabe des „stadt:impuls“ vorlegen und Sie damit über den Fortgang der Planungen und Umsetzungen informieren zu können.



Seit dem Erscheinen der ersten Ausgabe unserer Projektzeitung stadt:impuls hat sich einiges getan. Unverkennbarer Ausdruck der Entwicklung des Steinmüller-Geländes ist der von Tag zu Tag „wachsende“ Neubau der Fachhochschule.

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt, die Zusammenarbeit mit der HBB (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Lübeck) die Errichtung des Einkaufszentrums fortzuführen, werden diese Pläne weiter ausgearbeitet.

Die bauliche Sanierung des Altbaubestandes am Nordeingang führte zu erfolgreichen Vermietungen. Auch erhöhen sich die Nachfragen von Ansiedlungsinteressenten auf dem Steinmüller-Gelände. Die Planungen, zur Entwicklung der Baufelder einerseits und zur Gestaltung der öffentlichen Räume andererseits, werden zur Zeit mit Hochdruck vorangetrieben.

Die Auszeichnung des Projekts „stadt:impuls Gummersbach“ beim Landeswettbewerb „Stadt macht Platz – NRW macht Plätze“ spornt uns an, die Gestaltung der öffentlichen Räume zügig voranzubringen, um hoffentlich als erstes der ausgezeichneten Projekte den langen Diskussionen und Planungen sichtbare Taten folgen zu lassen.

Hinzu kommt das immer näher rückende Präsentationsjahr der Regionale 2010, in dessen Rahmen sich der stadt:impuls Gummersbach als baulich wahrnehmbares Vorzeigeprojekt der Region präsentieren will. Ich weiß, dass bis dahin noch viele

Schritte zu gehen sind und auch die ein oder andere Hürde genommen werden muss. Doch durch die tatkräftige Unterstützung der Bürgerschaft und der Unternehmer, des Landkreises und der Regionale 2010 bin ich zuversichtlich, dass wir gemeinsam den stadt:impuls zu einem Erfolgsprojekt für Gummersbach und die Region machen werden.


Ihr Bürgermeister
Frank Helmenstein

stadt:impulse

- 1 Steinmüller einbinden...
Steinmüller-Gelände und Innenstadt vernetzen.
- 2 Entwicklungsmotor FH... Der Neubau der Fachhochschule schreitet sichtbar voran.
- 3 Raum für Investitionen...
Die Verhandlungen zum EKZ gehen in eine entscheidende Runde.
- 4 Standort mit Adresse... Beste Ansiedlungsbedingungen in städtischer Lage.



Steinmüller einbinden!

Stadtumbau in der Innenstadt – das Steinmüller-Gelände wird zu einem Stück Innenstadt

Alle Beteiligten sind sich einig: Das Steinmüller-Gelände muss zu der ersten Adresse in Gummersbach und im Oberbergischen Kreis werden. Das verlangen die besondere Geschichte dieses Ortes, die innerstädtische Lage und auch die gute Verkehrsanbindung.

Die Herausforderung besteht nun darin, dem Standort ein eigenes Gesicht zu geben, ihn attraktiv für In-

vestoren und Investitionen werden zu lassen und den über Jahrzehnte verschlossenen Ort zu einem Ort der Stadt und der Region zu machen.

Perspektive Gummersbach

Für eine zielgerichtete und erfolgsversprechende Entwicklung des Steinmüller-Geländes ist dennoch ein Abgleich mit der gesamtstädtischen Entwicklungsperspektive Gummersbachs notwendig. Zahlreiche

Einzelvorhaben in der Stadt sollten sich nicht gegenseitig Konkurrenz machen. Dabei gilt es, Entwicklungsrichtungen gemeinsam festzulegen und einen Handlungsleitfaden für die künftige Entwicklung der Gummersbacher Innenstadt zu erstellen. Dabei ist das Steinmüller-Gelände als ein Teil des Ganzen zu verstehen.

Fortsetzung auf Seite 2 oben ...

Den richtigen Zugang finden ...

Fortsetzung von Seite 1

Gemeinsam am Stadtbild arbeiten
Angeknüpft werden soll dabei an das erfolgreiche Miteinander vergangener Jahre, bei dem verschiedene Akteure gemeinsam die Entwicklung der Gummersbacher Innenstadt erfolgreich vorangetrieben haben. In der Phase der Vorbereitung und Durchführung des Baus der Fußgängerzone, Kaiser-, Hindenburg-, und Moltkestraße, haben u.a. die Interessenvertreter von Einzelhandel, Dienstleistern, Bürgerverein, Verkehrsbetriebe, IHK gemeinsam mit der Stadt Gummersbach Ideen und Konzepte entwickelt – über Einzelfragen gelegentlich auch kontrovers diskutiert – und schließlich gemeinsam umgesetzt. Das gebaute Ergebnis stellt daher die vielversprechende Kooperation unterschiedlichster Interessen dar.

Die neuen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Steinmüller-Gelände werden zu Veränderungen in der Innenstadt führen. Um Chancen, Potenziale aber auch Risiken einschätzen zu

können, ist der „Masterplan-Innenstadt“ entworfen worden.

Einbindung von Steinmüller in das Innenstadtkonzept

Nach der Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen auf dem Steinmüller-Gelände soll der Masterplan jetzt aktualisiert, angepasst und dann als Basis für die nächsten Schritte dienen.

Dabei wird es ganz konkret darum gehen, den Standort Steinmüller und die Innenstadt optimal zu verbinden. Die Anbindungsmaßnahmen im Einzelnen sind:

- Aufwertung der Anbindung über den ehemaligen Werkseingang
- Herstellen einer attraktiven Anbindung an die Innenstadt über die Kampstraße
- Prüfung der Machbarkeit eines neuen Zugangs über die Vogtei
- Frühzeitige Anbindung der Fachhochschule an den Bahnhof
- Aufwertung des Südeinganges/ Umfeld an der Fachhochschule

Auch ist die Entwicklung eigenständiger Profile für die unterschiedlichen Bereiche der Innenstadt vorgesehen. Die daran anschließende Beratung von Grundeigentümern, Gewerbetreibenden und Dienstleistern verfolgt das Ziel, Möglichkeiten einer stärkeren Abstimmung und Zusammenarbeit auszuloten.

Denkbar sind z. B. :

- Die Erarbeitung von Neuordnungskonzepten für Baublöcke
- Vorschläge für Fassaden- und Grundrissänderungen
- Beratung der Einzelhändler bezüglich Branchenmix oder Werbegestaltung

Gemeinsam mit der Öffentlichkeit

Ein mögliches Ergebnis dieser Entwicklung kann auch die Gründung von „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ sein. In diesen Gebieten übernimmt die Gesamtheit der Anlieger einer Straße einen großen Teil der Verwaltung und Organisation.

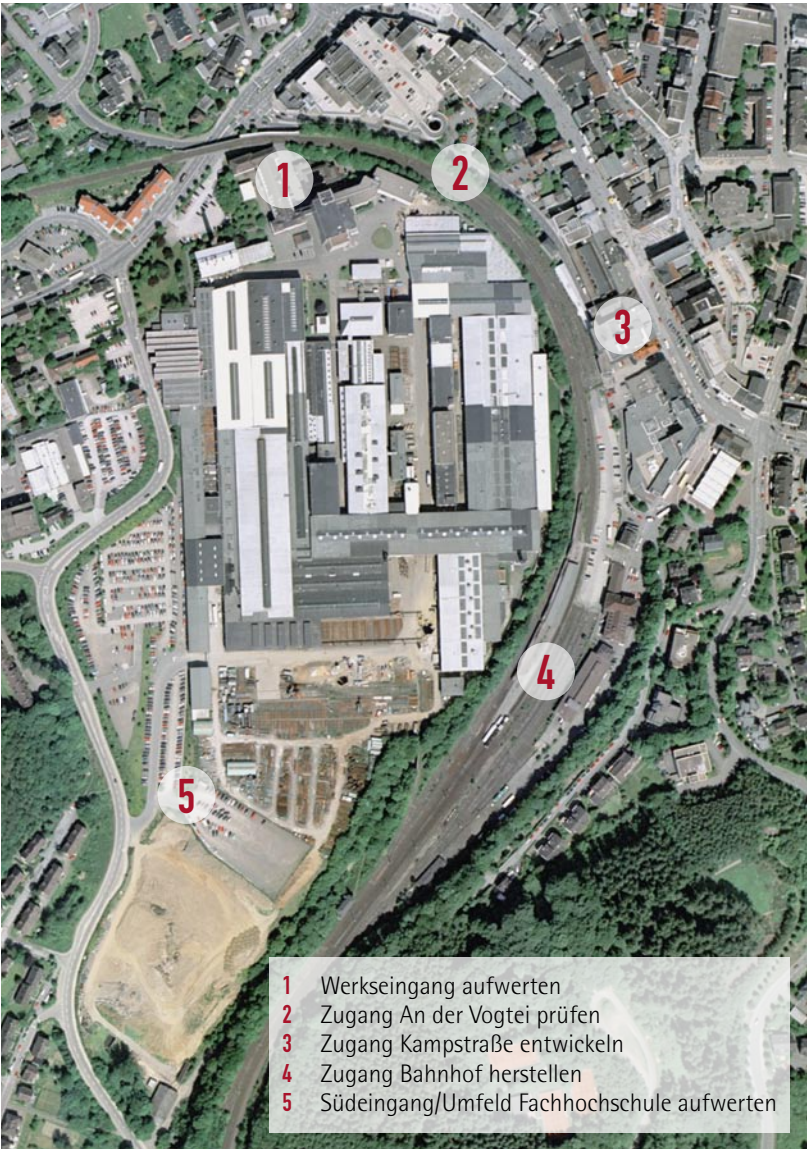


Abbildung oben:
Anknüpfungspunkte zwischen Steinmüller-Gelände und Innenstadt

Entwicklungsmotor FH

Der Neubau der Fachhochschule in Gummersbach schreitet sichtbar voran.



Abbildung unten:
Bald ist Richtfest – Der Neubau der Fachhochschule (Gerber Architekten)

Der Neubau der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, mit dessen Planung und Realisierung das renommierte Architekturbüro Gerber Architekten, Dortmund und als Generalübernehmer die Niederlassung Hochbau Köln und die

Zweigniederlassung Hochbau Dortmund der Bilfinger Berger AG beauftragt sind, setzt ein besonderes Zeichen für Stadt und Region. Vor allem aber signalisiert er, dass der Standort „Steinmüller“ eine stadtentwicklungspolitische Aufgabe ersten

Rangs ist und bei der Nutzung und Gestaltung des Standortes höchste Ansprüche verfolgt werden.

Als erstes Neubauvorhaben auf dem Steinmüller-Gelände wird die Fachhochschule zu einem wichtigen Ent-

wicklungsimpuls. Auf einer Fläche von insgesamt 26.370 qm entsteht ein Verwaltungsgebäude, das Labore, Seminarräume, und Büroräume für die Professoren und wissenschaftlichen Assistenten aufnimmt. Nach Süd-Osten akzentuiert ein 2.925 qm großes quadratisches Gebäude, in dem Hörsäle, Mensa und Bibliothek untergebracht sind, den Fachhochschulneubau.

Mit ihrer Lage im Süden des Steinmüller-Geländes definiert die Fachhochschule künftig einen neuen Stadteingang für Gummersbach. Und wird somit zum Vorreiter der Standortentwicklung und zum Qualitätsmaßstab für künftige Ansiedlungen.

Mit jeder Woche nimmt der Neubau zusehends konkretere Formen an. Geplant ist die Fertigstellung bis zum Sommer 2007. Beziehen wird die neuen Räume die „Fakultät für Informatik und Ingenieurwissenschaften“, die damit ideale Bedingungen für eine zeitgemäße Forschung und Lehre vorfindet.

Für die erwarteten 2.800 Studierenden und auch für die Stadt ist die zentrale Lage äußerst attraktiv. Die Hochschule wird ihre Politik der Of-

fenheit gegenüber Wirtschaft und Bürgern weiter fortsetzen können. Angebote von Vorträgen und Veranstaltungen sowie die auch externe Nutzungsmöglichkeit der Bibliothek und der Vorlesungsräume werden die Zusammenarbeit weiter verstärken.

Die Fachhochschule mit ihren vielfältigen Instituten und Arbeitsgruppen kann für ganz unterschiedliche Bereiche Kooperationspartner der Wirtschaft und ein interessanter Anziehungspunkt für kleine und mittelständische Unternehmen sein, um sich in der unmittelbaren Nachbarschaft anzusiedeln. Für die internationalen Studierenden und Dozenten ist ein ansprechendes Umfeld mit Wohngelegenheiten im Zentrum ein Werbeargument. Umso mehr gilt es, die Entwicklung des Steinmüller-Geländes auch auf die Belange der Fachhochschule abzustimmen und insbesondere den südlichen Bereich mit ergänzenden Nutzungen attraktiver zu gestalten und zu beleben.

Denn eines ist allen bewußt: Die Vis à Vis zur Hochschule gelegenen Grundstücke besitzen beste Voraussetzungen zur Ansiedlung zukunftsweisender Unternehmen. Eine Chance, die aktiv genutzt werden will.

Raum für Investitionen

Die Verhandlung zum Einkaufszentrum gehen in eine entscheidende Runde.

Der Rat beschließt die Zusammenarbeit mit HBB zur Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Steinmüller-Gelände.

Am 5. April 2006 wurde mit dem Ratsbeschluss der Stadt Gummersbach der Grundstein für die Zusammenarbeit mit HBB (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Lübeck) zur Errichtung des Einkaufszentrums gelegt. Die Firmengruppe HBB ist als Investor und Projektentwickler in der Immobilienbranche tätig und eines der führenden deutschen Unternehmen bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Einzelhandelsimmobilien.

Bis es allerdings soweit ist, dass gebaut werden kann, müssen noch einige konzeptionelle wie auch juristische Schritte erfolgen. Zunächst gilt es, die Planungen umsetzungsreif zu machen. Im Fokus stehen die hohen Anforderungen an die Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an die Fußgängerzone. Denn eines ist klar: erst wenn es gelingt, diese Anbindung im Sinne einer öffentlichen und anspruchsvollen „Passagen Kampstraße“ zu realisieren, kann es auch ein Einkaufszentrum im Bahnbogen geben. Weitere Anforderungen gelten der hochwertigen architektonischen Ausgestaltung des Bauwerkes wie der sensiblen Einbindung der Andienungs- und Zufahrtsbereiche.

Qualität sichern

Es liegt nun am Investor mit seinen Architekten, Antworten auf die konzeptionellen und gestalterischen Anforderungen der Stadt zu geben. Die Stadt Gummersbach wird diese Konkretisierungsphase kontinuierlich begleiten. Sie wird dabei unterstützt und beraten von einem unabhängigen Fachbeirat mit Experten aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Einzelhandel. So wird gesichert, dass das öffentliche Interesse an der Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auch stets das Gewicht behält, das dieser bedeutenden Aufgabe zukommen muss. In Verantwortung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit einer lebendigen und vielfältigen Innenstadt.

Unter der klaren Bedingung und Voraussetzung der einvernehmlichen Klärung aller noch offenen Fragen und Anforderungen ist es das Ziel, den Grundstückskaufvertrag voraussichtlich Ende September

abschließend zu beraten. Erst dann kann das Signal zur Realisierung des Einkaufszentrums auf Grün gesetzt werden.

Impuls für die Innenstadt

Der Grundgedanke für die Errichtung eines Einkaufszentrums ist leicht nachvollziehbar. Die Gummersbacher Innenstadt braucht im Hinblick auf eine künftige wettbewerbsfähige Positionierung am Markt dringend einen Impuls. Die renommierten und auf Einzelhandel und Stadtmarketing spezialisierten Fachgutachter Junker+Kruse, Dortmund bestätigen, dass die qualitative Aufwertung der Einzelhandelsfunktion und damit die notwendige Stärkung der Ausstrahlungskraft der Gummersbacher Innenstadt dringend geboten ist. Vor allem, wenn man sich künftig gegenüber der Konkurrenz im Bergischen Kreis, dem Hochsauerland-Kreis und dem Siegerland behaupten will.

Der frei gewordene Standort Steinmüller bietet der Innenstadt von Gummersbach dabei eine einmalige Chance. Durch die Nähe zu den vorhandenen Lauflagen der Fußgängerzone können direkte funktionale Bezüge hergestellt werden und unerwünschte Kaufkraftverlagerungen, wie sie etwa in anderen Städten mit Einkaufszentrumskonzepten „auf

der Grünen Wiese“ entstehen, vermieden werden.

Ein möglicher Baustein für das Steinmüller-Gelände

Die optimale Lage und Größe des Einkaufszentrums wurde durch diverse Gutachter ermittelt und bereits vor Beginn des Wettbewerbs zum Steinmüller-Gelände fixiert. Auf einem kleinen Teil der Gesamtfläche, dem sogenannten Bahnbogen, kann das neue Einkaufszentrum entstehen. Auf dem insgesamt 180.000 qm großen Steinmüller-Gelände stehen somit neben dem Einkaufszentrum noch große Flächenanteile für weitere Investitionen und Ansiedlungen in den Sparten Wissenschaft, Technologie, Gewerbe und Wohnen zur Verfügung. Kommt das Einkaufszentrum dennoch nicht, bietet die Rahmenplanung die Option der Erhöhung der Flächenanteile für Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen.

Für die architektonische Umsetzung des Bauvorhabens hat sich HBB mit dem Architektur- und Stadtplanungsbüro RKW (Rhode Kellermann Wawrowsky, Düsseldorf) zusammengetan, die ihre Erfahrung aus zahlreichen Bauprojekten zu Einzelhandelsimmobilien mit nach Gummersbach bringen.



Abbildung oben: Zugang Einkaufszentrum Kampstraße (HBB/RKW)

Das Einkaufszentrum wird sich aus zwei Baukörpern mit unterschiedlichen Funktionen zusammensetzen. Im nördlichen Gebäudeteil werden max. 15.000 qm Verkaufsfläche für eine Belebung des Einzelhandels in der Gummersbacher Innenstadt sorgen. Im südlichen Gebäudeteil werden u.a. die notwendigen Stellplätze und kleinere Läden sowie Gastronomie untergebracht. Wichtiges Verbindungsglied zwischen den beiden Baukörpern, den Lauflagen der Fußgängerzone und dem weiteren Steinmüller-Gelände wird eine öffentliche Passage in Fortführung der Kampstraße.

Vielfalt für die Innenstadt

Zur Sicherung der gewünschten Qualität des Einkaufszentrums wurde ein hochwertiger Zielbranchenmix

vereinbart. Der vorgesehene Geschäftsbesatz verfolgt das Ziel einer Ergänzung und Bereicherung des vorhandenen Einzelhandelsangebots. Dies bedeutet konkret, dass solche Unternehmen gesucht werden, die noch kein Geschäft in Gummersbach besitzen. Ein positiver Effekt dieser Regelung ist die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Einzelhandelssektor. Eine Ausnahme bilden die zwei potenziellen Ankermieter Saturn und C&A, die ihr Interesse an einer Geschäftsverlagerung bekundet haben. Ein weiterer Ankermieter ist in Form des SB-Warenhauses Marktkauf bereits gefunden.

Insgesamt will HBB ca. 40 Millionen Euro in den Standort Gummersbach, für eine gestalterische hochwertige Einzelhandelsimmobilie, investieren.

Abbildung unten: Gestaltungsideen zum Einkaufszentrum auf dem Steinmüller-Gelände (HBB/RKW)



Standort mit Adresse

Beste Ansiedlungsbedingungen in städtischer Lage.

Die Fachhochschule und der geplante Neubau des Einkaufszentrums nehmen nur einen Teil der Flächen des ehemaligen Steinmüller-Geländes in Anspruch. Weite Teile dienen der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze. Darüber hinaus wird auch über die Realisierung innerstädtischer Wohnangebote, beispielsweise in Verbindung mit der Fachhochschule, nachgedacht. Bewusst verzichtet man dabei auf eine weitere industrielle Nutzung des Steinmüller-Geländes, um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Gemengelage zu vermeiden.

Attraktive Lagen schaffen

Für die Neuansiedlungen braucht es überzeugende Konzepte mit attraktiven Standortbedingungen. Die gute innerstädtische Lage und die leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sind ein Pfund, mit dem man dabei durchaus wuchern kann. Doch ebenso wichtig sind gut zugeschnittene Grundstücke und die Entwicklung einer attraktiven „Adresse“. Die Qualität des Städtebaus und der Architektur und die Qualität der Anbindung des Areals an die Innenstadt werden dabei zu wichtigen Stellgrößen.

Hierzu hat die Stadt Gummersbach im vergangenen Jahr einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, aus dem das Münchener Team Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten und Hein Goldstein als Sieger hervorgegangen sind. Deren Konzeption zeichnet sich durch ein einprägsames städtebauliches Grundgerüst aus. Bezogen auf die Gestaltung der Eingangsbereiche im Norden (ehemaliger Werkseingang) und im Süden (Umfeld der Fachhochschule) setzt das Team auf eine zurückhaltende aber gleichsam anspruchsvolle Gestaltung. Kernidee ihrer Arbeit aber ist ein zentraler Freiraum, der in

der Lage ist, zur Adresse eines neuen städtischen Standortes zu werden. Beispiele erfolgreicher Standortentwicklungen demonstrieren eindringlich, von welcher Bedeutung diese öffentliche Investition als Impuls für den Neuansiedlungsprozess ist. Letztlich war die Idee des adressbildenden zentralen Freiraumes auch ein wichtiger Aspekt der Auszeichnung des Gummersbacher Beitrages im Landeswettbewerbs „Stadt macht Platz - NRW macht Plätze“.

Für das Steinmüller-Gelände wird eine schrittweise Entwicklung angestrebt. Vorrangig soll dort Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden, wo Nutzungen bereits aufgegeben wurden und Hallenbereiche leer stehen. Dabei sollen den ansässigen Unternehmen gleichermaßen Entwicklungschancen aufgezeigt, wie Ansiedlungsinteressenten notwendiger Raum für ihr jeweiliges Vorhaben zur Verfügung gestellt werden. Alt und Neu werden nicht als Gegensätze sondern als miteinander zu verknüpfende Aspekte einer zukunftsgerichteten Entwicklung des Steinmüller-Geländes gesehen.

Orientierung am Bestand

So wird z.B. die bauliche und technische Machbarkeit der Umnutzung der Halle 32 geprüft. Die vorhandenen Nutzungen werden weitgehend in zeitlich aufeinander folgende Entwicklungsstufen einbezogen. Das Grundkonzept des Wettbewerbs erweist sich dabei als besonders tragfähig und flexibel. So sind die öffentlichen Räume wie auch die Baufelder exakt auf die vorhandenen Hallenstrukturen ausgerichtet und können je nach Bedarf und Nachfrage unterschiedlichste Nutzungen aufnehmen.

Auf ca. 120.000 qm Fläche gilt es neben den Bestandsimmobilien und den Flächen für Infrastruktur und

öffentlichen Grün- und Freiräumen Grundstückseinheiten für Neuansiedlungen anzubieten – in bester Lage und mit besten Bedingungen für neue Arbeitsplätze und vielleicht auch für neues, städtisches Wohnen.

Vorrangiges Ziel der Konkretisierung der Planungen zum öffentlichen Raum ist es zunächst, den „Nordein-

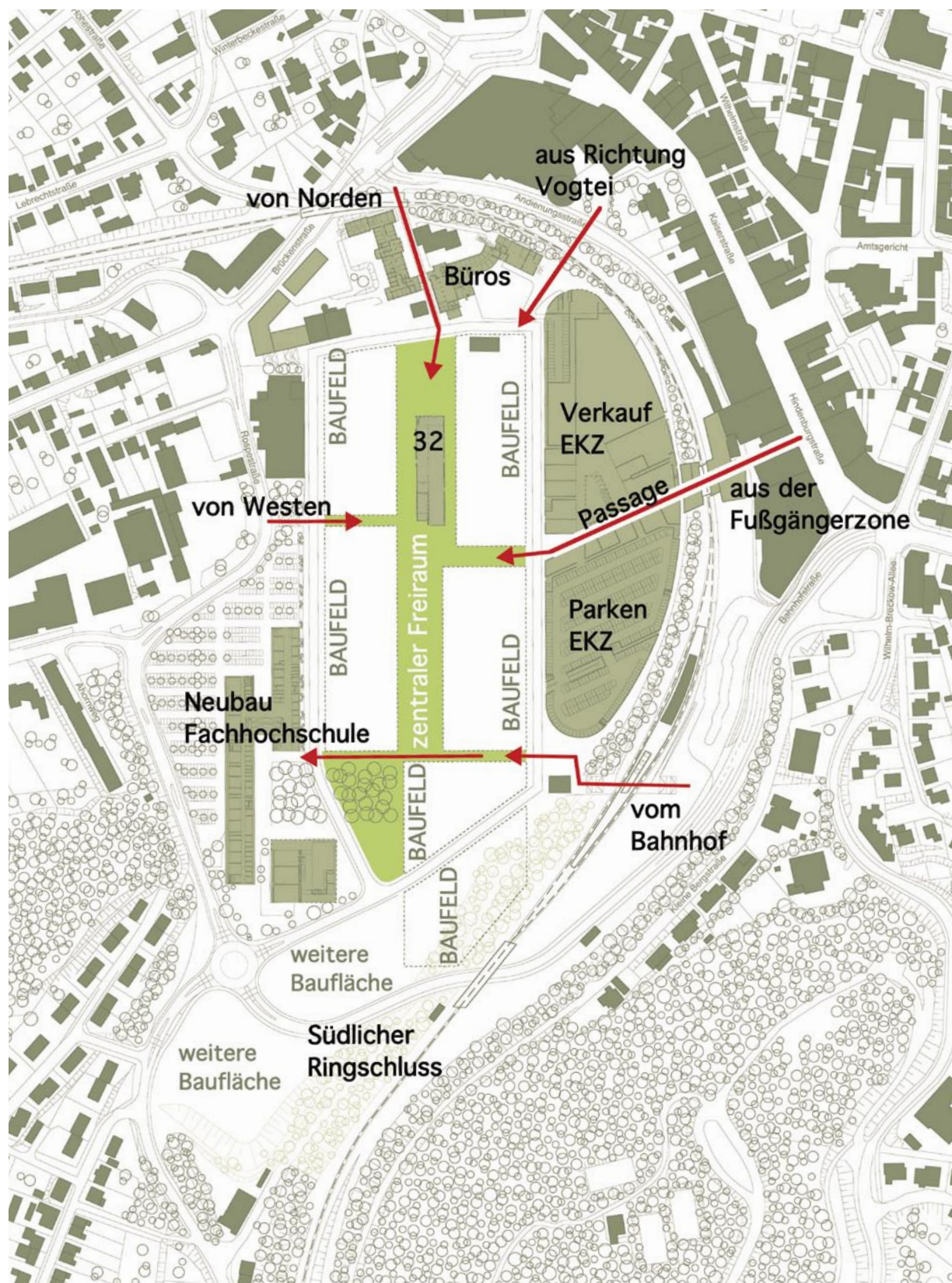
gang“ auf das Steinmüller-Gelände als auch das Umfeld der Fachhochschule aufzuwerten. Für diese Maßnahmen stehen aufgrund des Wettbewerbserfolges beim Landeswettbewerb „Stadt macht Platz - NRW macht Plätze“ gesonderte Fördertöpfe und Förderzusagen des Landes NRW zur Verfügung, die die Stadt Gummersbach durch einen Baubeginn noch in diesem Jahr anteilig abrufen möchte.

Umbaubeginn im Norden

Da für den „Nordeingang“ die bauliche Entwicklung weitgehend fest steht, kann hier die Umgestaltung

auch hinsichtlich eines künftigen Endausbauszustandes erfolgen. Erste konkrete Gestaltungsideen sollen bis zum Herbst dieses Jahres vorliegen.

Der „Südeingang“ und das unmittelbare Umfeld der FH zählen ohne Zweifel zu den Filetstandorten des Steinmüller-Areals. Wenn die Stadt Gummersbach von der FH profitieren möchte, muss ihr bis spätestens zur Eröffnung ein attraktives Umfeld und eine direkte Anbindung an den Bahnhof gewährt werden. Wie dieses gestaltet werden kann, soll spätestens bis zum Herbst dieses Jahres geklärt sein.



www.campusgummersbach.de

Auf der Homepage www.campusgummersbach.de finden Sie aktuelle und ausführliche Informationen zum Standort „Steinmüller“, zum Planungswettbewerb, zu Veranstaltungen und zu den Projekttagen. Dort können Sie auch die aktuelle Ausgabe des „stadt:impuls“ herunterladen.

Kontakt

Stadt Gummersbach, Technischer Beigeordneter Ulrich Stücker, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach

Telefon 02261/87-0 Telefax 02261/87-600 E-Mail rathaus@stadt-gummersbach.de Internet www.gummersbach.de

stadt:impuls Zeitung zur Entwicklung des Steinmüller-Geländes in Gummersbach. Ausgabe 04

Herausgeber: Stadt Gummersbach in Kooperation mit dem Oberbergischen Kreis und der Regionale 2010. Gummersbach, Mai 2006;
Konzeption, Redaktion und Gestaltung: scheuvs + wachten Dortmund Prof. Rudolf Scheuvs, Jens Cüppers, Catrin Kirchner, Andrea Lietz
Bildnachweis: Gerber Architekten: S. 1, 2; Bilfinger Berger AG: S. 2; Stadtarchiv Gummersbach: S. 2; HBB/RKW: S. 3; scheuvs + wachten: alle übrigen Abbildungen