

Betreff:

Sachstand zum Welfenhof

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz

Datum:

13.08.2019

Adressat der Mitteilung:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (zur Kenntnis)

13.08.2019

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

04.09.2019

Ö

Sachverhalt:

Die derzeitige Eigentümerin des Welfenhofs, die Allianz Lebensversicherungs-AG, vertreten durch die Allianz Real Estate, hat gemeinsam mit einer Investorengruppe der Verwaltung erste Überlegungen für eine Umgestaltung des Welfenhofs vorgelegt.

Der Welfenhof verfügt über rund 20.000 m² Mietfläche. Hiervon sind rund 4.000 m² Einzelhandelsflächen, von denen ein erheblicher Anteil derzeit ungenutzt ist. Als Hauptprobleme werden seitens des Eigentümers und der Verwaltung ein fehlender Ankermieter, der außerhalb der Passage gelegene Tiefgaragenzugang und ein fehlendes Ziel am Ende der Passage angesehen.

Nach den ersten Überlegungen soll der Tiefgaragenzugang in die Passage hineinverlegt werden, um eine höhere Frequentierung zu erreichen. Dadurch ergäben sich gleichzeitig auch Möglichkeiten zur Neugestaltung des Eingangsbereichs "Schild" sowie der Fassadengestaltung im Bereich "Schild" zur Erzeugung einer einheitlichen Gebäudeflucht.

Im Erdgeschoss sollen mehrere Einzelhandelsflächen zusammengelegt werden, um einen zugkräftigen Ankermieter unterbringen zu können. Dies könnte insbesondere ein Nahversorger sein. Zur Realisierbarkeit dieser Vorstellungen sind zunächst einige Vorfragen zu klären (Anliefersituation, auch im Hinblick auf die Statik der Tiefgarage), woran die Investorenseite derzeit arbeitet.

Die Verwaltung teilt die Auffassung der Investorenseite, dass eine Revitalisierung des Welfenhofes eine deutliche Frequenzerhöhung sowie eine zeitgemäße Gestaltung der Immobilie erfordert. Die bereits erfolgten bzw. laufenden Investitionen in diesem Teil der Fußgängerzone (Konrad-Koch-Quartier, Langerfeldt-Haus) belegen, dass Investitionen an diesem Standort in die Einzelhandelsstruktur grundsätzlich Erfolg versprechend sind. Die Vorstellungen der Investoren erscheinen geeignet, die gewünschte Belebung der Passage zu erreichen und werden daher von der Stadtverwaltung begrüßt. In diesem Zusammenhang sollten nach Möglichkeit auch die vorhandenen gestalterischen Defizite im Umfeld der Immobilie, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf dem privaten Grundstück, beseitigt werden.

Die Verwaltung hat den Investoren in mehreren Gesprächen Unterstützung bei der Realisierung ihres Vorhabens signalisiert. Alle notwendigen Unterlagen zur Planung der Anliefersituation für den Lebensmitteleinzelhandel sind den Investoren zur Verfügung gestellt worden. Die für die Einrichtung des Nahversorgers notwendige Einziehung eines Teils der bisherigen öffentlichen Wegebeziehung im Innern des Gebäudes (gemeint ist der Abschnitt von der Aufweitung der Passage vor dem Ausgang Jöddenstraße diagonal in Richtung Übergang Küchenstraße/Alte Waage) erfordert eine Befreiung vom geltenden Bebauungsplan. Diese Befreiung zu erteilen wird von der Verwaltung für grundsätzlich

möglich gehalten. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass es gelingt, neben dem verkehrlichen auch unter dem Aspekt der sozialen Sicherheit eine sichere und attraktive Fußwegeverbindung herzustellen, die eine gleichwertige Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Bereich Alte Waage/ Lange Straße auch zukünftig sicherstellt. Hieran müsste der Investor sich finanziell beteiligen.

Hierfür kommt insbesondere die Straße Meinhardshof im Westen in Betracht, die aber derzeit noch keine Aufenthaltsqualität aufweist und ganz überwiegend ein monofunktionaler Verkehrsraum für den Pkw-Verkehr darstellt. Auf Grundlage einer Auswertung der Verkehrsmengenkarte und einer zusätzlichen Erhebung an Tagen mit einem hohen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich (verkaufsoffener Sonntag) haben sich die hier vorhandenen Verkehrsflächen als deutlich überdimensioniert erwiesen und bieten daher entsprechendes Gestaltungspotential. Bei einer Neugestaltung sind alle städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen in dem Gesamtplanungsprozess angemessen zu berücksichtigen. Dies sind neben einer adäquaten Radwegeverbindung, u.a. auch der Zu- und Abfluss aus der Tiefgarage Packhof. Eine detaillierte verkehrstechnische Betrachtung des Meinhardshof ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

Neben einer Wegeverbindung über den Meinhardshof, die sicher eine umfassende Neuaufteilung der Flächen und eine relativ aufwändige Umgestaltung erfordern würde, gibt es grundsätzlich noch andere Alternativen. Die Wegeverbindungen Schild-Höhe-Jöddenstraße-Küchenstraße im Osten des Gebäudes sowie die Wegeführung durch den Eingang der bisherigen Passage gerade durch zum Ausgang Jöddenstraße und dann ebenfalls weiter an der Küchenstraße werden hierzu geprüft. Aber auch bei diesen alternativen Wegen sind im Bestand erhebliche Defizite in der Aufenthaltsqualität festzustellen.

Die Verwaltung befindet sich im Austausch mit der Eigentümerin und den potenziellen Investoren, um deren Umgestaltungsideen durch verkehrliche und stadtplanerische Maßnahmen so zu flankieren, dass dauerhaft eine Sicherung des Welfenhofs als Einzelhandelsfläche erfolgen kann und gleichzeitig der Bereich zwischen den Straßen "Höhe" und "Meinhardshof" eine befriedigendere stadträumliche Gestaltung mit verbesserter Aufenthaltsqualität und einer höheren Funktionalität für den Fußgänger- und Radverkehr erhält.

Die zeitlichen Vorstellungen hängen im Wesentlichen von den Planungen der Investoren ab. Die Überlegungen zu einer Umgestaltung des Meinhardshofs befinden sich noch in einer sehr frühen und offenen Phase. Die Umgestaltung ist derzeit weder finanziert noch terminiert. Eine Vereinbarung der Stadt mit den Investoren wird für 2019/2020 erwartet. Wesentlich für die Umsetzung dieser Planungen ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Der Stadtbezirksrat 131 Innenstadt wird über wesentliche Entwicklungen um die Immobilie Welfenhof zu gegebener Zeit erneut informiert.

Leuer

Anlage/n: keine