

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 1 -

Vorlage Nr. 20132041

Stadtamt 61 21 (34 51)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich öffentlich	nichtöffentlich gemäß
---	--	-----------------------

Bezug (Beschluss, Anfrage Niederschrift Nr. ... vom ...) Anfrage des Rates zur 31. Sitzung am 06.06.2013
Bezeichnung der Vorlage Exzenterhaus und Stadtturm

Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Rat	20.02.2014	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Anlagen

Wortlaut

Exzenterhaus und Stadtturm

Nach 5-jähriger Bauzeit scheint das in der Bevölkerung umstrittene Exzenterhaus fertig gestellt zu sein. Nachdem sich verschiedene Ausschüsse in der Vergangenheit mit der Baumaßnahme beschäftigt haben, herrscht seit einiger Zeit stilles Schweigen. Nach wie vor gibt es Beschwerden von Anwohner/innen bezüglich lauten Windgeräuschen, Verschattungen und ähnlichem. An und in dem Gebäude ist kaum Geschäftigkeit zu sehen. Insgesamt drängt sich dem Betrachter derzeit der Eindruck einer Investitionsruine auf.

Der Rat fragt an:

1. Ist der Stadt Bochum bekannt, dass nach wie vor 10 Stockwerke des Exzenterhauses nicht vermietet sein sollen?
2. Worin sind die Schwierigkeiten der Vermietung und Vermarktung begründet?
3. Sind die zeitweise auftretenden Probleme an den Tunnelröhren der U-Bahn behoben? Gibt es ein verbliebenes Gefährdungspotential durch den Bau des Exzenterhauses auf die U-Bahn-Röhren?

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 2 -

Vorlage Nr. 20132041

Stadtamt 61 21 (34 51)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

4. Sind die Belästigungen von Anwohner/innen durch Wind und Verschattungen der Stadt Bochum bekannt? Wenn ja, welche?
5. Der entkernte Bunker dient als Basis für das Exzenterhaus. Ist geplant, in einer geeigneten Form an die Leiden der 600 Zwangsarbeiter und Kriegsgefangenen zu erinnern, die bei dem Bau des Rundbunkers eingesetzt waren?
6. Der Investor für das Exzenterhaus will auch die geplante Baumaßnahme „Stadtturm“ am Hauptbahnhof realisieren. Kann die Stadt Bochum einen aktuellen Sachstandsbericht hierzu geben?

Zu Punkt 1

Wenn auch zurzeit von außen noch nicht ersichtlich, so sind im Exzenterhaus 7 Stockwerke vermietet, über 3 weitere werden Verhandlungen geführt.

Zu Punkt 2

Die Vermietung erfolgt durch die Exzenterhaus GmbH. Bochum steht beim Zuzug von Unternehmen von außen in starkem Wettbewerb zu seinen Nachbarstädten im Ruhrgebiet. Überregional tätige Unternehmungen suchen nicht in Bochum, sondern im Ruhrgebiet einen Standort. Die Exzenterhaus Bochum GmbH & Co. KG hat daher auch schon ernsthafte Verhandlungen über ganze Mietetagen geführt, die jedoch deshalb nicht zum Erfolg gebracht werden konnten, weil Aufsichtsgremien sich für eine Nachbarstadt in der Ansiedlung einer Niederlassung entschlossen haben. Derartige Effekte führen dazu, dass der Vermarktungszeitraum sich etwas verlängert und weitere Anstrengungen unternommen werden müssen. Ungeachtet dessen ist der Zuspruch von Besuchern und Interessenten was Konzeption und Qualität des Exzenterhauses angeht, nach wie vor groß.

Zu Punkt 3

In den Tunnelröhren der U35 und im Bereich des Bahnhofs Oskar-Hoffmann-Straße sind keine Probleme aufgetreten. Der Verwaltung ist kein Gefährdungspotential bekannt.

Im Bahnhof wurden begleitende Kontrollmaßnahmen installiert, mit denen kontrolliert und dokumentiert werden konnte, dass durch die Bauarbeiten tatsächlich keine schädlichen Einflüsse auf die U35 eingetreten sind. Dazu gehörten im Bahnsteigbereich und in der Verteilerebene mehrere Messquerschnitte, in denen eine Vielzahl von Punkten (Reflektoren) nach Lage und Höhe je nach Baufortschritt beim Exzenterhaus gemessen wurden.

Bei allen Messergebnissen sind keine signifikanten Veränderungen festgestellt worden. Weder die Bohrarbeiten für die Pfähle, noch die Bauarbeiten haben sich auf den U-Bahn-Bereich ausgewirkt.

Im Jahre 2010 sind auch in einigen Bereichen der Bahnhofsrohre Risse, aus denen Wasser ausgetreten war, injiziert worden. Diese Risse bestanden bereits schon längere Zeit, bevor mit den Bauarbeiten am Bunker begonnen wurde und standen in keinem Zusammenhang mit diesen Arbeiten.

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 3 -

Vorlage Nr. 20132041

Stadtamt 61 21 (34 51)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nach Abschluss der Kontrollmessungen wurden die Wandverkleidungen im Bahnhof wieder montiert.

Zu Punkt 4

Die Belästigungen durch Windgeräusche sind der Verwaltung bekannt. Bei stärkerem Wind war im Umfeld des Exzenterhauses ein Pfeifton zu hören. Der Bauherr hat durch einen Gutachter festgestellt, dass der Pfeifton durch die Gitterroste der Balkone verursacht wird. Durch die Änderung der Gitterroste auf den Balkonen ist kein Pfeifton mehr zu hören.

Belästigungen durch Verschattungen sind der Verwaltung nicht bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten zur Abstandsproblematik aufgestellt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass durch die Errichtung des Exzenterhauses keine unzumutbare Verschlechterung im Bezug auf die Verschattung entsteht.

Zu Punkt 5

Hierzu sind der Verwaltung keine Planungen bekannt.

Zu Punkt 6

Das Bebauungsplanverfahren zum Stadtturm Bochum wurde 2007 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Die Ende 2012 vorgestellte, geänderte Konzeption bedingt eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, da sich sowohl die zu überbauende Grundstücksfläche als auch die Höhe gegenüber dem ersten Planentwurf geändert haben. Hierzu finden derzeit, zur Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung, die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten und die Vorabstimmung mit den Fachämtern und dem Grundstückseigentümer statt.

Die Projektgesellschaft ist hier derzeit noch auf der Suche nach geeigneten Investoren. Hierfür ist Voraussetzung, dass zunächst ein Ankermieter gefunden wird. Es liegt derzeit bereits eine Anfrage über 80 % der Mietflächen eines namentlich noch nicht nennbaren potentiellen Ankermieters vor. Dies würde auch ein Zuzug von mehreren 100 Arbeitsplätzen in die Stadt bedeuten.