

## Bürgerinitiative Siegburg 2010

### **Liebe Siegburger Bürgerinnen und Bürger,**

seit Wochen macht der Bürgermeister auf steuerfinanzierten Anzeigenseiten, also mit von uns allen erwirtschafteten Geldern, Stimmung gegen das Bürgerbegehren und für sein ECE-Projekt. Dabei schreckt er vor Polemik nicht zurück.

Wir setzen dagegen auf Argumente, die Sie ausführlich in den nachfolgenden 13 Punkten finden können. Bitte bilden Sie sich eine Meinung und bitte stimmen Sie am 19. September für den Erhalt des Rathauses und unsere bisher so schöne Innenstadt mit

„Ja“.

### **1 . Was ist von ECE geplant?**

Ein in sich geschlossenes Einkaufscenter im Herzen der Stadt mit ca. **20.000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche**, davon 16.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel, und zwar für einige große, aber auch für ca. 50-60 kleinere Läden. Und ca. 3.000 bis 4.000 m<sup>2</sup> für Restaurants, Cafés und Dienstleistungen. Das bedeutet, dass Siegburg zusätzliche Geschäftsflächen von mehr als 50% der jetzigen Geschäftsflächen verkraften soll! Dies ist unmöglich.

### **2. Welche Auswirkungen ergeben sich für unsere Innenstadt?**

Die Siegburger Fußgängerzone ist schon jetzt zu groß. Schon jetzt stehen 30 bis 35 Läden leer. Viele Einzelhändler haben schwer zu kämpfen wegen Internetangeboten zu Niedrigpreisen, wegen Kreditrestriktionen der Banken und wegen der allgemeinen Käuferzurückhaltung. Die Konsequenz des ECE-Projekts wäre ein **dramatische Zunahme von Leerständen**. Aus anderen ECE-Projekten ist bekannt, dass z.B. Douglas, DM-Markt, Thalia und Wolfskin in die Center ziehen. Wer sollte sich für diese und weitere leer werdende Läden interessieren?

In der Folge würde die Innenstadt unattraktiv und **veröden**. Das geschäftliche und gesellige Leben auf dem Markt und in der Fußgängerzone wäre dahin. Unser größtes Kapital, das Flair einer liebenswerten, historisch gewachsenen Kleinstadt würde verspielt!

Kommt – wie häufig – ein Frischgemüsemarkt in das Center, können die Beschicker auf unserem Marktplatz ihre Stände für immer zusammenklappen. Eine bedrückende Vorstellung!

### **3. Zusätzliche Kaufkraft infolge des Einkaufscenters?**

Eine wissenschaftliche Untersuchung der Hafen-City-Universität Hamburg über 70 Standorte mit neuen Einkaufszentren hat nur in einem einzigen Fall (Wolfsburg) einen Kaufkraftzuwachs ergeben. In allen anderen Fällen gingen die neuen Center voll zu Lasten der vorhandenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe.

Das bedeutet, dass von den € 270 Mio Kaufkraft in Siegburg € **80 bis 100 Mio p.a.** aus der Innenstadt **abgesaugt** und in das Center geleitet wird. Die Kunden finden im Center ein umfassendes Angebot aller gängiger Branchen vor und zusätzlich ein breites Angebot von Restaurants und Cafés. Vorgesehen ist u. a. ein gläsernes Restaurant im Obergeschoss mit Blick auf den Michaelsberg. Warum sollten die Kunden da noch in die Fußgängerzone gehen?

### **4. Schwerer Fehler der politisch Verantwortlichen**

Der Bürgermeister und die Verantwortlichen der CDU-geführten Stadt haben es versäumt, **vor** Beginn jeglicher Aktivitäten das Gutachten eines unabhängigen (vor allem von ECE unabhängigen!) Sachverständigen über die Auswirkungen von 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Geschäftsfläche auf die Siegburger Einzelhandels- und Gastronomiestruktur einzuholen. Dies

hätte an den Anfang aller Überlegungen gehört. Dass dies unterlassen worden ist, kann nur als **grob fahrlässig** bezeichnet werden. Ein solches Gutachten jetzt nachzuschieben, kann sich die Stadtverwaltung ersparen. Denn natürlich hätte ein solches Gutachten nur noch den Charakter eines Parteigutachtens und würde natürlich pro ECE ausfallen!

### 5. Schwerwiegende Nachteile auch für das Siegburger Handwerk

ECE will € 100 Mio investieren. Das bedeutet, dass ECE mit € 7 – 8 Mio Mietzins rechnen muss, damit das Projekt rentabel ist. Ein Großteil dieses Mietzinses geht zu Lasten der Siegburger Vermieter von Ladenlokalen, deren Mieter in das Center wechseln werden.

Die bisherigen Vermieter sind bedeutende Auftraggeber Siegburger Handwerker zur Instandhaltung ihrer Ladenlokale bzw. Geschäftshäuser und geben auch ansonsten Geld für Dienstleistungen in Siegburg aus. Leerstände und jedenfalls notwendige weitere Mietzinsreduzierungen führen zu einer Geldverknappung bei ihnen mit der Folge, dass sie nur noch das Notwendigste zur Pflege und Instandhaltung ihrer Immobilien tun werden.

Das Siegburger Handwerk wird also **weniger Aufträge** von ihnen erhalten und einen entsprechenden **Schaden** erleiden. Auf die Pflege und Instandhaltung des ECE-Großprojekts brauchen diese in Siegburg ansässigen Handwerksbetriebe nicht zu hoffen. Diese Aufträge gehen bei Großunternehmen in der Regel an große überregionale Dienstleister, mit denen schon aus Kostengründen (Stichwort „Mengenrabatt“) Generalverträge bestehen.

### 6. Ist das Mietzinsniveau in Siegburg überhöht und sind deswegen die TOP-Filialisten derzeit nicht an Siegburg interessiert?

Die Behauptung des Bürgermeisters, das Siegburger Mietzinsniveau sei überhöht, ist falsch. Vielmehr ist es in den vergangenen 10 Jahren in Folge des Überangebots von Ladenlokalen **dramatisch gesunken**. Bei Neuvermietungen müssen laut Siegburger Gewerbetreibende Nachlässe bis zu 50% gegenüber den früheren Mieten eingeräumt werden.

Ferner sollte sich der Bürgermeister fragen, warum in der Hohe Straße und der Schildergasse in Köln Deutschland-weite Spitzenmieten gezahlt werden und warum dort gleichwohl alle diejenigen Mieter vertreten sind, die Siegburg gern hätte, wie z.B. Ansons, Peek & Cloppenburg, H&M? Weil hohe Mieten ein Zeichen für hohe Kundenfrequenz und entsprechende Umsätze sind. Gerade die TOP-Filialisten sind in der Lage, jeden Mietzins zu zahlen, der sich im übrigen immer nach **Angebot und Nachfrage** einpendelt. Der Bürgermeister liegt also falsch: TOP-Filialisten werden nicht durch zu hohe, sondern eher durch zu niedrige Mieten abgeschreckt.

Auch der Bürgermeister rechnet mit weiteren Mietzinsrückgängen und Leerständen infolge des ECE-Centers. Sein simples Konzept: Umbau der Läden in Wohnungen, – eine für die Eigentümer rücksichtslose Zumutung! Damit richtet sich das ECE-Projekt auch und gerade gegen diejenigen, die bisher wesentlich zur **Finanzierung des städtischen Haushalts** durch die Zahlung von Gewerbesteuern (Einzelhändler, Gastronomiebranche) und von Grundsteuern (Vermieter) beigetragen haben! Als Dank der Stadt droht ihnen, die häufig während eines ganzen Arbeitslebens eine Immobilie abbezahlt oder ein Einzelhandelsgeschäft aufgebaut haben, jetzt eine Art „**kalter Enteignung**“.

### 7. Brauchen wir ECE, weil in St. Augustin Hurler aufrüsten will?

Keineswegs! Schon heute behauptet sich Siegburg mit einer hohen Kaufkraft-Kennziffer gegen Köln, Bonn und St. Augustin, das schon jetzt ein Einkaufszentrum von ca. 30.000 m<sup>2</sup> hat. Ob sich St. Augustin vergrößert, ist im übrigen bisher nicht definitiv entschieden. Selbst wenn aber St. Augustin demnächst 47.000 m<sup>2</sup> haben sollte, hilft uns ein ECE mit 20.000 m<sup>2</sup> nichts, im Gegenteil. Warum sollte ein Kunde in das Siegburger Center mit 20.000 m<sup>2</sup> kommen, wenn er drei Kilometer weiter 47.000 m<sup>2</sup>, also ein wesentlich größeres Angebot vorfindet.

Also gerade dann, wenn St. Augustin aufrüstet, **muss Siegburg sich auf seine Stärken besinnen** und diese Stärken ausbauen, – eine liebenswerte Kleinstadt mit **Flair** zu sein, mit dem Michaelsberg, interessanten Gebäuden, mit vielen Spezialgeschäften und einigen größeren Warenhäusern wie Kaufhof, C&A, Wehmeier und demnächst einigen weiteren (s. dazu unten), mit einem regen Treiben und einem täglichen Angebot von Frischgemüse und einigen Lebensmitteln auf dem Marktplatz sowie mit vielen Restaurants und Cafés in und außerhalb der Fußgängerzone. Dies alles darf nicht gefährdet werden. Denn die auswärtigen Kunden kommen wegen dieses Flairs nach Siegburg und wollen hier nicht den 100. Konsumtempel erleben!

### **8. Muss Siegburg sich geschäftlich weiterentwickeln?**

Siegburg darf nicht stagnieren, sondern muss sich weiter entwickeln, aber nicht in Form eines alles erdrückenden Mammutprojekts von 20.000 m<sup>2</sup>, sondern behutsam mit etwa 8.000 m<sup>2</sup> für einige größere Anbieter an dezentralen Stellen.

Siegburg würde gestärkt durch ein bis zwei größere Textiler, einen größeren Mediamarkt und einen Lebensmittelmarkt. Es gab und gibt in Konkurrenz zu ECE Investoren mit dezentraler Ausrichtung, die natürlich so lange nicht weiter aktiv werden, als das ECE-Projekt nicht gestoppt ist. Das Interesse an Siegburg wird aber sogleich wieder aufleben, wenn das ECE-Projekt endet.

Die Bürgerinitiative wird deswegen noch vor dem Bürgerentscheid eine **dezentrale Konzeption für unsere Innenstadt** vorstellen.

### **9. Ist auch ein größerer Anbieter von Lebensmitteln im Zentrum möglich?**

Ja, zwar haben sich mehrere Lebensmittelgeschäfte (Aldi, Plus) mangels ausreichender Umsätze aus der Innenstadt verabschiedet. Es gibt jedoch Lebensmittelanbieter, die nicht nur in den großen Märkten vor den Toren der Stadt, sondern auch **unter den anderen Bedingungen von Innenstädten** ein auskömmliches Geschäft betreiben und die lokale Versorgung einer City mit Lebensmitteln sicher stellen, wie z. B. die „REWE-City-Märkte“ oder Edeka.

Unabhängig davon ist aber die Argumentation der Stadt geradezu abwegig, Siegburg müsse sich 20.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschäftsfläche ins Zentrum ziehen, um einen Lebensmittelmarkt zu bekommen. Siegburg darf doch nicht wegen eines Lebensmittelmarktes zu seiner **Selbsterstörung** schreiten!

### **10. Warum soll das Rathaus erhalten bleiben?**

Wir wollen nicht, dass dieses Rathaus für ECE geopfert wird. Es ist erst **43 Jahre** alt und hat seine Mindestlebensdauer damit längst nicht erreicht. Kein Privatmann würde sein Haus nach so kurzer Zeit aufgeben.

Das Rathaus ist ein für die Architektur der 60er Jahre typisches Bauwerk des bekannten Kölner Architekten Prof. Peter Busmann (u.a. auch Planer der Kölner Philharmonie) und damit Teil der **Gebäudevielfalt** Siegburgs mit mittelalterlichen Gebäuden wie der Abtei, der Servatiuskirche, dem Fachwerkhaus „Auf der Arken“, dem Haus zum Winter, mit späteren Bauten wie Stadtmuseum und Jugendstilhäusern, aber auch mit Gebäuden aus dem letzten Jahrhundert, so aus den 50er Jahren z. B. dem Gymnasium Alleestraße, später z.B. dem Amtsgericht.

Das Rathaus hat sich zudem in seiner zentralen Lage als **Anlaufstelle für die Siegburger** bewährt. Wie vom Bürgermeister angekündigt, soll die Stadtverwaltung (zumindest zunächst) in die hintere Frankfurter Straße umziehen. Wir wollen nicht, dass die Siegburger demnächst dorthin pilgern müssen. Neuerdings behaupten die politisch Verantwortlichen der CDU, es werde ein neues Rathaus gebaut. Dies ist eine absolut unverbindliche Aussage, deren Verwirklichung schon an der **desolaten Finanzsituation** Siegburgs scheitern wird.

## **11. Der Sanierungsbedarf des Rathauses**

Die mehrfache Behauptung des Bürgermeisters, das Rathaus habe einen Sanierungsbedarf von € 9 Mio, ist schlicht falsch. Die Rechtsanwälte der Stadt haben uns auf Grund eines Auskunftsverlangens offiziell mitgeteilt, dass sich die Kosten einer notwendigen Sanierung „nur“ auf € 2.8 Mio belaufen.

Um die Sanierungskosten aufbringen zu können, kann die Stadt ein Kommunaldarlehen der KfW mit 3,1% Zinsen und einer Laufzeit von 30 Jahren aufnehmen, das einen Zins- und Tilgungsdienst von durchschnittlich ca. € 140.000 p.a. mit sich bringt. Zusätzlich entstehen – wie von den Anwälten mitgeteilt – für die laufende Instandhaltung des Rathauses Kosten von ca. € 50.000 p.a.. Somit liegt die jährliche Belastung der Stadt bei Erhalt des Rathauses bei € 190.000 und ist damit **wesentlicher geringer als bei Anmietung von Büroräumen.**

## **12. Neue Schulden bei Verkauf und Abriss des Rathauses**

Bei Anmietung von Büroräumen von ca. 6.500 m<sup>2</sup> entsteht bei einem ortsüblichen Mietzins von 7,00 €/m<sup>2</sup> eine Belastung von ca. € 550.000 p.a. Bei Abriss des Rathauses ergibt sich somit **eine Mehrbelastung € 360.000 p.a.**, gerechnet über 30 Jahre von insgesamt ca. € 11 Millionen!

Durch einen Rathausneubau würden voraussichtlich Kosten von ca. € 14 Mio entstehen. Unterstellt, ECE zahlt an die Stadt für das Rathaus einen Kaufpreis von € 4 bis 5 Mio, verbleiben zunächst Kosten von ca. € 9 bis 10 Mio. Rechnet man dagegen noch die bei Erhalt des Rathauses entstehenden Sanierungskosten von € 2.8 Mio, ergeben sich bei Abriss des Rathauses Mehrkosten und damit eine **Erhöhung des Schuldenstands von rund € 6 bis 7 Mio!**

Hinzu kommen noch erhebliche Umzugskosten, Umbauten in den anzumietenden Ersatz-Büroräumen usw. Und dies vor dem Hintergrund, dass **Siegburg schon jetzt die zweit höchst verschuldete Stadt in NRW** ist. Die Stadt sollte im Interesse der nachfolgenden Generationen beginnen, Schulden abzubauen anstatt neue Schulden zu machen!

## **13. Wie ist die bisher bekannte Planung von ECE zu bewerten?**

In einer groß angekündigten Präsentation erster Entwürfe des Centers hatte ECE nicht mehr als vier begrenzte Außenansichten als Aquarelle anzubieten, ferner die Mitteilung, das Center werde in mehrere Bauteile aufgegliedert, alles jedoch ohne irgendwelche Details, stattdessen zusätzlich mit dem wiederholten Hinweis, **alles sei unverbindlich**. Insgesamt eine mehr als dürftige Vorstellung nach mehrmonatiger Arbeit!

Ferner ließ ECE verlauten, dass das „**Bartmännchen**“ in der Burggasse in die Neubauplanung einbezogen und abgerissen wird, obwohl es nach dem für alle Investoren verbindlichen Anforderungsprofil der Stadt zu erhalten ist, - ein erstes Anzeichen, wie rigide ECE vorgeht und wer demnächst in Siegburg das Sagen hätte, wenn ECE kommt!

Auch die Zufahrtplanung lässt Böses ahnen. Der gesamte LKW-Zulieferverkehr soll von der Wilhelmstraße über die Alleestraße, vorbei am Zugangstor des Gymnasiums und über den Zebrastreifen, den die Schülerinnen und Schüler benutzen (!), geführt werden. Der PKW-Verkehr soll in Richtung Parkhaus Ringstraße und von dort durch einen Tunnel zum ECE-Parkhaus fließen. Auch hier sind alle Details noch offen und damit auch die Frage, ob sich hier ein weiteres **Verkehrsdasaster** anbahnt.

Weitere Informationen unter [www.buergerinitiative-siegburg.de](http://www.buergerinitiative-siegburg.de)  
[www.buergerbegehren-siegburg-2010.de](http://www.buergerbegehren-siegburg-2010.de)

Unterstützungskonto 4100608010 bei der VR-Bank Rhein-Sieg (BLZ 370 695 20)