



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Büro des Baudezernats	24.10.2018	1149/18 - I/379
-----------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.10.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	05.11.2018		
Bauausschuss	05.11.2018		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	06.11.2018		
Stadtverordnetenversammlung	14.11.2018		

Betreff:

Umsetzungsbeschlüsse zum Stadthaus am Dom / Domhöfe und die damit verbundenen Grundstücksverträge sowie der Sicherstellung der hierzu erforderlichen Finanzierung

Anlage/n:

Zeitstrahl Projekt Domhöfe

Teil 1 Übersichtslageplan und Ansichten Stadthaus am Dom / Domhöfe, Domplatz

Teil 2 Übersichtslageplan und Ansichten Parkhaus Grundstück Goethestraße 7

Teil 3 Lageplan und Ansicht Kinderhort Grundstück Turmstraße 7

Teil 4 Pressespiegel Stadthaus am Dom

Teil 5 Schriftverkehr BI Marienheim; Tabelle Argumente der BI

Teil 6 Erklärungen Interessenvertreter

Beschluss:

I.

Die nachfolgende erläuterte Gesamtkonzeption für den Neubau der Domhöfe inkl. der Bebauung Liebfrauenberg, des Kinderhortes Marienheim und des neuen Parkhauses in der Goethestraße 7 werden zur Kenntnis genommen. (Siehe Anlagenband Teil 1 – 3)

II.

Der Magistrat wird beauftragt,

1.

die noch nicht umgesetzte Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2015, Drucksachen-Nr. 2415/15 – I/537, bezüglich der Übertragung des städtischen Teilerbbaurechtes/Aufhebung des Erbbaurechts sowie Grundstücksverkauf an die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG, alleinvertretungsberechtigt durch Herrn Martin Bender, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau, mit nachfolgenden Änderungen in Teil II umzusetzen:

1.1.

Der Verkauf der im Beschlussantrag aufgeführten städtischen Grundstücke erfolgt an die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG II, Lahnau.

1.2.

Ein Wertansatz für die im Beschlussantrag aufgeführten städtischen Grundstücke erfolgt nicht.

1.3.

Ziffer 2. – 3. entfallen.

1.4.

Ziffer 4. Absatz 3 wird wie folgt geändert:

Die anlässlich einer Rückübertragung des Grundstückes auf die Stadt Wetzlar entstehenden Kosten und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten der Erwerberrin. Die Rückübertragung des Grundstückes auf die Stadt Wetzlar erfolgt unentgeltlich.

1.5.

Hinsichtlich der zwischen den Domhöfen und der Liegenschaft Domplatz 17 entstehenden Baulücke verpflichtet sich der Erwerber bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer für den Fall, dass diese innerhalb von 15 Jahren nach Vertragsabschluss einer baulichen Nutzung zugeführt wird, zur Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 100.000 €. Diese Regelung ist auf eventuelle Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

1.6.

Ziffer 7. entfällt

1.7.

Die übrigen Konditionen der Beschlussfassung Ziffer 5., 6., 8. und 9. werden gemäß der seinerzeitigen Beschlussfassung umgesetzt.

Die im Vergleich zum Jahre 2015 „Städtebaulicher Vertrag“ eingetretenen konzeptionellen Veränderungen, im Wesentlichen:

- Aufnahme der Teil - Bebauung Liebfrauenberg,
- Belassung einer Baulücke zwischen den Domhöfen und Domplatz 17,
- Ausbildung von Terrassen, der dem Domplatz zugewandten Seite, zur Gastronomienutzung,

- Ansiedlung eines Multiplexkinos / Veranstaltungsräume im mittleren Hof,

sind in den vorliegenden Vertragsentwurf (DRU-Nr. 2431/15) einzuarbeiten.

Dieser Vertrag ist in seiner Endfassung der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

2.

die städtische Liegenschaft Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstück 8/1 „Goethestraße 7“, nördlicher Teil, an den Von Dalberg´scher katholischer Kirchenfonds Wetzlar, Goethestraße 2, 35578 Wetzlar, mit einer Verkaufssumme in Höhe von 168.525,00 € zu veräußern (siehe Grundstücksvorlage).

3.

den Verkauf der im städtischen Eigentum stehenden Parzelle Flur 15, Flurstück 8/1, südlicher Teil, an die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG II, Lahnau, mit einer Verkaufssumme in Höhe von 110.775,00 € (siehe Grundstücksvorlage) vorzunehmen, damit dort von der Erwerberin das in dem bisherigen Planungsprozess bereits vorgestellte Torhaus errichtet werden kann.

4.

zur Mit-Finanzierung der vorgenannten Baumaßnahmen für folgende städtische Grundstücke / Gebäude ein Bieterverfahren durchzuführen und am Markt zu veräußern:

- Anwesen Domplatz 8 (zurzeit eigene Nutzung)
- Zehntscheune, Ludwig-Erk-Platz 1 (gewerbliche Nutzung)
- Anwesen Helgebachstraße 44 (Mietnutzung)

5.

zur weiteren Mit-Finanzierung acht im städtischen Eigentum befindlichen Objekte an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG) zu veräußern. Damit bleibt dieser Teil des Vermögens in der Gesamtbilanz des Konzerns Stadt Wetzlar. Diese sind:

- Frankfurter Straße 63, (Mietnutzung- vermietet an freien Träger)
- Hausertorstraße 42, (Mietnutzung)
- Lauerstraße 1 a, (Mietnutzung – vermietet an freien Träger)
- Phönixstraße 35 / 35 a, (Mietnutzung)
- Phönixstraße 35 b / 35 c, (Mietnutzung)
- Brodschirm 6, (Mietnutzung)
- Eduard-Kaiser-Straße 30 – 34 (Mietnutzung)
- Wetzlarer Straße 127 – 139 (Mietnutzung)

sowie eine Teilfläche von ca. 5.850 qm aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 44, Flurstück 33/134 zu einem Bodenwert von 135 € / qm, zur Errichtung eines Wohngebäudes im Rahmen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten) in der Summe mit einem voraussichtlichen Gesamtvolumen von ca. 3 Mio. €.

Der Magistrat wird dazu beauftragt, die erforderlichen Vorlagen zu erarbeiten und zu gegebener Zeit der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

III.

Die im Zusammenhang mit dem Stadthaus am Dom stehenden weiteren städtischen Grundstücke, wie „Gewandsgasse 9“, Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstücke 281/1 und 282/2; sowie eine Teilfläche aus dem Domplatz für die Gestaltung der Terrassen vor dem Stadthaus am Dom / Domhöfe, Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstück 330/8 und Teilflächen aus den Flurstücken 368/8 und 363/1, sowie eine Teilfläche aus dem „Liebfrauenberg“ Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Teilfläche aus den Flurstücken 375/5 und 280/2 (siehe Anlagenband Anlage Domhöfe, bisherige Planung) werden für die Umsetzung des Projektes benötigt und daher an den Investor Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG II gem. der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wetzlar veräußert. Bei den vorgenannten Objekten bzw. Teilflächen (Gewandsgasse 9, Teilfläche Liebfrauenberg, Teilfläche Domplatz) wird der Magistrat beauftragt, die entsprechenden Grundstücksgeschäfte auf Basis der o. g. Werte vorzunehmen.

IV.

Der Magistrat wird beauftragt, auf Basis der in dieser Vorlage beschlossenen Gesamtüberlegungen ein Verkehrskonzept zu erstellen. Dieses ist auch Grundlage der Baugenehmigung. Das Verkehrskonzept wird im Begleitgremium beraten und anschließend der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

V.

Weiterhin wird der Magistrat beauftragt,

- a) mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG), Ernst-Leitz-Straße 30, 35578 Wetzlar, eine vertragliche Vereinbarung zu schließen mit dem Ziel, dass die SEG die in ihrem Eigentum befindliche Liegenschaft Turmstraße 7, gemäß der beigefügten Planung (siehe Anlagenband), zu einer Kindertagesstätte herrichtet. Zugleich wird der Magistrat beauftragt, einen Mietvertrag für die Nutzung dieses Objektes als Nachfolgestandort der bisherigen Kindertagesstätte Marienheim sowie zur Unterbringung des Jugendbildungswerkes der Stadt Wetzlar zu marktüblichen Mietkonditionen mit der SEG abzuschließen.
- b) mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG), eine Vereinbarung zu treffen, auf dem ehemaligen Gelände der Kindertagesstätte Marienheim, „Goethestraße 7“, Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstücke 7/6, 8/1, 8/2, 14/3 und 14/4, ein Parkhaus mit mindestens 210 Stellplätzen zu planen, auszuschreiben, zu errichten und zu bewirtschaften.

In diesem Zusammenhang beschließt die Stadtverordnetenversammlung:

- Der Stadtentwicklungsgesellschaft wird eine Kapitaleinlage in Höhe von 3 Mio. € sowie ein Investitionszuschuss in Höhe von bis zu 2,5 Mio. € gewährt. Die wesentliche Finanzierung dieser Mittel erfolgt über die in Punkt 2 bis 5 genannten Immobilien- und Grundstücksveräußerungen.

- Der restliche Anteil der Finanzierung (Darlehensbeträge) wird durch eine entsprechende Bürgschaft der Stadt Wetzlar abgesichert.
- Die mit der Abwicklung der vorgenannten Maßnahmen in Zusammenhang stehenden außerplanmäßigen Ein- und Auszahlungen bzw. Erträge und Aufwendungen werden hiermit beschlossen.

VI.

Ferner nimmt die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft als Voraussetzung für die Errichtung des Parkhauses auf dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstücke 7/6, 8/1, 8/2, 14/3 und 14/4 mit dem Von Dalberg'scher katholischer Kirchenfonds einen Erbbaurechtsvertrag zu folgenden Konditionen abschließen wird:

- Laufzeit des Vertrages 99 Jahre
- Ein Erbbauzins in Höhe von 6 % des Bodenrichtwertes
- Ein Erbbauzinsanpassung nach dem Verbraucherpreisindex für Freizeit, Unterhaltung und Kultur
- Bei Heimfall oder Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf sind sämtliche Kosten für Abbruch und Entsorgung der Immobilien durch den Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

Wetzlar, den 24.10.2018

gez. Wagner

Begründung:

Ausgangslage:

Durch die vorgenannten Stadtverordnetenbeschlüsse aus den Jahren 2015 und 2017 sowie den Grundsatzbeschluss zum Stadthaus am Dom vom 24.01.2018 wurden die vorbereitenden Entscheidungen getroffen, um die Revitalisierung des Stadthauses am Dom voranzutreiben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat sich in ihrer Sitzung am 07.05.2015 grundlegend mit der Weiterentwicklung im Bereich des Stadthauses am Dom auseinandergesetzt und erste Grundsatzbeschlüsse gefasst. Gegenstand waren auch ein Eckpunktepapier für die Neugestaltung dieses Bereiches sowie der Verkauf der entsprechenden Grundstücke, verbunden mit dem Auftrag, die Klärung rechtlicher Fragen, wie z. B. Baugenehmigung, Planungsrecht, Stellplatznachweis, Andienbarkeit und ähnliches, zu prüfen und Regelungen vorzubereiten. Parallel dazu wurde ein Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess durchgeführt mit Veranstaltungen u. a. zum städtebaulichen Konzept (24.11.2016) und zu Fassaden (13.03.2017). Auch die Hinweise (Anregungen und Kritik), die in der am 15.02.2018 durchgeführten Informationsveranstaltung bzw. der Bürgerversammlung vom 21.06.2018 vorgetragen wurden und im Nachgang eingereicht worden sind, wurden in den Prozess eingebracht und soweit möglich berücksichtigt.

Dies wurde regelmäßig in enger Abstimmung mit dem eigens eingerichteten Begleitgremium in acht gemeinsamen Sitzungen erarbeitet. Die entsprechenden Eckpunkte und die daraus folgenden Planungsüberlegungen wurden intensiv beraten und letztlich einvernehmlich mitgetragen.

Die Gründe, die zur Neuordnung des Geländes Stadthaus am Dom führen, sind in der Grundsatzbeschlussvorlage vom Januar 2018 umfangreich und abschließend erläutert. Zwischenzeitlich wurde weiter an den Planungsdetails gearbeitet bzw. die grundstücksrechtlichen Fragen aufgearbeitet. Es wurden weiterhin Fragestellungen, wie Planungsrecht, Vergaberecht etc., seitens des Magistrats geprüft und abschließend bewertet.

Das jetzt vorgelegte Beschlusspaket beinhaltet im Wesentlichen folgende Schritte:

1. Die Kindertagesstätte Marienheim zieht in die im Eigentum der SEG stehende Liegenschaft „Turmstraße 7“ um. Die „Turmstraße 7“ wird dazu von der Stadtentwicklungsgesellschaft zum Betrieb einer Kindertagesstätte renoviert und so hergerichtet, so dass sie zusätzlich für Zwecke des Jugendamtes nutzbar ist. Die Baumaßnahmen umfasst Umbaukosten in Höhe von 3.100.000 € (Kostenschätzung Bruttobetrag – kein Vorsteuerabzug möglich). Zur Finanzierung der Maßnahmen wird die Stadt Wetzlar für die Nutzung durch die Kindertagesstätte und das Jugendamt eine marktübliche Miete an die SEG leisten.
2. Für den Bereich der Altstadt ergeben sich aus dem Altstadtparkkonzept Notwendigkeiten für Besucher sowie zur Stärkung des Einzelhandels und der Wohnungswirtschaft, im oberen Altstadtbereich genügend Parkplatzfläche zu schaffen, und zwar unabhängig von einer möglichen Nutzung der zukünftigen Domhöfe. Aus diesem Grund wird auf dem ehemaligen Gelände der Kindertagesstätte Marienheim ein Parkhaus mit mindestens 210 Stellplätzen errichtet (Kostenschätzung ca. 5.500.000 € -

Nettobetrag, weil Vorsteuerabzug möglich).

Dazu werden von der Stadtentwicklungsgesellschaft entsprechende Planungen durchgeführt und das Projekt realisiert (inkl. Ausschreibung und Vergabe). Über die Art und Weise wie das Parkhaus später betrieben wird, wird die SEG in eigener Zuständigkeit entscheiden, ob sie selbst oder durch einen Dritten am Markt den Betrieb sicherstellt.

3. In diesem Zusammenhang wird auch das vordere Grundstück entsprechend mit einem gewerblich zu nutzenden Torhaus bebaut. Hierzu gibt es bereits eine abgestimmte Entwurfsplanung (siehe Anlagenband). In diesem Objekt wird unter anderem auch die Tourist-Info angesiedelt, damit sie weiterhin im zentralen Innenstadtbereich gut zu erreichen ist. Die vertragliche Umsetzung dieser Ansiedlung obliegt dem Eigenbetrieb Stadthallen.
4. Der Beschluss Stadthaus am Dom von 2015 (Drucksachen-Nummer 2415/15) und das damit verbundene Grundstücksgeschäft werden unter den aktuellen Rahmenbedingungen abgewickelt. Diese haben sich unter anderem durch die nicht verfügbare Fläche zwischen den Domhöfen und dem Haus Domplatz 17 und die geänderte Bebauung Liebfrauenberg verändert, so dass sie angepasst werden müssen. Grundlagen sind diese, in dieser Vorlage ergangenen, Festlegungen.
5. Die für den Bau des Gebäudes Stadthaus am Dom / Domhöfe noch notwendigen Ergänzungsflächen im Bereich des „Liebfrauenberges“, der „Gewandsgasse 9“, sowie anteilig für die dem Domplatzgelände zugewandten Terrassen, werden zeitgleich an den Investor veräußert. Der Magistrat wird beauftragt, dazu die entsprechenden Grundstückverkäufe vorzubereiten, damit entsprechende Planungen umgesetzt werden können. Dabei soll der Grundstückspreis anhand der Richtwertkarte des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden.

derzeit:

Liebfrauenberg	185 €/qm
Domplatz	250 €/qm

6. Die Grundstücksvorlagen „Goethestraße 7, nördlicher Teil und südlicher Teil“ werden zeitgleich mitbeschlossen, damit entsprechende Planungen umgesetzt werden können.
7. Zur Gegenfinanzierung werden städtische Liegenschaften am Markt veräußert oder an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft abgegeben, da sie entweder einen hohen Sanierungstau haben oder zur Bildung oder Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet werden sollen.
 - a) z. B. Domplatz 8 (Sanierungsaufwand ca. 425.000 €)
 - b) neu zu bildendes Baugrundstück an der Volpertshäuser Straße; geplanter Neubau von ca. 60 Wohneinheiten

Der Von Dalberg´scher katholischer Kirchenfonds hat in seiner Aufsichtsratssitzung vom 03.09.2018 den mit den Stadt Wetzlar bzw. der SEG verhandelten Konditionen zugestimmt.

Nach Beschlussfassung und Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft und dem Von Dalberg´scher katholischer Kirchenfonds wird mit den weiteren Planungsschritten begonnen werden, die Grundlage für den Umbau des/r

Kinderhortes/Kindertagesstätte bzw. den Bau des Parkhauses sind.

Nach Abschluss dieses Erbbaurechtsvertrages werden die entsprechenden Baugenehmigungen beantragt, sowie die Leistungen ausgeschrieben und vergeben (siehe Beschluss Ziffer V).

Der weitere Zeitplan sieht vor, dass zu Beginn des Jahres 2019 eine baugenehmigungsreife Planung für die Kindertagesstätte vorliegt und die entsprechende Ausschreibung mit Vergabe stattfinden kann, so dass mit den Arbeiten zum Umbau der „Turmstraße 7“ umgehend begonnen werden kann. Die Inbetriebnahme des/r Kinderhortes/Kindertagesstätte ist für das 2. Halbjahr 2019 vorgesehen.

Danach wird in 2020 das Gebäude der ehem. Kindertagesstätte bzw. dem Kinderhort freigeräumt und im Anschluss daran umgehend ein Parkhaus errichtet. Wenn möglich soll in diesem Zusammenhang auch das geplante Torhaus errichtet werden. Im Nachgang wird der Domplatz entsprechend hergerichtet, um die Baumaßnahme „Abbruch des Stadthauses am Dom“ in Abstimmung mit der Händlerschaft der Altstadt zu beginnen (Abbruchzeit ca. 9 Monate).

Nach Abschluss aller Maßnahmen müssen die „Goethestraße“ und der „Domplatz“ entsprechend gestaltet werden. Es ist nach wie vor vorgesehen, zur Belebung der Altstadt und zur besseren Aufenthaltsqualität den Domplatz und Fischmarkt autofrei zu gestalten. Dies wird auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Verkehrskonzeptes (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) umgesetzt werden.

Sodann werden die Domhöfe neu gebaut. Bis dahin muss eine baugenehmigungsreife Planung vom Investor vorgelegt werden. Sollte hierfür ein Bebauungsplan notwendig sein, wird der Magistrat beauftragt, das notwendige Verfahren zu veranlassen.

Die entsprechenden noch abzuschließenden Kaufverträge im Zusammenhang mit der Ziffer II, Nrn. 4 und 5 werden den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.