



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	31.08.2006	0197/06 - I/80
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.09.2006	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	19.09.2006	3	
Bauausschuss	25.09.2006	3	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	26.09.2006	6	
Stadtverordnetenversammlung	04.10.2006	8	

Betreff:

Investorenausschreibung zur Nutzung des Haarplatzes für touristische und gastronomische Zwecke

- Ausschreibungsergebnis, Beschluss über Investorenkonzept -

Anlage/n:

Vergleichende Darstellung der Investorenkonzepte / Konzeptunterlagen

Beschluss:

1. Für die Errichtung einer Gastronomie mit Biergarten sowie Kanu- und Fahrradverleih an der Lahn im Bereich Haarplatz wird zur Realisierung das Investorenkonzept der Brüder Bernhard und Ingo Noack als Grundlage genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, mit den Brüdern Noack auf der Grundlage ihres in der Anlage vorgelegten Konzeptes die entsprechenden Vertragsbedingungen zur Realisierung der Maßnahme auszuhandeln und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Aufgrund verschiedener Anträge der im Stadtparlament vertretenen Fraktionen wurde der Magistrat beauftragt, zur Nutzung des Haarplatzes für touristische und gastronomische Zwecke einen Kriterienkatalog zwecks Durchführung einer Investorenausschreibung auszuarbeiten.

Der im Auftrag des Magistrates von der Verwaltung ausgearbeitete Kriterienkatalog wurde in den städtischen Ausschüssen beraten und die Stadtverordnetenversammlung beauftragte in ihrer Sitzung am 07.02.2006 den Magistrat, auf der Grundlage des vorgelegten Kataloges, die Ausschreibung für das Projekt „Touristische und Gastronomische Nutzung des Haarplatzes“ auszuarbeiten und durchzuführen.

Die öffentliche Ausschreibung in der Wetzlarer Neuen Zeitung und dem Sonntag-Morgenmagazin erfolgte am 01. und 02. April 2006 mit dem Hinweis, wo die Bewerbungsunterlagen anzufordern/abzuholen und bis wann die geforderten Leistungen einzureichen sind.

Durch die Ausschreibung wollte die Stadt sicherstellen, dass der Haarplatz über eine gut bürgerliche gastronomische und Biergartenutzung sowie durch ein städtebauliches und architektonisches, bauliches Konzept in seiner touristischen Attraktivität gesteigert wird. Die Teilnehmer waren vor dem Hintergrund der barocken Hospitalkirche sowie der Kulisse der Altstadt vor eine schwierige Aufgabe gestellt, die Erwartungen der Stadt zu erfüllen. So war vorgegeben, die Bebauung auf zwei Geschosse zu beschränken und gemäß § 9 der Baugestaltungssatzung an die historische Umgebung anzupassen.

Für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich waren folgende Kriterien zu beachten:

- Schaffung einer geeigneten Infrastruktur für eine Ein- und Ausstiegsstelle für Kanutouristen und Errichtung einer Kanuanlegestelle mit Steg und Treppenanlage zum Ein- und Ausstieg an der Lahn.
- Herstellung eines Kanu-, Fahrrad- und Inlineskater-Rastplatzes sowie Fahrradverleihs, in Form eines architektonisch qualitativ gestaltetes Baukörpers, bestehend aus Büro, Lager für Boote, Fahrradcontainer, Gepäckschließfächer etc., in eingeschossiger Bauweise; Material: Stahl, Glas, heller Sandstein.
- Bau einer öffentlich zugänglichen Sanitäreanlage mit Babywickelmöglichkeiten zur Nutzung für den Kanu-, Fahrrad- und Biergartenbetrieb in funktionaler und gestalterischer Verbindung mit dem v. g. Rastplatz.
- Planung und Errichtung eines Gastronomie- (ganzjährig) und Biergartenbetriebes im Bereich des Grünstreifens zwischen alter und neuer Lahnbrücke.
- Die Überlassung der Fläche soll auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 35 Jahren erfolgen.
- Die gesamte Anlage soll sich durch die Anordnung der Baukörper, dem Einsatz von Grünpflanzen zum anschließenden Parkplatz abgrenzen, sich aber zur Lahn und Altstadt hin als offener Garten präsentieren. Die Parkplatznutzung darf durch das Bauungskonzept nicht eingeschränkt werden.

Die Beurteilungskriterien des verwaltungsinternen Auswahlkremiums waren wie folgt festgeschrieben:

A. Städtebauliche Planung

- Einfügung in die städtebauliche Umgebung; Bezug zum historischen Umfeld
- Gestalterische und stadträumliche Qualität; Baustruktur und Freiflächen
- Erschließung, Lärm- und Immissionsschutz

B. Bauliche/Architektonische Gestaltung

- Gestaltung des Baukörpers
- Qualität und Angemessenheit der Fassadengestaltung; Auseinandersetzung mit der Baugestaltungssatzung der Stadt Wetzlar
- Zusammenwirken von Nutzung; Konstruktion und Gestaltung
- Realisierbarkeit, technische Plausibilität

C. Betriebskonzept

- gastronomisches Angebot
- Ganzjahresgastronomie mit diversen Nutzungen
- funktionale und organisatorische Anforderungen an den Gastronomie-, Biergarten- und Tourismusbetrieb

Von den 6 Bewerbern, denen die Ausschreibungsunterlagen ausgehändigt wurden, haben lediglich zwei jeweils eine Arbeit im Sinne der Ausschreibung abgegeben. Die Konzepte einschließlich der Erläuterungen sind zur Information als Anlage beigefügt.

Der **Vorschlag K** stellt sich als massiver zweigeschossiger Baukörper dar, der städtebaulich eine Riegelstellung zwischen Haarplatz und Lahn herbeiführt. Aus Sicht der Denkmalpflege ist der Standort so im Vordergrund am Ufer auch in seiner Höhenentwicklung gegenüber der historischen Bebauung zu dominant. Verbindliche maßstäbliche Elemente zur historischen Umgebung sind nicht erkennbar. Die Einteilung in drei Baukörper im Erdgeschoss und die damit beschriebenen Blickbeziehungen zur Lahn und zur Altstadt sind durch Beschattung auskragender Bauteile des Obergeschosses nicht gegeben. Die Überbauung des Rastplatzes schafft zwar Freiräume, aber ohne Aufenthaltsqualität (Angsträume). Die Sitzstufen am Wasser lassen sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten ohne erheblichen Eingriff in die vorhandene Struktur nicht realisieren.

Die Architektursprache ist geprägt durch großflächige Wandscheiben, die Fensteröffnungen ergeben sich aus den Nutzungen der Räume überwiegend in bandartigen Flächen.

Die Gastronomie mit der Terrasse im Obergeschoss hat eine hohe Aufenthaltsqualität (Blick zur Altstadt, sitzen über dem Fluß, Abendsonne), aber nicht die typischen Qualitäten eines ebenerdigen Biergartens. Der vorhandene Baumbestand wird zwar erhalten, bleibt aber ohne Bezug zum Gebäude und der gastronomischen Nutzung der Terrasse.

Der **Vorschlag N** beinhaltet relativ einfache Baukörper, die in ihrer Formensprache an das Thema „Bootshaus“ mit Freibereich anlehnen. Durch die überwiegend differenzierte Geschossigkeit, die Gliederung in Einzelbaukörper, stellt er sich weniger als massiven Komplex dar. Obwohl das „Wikingerdach“ eher deplaziert wirkt, lässt die Dachlandschaft insgesamt einen besseren Bezug zur Altstadt (historischen Bebauung) erkennen. Die zur Lahn hin geöffneten Innenhöfe bieten abgeschirmte Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Beim Entwurf **K** ist der Biergarten auf die Terrasse im 1. OG beschränkt. Im Entwurf **N** entsteht eine hofartige zum Parkplatz geschlossene und zur Lahn hin offene gut nutzbare Freifläche, die allerdings deutlich an Wert verliert, da nach den vorliegenden Plänen der Bestand an großkronigen Bäumen der Bebauung weichen muss.

Funktional wird das Raumprogramm von beiden erfüllt, soweit es die vorgelegten Unterlagen erkennen lassen.

In beiden Fällen ist hier im Detail im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens noch nachzuarbeiten.

Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen insbesondere des Uferbereiches und des Bootsanlegers bedürfen bei beiden der Nachbesserung. Hier sind die hereinreichenden Unterlagen wenig aussagekräftig.

Aufgrund der v. g. Aussagen wurden beide Bewerber mit Schreiben vom 20.06.06 benachrichtigt, mit der Aufforderung, die noch nicht erbrachten Leistungen zeitnah nachzureichen, um die Vorschläge den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen zu können.

Die zum **Vorschlag K** nachgeforderten Ausführungen wurden wie folgt beantwortet:

- **Gastronomisches Konzept/Erfahrung:**

Die Planung sieht in der Umsetzung des gastronomischen Konzepts eine Teilung des Gastronomiebereiches in die Unterteilung Bistro/Cafe und Speiserestaurant vor.

Beide Segmente sollten über einen Nichtraucher und einen Raucherbereich verfügen, wobei der Bistro/Cafebereich nahtlos in den Terrassenbereich übergeht. Hierbei ist angedacht, den Bistro/Cafebereich in einem modernen legeren Stil einzurichten und den Restaurantbereich in einem gehobenen Ambiente zu gestalten. In allen Bereichen wird internationale Küche sowie Fischspezialitäten als auch die kleine Küche im Bistro in Verbindung mit Kuchen und Kaffee angeboten. Bistro/Cafe und Biergarten sollte ab 11.00 bis zur möglichen Öffnungszeit offen sein, im Restaurantbereich werden die Öffnungszeiten den Speisezeiten angepasst. Somit denken wir für alle möglichen Zielgruppen ein passendes Angebot zu bieten.

Unsere gastronomische Erfahrung erstreckt sich auf nunmehr fast 10 Jahre mit der Übernahme eines Restaurants in Wetzlar. Durch deren komplette Neugestaltung mit dem Umbau im Jahr 2002 haben wir aus einer einfachen Pizzeria ein angesehenes Speiserestaurant der gehobenen Klasse geschaffen, welches von den Gästen unseres Hauses über die Grenzen von Wetzlar hinaus geschätzt wird.

- **Freiflächengestaltung Lahnufer;
Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen**

Wie in der Grundplanung des Architekten vorgesehen, gehen wir davon aus, dass die vorhandene Uferbefestigung unberührt bleiben und die Freiflächen sowohl die Gehwege als auch die Parkplätze dem Gesamtbild der Uferpromenade angepasst werden.

Bei der endgültigen architektonischen Planung des Gebäudes werden wir die vorhandenen Leitungstrassen einbeziehen und dem Baugenehmigungsantrag beifügen.

- **Spielplatz**

Die geforderte Spielplatzanlage werden wir in die endgültigen architektonischen Planungen einbeziehen und darstellen.

- **Finanzierungskonzept**

Wir werden zur Anfrage des Finanzierungskonzeptes zu gegebener Zeit konkrete Ausarbeitungen vorlegen. Nach Rücksprache mit unserem Architekten und unserer Bank müssen die endgültigen Bauausführungen feststehen, um einen definitiven Finanzierungsplan zu erstellen. Diesen erhalten Sie mit Stellungnahme unserer Bank unaufgefordert.

Die zum **Vorschlag N** nachgeforderten Leistungen wurden wie folgt ergänzt:

- **Erschließung des Grundstückes**

Die Erschließung des neu zu bildenden Grundstückes erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Parkplatz, es gibt zwei Durchgänge, einmal zum Innenhof/Rastplatz und einmal zum Biergarten. Die Anlieferung für die Gastronomie sowie der Bereich Kanulager erfolgt ebenfalls über den vorhandenen Parkplatz (siehe Anlagen).

- **Darstellung der Freiflächen**

Hinsichtlich der Freiflächengestaltung wurde ein Gestaltungskonzept für die Außenanlage nachgereicht (siehe Anlage).

- **Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen**

Sollte das vorgestellte Konzept in eine Realisierungsphase eintreten, sind diesbezüglich im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch Detailfragen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Wetzlar zu führen.

Gastronomisches Konzept/Erfahrung

Die Einrichtung der Gaststätte im EG erfolgt in Anlehnung an eine Brauereigaststätte, die ca. 110 – 120 Gästen Platz bietet. Im Angebot der Küche wird sich der Brauhausgedanke wiederfinden und Deutsche Küche angeboten. Die Küche wird ein Ganztagsangebot, vom Frühstück oder Vesper für die Kanu- und Fahrradtouristen, über ein täglich wechselndes Mittagmenü (Stammessen), Kuchen und Eis am Nachmittag, bis zum rustikalen Abendessen anbieten.

Im Biergarten können bis zu 200 Gäste Platz finden.

Die Bewirtung der Gäste mit Getränken erfolgt über eine Außentheke, die mit der Theke im Gastraum verbunden ist.

Der Biergarten wird in einen Bereich mit Service und einen Selbstbedienungsbereich unterteilt. Im Selbstbedienungsbereich und im Innenhof vor dem Kanuverleih (Rastplatz) ist das Verzehren von mitgebrachten Speisen erlaubt.

- **Finanzierungskonzept**

Gaststätte und Biergarten wurden anhand der Eckdaten, die vom Hotel- und Gaststättenverband sowie den Fachplanern getrennt wurden, in Größe und Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze so optimiert, dass langfristig ein wirtschaftlich gesicherter Betrieb ermöglicht wird.

Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 1.100.000,00 Euro und teilt sich je zur Hälfte auf den Baukörper sowie die Gastrotechnik und Ausstattung auf.

Sollte das Konzept realisiert werden können, wird ein detaillierter Finanzierungsplan einschließlich der entsprechenden Zustimmung der Bank vorgelegt.

Aus Sicht des verwaltungsinternen Fachgremiums hat der **Vorschlag N** in Bezug auf die Funktion Biergarten, die Lage im Uferbereich der Lahn und die Berücksichtigung der historischen baulichen Umgebung die besseren Ansätze für eine Realisierung. Bezüglich der Gestaltung des Lahnufers sowie des Bootsanlegers sind im Rahmen eines noch erforderlichen Genehmigungsverfahrens jedoch konkretere Aussagen zu treffen.

Bei der vorzunehmenden Vertragsgestaltung mit dem Investor ist vorgesehen, dem Investor das städtische Grundstück im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen.

Sofern die Stadtverordnetenversammlung durch den vorliegenden Beschluss den Weg für die Realisierung dieses Vorhabens ebnen würde, wäre mit dem ausgewählten Investor ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag auszuhandeln, der dann erneut der Stadtverordnetenversammlung zur Genehmigung vorgelegt würde.

Von Seiten der Stadt Wetzlar ist die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Grundstück und das Abräumen des Grundstückes von dem derzeit dort vorhandenen Bewuchs und der Möblierung (Wege, Betonsitzflächen) sowie ggf. eine Planierung und Herstellung einer ebenen, wassergebundenen Oberfläche im jeweils konzeptbezogenen erforderlichen Umfang zu veranlassen, um eine Überlassung zu der vorgesehenen Nutzung im Rahmen eines Erbbaurechtsverhältnisses zu ermöglichen. Angestrebt wird, die Unterhaltung der öffentlichen Toilettenanlage durch Anbindung an die Gastronomie zu regeln, um eine dauerhafte Nutzungsqualität in Bezug auf Sauberkeit und Vandalismusresistenz zu erreichen. Ein Ausgleich der entsprechenden Lasten könnte über die Höhe des jährlichen Erbbauzinses geregelt werden.