



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/036/2015
Datum	Montag, den 27.04.2015
Sitzungsbeginn	18:05 Uhr
Sitzungsende	20:25 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

Anwesend:

vom Gremium

Herr Bernhard Noack	Ausschussvorsitzender	CDU
Frau Martina Heil-Schön	Stadtverordnete	SPD
Herr Günter Pohl	Stadtverordneter	SPD
Herr Rolf-Georg Pross	Stadtverordneter	SPD
Herr Peter Helmut Weber	Stadtverordneter	SPD
Herr Werner Gerhardt	Stadtverordneter	CDU
Herr Christian Sarges	Stadtverordneter	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Jürgen Weigel	Stadtverordneter	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Hermann Spory	Stadtverordneter	FW
Herr Thomas Meißner	Stadtverordneter	FDP

vom Magistrat

Herr Manfred Wagner	Bürgermeister
Herr Harald Semler	Stadtrat
Herr Norbert Kortlüke	Stadtrat

von der Verwaltung

Herr Tobias Wein	Rechtsamt
Herr Thomas Hemmelmann	Büro des Baudezernats
Herr Paul-Gerhard Volz	Tiefbauamt
Herr Heiko Scholl	Planungs- und Hochbauamt
Herr Eckhard Nickig	Büro des Magistrats
Herr Klaus Kreis	Bauordnungsamt

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Gerner, als Schriftführer
Frau John

außerdem waren anwesend

Mitglieder des Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschusses (zu TOP 1 - 3)
Stv. Droß, SPD-Fraktion
Stv. Breidsprecher, CDU-Fraktion (bis 19:10 Uhr)
Frau Wagner, Seniorenrat

entschuldigt fehlte

Stv. Schmal, CDU-Fraktion

AV N o a c k eröffnete die 36. Sitzung des Bauausschusses, begrüßte die Anwesenden und stellte fest, dass gegen die Form und Frist der Einladung keine Einwendungen erhoben wurden und dass der Ausschuss mit 10 Mitgliedern beschlussfähig ist.

Die Beratung zu den Tagesordnungspunkten 1 - 3 erfolgte gemeinsam mit dem Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss.

Die Ausschussmitglieder bestätigten einstimmig die nachstehende

Tagesordnung:

- 1 Stadthaus am Dom: Städtebaulicher Vertrag mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II
Vorlage: 2431/15**
- 2 Stadthaus am Dom; Übertragung des städt. Teilerbbaurechtes/Aufhebung des Erbbaurechtes; Grundstücksverkauf an die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II
Vorlage: 2415/15**
- 3 Ordnungsmaßnahme Abbruch Stadthaus am Dom (Domplatz 12-15, Brodschirm 15, Liebfrauenberg 3) in der Altstadt von Wetzlar
Vorlage: 2416/15**
- 4 Erneuerung des Fahrbahnbelages der Hausertorstraße im Teilabschnitt "Parkplatz Hausergasse"
Vorlage: 2370/15**
- 5 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar
Bericht über die im Jahr 2014 erfolgten Maßnahmen
Vorlage: 2395/15**

- 6 Rahmenplan Bahnhofstraße
Sachstand und Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 2365/15**
- 7 Sozialer Wohnungsbau - Wohnen in Wetzlar
Vorlage: 2336/15**
- 8 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 09.03.2015**
- 9 - 13 Grundstücksangelegenheiten**
- 14 Verschiedenes**

**Zu 1 Stadthaus am Dom: Städtebaulicher Vertrag mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II
Vorlage: 2431/15**

Bgm. **W a g n e r** ging in seinen einleitenden Ausführungen auf den immensen Sanierungsbedarf des Stadthauses am Dom ein. Die bestehenden Mängel seien in früheren Jahren über eine Vielzahl von Gutachten und Expertisen ermittelt und dokumentiert worden. Der Gesamtanierungsaufwand habe 2012 rd. 13 Mio. € betragen. Eine Aufteilung der Sanierungslast auf der Grundlage der Teilungserklärung sei von den Miteigentümern nicht akzeptiert worden, auch habe man sich nicht darüber verständigen können, sämtliche Eigentumsanteile in städtisches Eigentum zu übernehmen. Nach Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft und den städtischen Fraktionen sei mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG ein Investor gefunden worden, der mittlerweile den größten Eigentumsanteil von 54,25 % halte. Einschließlich des städtischen Anteils (39,9 %) liege man nun bei über 94 %. Weitere vier Eigentumsanteile stünden noch in der Verhandlung und sollen in das Eigentum des Investors übergehen. Auf dieser Grundlage erhalte die Stadt ein Maß an Sicherheit hinsichtlich der Frage des Sanierungsaufwandes und der städtischen Belastungen. Er lege Wert darauf, dass der Prozess durch die Öffentlichkeit und von einem Gremium mit Fraktionsvorsitzenden, Denkmalbeirat u. a. begleitet werde. Die Frage der Neugestaltung des in der Vergangenheit nicht unstrittigen Bereichs in der historischen Altstadt solle in enger Abstimmung mit dem künftigen Eigentümer angegangen werden.

Bgm. **W a g n e r** sagte auf Frage von Stv. **G e r h a r d t** Informationen über die auf Seite 1 des städtebaulichen Vertragsentwurfs mit „XX GmbH“ bezeichnete Komplementärgesellschaft zu. Die mögliche Aufnahme einer vertraglichen Erfüllungsgarantie werde ebenfalls geprüft. Grundsätzliche Bedenken von Stv. **G e r h a r d t** bezogen sich auf § 11 (Nutzung der öffentlichen Einrichtungen und insbesondere der Straßen), § 12 (Kündigungsrecht und Anpassung) sowie § 14 (Ersatz vergeblicher Aufwendungen) des Vertragsentwurfs: Mit den dort formulierten unbestimmten Rechtsbegriffen würde ein erhebliches Risiko eingegangen.

Darüber hinaus rechne er durch eine umfassende Bürgerbeteiligung mit Änderungen am Eckpunktepapier, die die Möglichkeit der Kündigung durch den Vorhabenträger eröffne. Er bedauere auch den entstandenen Zeitdruck bis zum 30.06.2015 wegen der Refinanzierung des Gebäudeabbruchs über Städtebaufördermittel aus der Sanierungsmaßnahme Altstadt.

Bgm. W a g n e r erinnerte an die für Stadtverordnete im September 2014 in nichtöffentlicher Runde angebotene Informationsveranstaltung zum Stand des Verfahrens. Das Eckpunktepapier des Vertragsentwurfs könne hinsichtlich der unter Ziffer 10/11 vorgesehenen Bürgerbeteiligung im Laufe des Prozesses Änderungen erfahren. Stv. P o h l ergänzte, dass ein Investor die Chance bekommen müsse, bei geänderten Grundlagen seine Ansicht zu überdenken, insbesondere mit Blick auf das wirtschaftliche Risiko. Im Übrigen verweise er auf den Grundsatz der Öffentlichkeitsbeteiligung im Eckpunktepapier (Ziffer 10).

Herr W e i n wies darauf hin, dass es sich bei dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch nicht um einen zivilrechtlichen, sondern um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handle. Deshalb seien öffentlich-rechtliche Besonderheiten zu beachten. Stv. H e i l - S c h ö n stellte fest, dass kein Vertrag alle „Eventualitäten“ vorwegnehmen und Rechtsfolgen ausschließen könne. Sie habe nach Durchsicht des Vertrages keine Probleme, diesen mitzutragen.

StvV V o l c k bezog sich auf Ziffer 03 des Eckpunktepapiers (Abstandsflächen - Baugrenzen). Er sehe Handlungsbedarf im Bereich Brodschirm. Die Ein-/Ausfahrtsituation zu dem Innenhof eines Gebäudekomplexes der WWG sei sehr beengt. Als Lösung könne er sich vorstellen, dass man an dieser Stelle die Bebaubarkeit von vorneherein als Bebauungsgrenze ein wenig zurücknehme. Bgm. W a g n e r sagte zu, die Anregung für den weiteren Diskussionsprozess aufzunehmen.

Stv. G e r h a r d t schlug vor, mit dem Rechtsamt in einen kurzfristigen Dialog zur Klärung von Detailfragen des städtebaulichen Vertragsentwurfs einzutreten. Hierüber bestand Einvernehmen in beiden Ausschüssen. Bgm. W a g n e r wies darauf hin, dass noch vertragliche Modifikationen in eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung einfließen können. StvV V o l c k empfahl die Teilnahme von Stv. Pohl und ggf. Vertretern der anderen Fraktionen an dem Gespräch mit dem Rechtsamt.

Es bestand Einvernehmen, in der vorgeschlagenen Weise zu verfahren und die Vorlage im Geschäftsgang zu belassen.

**Zu 2 Stadthaus am Dom; Übertragung des städt. Teilerbbaurechtes/Aufhebung des Erbbaurechtes; Grundstücksverkauf an die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II
Vorlage: 2415/15**

Bgm. W a g n e r teilte auf Frage von Stv. G e r h a r d t mit, dass bis auf vier Miteigentümer alle anderen Teileigentümer schon Verträge mit dem Investor zu sehr individuellen Bedingungen abgeschlossen hätten. Über die Konditionen könne er in der öffentlichen Sitzung nicht berichten.

Bgm. **W a g n e r** erklärte, dass die Vorlage heute beschlossen werden könne, da eine Umsetzung nur dann erfolge, wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen sei. StvV **V o l c k** gab diesem Vorratsbeschluss den Vorrang.

Abstimmung: 8.0.2

**Zu 3 Ordnungsmaßnahme Abbruch Stadthaus am Dom (Domplatz 12-15, Brodschirm 15, Liebfrauenberg 3) in der Altstadt von Wetzlar
Vorlage: 2416/15**

Keine Wortmeldungen.

Der Ausschuss nahm die Vorlage zur Kenntnis.

**Zu 4 Erneuerung des Fahrbahnbelages der Hausertorstraße im Teilabschnitt
"Parkplatz Hausergasse"
Vorlage: 2370/15**

StR **S e m l e r** gab zur Kenntnis, dass der Magistrat sich für die Beschlussfassung gemäß Ziffer 1 (Asphaltbelag) ausgesprochen habe. Die Denkmalbehörden hätten ihre Zustimmung gegeben. Aus Gründen der Nachhaltigkeit sei man den technischen Empfehlungen gefolgt. Die Maßnahme stelle einen ersten Schritt zur zeitnahen Erarbeitung einer Konzeption dar.

Herr **V o l z** informierte anhand eines Planes über die geplante Maßnahme. Es solle lediglich ein 3,20 m breiter und 70 m langer Fahrbahnstreifen asphaltiert werden. In Abstimmung mit den Denkmalbehörden solle eines von zwei Querbändern aus Natursteinen erhalten bleiben. Stv. **P o h l** empfahl, auch das zweite Band auf der Höhe der Stadtmauer zu belassen. Herr **V o l z** führte weiter aus, dass beschädigtes Pflaster entsorgt werde, der verbliebene Bestand lagere als Ersatzpflaster auf dem Bauhof. Gegen eine Asphalt-Lösung habe er wegen der uneingeschränkten Gewährleistung und der jahrelang nicht mehr notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen keine Bedenken.

Stv. **S a r g e s** unterstrich die Nachhaltigkeit von Pflaster, wie das z. B. in Limburg deutlich werde. Man solle nicht so tun, als hätte man mit Asphalt ein „Rundumsorglos-Paket“. Stv. **W e i g e l** bezeichnete das Pflaster an dieser Stelle als untauglich. Er werde sich nicht gegen eine Asphaltierung wehren, da der optische Eindruck akzeptabel bleibe.

Stv. **P o h l** wies darauf hin, dass der Bauunternehmer eine Gewährleistung bei einer erneuten Pflasterlösung ablehne. Er halte das Risiko der Stadt für zu groß und sehe die Asphaltierung als notwendige Variante an. Stv. **W e b e r** favorisierte aufgrund der Erfahrungen in der Bruchstraße Münchholzhausen ebenfalls die Asphaltlösung. Stv. **H e i l - S c h ö n** befürwortete den Asphaltbelag wegen Gewährleistung, Barrierefreiheit und der nur gering veränderten Optik am Rande der Altstadt.

Abstimmung zu Ziffer 1 des Beschlusstextes (Asphaltbelag): 9.0.1

**Zu 5 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar
Bericht über die im Jahr 2014 erfolgten Maßnahmen
Vorlage: 2395/15**

Keine Wortmeldungen.

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

**Zu 6 Rahmenplan Bahnhofstraße
Sachstand und Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 2365/15**

Keine Wortmeldungen.

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

**Zu 7 Sozialer Wohnungsbau - Wohnen in Wetzlar
Vorlage: 2336/15**

Keine Wortmeldungen.

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

Zu 8 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 09.03.2015

Mitteilungen

Barrierefreier Ausbau des Leitz-Platzes inkl. barrierefreiem Ausbau der angrenzenden Bushaltestelle und Umgestaltung der Schladming-Anlage (Drucksachen Nr. 2371/15 - I/523)

Bezug: Prüfungsauftrag Stv. Pohl/Sarges in der 35. Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2015

StR S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Aus Sicht des Stadtbildes ist eine Bepflanzung der beiden großen Mittelinseln zu begrüßen. Die Begrünung der Mittelinseln ist grundsätzlich möglich. Das Fachamt weist aber darauf hin, dass aufgrund der Verkehrsbelastung an dieser Stelle und den Erfahrungen mit anderen Verkehrsinseln der Aufwand für eine Unterhaltung und Pflege dieser Grünfläche hoch sein wird. Eine genaue Höhe des Aufwandes muss noch ermittelt werden.“

Auf Antrag von Stv. W e i g e l bat der Bauausschuss um Ermittlung des dafür notwendigen finanziellen Aufwandes.

Bombenfund Baugebiet Rasselberg

Bezug: Anfrage des Stv. Meißner in der 35. Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2015

StR S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Der Bombenfund im Baugebiet Rasselberg ereignete sich auf einer Fläche, die vor Beginn der Baumaßnahmen auf Bombenblindgänger überprüft und freigegeben worden war. Sowohl mit der Firma, die die Kampfmittelräumarbeiten durchgeführt hatte, als auch mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde der Sachverhalt geprüft und besprochen, ob sich hieraus Konsequenzen ergeben. Die Prüfung der von der Firma zur Verfügung gestellten Daten durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass an der Fundstelle keine relevanten Anomalien angezeigt wurden. Die Bombe war nicht messbar. Dies kommt nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes selten vor, ist geophysikalisch jedoch erklärbar. Darauf wird auch in den Freigabeprotokollen hingewiesen: ‚... Es ist dennoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Dies ist zwar äußerst selten der Fall, ...‘ Es kann daher festgehalten werden, dass fachgerecht gearbeitet wurde und eine nochmalige Detektion von Flächen nicht erforderlich ist.“

Stv. W e i g e l und Stv. W e b e r machten ihr Unverständnis über die Aussagen in der Stellungnahme deutlich.

Planung Radweg Garbenheim entlang der Kreisstraße

Bezug: Anfrage des Stv. Droß in der 35. Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2015

StR S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Der zuständige Mitarbeiter für das Radwegekonzept und damit auch für die Planung des Radweges entlang der Kreisstraße in Garbenheim ist dauerhaft erkrankt. Im Oktober 2014 wurde zwischen Dez. II, Dez. III und dem Tiefbauamt festgelegt, dass der Sachgebietsleiter Planung neben seinen Projekten auch Projekte übernimmt, bei denen die Stadt Wetzlar Fördermittel verlieren könnte, wenn diese nicht zeitnah intensiv betreut werden. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls vereinbart, dass das Radwegekonzept somit aktuell nicht weiter entwickelt werden kann.“

Stv. D r o ß kritisierte den personellen Stillstand im Fachamt, die derzeitige Situation sei für den Stadtteil Garbenheim unbefriedigend.

Beräumung Lahnwehr

Bezug: Anfragen der Stv. Droß und Pohl in der 35. Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2015

StR S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Das Lahnwehr am Hausertor gehört zu einer Schifffahrtsstraße 1. Ordnung. Die Zuständigkeit für den Erhalt und den Zustand des Wehres liegt beim Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz, Außenstelle Wetzlar, sind entgegen des Zeitungsartikels weiterhin keine regelmäßigen Räumungseinsätze am Wehr vorgesehen.“

Verkehrssicherungspflicht Arno-Riedl-Brücke

Bezug: Anfrage des Stv. Droß in der 35. Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2015

StR S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Die Verkehrssicherungspflicht an der Arno-Riedl-Brücke liegt bei der Stadt Wetzlar. Es handelt sich um einen öffentlichen Fußweg. Dem Fachamt sind Stürze von Fußgängern an bzw. auf der Brücke nicht bekannt. Bekannt sind Stürze von Radfahrern, welche verbotswidrig (Beschilderung sieht einen reinen Fußgängerweg vor) über die Brücke gefahren sind und nicht das Fahrrad über die Brücke geschoben haben. Diese Schäden gehen nicht zu Lasten der Stadt Wetzlar.“

Anfragen

Poller Steighausplatz

Stv. D r o ß nahm Bezug auf das kürzlich ergangene Urteil, wonach die Stadt einem Autofahrer für Schäden an seinem Fahrzeug Schadenersatz zahlen müsse. Er fragte an, welche Konsequenzen der Magistrat aus diesem Urteil ziehe. StR S e m l e r sagte Beantwortung in der nächsten Sitzung zu.

Dynamisches Parkleitsystem

Stv. P o h l erinnerte daran, dass er vor ca. einem Jahr auf die defekte Anzeigetafel am Standort an der B 49 (aus Richtung Gießen kommend) aufmerksam gemacht habe. In einer späteren Sitzung sei ihm mitgeteilt worden, dass ein entsprechender Auftrag zur Beseitigung des Schadens ergangen sei. Er wies darauf hin, dass die betreffende Anzeigetafel jedoch nach wie vor defekt sei. StR S e m l e r sagte Klärung zu.

Baugebiet Rothenberg Garbenheim

AV N o a c k gab auf Anfrage von Stv. D r o ß zur Kenntnis, dass eine Befragung der Bauinteressenten im Mai 2015 erfolgen werde.

Langgasse

Herr V o l z teilte auf Frage von Stv. P o h l mit, dass ein Gespräch mit den Anliegern der Langgasse noch nicht stattgefunden habe.

Niederschrift vom 09.03.2015

Die Niederschrift wurde ohne Wortmeldungen genehmigt.

Zu 9 - Grundstücksangelegenheiten
13

Zu 14 Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

AV N o a c k schloss die 36. Sitzung des Bauausschusses.

Der Ausschussvorsitzende:

gez.

N o a c k

Der Schriftführer:

gez.

G e r n e r