Amt für Stadtentwicklung
Herr Scholl, Tel. 6109

STADT WETZLAR

17. Januar 2017

Gegenüberstellung der potentiellen VHS-Standorte

Aufgrund der im März 2017 auslaufenden Erstmietdauer von 10 Jahren am Standort Spilburg der VHS Wetzlar wurden verschiedene Alternativstandorte, u.a. die Ludwig-Erk-Schule, die Kestnerschule, die ehemalige Commerzbankfiliale am Karl-Kellner-Ring und das Gebäude der Arbeitsagentur in der Sophienstraße, als auch der bestehende Standort und der potentielle Neubaustandort in der Gloelstraße, auf deren Eignung zur Unterbringung der VHS geprüft.

Aus unterschiedlichen Gründen waren die Bestandsgebäude der Ludwig-Erk-Schule, der Kestnerschule, der ehemaligen Commerzbankfiliale als auch das Gebäude der Arbeitsagentur nicht geeignet. Die beiden verbleibenden potentiellen Standorte werden im Folgenden vergleichend gegenübergestellt.

	Spilburg (Bestand)	Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße
1. Bauliche Kriterien		
1.1 Nutzflächen	ca. 1.565 m²	1.600 m²
1.2 Zugang	Die Mieteinheit ist über einen eigenen Zugang direkt erreichbar. Der Zugang befindet sich jedoch auf der Gebäuderückseite, am Exerzierplatz.	Es ist ein direkter fußläufiger Zugang zur Mieteinheit von der Bahnhofstraße geplant. Durch das integrierte Parkhaus ist für Teilnehmer die mit dem Kraftfahrzeug anreisen ein direkter Zugang aus diesem möglich.
1.3 Barrierefreiheit	Die Mieteinheit ist weitestgehend barrierefrei. Es ist entsprechend auch ein Aufzug vorhanden, der jedoch nur über einen Umweg erreichbar ist. Seitens der neuen Vermieter wurden bauliche Verbesserungen in Aussicht gestellt.	Das Gebäude wird barrierefrei geplant. Im gesamten Gebäudekomplex sind vier Aufzüge vorgesehen, wovon sich zwei im Bereich der VHS-Flächen befinden sollen.
1.6 Brandschutz	Die Anforderungen an den Brandschutz sind im Rahmen des Bauantrags zu klären.	Die Anforderungen an den Brandschutz sind im Rahmen des Bauantrags zu klären.
1.5 Natürliche Belichtung	Die natürliche Belichtung der Räumlichkeiten ist gegeben.	Die natürliche Belichtung der Räumlichkeiten ist gegeben.
1.6 Grundrissaufteilung	Die bestehenden Räumlichkeiten eignen sich prinzipiell für eine VHS Nutzung, jedoch ist das Verhältnis zwischen Verkehrsflächen zu Seminarräumen ungünstig, da die Flure unnötig breit sind.	Im Rahmen des geplanten Neubaus können die Räumlichkeiten entsprechend der Anforderungen der VHS geplant werden, wodurch eine höhere Flächeneffizienz, als auch eine höhere Qualität des Lehrangebotes erzielt werden kann.

	Spilburg (Bestand)	Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße
2. Mietkonditionen		
2.1 Kaltmiete	derzeit 7 € / m² + 2 % jährliche Steigerung	9,30 € / m²
2.2 Nebenkosten	etwa 3 € / m² (ohne Strom und Wasser)	etwa 1,60 € / m² (ohne Strom und Wasser)
2.3 Warmmiete (1. Jahr)	10,00 € / m²	10,90 € / m²
2.4 erste Jahresmiete gesamt	187.800,- €	209.280,- €
2.5 Mietzeitraum	Die Mietdauer ist aufgrund des Vermieterwechsels noch nicht abschließend verhandelt. Aufgrund des Vorvertrags ist derzeit von einer Mietdauer von 10 Jahren auszugehen.	Die Mietdauer ist noch nicht abschließend festgelegt. Nach derzeitigem Stand und ersten Verhandlungen ist von einer Mietdauer von 15 Jahren auszugehen.
2.6 Mietpreisanpassung	Die abschließenden Konditionen des Mietvertrages sind mit dem neuen Vermieter auszuhandeln. Resultierend aus dem bestehenden Vertrag kann nach dem derzeitigen Stand von einer jährlichen Mietpreisanpassung von 2 % ausgegangen werden.	Die Konditionen sind noch abschließend zu verhandeln. Nach derzeitigem Stand ist in den ersten 5 Jahren nicht von einer Mietpreisanpassung auszugehen. Anschließend soll die Mietpreisanpassung 2 % jährlich betragen.
2.7 Gesamtaufwendungen (auf 10 Jahre gerechnet)	2.002.850,32 €	2.129.233,41 €
2.8 Gesamtaufwendungen pro m² (auf 10 Jahre gerechnet)	1.279,78 €	1.330,77 €
2.9 Verlängerungsoption	Eine Verlängerungsoption ist noch nicht verhandelt.	Eine Verlängerungsoption ist noch nicht verhandelt.

	Spilburg (Bestand)	Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße
3. Erreichbarkeit		
3.1 ÖPNV	In der näheren Umgebung befindet sich die Bushaltestelle Spilburg. Die Entfernung beträgt rund 250 m. Werktags besteht tagsüber eine Anbindung an den ZOB mit einem 10/20 min-Takt. Die Fahrtzeit beträgt 11 min. In den Abendstunden reisen die meisten Teilnehmer mit dem Kraftfahrzeug an, was zum einen an dem schlechteren 30/60 min-Takt und zum anderen an der subjektiv gefühlten Unsicherheit des Weges zur Bushaltestelle liegt.	In 350 m Entfernung befinden sich der ZOB und der Bahnhof Wetzlar, die über die Fußgängerzone erreichbar sind. Die Bushaltestelle Buderusplatz befindet sich zudem direkt gegenüber dem Gebäude.
3.2 MIV	Der Standort ist mit dem privaten Kraftfahrzeug gut erreichbar.	Der Standort ist mit dem privaten Kraftfahrzeug gut erreichbar.
3.3 Parkplätze	Derzeit bestehen keine offiziellen Parkplätze für die VHS. Die Teilnehmer parken derzeit im öffentlichen Straßenraum bzw. bis vor kurzem auf der Brachfläche gegenüber. Der neue Vermieter plant die Anlage eines neuen Großparkplatzes (rund 300 Parkplätze) in ca. 150 m Entfernung auf der Brachfläche. Es ist davon auszugehen, dass diese Parkplätze gebührenpflichtig werden.	Im geplanten Gebäude werden ca. 250 Parkplätze entstehen. Weitere Parkhäuser und Parkplätze mit insgesamt ca. 2.000 Parkplätzen sind im Bahnhofsquartier und im Umfeld vorhanden. Diese sind weitestgehend kostenpflichtig.
3.4 NMIV	Die Spilburg ist mit dem Fahrrad erreichbar. Aufgrund der Topographie ist der Anteil der Nutzer, die mit dem Fahrrad zur VHS anreisen jedoch sehr gering.	Der Standort ist über den R 7 und das lokale Radwegenetz gut angebunden. Aufgrund der flachen Topographie, als auch der Zentralität des Standortes ist von einem erhöhten Anteil an Teil-nehmern zu rechnen, die mit dem Rad anreisen.

	Spilburg (Bestand)	Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße
4. Bestehendes Umfeld		
4.1 Stadtentwicklung	In keinem beschlossenen städtebaulichen Konzept ist der Standort Spilburg als Standort für die VHS definiert. Das Ziel der Stadtentwicklung, die Stärkung der Innenstadt, kann durch den Verbleib der VHS am Standort Spilburg nicht vorangebracht werden.	Der innerstädtische Standort in der Gloelstraße bzw. der Bahnhofstraße entspricht den Vorgaben des beschlossenen ISEK und des beschlossenen Rahmenplans Bahnhofstraße. Dieser innerstädtische Bereich würde durch die Ansiedlung der VHS eine Stärkung erfahren.
4.2 Alternativen zur Nutzung des Gebäudes durch die VHS	Der Gebäudekomplex wird bereits aktuell in großen Teilen von der THM mit seinem Studium Plus-Angebot genutzt. Das Angebot an Studium-Plus soll in Wetzlar weiter ausgebaut werden, wodurch weitere Flächen benötigt werden. Es besteht somit aus derzeitiger Sicht nicht die Gefahr eines Leerstandes im Gebäude, im Falle des Fortzugs der VHS. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Flächen zukünftig von Studium- Plus angemietet werden würden.	Der in der Gloelstraße geplante Gebäudekomplex soll ausgenommen von der VHS, ein Parkhaus und einen Möbelhändler beherbergen. Ob für die für die VHS vorgesehenen Flächen alternative Mieter zu finden wären ist derzeit offen.
4.3 Synergien mit anderen öffentl. Einrichtungen	Im Gebäude befindet sich noch das Jugendbildungswerk. Synergien zwischen den beiden Einrichtungen bestehen kaum und sind auch perspektivisch nicht zu erzielen.	In der direkten Nachbarschaft wird kurzfristig die Stadtbibliothek, als auch der Ausstellungssaal des Kulturamtes einziehen. Gerade zwischen der Stadtbibliothek und der VHS sind potentiell hohe Synergien möglich.
4.4 Aktivitäten im öffentlichen Raum	Der Exerzierplatz kann ggf. für Einzelevents oder Kurse im Freien verwendet werden.	Die Fußgängerzone könnte für Veranstaltungen, öffentliche Kurse und gemeinsame Aktionen mit der Stadtbibliothek oder des Ausstellungssaals genutzt werden.

	Spilburg (Bestand)	Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße
5. Effekte auf das Umfeld		
5.1 Belebung des Gebiets	Das Gebiet in der Spilburg erfährt durch die VHS aktuell keine Impulse. Durch einen Fortzug sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten, da genügend Alternative Nutzungen im Umfeld vorhanden sind.	Das Quartier der Bahnhofstraße würde durch die Ansiedlung der VHS immens profitieren, da die Besucherfrequenz im Gebiet stark erhöht werden würde. Die Verweildauer von Teilnehmern, als auch von Passanten im Gebiet würde sich ebenfalls erhöhen. Die Möglichkeiten gemeinsam mit der Stadtbibliothek Veranstaltungen durchzuführen wäre diesbezüglich ebenfalls zuträglich.
5.2 Aufwertung des Stadtbildes	Die VHS hat am Standort keine Auswirkungen auf das Stadtbild, da sie von außen faktisch nicht wahrnehmbar ist.	Durch den Neubau im Bereich Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße wird eine erhebliche Aufwertung des Stadtbildes erzielt. So wird entlang der Gloelstraße eine durchgehende Bebauung geschaffen und einer der Hauptzufahrten in die Stadt ein neues Gesicht gegeben. Zur Eduard-Kaiser-Straße wird ebenfalls eine geschlossene Bebauung erreicht und die untergenutzten Flächen aufgewertet. In der Bahnhofstraße wird zum einen eine optische Aufwertung durch einen Neubau erzielt, als auch eine funktionelle Aufwertung für die bestehenden Einzelhändler erzielt, da ein direkter Zugang aus der Bahnhofstraße zum neuen Parkhaus ermöglicht wird.

gez. Scholl -61-