



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Dezernat I	24.01.2018	0842/18 - I/272
------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.01.2018		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Grundsatzbeschluss zum Stadthaus am Dom

Anlage/n:

Aktuelle Präsentation (Stand: 22. Januar 2018)
Lagepläne der betroffenen Grundstücke

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Konzeption zur Neubebauung des Areals des bisherigen und so bald als möglich durch den künftigen Eigentümer, die Stadthaus am Dom GmbH & Co KG (vgl. Drucksache Nr. 2431/15 und 2415/15), abzubrechenden Stadthaus am Dom (Flur 14, Flurstücke 330/3 bis 330/10) mit folgenden Eckpunkten zu:
 - a) Errichtung des Gebäudekomplexes „Domhöfe“ mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Gastronomie, Multiplexkino (Veranstaltungsräume), Parken (Mindestkapazität 130 Einstellplätze) unter Beachtung der mit Beschluss der

- Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2015 festgestellten Gestaltungsregeln („Eckpunktepapier“ - Drucksache Nr. 2431/15 und 2415/15),
- b) Schließung der Baulücke am Liebfrauenberg (Teilstücke aus Flur 14, Flurstücke 375/5, 280/2u. 377/4) durch Errichtung eines prägenden Gastronomiegebäudes sowie durch die Erstellung von drei kleineren Wohnhäusern, sogenannten „town houses“,
 - c) Verlagerung der städtischen Kindertagesstätte „Marienheim“ aus der bisherigen Liegenschaft „Goethestraße 7“ (Flur 15, Flurstück 8/1) in das im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH stehende Objekt in der Turmstraße 7 (Flur 13, Flurstücke 6/3 und 6/5) bei gleichzeitigem Verzicht auf die gemäß Beschluss vom 19.05.2016 im Rahmen der Umsetzung der Mittel des Kommunalen Investitionsprogrammes (Drucksache 0031/16) vorgesehene Sanierung dieses Objektes,
 - d) Errichtung eines auf den Grundstücken Flur 15, Flurstücke 8/1 und 7/6 mit einer Stellplatzkapazität von mindestens 230 Einstellplätzen zu realisierenden öffentlichen Parkhauses mit zwei sogenannten „Torhäusern“ zwischen der Goethestraße und dem Parkhaus.
 - e) Umsetzung in folgenden Schritten:
 - a. Umbau des Objektes „Turmstraße 7“ zu einer städtischen Kindertagesstätte und anschließende Verlagerung der bisher in dem Anwesen „Goethestraße 7“ untergebrachten Kindertagesstätte
 - b. Abbruch des Objektes „Goethestraße 7“ und Errichtung des unter Punkt 1 d) beschriebenen Parkhauses, das zur Nutzung zur Verfügung steht, bevor
 - c. der Abbruch des Stadthauses am Dom und in der Folge die Bebauung des Liebfrauenberges sowie Errichtung der „Domhöfe“ erfolgt.

2. Der Magistrat wird beauftragt,

- a) einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, mit dem die Voraussetzungen zur Umsetzung der unter Ziffer 1. genannten Eckpunkte des Konzeptes geschaffen werden, um insbesondere den bisher noch schwebend unwirksamen Verkauf des städtischen Anwesens Stadthaus am Dom (Stadtverordnetenbeschluss vom 07.05.2015, Drucksache 2415/15) an die Stadthaus am Dom GmbH & Co KG zu den bereits festgelegten Konditionen realisieren zu können sowie die Grundlagen für die Veräußerung der zur Umsetzung des Gesamtvorhabens benötigten städtischen Parzellen (Anwesen ehemals „Keiner“, Liebfrauenberg, „Domprospekt“) zu schaffen,
- b) die Vorkehrungen für die Veräußerung der im städtischen Eigentum stehenden Parzelle aus Flur 15, Flurstück 8/1 „Goethestraße 7“ an den Dalbergschen Fonds zu treffen,
- c) einen Pachtvertrag mit der Stadtentwicklungsgesellschaft zur Regelung der Unterbringung der Kindertagesstätte „Marienheim“ in dem Objekt „Turmstraße 7“ zu erarbeiten, abzuschließen und die daraus

resultierenden finanziellen Konsequenzen im Nachtragshaushalt zum Doppelhaushalt 2018/2019 zu berücksichtigen,

- d) der Stadtverordnetenversammlung eine Entscheidungsvorlage zur Regelung der finanziellen Beteiligung der Stadt Wetzlar, hilfsweise einer städtischen Gesellschaft, an der Errichtung des öffentlichen Parkhauses gemäß Ziffer 1 d) sowie des Betriebes zu unterbreiten,
 - e) im Falle der finanziellen Beteiligung der Stadt an der Errichtung und dem Betrieb des Parkhauses zu berücksichtigen, dass diese Investition prioritär durch die Veräußerung von Immobilien aus dem Bestand der Stadt Wetzlar zu bedienen ist. Hierzu hat der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung sobald als möglich entsprechende Entscheidungsvorlagen vorzulegen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Magistrat seinen bereits initiierten Prozess zur Erarbeitung eines Leitbildes für den Bereich der Altstadt unter Einschluss des Bereiches der Langgasse (hier eingebunden in den Prozess „Stadtumbau Hessen“) mit der Beteiligung der wesentlichen Akteure (u.a. Wohnungswirtschaft, IG Altstadt, Stadtmarketing, Bewohnerinnen und Bewohnern) fortsetzen und intensivieren wird.

Wetzlar, den 24.01.2018

gez. Wagner

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat sich in ihrer Sitzung am 07.05.2015 grundlegend mit der weiteren Entwicklung im Bereich des Stadthauses am Dom auseinandergesetzt.

So wurde ein Eckpunktepapier für die Neugestaltung dieses Bereiches (Drucksache Nr. 2415/15) ebenso beschlossen, wie der Verkauf des Grundstückes (Flur 14; Flurstücke 330/3 bis 330/10) zu einem Betrag von 775.000,00 € an das zur Weimer-Gruppe gehörende Unternehmen Stadthaus am Dom GmbH & Co KG. Die Umsetzung dieser Beschlusslage ist so lange schwebend unwirksam, bis auf der Grundlage eines umfangreichen Prozesses zur Neugestaltung dieses zentralen Bereiches in der Wetzlarer Altstadt auf der Basis des bereits angesprochenen Eckpunktepapieres und ein damit verknüpfter städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und der Stadthaus am Dom GmbH & Co KG abgeschlossen worden ist. Die Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag obliegt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar.

Dieser Meinungsbildung der Stadtverordnetenversammlung ging ein langwieriger Diskussionsprozess insbesondere in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Stadthaus am Dom voraus, in der neben der Stadt Wetzlar ursprünglich weitere 18 Miteigentümer mit unterschiedlich bemessenen Miteigentumsanteilen vertreten waren. Es waren Miteigentümer in der Eigentümergeinschaft vertreten, die ausschließlich über Stellplätze in der Tiefgarage verfügten, andere wiederum waren Eigentümer von Läden, gastronomischen Flächen, Wohnungen, alle zum Teil mit und ohne Stellplätze. Vor diesem Hintergrund bestand in der Eigentümergeinschaft eine eher heterogene Ausgangslage; Diskussionen waren von individuellen Interessenlagen geprägt.

Der Miteigentumsanteil der Stadt Wetzlar, der dem Eigenbetrieb „Stadthalle Wetzlar“ zugeordnet ist, beläuft sich ausweislich der Teilungserklärung nach wie vor auf 3.997 / 10.000.

Er wird insbesondere durch die bisher als Stadtbibliothek, als Rats- und Vortragssaal nebst den Nebenanlagen genutzten Räumlichkeiten, sowie durch 133 der im Objekt vorhandenen 166 Stellplätze repräsentiert. Mehr als 30 der insgesamt vorhandenen Stellplätze sind aufgrund der baulichen Einschränkungen gegenwärtig nicht nutzbar.

Als weitere, größere Miteigentümer gehörten anfänglich auch die GeWoBau und die Sparkasse der Wohnungseigentümergeinschaft an. Die GeWoBau fungierte zeitweise als Verwalter des Objektes.

Spätestens im Jahre 2005, mit der Beauftragung eines ersten von annähernd 20 unterschiedlichen Prüfberichten, Untersuchungen, Konzepten, fachlichen Expertisen und Kostenermittlungen setzte die intensive Diskussion in der Eigentümerversammlung über die Tragung der Sanierungslasten ein.

Die Sanierungsnotwendigkeit resultierte insbesondere aus umfangreichen Sanierungsbedarfen im Bereich der Tiefgarage wie auch aus notwendigerweise durchzuführenden Brandschutzsanierungen am Objekt.

Die Unterschiedlichen Gutachten, Expertisen, Fachbeiträge und Kostenermittlungen wurden in dem im Mai 2011 vorgelegten sogenannten „Codema-Gutachten“ zusammengefasst.

Das Codema-Gutachten bezifferte den Sanierungsaufwand des Stadthauses auf 13,03 Mio. €, wenn die Sanierung in 2012 /2013 – also nach dem Hessentag begonnen werden würde. Bei einem Beginn der Sanierung noch vor dem Hessentag 2012 (Tiefgarage hätte zum Landesfest nicht zur Verfügung gestanden), wäre nach dieser Expertise mit einem Aufwand von 11,5 Mio. € zu rechnen gewesen.

Bei einem städtischen Miteigentumsanteil von 39,97 % wären mithin 5,2 Mio. € zu kalkulieren gewesen (Beginn der Maßnahme nach dem Hessentag).

Neben der Zusammenfassung der „Vorgutachten“ war das Büro Codema beauftragt, den Aufwand für einen den Strukturen und Nutzungen des 1978 errichteten Objektes vergleichbaren Neubau zu ermitteln. Nach dem Gutachten von Codema wäre der Aufwand bei einer Realisierung des Baues beginnend in den Jahren 2012/2013 mit 28,56 Mio. € zu taxieren gewesen.

Die Errichtung eines Ersatzhauses in unveränderter Nutzungs- und Eigentümerstruktur und mithin bei unveränderten Miteigentumsverhältnissen hätte die Stadt nach den Regeln der Teilungserklärung 11,4 Mio. € gekostet.

Allerdings bestand in der Eigentümerversammlung keine Einigkeit zu einer Sanierung oder einem Ersatzneubau, insbesondere aber nicht zur Tragung der sich aus der Sanierung für die einzelnen Miteigentümer auf der Basis der Teilungserklärung ergebenden Lasten.

Bei allen unterschiedlichen Interessenslagen bestand im Kreise der übrigen Beteiligten (sieht man von Sparkasse und GeWoBau ab) aber Einvernehmen darüber, dass insbesondere die Stadt angesichts der in der Tiefgarage sich manifestierenden Schäden und der Bedeutung des Objektes für die Altstadt einen wesentlich größeren Anteil zu tragen habe als die sich aus der Teilungserklärung ergebenden 39,97 %. Ähnlich wurde auch gegenüber Sparkasse und GeWoBau argumentiert.

Zudem stand die Rechtmäßigkeit der Teilungserklärung immer wieder im Zentrum der Erörterungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadthallen wurde auf der Basis der bereits vor Erstellung des Codema-Gutachtens angestellten Kostenermittlungen angesichts der schwierigen Ausgangslage in der Eigentümerversammlung, die eine Sanierung und den weiteren Betrieb des Objektes gefährdete, bereits im Jahr 2008 erwogen, einen zusätzlichen Sanierungsanteil zu übernehmen.

Diese Überlegung hatte im Wesentlichen zum Inhalt das Gros des Sanierungsaufwandes abseits der Teilungserklärung der Tiefgarage zuzuordnen und hierbei die im öffentlichen Eigentum stehenden Stellplätze mit dem Faktor 1,5 zu gewichten, die übrigen mit dem Faktor 1,0. Ferner sollten die übrigen Sanierungsaufwendungen vor Verteilung auf die übrigen Miteigentümer (entsprechend ihres Anteils lt. Teilungserklärung), um weitere von den drei großen Teileigentümern zu tragende 25 %, gemindert werden.

Daraus wäre über die nach der Teilungserklärung auf die Stadt entfallenden Sanierungskosten in Höhe von 5,2 Mio. € ein weiterer Anteil von zusätzlich 3,63 Mio. € entfallen - in der Summe damit 8,83 Mio. €.

Angesichts der Entwicklung der Baupreise wäre im Jahr 2018 alleine im Sanierungsfall von rund 15 Mio. € auszugehen, der in der städtischen Sphäre mit ca. 9,4 Mio. € zu Buche schlagen würde.

Angesichts dieser sehr komplexen Ausgangslage hat sich die Stadt Wetzlar mit Beginn der Kommunalwahlperiode 2011 – 2016 intensiv darum bemüht, die Eigentumsanteile zu bündeln, um handlungsfähig zu werden.

Versuche der Stadt, selbst die Miteigentumsanteile der übrigen Beteiligten zu erwerben scheiterten trotz zweier, die Sanierungslasten der einzelnen Anteile berücksichtigender Angebote. Daraufhin wurde in Abstimmung mit den Fraktionen im Wetzlarer Stadtparlament die Firma Weimer eingebunden, die durch ihre Stadthaus am Dom GmbH & Co KG inzwischen die Miteigentumsanteile aller bisherigen Teileigentümer erworben hat. So lange der Veräußerungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung noch schwebend unwirksam ist, bildet die Stadthaus am Dom GmbH & Co KG (6003/10.000) gemeinsam mit der Stadt Wetzlar (3997/10.000) die Eigentümerversammlung.

2. Eckpunktepapier zur städtebaulichen Gestaltung, Veräußerung, Ordnungsmaßnahme

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung neben der Veräußerung des Grund und Bodens des Stadthauses und der städtischen Miteigentumsanteile

(siehe Drucksache: 2415/15) zum Verkaufspreis von 775 T€ beschlossen, für die mit dem Abriss des Stadthauses durchzuführende Ordnungsmaßnahme eine Kostenbeteiligung nach den einschlägigen Regelungen des Sanierungsrechts 500 T€ (siehe Drucksache 2416/15) der Stadthaus am Dom GmbH & Co KG zur Verfügung zu stellen.

Der Verkaufsbeschluss ist so lange schwebend unwirksam, bis auf der Grundlage und unter Beachtung des sogenannten Eckpunktepapiers zur Neugestaltung des Areals ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem Investor geschlossen wird. Die Mittel im Rahmen der Umsetzung des Sanierungsrechts sind angesichts des inzwischen auch endgültig mit den Förderstellen abgerechneten und damit abgeschlossenen Stadtsanierungsvorhabens gegen Hinterlegung einer Bankbürgschaft für den theoretischen Fall, dass die Mittel nicht in Anspruch genommen würden, an die Stadthaus am Dom GmbH & Co KG ausbezahlt worden.

Das zur Gestaltung der Neubebauung von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossene Eckpunktepapier traf Regelungen für die Gestaltung der dem heutigen Stadthaus nachfolgenden Baukörper in dem nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet.

Es ist im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet, dass Vorgaben gemacht werden, die die in der Altstadt anzutreffenden Gestaltungselemente aufnehmen, die Kleinteiligkeit der Bebauung der Altstadt und die Höhenverläufe widerspiegeln.

Offen gelassen hatte das Eckpunktepapier bewusst die Frage, ob zur Neubebauung ein historisierender Ansatz für die Fassadengestaltung gewählt wird, oder ob man sich der modernen Architektursprache bedient.

Was die spätere Nutzung anbelangt, so wurden im Wesentlichen die Zweckbestimmungen Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel nebst der Schaffung des für das Objekt nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar erforderlichen Parkraumes (mindestens aber mit der Zahl der Stellplätze des derzeitigen Stadthauses am Dom) angesprochen. Eine mögliche Nutzung des künftig entstehenden Objektes durch städtische Einrichtungen (z. B. Tourist Info, Kulturamt) wurde in dem Papier andiskutiert.

Die Frage der Bebauung der bestehenden Lücken im Bereich des Liebfrauenberges (im städtischen Eigentum stehende Parzelle (Teilstücke aus Flur 14, Flurstück 375/5, 280/2 u. 377/4) wurde als prinzipiell möglich angesehen, im Weiteren aber offen gelassen. Diese Frage sollte im Zuge des weiteren Planungsprozesses einer Klärung zugeführt werden.

Zur Abrundung dieses Areals und zur Eröffnung weiterer Gestaltungsmöglichkeiten hat die Stadt Wetzlar zwischenzeitlich durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2017, Drucksache-Nr. 0550/17, das an die städtische Parzelle am Liebfrauenberg angrenzende und mit einem

aufstehenden Wohnhaus bebaute Grundstück Flur 14, Flurstück 281/2 und 282/2, erworben.

Zudem hat das Eckpunktepapier Aussagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit getroffen.

3. Planungsprozess, Beteiligung der Öffentlichkeit, Erwartungen, abgestimmte Schritte

Den Vorgaben des Eckpunktepapiers folgend, wurde der Planungsprozess unter Einbindung verschiedener Akteure, darunter interessierter Einwohnerinnen und Einwohner zielgerichtet seitens der Stadt und gemeinsam mit der Stadthaus GmbH & Co KG sowie den von ihr beauftragten Planerinnen und Planern vorangetrieben.

Wesentliche Eckpunkte dieses Prozesses sind:

- a) Die Bildung und fortwährende Beteiligung an dem Vorhaben durch ein Begleitgremium, dem u.a. die Vorsitzenden der im Stadtparlament vertretenen Fraktionen, der Vorsitzende des Denkmalbeirates, der Sprecher der IG Altstadt, der Vorsitzende des Stadtmarketings, Vertreter/innen der Stadthaus am Dom GmbH & Co KG nebst deren Beauftragten, Vertreter/innen der zu beteiligenden städtischen Fachämter sowie die hauptamtlichen Mitglieder des Magistrats der Stadt Wetzlar angehören.

Das Begleitgremium hat sich ausgehend von seiner ersten Beratung am 18. November 2015 zu 7 Arbeitstreffen zusammengefunden, um die einzelnen Planungsschritte und Zwischenergebnisse zu beraten und Hinweise zum weiteren Vorgehen zu geben. Auch in Zukunft soll dieses Gremium projektbegleitend arbeiten.

- b) Im Stadthaus am Dom wurde die „Stadthaus-Werkstatt“ eingerichtet, die der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit bot/bietet, in bestimmten Abschnitten des Projektverlaufes sich über das Vorhaben zu informieren, Anregungen zu geben, aber auch in Kontakt mit Beteiligten des Investors treten zu können. In der „Stadthaus-Werkstatt“ fanden insbesondere folgende Aktivitäten statt (Ausstellung alter Ansichten, Pläne zu Beginn, Fotowettbewerb, Planungstage mit verschiedenen Büros, deren Vertreter/innen miteinander insbesondere zur Erarbeitung von Vorschlägen zur Fassadengestaltung arbeiteten, öffentliche Vorstellung und Diskussion von Überlegungen zur Fassadengestaltung - 5 Termine).
- c) Ferner wurden die Mitglieder der städtischen Hauptorgane in internen Informationsveranstaltungen über die wesentlichen Zwischenschritte des Vorhabens informiert.

d) Im Zuge des vorstehend beschriebenen Prozesses wurde deutlich, dass eine Fassadengestaltung, die sich an der in früheren Jahren gewählten Bebauung orientiert, zugleich aber moderne Nutzungen zulässt, präferiert werden würde. Als wünschenswert wurde der Einbezug des auf der einen Seite an das heutige Stadthaus anschließenden und auf der anderen Seite mit dem Anwesen „Domplatz 16/17“ verbundenen Objekt als sehr wünschenswert erachtet. Allerdings hat die Eigentümerin dieses Zwischengebäudes keine Veräußerungsabsicht, so dass die ursprüngliche und weitestgehend akzeptierte Fassadenplanung mit den erforderlichen Modifikationen zur Umsetzung kommen soll.

e) Die im Eckpunktepapier vorgesehenen und zum Zeitpunkt der Erarbeitung/Beschlussfassung desselben denkbaren Nutzungen des Hauses (Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, ggf. öffentliche Einrichtungen, aus dem Objekt heraus benötigte Stellplätze) wurden dem Grunde nach befürwortet, doch wurde zugleich auch immer wieder die Erwartung geäußert, dass

- it dem Neubau der „Domhöfe“ möglichst auch Einrichtungen in der Altstadt etabliert werden sollten, die für eine möglichst breit angelegte Belebung der Altstadt sorgen. m
- öglichkeiten geschaffen werden, die das kulturelle Angebot in der Altstadt stärken und es auch interessierten Einrichtungen/Akteuren gestatten, eigene Veranstaltungen durchzuführen. M
- ber die in dem Objekt selbst zu schaffenden Stellplätze hinaus weitere öffentliche Stellplätze zu errichten, die insbesondere den Handel in der Altstadt stärken, bei Großveranstaltungen (im Dom, Rosengärtchen etc.) nutzbar sind und zugleich den derzeit immer wieder anzutreffenden Parksuchverkehr deutlich reduzieren. ü
- it der Errichtung der Domhöfe auch die Aufenthaltsqualität im Bereich des Domplatzes und des Fischmarktes durch eine andernorts erfolgende Ausweisung der hier derzeit noch vorhandenen Stellplätze gestärkt wird. m

4. Konzeption

Zum heutigen Tage und nahezu drei Jahre nach Verabschiedung des städtebaulichen Eckpunktepapiers liegt folgende im Beschlusstenor angesprochene Konzeption vor, zu der mit dieser Vorlage die Grundsatzentscheidung der Stadtverordnetenversammlung erbeten wird.

- a) Im Gebäudekomplex „Domhöfe“ wird ausweislich der dieser Vorlage als Anlage beigefügten Konzeption (Stand: Januar 2018) neben den Nutzungen Wohnen und Gastronomie die Errichtung eines Multiplexkinos vorgesehen.

Der Hauptzugang des Multiplexkinos, das multifunktional gestaltet wird und mithin verschiedene Nutzungen (kulturelle Veranstaltungen, Lehre etc.) zulässt, wird über den Fischmarkt bzw. die Blaunonnengasse erfolgen. Die Möglichkeit der multifunktionalen Nutzung eröffnet, auch gestärkt durch eine ganztägig zum Domplatz/Fischmarkt hin ausgerichtete Gastronomie, eine deutliche Steigerung der Besucherzahlen der Altstadt.

Am Kinostandort „Rex“ waren jahresbezogen Eintrittszahlen von rund 60.000 Besucherinnen und Besuchern zu verzeichnen. Moderne Kinos in Marburg und Gießen verzeichnen deutlich höhere Besucherzahlen. Im Sinne einer vorsichtigen Kalkulation geht die Stadthaus am Dom GmbH & Co KG gemeinsam mit dem Betreiber des Kinobetriebes von einer Besucherzahl von ca. 120.000/Jahr aus.

Mithin könnte mit diesem Vorschlag die auf eine größere Besucherfrequenz der Altstadt zielende Erwartung aus dem bisherigen Beteiligungsverfahren ebenso erfüllt werden, wie auch die erwartete Möglichkeit, in dem Gebäude kulturelle Veranstaltungen anzubieten.

- b) In der Folge würde der Kinobetrieb (Rex-Kino) am Karl-Kellner-Ring aufgegeben. Der Betreiber dieses Kinos wird auch der Betreiber des in den „Domhöfen“ mit sechs Kino- und Vortragssälen sowie weiteren Veranstaltungsräumen zu errichtenden Lichtspielhauses sein.
- c) Seitens der Stadt Wetzlar wird die zur Schließung der Baulücke im Bereich des Liebfrauenberges durch Errichtung eines prägenden Gastronomiegebäudes, das jahreszeitlich unterschiedliche, interessante Nutzungsmöglichkeiten zulässt, sowie zur Errichtung von kleineren Altstadt Häusern („town-houses“), die im städtischen Eigentum stehende Teilfläche aus Flur 14, Flurstücke 375/5, 280/2 u. 377/4 an die Stadthaus am Dom GmbH & Co KG veräußert.
- d) Da nicht zuletzt durch die Errichtung des „Multiplexkinos“ im Objekt „Domhöfe“ in den bisher als Tiefgarage genutzten Hausteil eingegriffen werden wird, sind im Bereich der Domhöfe nach der derzeitigen Planung ca. 130 Stellplätze unter Beachtung der in der heutigen Zeit erwarteten Standards zu errichten.

Das Städtebauliche Eckpunktepapier hatte bereits eine Ausweitung der Anlage (Verbreiterung, Tieferlegung mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung und ihre Sicherung sowie aus historischen Gründen) negativ beurteilt.

Die Schaffung von ausreichendem Parkraum in der Nähe der Domhöfe ist aber gerade mit Blick auf die Chance ein Multiplexkino mit seinen multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten errichten zu können, als elementare Voraussetzung anzusehen.

- e) Daher wird mit dieser Vorlage vorgeschlagen, die im Eigentum der Stadt Wetzlar stehende Liegenschaft „Goethestraße 7“ (Flur 15, Flurstück 8/1), ca. 1.600 m², nebst der bisher im Wege eines Pachtvertrages von der Stadt für den Außenbereich der Kindertagesstätte „Marienheim“ angepachtete Fläche Flur 15, Flurstück 7/6; ca. 1.400 m² zur Errichtung eines Parkhauses mit 230 Stellplätzen vorzusehen.

Hierzu ist es erforderlich, dass die Stadt ihre Fläche dem Dalbergschen Fonds übereignet, damit der Fonds als Erbbaurechtsgeber dem Bauherrn/Betreiber des Parkhauses für das so entstehende Gesamtgrundstück ein entsprechendes Erbbaurecht einräumen kann. Die erforderlichen Verhandlungen mit dem Dalbergschen Fonds sind geführt, ein „Letter of intend“ ist unterzeichnet.

Gemeinsam mit den im Bereich der Domhöfe entstehenden Einstellplätzen würden mit diesem Parkhaus in der Oberstadt ca. 360 Stellplätze bereitgestellt werden können.

Stellt man dieser Zahl die bisher in der Tiefgarage des Stadthauses verfügbaren Stellplätze zuzüglich den im Wege der Neuordnung dieses Gebietes im Zufahrtsbereich des Domplatzes (ab Brunnen) sowie des Fischmarktes zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wegfallenden Stellplätze (insgesamt ca. 40) gegenüber, dann wird mit dieser Vorlage vorgeschlagen ca. 154 Stellplätze neu zu schaffen.

Diese zusätzlichen Stellplätze stehen den Kundinnen und Kunden des Einzelhandels und der Gastronomie in der Altstadt und darüber hinaus beispielsweise den Besuchern des Doms und des Rosengärtchens (Ausgang zum Rosengärtchen ist vorgesehen) zur Verfügung.

Mithin wird mit dieser Regelung eine weitere, der zentralen Forderungen aus dem bisherigen Beteiligungsprozess erfüllt.

Das neu zu errichtende Parkhaus soll so strukturiert werden, dass es zum einen für die Nutzerinnen und Nutzer ein großes Maß an Komfort bietet, Stellplätze für Räder, Lademöglichkeiten für die sich entwickelnde E-Mobilität schafft und zum anderen aber auch bis in die späten Abendstunden betrieben werden kann, ohne die Anwohnerschaft zu belästigen (Richtschnur: einschlägige Grenzwerte, Gebäudeabstände, die Genehmigungen der Nachbarn nicht erforderlich machen).

Dies ist gerade für die vielfältigen Veranstaltungen (Multiplexkino, Vortrags- und Kulturveranstaltungen, Gastronomie, Dom, Rosengärtchen etc.) von elementarer Bedeutung.

Zudem soll es als „Grünes Parkhaus“ gestaltet werden. Dazu wird eine hochwertige Begrünung der Fassade von Anfang an vorgenommen werden.

Im Zufahrt- bzw. Abfahrtsbereich, von der Goethestraße, werden sogenannte „Torhäuser“ errichtet, die einer gewerblichen Nutzung dienen werden. Diese Torhäuser schließen in städtebaulich wünschenswerter Weise die Raumkante zur Goethestraße hin und fügen sich in die historische Altstadt ein.

- f) Die städtische Kindertagesstätte „Marienheim“, die bisher die im Eigentum der Stadt stehende Liegenschaft „Goethestraße 7“ nebst der städtischen Außenfläche und der von dem Dalbergschen Fonds seitens der Stadt angepachtete Freifläche genutzt hat, wird in das inzwischen durch die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH vom Lahn-Dill-Kreis erworbene Objekt „Turmstraße 7“ verlagert.

In enger Abstimmung mit der Leitung der städtischen Kindertagesstätte, dem Jugendamt, dem Amt für Gebäudemanagement sowie der Geschäftsführung der SEG wurde mit Vertreterinnen und Vertretern des Investors der „Domhöfe“ und seinen Architektinnen und Architekten das Objekt so um geplant, dass es sich als modernes, den aktuellen Ansprüchen genügende Kindertagesstätte/Horteinrichtung anbietet.

Die Kita-Nutzung erfolgt in den (vom Garten aus betrachtet) drei Geschossen. In dem auf der Ebene der Turmstraße gelegenen und zur Straßenseite hin gut belichteten Erdgeschoss werden Büroräume entstehen, die von städtischen Dienststellen genutzt werden. Die Stadt benötigt entsprechende Räume für die Verlagerung der Verwaltung der Jugendförderung (bisher Ernst-Leitz-Straße 46 a) bzw. des Jugendbildungswerkes (derzeit Steinbühlstraße) im Zusammenhang mit der Aufgabe der dort angepachteten Räume (Verlagerung der Vhs, Nutzungsoption der Flächen für das Duale Hochschulstudium).

Zwangsläufig wird auf die ursprünglich vorgesehene Sanierung des Kinderhortes Marienheim im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogrammes verzichtet.

Die hierdurch frei werdenden Fördermittel werden im Rahmen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Anmeldung von zu fördernden Maßnahmen eingesetzt werden.

- g) Was die Abfolge der Maßnahmen anbelangt, so bietet die hier dargestellte Konzeption/Vorgehensweise entscheidende Vorteile.

Im Falle der bisher vorgesehenen Sanierung der Kindertagesstätte „Marienheim“ hätte die Kindertagesstätte während der Bauphase ihren Betrieb auch durch Auslagerungen sehr stark einschränken müssen. Bei Umsetzung der hier niedergelegten Konzeption kann sie bis zum Bezug des Objektes „Turmstraße 7“ an ihrem derzeitigen Standort ohne Störungen durch Bautätigkeiten verbleiben.

Im Übrigen wird der Rückbau des jetzigen Stadthauses am Dom mit den dort vorhandenen Stellplätzen (Tiefgarage) erst in Angriff genommen, wenn das neue Parkhaus in der Goethestraße errichtet und in Betrieb genommen wurde. Damit ist auch die Frage der Befriedigung des Stellplatzbedarfes während des Baues des Nachfolgeobjektes des Stadthauses am Dom so geregelt, dass keine Einschränkungen entstehen. Im Gegenteil, es stehen gegenüber dem Status quo zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

5. Finanzierung

Für die Finanzierung der Vorhaben „Liebfrauenberg“ und „Domhöfe“ hat die Stadt keinerlei Verantwortung. Dies obliegt allein der Stadthaus am Dom GmbH & Co KG.

Allerdings wird sich die Stadt für die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze und damit an der Errichtung des Parkhauses, das aufgrund seiner besonderen Beschaffenheit/Anforderungen mit einer Investitionssumme von derzeit 5,5 Mio. € zu kalkulieren ist, maßgeblich beteiligen müssen. Auf die bereits in vorangegangenen Haushaltsberatungen diesbezüglich, aber noch unter anderen Ausgangsvoraussetzungen, geführte Diskussion ist an dieser Stelle zu verweisen.

Der Magistrat wird mit einer gesonderten Vorlage entsprechend des Beschlusstextes dieser Drucksache zeitnah einen Vorschlag zur Darstellung der Finanzierung unterbreiten.

Neben der Prüfung, ob eine städtische Gesellschaft den Bau und Betrieb gestalten kann/will, oder sich eine Beteiligung an einer entsprechenden Gesellschaft vorstellen kann, wird der Magistrat prüfen, ob und welche Liegenschaften er zur Finanzierung dieses für die nachhaltige Belebung der Altstadt wesentliche Vorhaben für eine Veräußerung in Vorschlag bringen kann.

Dabei geht der Magistrat davon aus, dass die Stadt selbst nicht den Betrieb eines Parkhauses gestalten sollte.

Was die Verlagerung der Kindertagesstätte in das grundlegend zu sanierende und den Nutzungsanforderungen einer Kindertagesstätte anzupassende Objekt „Turmstraße 7“ anbelangt, so werden Investitionen von derzeit rund 3,1 Mio. € zu tätigen sein.

Diese sind von der SEG zu tragen und über die von der Stadt aus dem Kernhaushalt zu finanzierende Miete zu tragen.

Zugleich entfällt die Ertüchtigung der bisherigen Einrichtung, die mit rund 490.000 € (siehe Vorlage KIP, Drucksache 0031/16) taxiert und zur Förderung aus dem KIP angemeldet und auch bewilligt war.

Die freiwerdenden Fördermittel werden anderweitig eingesetzt. Hierzu wird der Magistrat berichten.

6. Alternative

Mit diesem Beschlussvorschlag wird eine zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über das Städtebaulichen Eckpunkteapiers noch nicht in der Überlegung befindliche, deutlich weitergehende Variante der Stadtentwicklung zur Diskussion und Abstimmung gestellt.

Sie bietet nach der Überzeugung des Magistrates, aber auch des Stadtmarketings und der IG Altstadt, die einmalige Möglichkeit, eine entscheidende, konzeptionell in sich geschlossene Weichenstellung zur Stärkung des Altstadtbereiches und damit des Standortes Wetzlar vorzunehmen.

Wenn man als Alternative die mit dem Städtebaulichen Eckpunktepapier seinerzeit vorgeschlagenen Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Befriedigung des Stellplatzbedarfes des Objektes und seiner Nutzer) realisieren wollte, so wäre dies selbstverständlich möglich.

Diese Variante hätte aber zur Folge, dass die aus dem Nachfolgeobjekt des Stadthauses und seiner Nutzung resultierenden Stellplatzbedarfe in der Anlage der Domhöfe abzubilden wären und diese Stellplätze in aller erster Linie von den dortigen Bewohnern und Nutzern in Anspruch genommen werden würden. Gegenüber dem bisherigen Zustand wird zukünftig eine andere Bewohnerstruktur mit anderen Bedarfen dort anzutreffen sein.

Mithin würden für die öffentliche Nutzung Stellplätze gänzlich oder zumindest in einer äußerst beachtlichen Zahl gegenüber dem Status quo wegfallen.

Der Ersatz wäre – und wenn dies weiterhin angestrebt würde unter Beachtung der im Bereich der Zufahrt zum Domplatz und auf dem Fischmarkt mit dem Ziel der Steigerung der Aufenthaltsqualität wegfallenden Stellplätze – durch eine ebenfalls im Altstadtbereich zu schaffende neue Stellplatzanlage sicherzustellen.

Ein modernes Kino würde aller Voraussicht nach auf absehbare Zeit in Wetzlar nicht entstehen. Multifunktionale Nutzungen für Kultur und Lehre würden sich im Bereich der künftigen Domhöfe ebenfalls nicht ergeben.

Die Chancen, die Altstadt nachhaltig zu beleben würden deutlich gemindert.

7. Wertung

Den Ausgangspunkt der Gesamtbetrachtungen stellt das „Codema-Gutachten“ dar.

Alleine die Sanierung des Stadthauses in seiner heutigen Struktur, also ohne eine wesentliche städtebauliche Veränderung/Aufwertung, wäre derzeit rein theoretisch mit einem städtischen Beitrag von 6 Mio. € (auf Basis der Teilungserklärung) möglich.

Demgegenüber steht die Umsetzung des hier dargestellten weitergehenden Konzeptes mit der Errichtung eines Parkhauses zur Abbildung des öffentlichen Stellplatzbedarfes, das losgelöst von den weiter anzustellenden und in dieser Vorlage beschriebenen Betrachtungen mit einer Investitionssumme von unter 6 Mio. € zu kalkulieren ist.

Mithin schlägt gegenüber der anfangs (2011) diskutierte Lösung des Problems (Sanierung des Stadthauses) für den annähernd identischen Finanzmitteleinsatz ein wesentlich größerer Nutzwert zu Buche.

Diese Grundaussage wird auch nur leicht dadurch relativiert, dass gegenüber der Sanierung der Kindertagesstätte ein höher Aufwand durch den Umbau und die grundlegende, aktuellen Standards genügende Herrichtung des Gebäudes Turmstraße 7 (durch die SEG) auf die Stadt mit ihrer Gesellschaft zukommen wird.

8. Weitere Schritte

Der Magistrat wird die im Beschlusstenor niedergelegten Aufträge umsetzen und soweit erforderlich, der Stadtverordnetenversammlung die notwendigen Beschlussvorlagen unterbreiten.

Darüber hinaus wird gemeinsam mit der Stadthaus am Dom GmbH & Co KG beginnend in den Monaten Februar/März für das Objekt „Domhöfe“ ein Fassadenworkshop durchgeführt und aller Voraussicht nach im Frühjahr 2018 abgeschlossen, der die Situation aufgreift, dass das Zwischengebäude, das derzeit das Stadthaus und das Anwesen Domplatz 16/17 verbindet, nicht in die Neugestaltung einbezogen werden kann.

Die weiteren Schritte werden in der bisher gewohnten Weise dem Begleitgremium, aber auch der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Das Vorhaben zur Errichtung der Domhöfe, mit den hier beschriebenen Nutzungen, stellt eine Bestärkung des vom Magistrat bereits eingeleiteten Prozesses dar, um mit den an der weiteren Entwicklung der Altstadt Beteiligten/Interessierten die Erarbeitung und Umsetzung eines „Leitbildes/Quartierskonzeptes“ für diesen Stadtbereich unter Einschluss der Langgasse (diese befindet sich im Gebiet „Stadtumbau Hessen“) entsprechend der Modalitäten des bisherigen Stadtentwicklungsprozesses in Angriff nehmen zu können.

Über die Ergebnisse dieses Prozesses wird der Magistrat die Stadtverordnetenversammlung unterrichten und bei Bedarf die notwendigen Beschlussfassungen erbitten.