

Nr.: 027/2007

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 17.04.2007
17.04.2007

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Elke Sandau
Tel.: 4 21-6 51
Aktz.:
Bezug: I/131-14-05

Beschlussvorlage

Nummer 027/2007

Betreff :

Entwicklung des Stadthauses am Arsenalplatz

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Der in der Anlage 1, Blatt 2 – 4 befindliche Vorentwurf, Stand 16.02.2007, wird zustimmend zur Kenntnis genommen, gleichzeitig wird der Punkt 6 und die Anlagen 1 und 5 der BV 74/2005 inhaltlich neu gefasst.
2. die Beauftragung der Ausführungsplanung.
3. vor Baubeginn wird das Finanzierungs- und Betreiberkonzept dem Haupt- und Wirtschaftsausschuss vorgelegt.
4. der derzeit geschätzte Kostenrahmen von max. 4,5 Mio. € für Stadthaus und Klosterhof ist in der langfristigen Investitionsplanung zu berücksichtigen.

Begründung :

Zielstellung ist es, im Rahmen der Stadtentwicklung im Allgemeinen und der Aufwertung des Arsenalplatzes im Besonderen das Stadthaus im ehemaligen Franziskanerkloster zu entwickeln.

Dies wurde mit dem Beschluss - Entwicklung des Standortes ehemaliges Franziskanerkloster - (Beschluss Nr. I/131-14-05) durch den Stadtrat am 28.09.2005 mit großer Mehrheit auf den Weg gebracht.

Vorentwurf Stadthaus

In Erfüllung der. BV Nr. 74/2005 vom 28.09.2005 ergibt sich folgender Verfahrensstand:

- Die städtische Liegenschaft Klosterstraße 1-2, Flur 65 Flurstück 161/1 wurde an die SALEG, als städtischen Treuhänder übertragen und diese mit der Durchführung der Grundstücksentwicklung und der Sicherung der Betreiberschaft beauftragt.
- Ein VOF Verfahren mit Mehrfachbeauftragung zur Erstellung von Stegreifentwürfen wurde unter Leitung der SALEG durchgeführt.
Die Jury zur Begleitung und Preisauswahl wurde besetzt durch
75% städtische Vertreter aus Politik und Verwaltung
25% externe Fachberater einschließlich einem Juristen zur Überwachung des Verfahrens.
Das Verfahren konnte ordnungsgemäß, ohne Einsprüche beteiligter Büros während der Einspruchsfristen, rechtssicher abgeschlossen werden.
- Preisträger des Verfahrens wurde mit dem 1. Platz der Stehgreifentwurf des Büros Sunder-Plassmann Architekten.
Für die Jury war ein wichtiges Auswahlkriterium die Nutzung der vorhandenen Strukturen des jetzigen Stadthauses.
- Eine Lenkungsgruppe zum Thema Stadthaus, unter der Leitung von Herrn Oberbürgermeister Naumann mit Vertretern aus allen Fraktionen und der SALEG, wurde bereits im Jahre 2005 ins Leben gerufen.
- Die Lenkungsgruppe hat empfohlen, dass 650 Plätze und nicht wie ursprünglich angedacht 900 Plätze, unter Berücksichtigung der Funktionalität und damit verbundener Kosten im Verhältnis zum Bedarf und mit Blick auf die Vermarktung des Objektes, für die Lutherstadt Wittenberg angemessen sind.
- In der Anlage 1 ist der Verfahrensprozess mit der nun vorliegenden Vorzugsvariante aufgezeigt. Die am 08.01.2007 aus der Lenkungsgruppe und dem Bauausschuss vorgebrachten Kritikpunkte zur Funktionalität des Gebäudes, wurden mit der Vorstellung des Vorentwurfes in der Lenkungsgruppe am 19.03.2007 aufgegriffen und berücksichtigt.
Dem ging ein intensiver Erarbeitungsprozess mit Rückkopplung zu Betreibern und Cateringunternehmen voraus.

Gestaltung

Das Wettbewerbsergebnis stellt in seiner äußeren Form eine Abweichung von der Gestaltungssatzung der Lutherstadt Wittenberg dar.

Begründet durch den besonderen Ort und dem öffentlichen Interesse an der Nutzung dieses Gebäudes ist diese besondere Gestaltung bewusst gewählt. Sie betont das Gebäude im

städtebaulichen Kontext. Dies betrifft insbesondere die gewählte Dachform und das umlaufende Fensterband im Traufbereich.

Klosterhof (Pos. 500, Anlage 1, Seite 13)

Die Hofanlage des jetzigen Stadthauses ist begrenzt durch Mauerstraße, Juristenstraße, Klosterstraße und der Stichstraße östlich des Stadthauses.

Die in Anlage 1 dargestellten 2 Ausbauvarianten für die Außenanlagen des Stadthauses sind in **Anlage 2**, Blatt 1 – 3 konkretisiert.

Gestaltung des Umfeldes (Anlage 3)

Die Gestaltung des Umfeldes beinhaltet:

- a) Oberflächengestaltung Arsenalplatz
 - 3980 qm Herstellungskosten Netto pro qm 115 € = 457.700,00 €
Brutto 544.663,00 €
 - grundhafter Ausbau, Herstellung der Tragfähigkeiten und Frostsicherheit
 - Beleuchtung und Begrünung
 - OF hoher Natursteinanteil, Betonplatten

- b) Oberflächengestaltung Arsenalplatz, Teilstück Klosterstraße
 - 785 qm Herstellungskosten Netto pro qm 115 € = 90.275 €
Brutto 107.427,25 €
 - grundhafter Ausbau, Herstellung der Tragfähigkeiten und Frostsicherheit
 - Beleuchtung und Begrünung
 - OF hoher Natursteinanteil, Betonplatten
 - Ggf. separater Ausbau

- c) Oberflächengestaltung „Am Stadthaus“
 - 785 qm Herstellungskosten Netto pro qm 130 € = 102.050,00 €
Brutto 121.439,00 €
 - grundhafter Ausbau, Herstellung der Tragfähigkeiten und Frostsicherheit
 - Beleuchtung
 - OF hoher Natursteinanteil, 90 %, Betonplatten, Typ „Wittenberg“

- d) siehe Außenanlage Anlage 2, Blatt 1 – 3

Erschließung

Der Haupteingang des Stadthauses ist im Bereich der Südwestecke geplant (siehe Planzeichnung). Fußläufig wird das Gebäude also vom Süden bzw. Westen über die jeweiligen Plätze erschlossen.

Eine weitere Durchwegung von der Bushaltestelle in der Mauerstraße zum Eingang über das Grundstück Stadthaus ist geplant.

Die Andienung des Stadthauses mit Anlieferfahrzeugen ist von der Mauerstraße direkt geplant. Die Anlieferzone befindet sich im Bereich der Nordostecke des Gebäudes (siehe Planzeichnung).

PKW's zu den Behindertenstellplätzen werden, so wie derzeit praktiziert, über die Stichstraße von der Mauerstraße zur Klosterstraße auf den Arsenalplatz ein- und ausfahren.
Die Kostenschätzung einschließlich Empfehlung zum zeitlichen Verlauf zur Herrichtung der Zufahrts- bzw. Anfahrtsstraßen und des Arsenalplatzes (Städtische Fläche) ist der **Anlage 3** zu entnehmen.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates zur Beauftragung der Ausführungsplanung des Stadthauses, sollte in Abhängigkeit von finanziellen Mitteln über den Ausbau dieser Bereiche in Abschnitten zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.
Notwendige Leitungszuführungen zur Funktion des Stadthauses wären natürlich in Verbindung mit diesem zu realisieren.

Stellplätze (Anlage 4)

Kosten für Straßen und Platzgestaltung des Arsenalplatz sind nicht Bestandteil der Ausführungsplanung.

Mit Einreichung des Bauantrages sind die erforderlichen ca. 90 Stellplätze für das Stadthaus nachzuweisen. Hier der Vorschlag, zunächst die kostengünstigste Variante anzunehmen, um unverzüglich eine Baugenehmigung zu erlangen.

Vorschlag ist:

Für die ca. 90 erforderlichen Stellplätze, nach Stellplatzsatzung, wird eine Doppelnutzung der Stellplätze vor dem Neuen Rathaus vorgeschlagen.

Entsprechende Abstimmungen zur Anerkennung dieser Variante wurden mit der Bauordnung des Landkreises im Vorfeld dieser Beschlussvorlage geführt.

Diese Doppelnutzung ist genehmigungsfähig.

5 Behindertenstellplätze werden auf dem städtischen Grundstück auf dem Arsenalplatz in unmittelbarer Nähe des Einganges zum Stadthaus geschaffen (**Anlage 4**).

Betreibung

Mit der Beauftragung der Ausführungsplanung ist die Vertragsverhandlung mit einem Betreiber möglich und erforderlich.

Ausstattung

Im Prozess der Vorentwurfsplanung wurden unterschiedliche Ausstattungskosten aufgezeigt (niedriger und hoher Standard) (**Anlage 1**)

Zur Problematik Bühnengestaltung wird auf die **Anlage 5** verwiesen.

Finanzierung

In der Anlage 1 sind die unterschiedlichen Kostenschätzungen, entsprechend bezogen auf die jeweiligen Vorentwurfsvarianten, enthalten. Die Vorzugsvariante vom 13.03.2007 ist dabei mit einem niedrigen und hohen Standard angenommen worden.

Die Kosten der Vorzugsvariante und die Gestaltung des Umfeldes sind in der **Anlage 1** (Seite 13) dargestellt.

Da bei der Bauantragstellung bezüglich der Stellplätze von einer Doppelnutzung ausgegangen wird, können die 100 T€ in der Anlage 1, Seite 13 entfallen.

Entspricht man allen Erfordernissen, so kommt man bei einer Ausstattung mit niedrigem Standard auf geschätzte Kosten von 3, 277.8 Mio. € und mit hohem Standard auf Schätzkosten von 4,355.3 Mio. €

Die Ausführungsplanung gibt die Möglichkeit die Kosten genauer zu benennen.

Zunächst sollte man ein Kostenvolumen für alle notwendigen Maßnahmen im Stadthaus von ca. 4,5 Mio. € einplanen.

In diesen genannten Kosten ist die Herrichtung des ehemaligen Klosterhofes enthalten.

Die Variante mit hohem Standard wird empfohlen, wobei für die Außenanlagen entweder Variante 1 oder 2 der Anlage 2 zum Einsatz kommen sollte.

Zunächst ist von der Variante 1 auszugehen. (Kosten 114 T € Grunderschließung)

Die Maßnahme Stichstraße am Stadthaus und die westliche Klosterstraße sollte ausgebaut werden.

Daraus ergeben sich Kosten in Höhe von ca. 170 T€

Von den geschätzten 4,5 Mio. € (Gesamtmaßnahme) sind 1,5 Mio. € bewilligt und 1,0 Mio. € beantragt.

Die noch erforderlichen 2,0 Mio. € werden in Erwartung der Bewilligung, beantragt.

Im Rahmen der Evaluierung der IBA des Landes Sachsen Anhalt wurden die Projekte der Lutherstadt Wittenberg vorgestellt. Die Realisierung des Stadthauses im ehemaligen Franziskanerkloster wurde mit höchster Priorität versehen.

Die anwesenden Ministerien versprachen eine Weiterführung der Förderung für dieses Projekt. Darin ist eine positiv zu erwartende Förderbeantragungsbescheidung begründet.

Zur Zeit laufen Verhandlungen und Gespräche zwischen Stadt und Land zur Minderung der Eigenanteile. Geplant ist die Realisierung der Maßnahme aus dem Programm – Stadtbau Ost Aufwertung und Städtebaulicher Denkmalschutz -.

Im Ergebnis der Verhandlungen werden die Eigenanteile für die noch zu beantragenden Fördermittel im Nachtragshaushalt 2007 bzw. im Haushalt 2008 dargestellt.

Anlagen:

1. Vorentwurf (Stand: 16.02.2007)
2. Freianlagen Am Stadthaus
3. Oberflächengestaltung – Kostenschätzung und Realisierungsvorschlag
4. Übersichtspläne
5. Kostengegenüberstellung Hubbühne - Scherengitterbühne