

Nr.: 027/2007

(2. Änderung)

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 14.06.2007
14.06.2007

Fachbereich
Stadtentwicklung
Herr Kirchner/Herr Hohertz
Tel.: 421 600
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 Beschlussvorlage Nr. 74/2005 inhaltlich neu gefasst.
2. Die Beauftragung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.
3. Vor Baubeginn wird das Finanzierungs- und Betreiberkonzept dem Haupt- und Wirtschaftsausschuss durch die SALEG vorgelegt.
4. Der derzeit geschätzte Kostenrahmen von max. 4,5 Mio. € für Stadthaus und Klostergarten 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 Stegreifentwurf 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 das öffentliche 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.

Klostergarten (Anlage 1, Seite 13, Pos. 500 und Anlage 2)

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

Die in der **Anlage 1** auf Seite 13 (Kostenschätzung) dargestellten Ausbauvarianten für die Außenanlagen des Stadthauses sind in **Anlage 2, Blatt 1 – 3**, konkretisiert.

Gestaltung des Umfeldes (Anlage 3, Blatt 1 u. 2)

Die Gestaltung des Umfeldes beinhaltet:

- a) die Oberflächengestaltung des Arsenalplatzes
- b) die Oberflächengestaltung Arsenalplatz, Teilstück Klosterstraße
- c) die Oberflächengestaltung der Stichstraße „Am Stadthaus“

Hinsichtlich der Gestaltung und geschätzten Kosten wird auf die **Anlage 3** verwiesen.

Erschließung

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

Eine weitere Durchwegung von der Bushaltestelle in der Mauerstraße zum Eingang über das Grundstück Stadthaus ist mit der Gestaltung des Klostergartens 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 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 Planung 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, Blatt 1 u 2)

Die Kosten für die Straßen- und Platzgestaltung des Arsenalplatzes sind nicht Bestandteil der Planung für das Gebäude.

Mit Einreichung des Bauantrages sind die erforderlichen ca. 90 Stellplätze für das Stadthaus nachzuweisen.

Zunächst wird die kostengünstigste Variante verfolgt, um unverzüglich eine Baugenehmigung zu erlangen. Danach wird eine Doppelnutzung der Stellplätze vor dem „Neuen Rathaus“ vorgeschlagen (**Anlage 4, Blatt 2**).

Fünf Behindertenstellplätze werden auf dem städtischen Grundstück auf dem Arsenalplatz in unmittelbarer Nähe des Einganges zum Stadthaus geschaffen (**Anlage 4, Blatt 1**).

Der Vorschlag dient zur Erlangung der Baugenehmigung. In tatsächlicher Hinsicht stellt er eine Übergangslösung dar. Die Stadtverwaltung wird ein Konzept für eine endgültige Lösung anstreben. Dieses wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgestellt.

Betreibung

Mit der Beauftragung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ist die Vertragsverhandlung mit einem Betreiber möglich und erforderlich.

Ausstattung

Im Prozess der Vorentwurfsplanung wurden unterschiedliche Ausstattungskosten aufgezeigt. Diese reichen von einem niedrigen bis zu einem hohen Standard (**Anlage 1**). Der Variante mit hohem Standard wird der Vorzug gegeben und sie wird weiter verfolgt. Sie findet eine entsprechende Berücksichtigung in den Kosten und der Finanzierung des Projektes.

Hinsichtlich der Bühnengestaltung wird auf die **Anlage 5** verwiesen. Dabei fiel die Entscheidung zugunsten einer fest eingebauten, versenkbaren Bühne. Diese ist kosten- und finanzierungsseitig ebenfalls berücksichtigt.

Kosten

In der **Anlage 1** sind die unterschiedlichen Kostenschätzungen, entsprechend bezogen auf die jeweiligen Vorentwurfsvarianten, dargestellt. 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** dargestellt.

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

Im Ergebnis errechnet sich danach ein geschätztes Kostenvolumen bei einer Ausstattung mit niedrigem Standard i.H.v. 3,277.8 Mio. € und mit hohem Standard i.H.v. 4,415.3 Mio. €.

Für das Gebäude und den Klostergarten wird die Ausstattungsvariante mit hohem Standard empfohlen.

Die zu beauftragende Planung 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 Klostergartens enthalten.

Die flankierenden Umfeldmaßnahmen sollten sich insbesondere auf die Stichstraße am Stadthaus und die westliche Klosterstraße konzentrieren. Hinsichtlich der daraus ergebenden weiteren Kosten wird auf die **Anlage 1**, Blatt 13 und **Anlage 3** verwiesen.

Finanzierung

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

Die noch erforderlichen 2,0 Mio. € werden in Erwartung einer 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 versprochen eine Weiterführung der Förderung für dieses Projekt. Darin ist eine positiv zu erwartende Förderbeantragungsbescheidung begründet.

Mithin wird von einer Vollförderung der Maßnahme ausgegangen. Hinsichtlich der sich daraus ergebenden Eigen- und Fördermittel wird auf die **Anlage 6**, Tabelle A, Spalte „Vollförderung“ verwiesen.

Zurzeit laufen Verhandlungen und Gespräche zwischen der Stadt und dem Land zur Minderung der Eigenanteile. Geplant ist die Realisierung der Maßnahme aus den Programmen Stadtumbau Ost - Aufwertung und/oder Städtebaulicher Denkmalschutz.

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

Anlagen:

1. Vorentwurf (Stand: 16.02.2007)
2. Freianlage - Klostergarten
3. Oberflächengestaltung des Umfeldes
4. Übersichtspläne für Stellplätze
5. Kostengegenüberstellung Hubbühne und Scherengitterbühne
6. Tabellen zur Finanzierung