

Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|----------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 30.03.2017 |

Rotes Haus

Mitteilung und Stellungnahme zum Änderungs- bzw. Zusatzantrag der SPD (AN/0256/2017) der in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2017 eingebracht wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ersetzt:

1. Der Rat lehnt die von der Verwaltung vorgelegten Überlegungen für einen Aufzug, der über einen außen liegenden Steg erschlossen wird, ab.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem potentiellen Investor eine integrierte Aufzugslösung im Roten Haus zu erarbeiten. Dabei soll die Verbindung hin zur Bürgerstraße entlang der Rathaustrappe, aber innerhalb der Kubatur des Roten Hauses, mit einem Abschluss an dessen Außenfassade geschaffen werden. Diese Verbindung soll offen, transparent und beleuchtet gestaltet sein, so dass hier kein Angstraum entsteht. Dadurch soll vor allem die derzeitige Breite der Rathaustrappe von 5,50 m erhalten bleiben.
3. Sollte über diese Anforderungen kein Einvernehmen mit dem Investor herstellbar sein, ist von einem Verkauf dieses exponierten Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum historischen Rathaus abzusehen.
4. In diesem Falle wird die Verwaltung beauftragt, das Rote Haus zur eigenen Nutzung für städtische Dienststellen vorzusehen mit dem Ziel kostenintensive Anmietungen im unmittelbaren Rathausumfeld zu reduzieren. In dem Fall wäre zudem zu prüfen, inwieweit die barrierefreie Verbindung auch durch eine innenräumliche Lösung hergestellt werden könnte. Um einen zeitnahen Wiederaufbau zu erreichen, soll dieser durch oder unter der Regie einer städtischen Entwicklungsgesellschaft durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Ziff. 1:

Die Verwaltung stellt dem Ausschuss einen neuen Vorschlag vor, den der Investor entwickelt hat und der mit ihm am 22.03.2017 diskutiert wurde.

Zu Ziff. 2:

Der Vorschlag entspricht in seinen wichtigsten Punkten den Anforderungen gemäß Ziff. 2 des Antrages:

- die Verbindung zur Bürgerstraße führt entlang der Freitreppe,
- sie bleibt innerhalb der Kubatur des Gebäudes und verläuft entlang der Außenfassade,
- eine offene, transparente und beleuchtete Gestaltung ist möglich,
- die integrierte Aufzugslösung kann als sog. Durchlader ausgeführt werden.

Diese Variante wird im Wesentlichen durch den Verzicht auf einen Großteil der bisher geplanten Gastronomieflächen im Erdgeschoss zum Alter Markt ermöglicht.

Der Investor hat in dem Gespräch drei Handskizzen für diese Planung übergeben. Diese sind als Anlage beigefügt. Ferner hat der Investor ein Modell erstellt, welches einen räumlichen Eindruck der künftigen Situation vermittelt. Die Verwaltung wird das Modell dem Ausschuss in seiner Sitzung vorstellen.

Zu Ziff. 3

Sofern die nunmehr angedachte Lösung seitens des Rates und seiner Gremien keine Zustimmung zur weiteren Umsetzung findet, weist die Verwaltung vorsorglich auf folgende Umstände hin. Am 08.07.2015 wurde der Kaufvertrag mit Verpflichtung zum Wiederaufbau des Roten Hauses notariell beurkundet. Der Vertrag enthält u.a. ein Rücktrittsrecht für den Käufer für den Fall, dass die zwingend erforderliche Vereinbarung mit der KVB nicht zustande kommt. Die bereits endverhandelte Vereinbarung ist seitens der KVB bisher nicht unterzeichnet. Sollte hier nun keine anderweitige Lösung gefunden werden, so wird der Investor von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch machen und eine Rückabwicklung des Kaufvertrags verlangen. Dies würde dazu führen, dass der Kaufpreis in Höhe von € 860.111,11 nicht realisiert werden kann und darüber hinaus absehbare Schadensersatzansprüche seitens des Investors in beträchtlicher Höhe zu erwarten wären. Die Verwaltung schätzt die Summe der Schadenspositionen derzeit auf einen Betrag von ca. 1,0 Mio. € (Planungsaufwand, Genehmigungsgebühren, Personalkosten, Gründungsuntersuchungen etc.).

Zu Ziff. 4:

Durch die Errichtung des Roten Hauses in Eigenregie oder durch eine städt. Entwicklungsgesellschaft, würden das Projekt und somit der Wiederaufbau des Gebäudes um mehrere Jahre zurückgeworfen werden. Die seit 2014 bestehende Baugenehmigung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes nicht vor.

Eine neue Planung unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse u.a. über die überaus schwierige Gründungssituation, sowie eine erneute intensive Abstimmung mit allen Beteiligten (KVB, Gestaltungsbeirat, Denkmalschutz, Stadtplanung, Bauaufsicht, Vertreterinnen und Vertretern aus der Behindertenpolitik u.a.) wären erforderlich. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die derzeit genehmigte Fläche sowie die Kubatur bei einem erforderlichen neuen Antrag auf Baugenehmigung für ein Bürogebäude nicht mehr zu erzielen wären. Die hierfür notwendigen nachbarschaftlichen Zustimmungen würden nach Aussage des Investors, auf Grund eines Eigentümerwechsels, nicht mehr erteilt.

Die Einschränkungen im Hinblick auf das realisierbare Bauvolumen und verminderte Nutzflächen einerseits sowie weitere Erschwernisse, z. B. Gründungsmehrkosten aufgrund unbekanntes Untergrundes andererseits, werden zu vergleichsweise hohen Kosten pro Quadratmeter Bürofläche führen. Die Verwaltung schätzt, dass letztlich hier mit einer Kostenmiete von rd. 25 €/m² zu rechnen ist. Für städtische Anmietungen in der Rathausumgebung wird jedoch durchschnittlich eine Miete von 17 €/m² gezahlt.

Weiterhin muss aufgrund des Flächen- und Kubaturverlustes davon ausgegangen werden, dass nur noch 10 – 12 Büros mit ca. 20 Arbeitsplätzen realisiert werden könnten.

Ferner ist abzuwägen, ob an einer solch exponierten Lage direkt am historischen Rathausurm die Errichtung eines städtischen Bürogebäudes den Erwartungen der Öffentlichkeit sowie den Anforderungen an den Städtebau gerecht würde. Durch die aktuell geplante Nutzung des Investors als Boutique-Hotel und kleinere Gastronomie bietet sich u.a. im Hinblick auf Gäste im Rathaus (allgemeine Besucherinnen und Besucher, Hochzeitsgesellschaften o.ä.) die Möglichkeit einer zielführenden Belebung des Stadtraumes und einer Angebotserweiterung für die vorhandene Nachfrage an diesem wichtigen urbanen Raum. Dieses Chancenpotenzial bliebe bei Schaffung eines städtischen Bürogebäudes ungenutzt.

Gez. Höing