

Kenntnisnahme	Vorlagen-Nr.:	VO/0766/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.06.2022
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Kintscher, Bernd	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Kenntnisnahme	öffentlich

Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren"

Fördergebiet "südwestliche Oberstadt"

- Machbarkeitsstudie Kugelhaus: Kenntnisnahme und geplantes weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag

Die Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.

Die Projektentwicklung auf Basis der dargestellten Nutzungsoptionen soll von der GeWoBau umgesetzt werden. An erster Stelle sollen dabei Gespräche zum Grunderwerb in Form einer Erbpacht zwischen der GeWoBau, dem Land Hessen und der Philipps-Universität Marburg kurzfristig angegangen werden.

Sachverhalt

Bereits im Zuge der ersten Überlegungen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurde das Kugelhaus aufgrund der vielfältigen und umfangreichen Entwicklungspotentiale als sog. Leitprojekt für die weitere Entwicklung der Oberstadt prominent platziert. Nach Zusage zur Aufnahme in das Förderprogramm wurde dann im nächsten Schritt beim „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) für die südwestliche Oberstadt als Ziel formuliert, dass die Universitätsstadt Marburg mit ihrer kommunalen

Wohnungsbaugesellschaft – der GeWoBau – das Gebäude für die Zwecke von Wohnnutzungen („keine Studentenwohnungen“) sowie „Räume für Soziale- und Gemeinschaftliche Zwecke“ [ISEK: S. 62] erwirbt. Das ISEK selbst, welches einerseits die Basis für die weitere Gebietsentwicklung und andererseits die Grundlage für förderfähige Maßnahmen darstellt, wurde am 16. Juli 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bereits bei der Formulierung des Ausschreibungstextes für die Machbarkeitsstudie waren sowohl die GeWoBau und das Landesamt für Denkmalpflege (LfDH) eingebunden – genauso wie der aktuelle Eigentümer, die Philipps-Universität Marburg. Schon in dieser Phase zeichnete sich ab, dass das Gebäude aufgrund seiner besonderen Denkmaleigenschaften und historischen Besonderheiten, wie beispielsweise der integrierte Turm der mittelalterlichen Stadtmauer, eines respektvollen Umgangs bedarf. Dies führte zu dem Planungsansatz bzw. zur folgenden Aufgabenstellung: „was kann das Gebäude“ anstatt des üblichen Ansatzes: „im Gebäude sind folgende Nutzungen mit folgendem Raum- und Flächenprogramm unterzubringen“. Eine weitere nicht zu vernachlässigende Aufgabenstellung lag zudem auf der Ideenformulierung für den Umgang mit den unterschiedlich ausgeprägten Freiflächen. Das letztendlich beauftragte Planungsbüro Rittmannsperger konnte erst im August 2021 beauftragt werden, da der Einsatz von Fördermitteln und die Überschreitung einschlägiger Wertgrenzen ein aufwändiges Ausschreibungs- und Vergabeverfahren erforderten.

Eingebunden in den Arbeitsprozess zum Entwurf der Machbarkeitsstudie waren neben dem beauftragten Büro (inkl. weiterer Fachgutachter*innen) eine Arbeitsgruppe, die sich aus Vertreter*innen der GeWoBau, des LfDH, der Philipps-Universität und dem Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz zusammensetzte. Dementsprechend ist die ausgearbeitete Studie zumindest auf Arbeitsebene von verschiedenster Seite als stimmig und abgestimmt einzuordnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Gebäude des Kugelklosters umfangreiches Potential für verschiedenen Wohnformen – betreutes Wohnen, Familienwohnen, gemeinschaftliche Wohnformen, gefördertes Wohnen – und zusätzliche Flächen für Büros, Dienstleistungen oder auch als Versammlungsstätte bietet. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung sind die unterschiedlich ausgeprägten Freiflächen (privat, halb-öffentlich, öffentlich) zu erwähnen. Der Zugang zum Stadtmauerturm als Zielpunkt historisch interessierter Städtetouristen kann über die südlich gelegene Freifläche hergestellt werden. Leider hat sich im Zuge der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie herausgestellt, dass das Gebäude durch Pilzbefall teilweise stark geschädigt ist – ein Umstand, der bei den Erwerbsverhandlungen nicht unberücksichtigt bleiben darf.

Detailliertere Informationen zur Baugeschichte, zur Methodik, zu (Muster-)Grundrissen und Kostenansätzen bietet die beigelegte Machbarkeitsstudie.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

Machbarkeitsstudie