

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0477/2011 Status: nichtöffentlich Datum: 29.08.2011	TOP
Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	62 - Grundstücksverkehr	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Gerber, Hans-Peter	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Grunderwerb im Stadtgebiet Marburg

Der Magistrat wird gebeten, dem Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften, sowie der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu empfehlen:

Die Stadt Marburg erwirbt vom Deutschen Grünen Kreuz e. V. Marburg den „Kilian“

- Gemarkung Marburg, Flur 28, Flurstück 32 = 227 qm
eingetragen im Grundbuch von Marburg, Blatt 7.057, lfd. Nr. 1 BV -.

Der Grundstückskaufpreis beträgt 780.000,-- €.

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung gehen zu Lasten der Stadt Marburg. Die erforderlichen Finanzierungsmittel sind im Nachtragshaushalt 2011 unter Produkt 662020, Investitions-Nr. 622.004.9, zur Verfügung gestellt. Es soll im Detail geprüft werden, ob eine Gegenfinanzierung durch den Verkauf des Gebäudes Markt 9 gemäß der in der Begründung aufgeführten Möglichkeit 1 erfolgen kann.

Begründung:

Der „Kilian“ am Schuhmarkt in der Marburger Oberstadt wurde zu unbekanntem Zeitpunkt, wohl nach 1180, als älteste Kirche Marburgs erbaut. Das Bauwerk hat in den zurückliegenden Jahrhunderten eine wechselvolle Geschichte erlebt. Im Zuge der Reformation wurde die Kirche weltlichen Zwecken zugeführt, zunächst 1535 der Chor von der Schuhmacherzunft gemietet, später Teile des Gebäudes als Backhaus oder Schweinestall genutzt. In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts wurden die Gewölbe und der Giebel abgebrochen und anschließend ein Fachwerkoberbau aufgesetzt. Seitdem hat sich das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes nicht mehr wesentlich geändert. Das

restaurierte Kiliansgebäude nahm Stadtwaage, Schulen, Waisenhaus und Lehrerseminar auf. Von 1909 bis 1964 nutzten verschiedene städtische Dienststellen das Gebäude, darunter die Polizei (von 1936/37 bis 1945 auch die Geheime Staatspolizei).

Unsere Pressestelle teilt zum Kilian Folgendes mit:

„Der Kilian ist Marburgs älteste Kirche - und seit fast 500 Jahren ist er überhaupt keine Kirche mehr.

Am Schuhmarkt steht das kleine Steingebäude mit dem Fachwerkaufsatz, dem man auf den ersten Blick zumindest von drei Seiten her sein hohes Alter gar nicht ansieht. Im Laufe der Jahrhunderte wurde sowohl die Fassade umgebaut als auch der Dachbereich komplett verändert, so dass der romanische Baustil des etwa 1180 errichteten Gebäudes hinter diesen Umbauten optisch zurücktritt. Da der Kilian keinen Turm mehr besitzt, ist auch nicht sofort zu erkennen, dass er als Kirche erbaut wurde.

Nur an der Westseite, vom Rathaus her kommend, macht der große romanische Rundbogen des früheren Haupteingangs sofort auf sich aufmerksam und verrät dem Betrachter, dass er ein wirklich historisches Bauwerk vor sich hat. Heute fehlt allerdings die Treppe, durch die man früher in die Kirche gelangte. Der teilweise vermauerte und außerdem zum Fenster umfunktionierte Rundbogen wirkt daher nicht mehr wie ein Eingangstor.

Die dem Märtyrer St. Kilian geweihte Kirche gab es hier schon, bevor die noch sehr kleine Stadt Marburg 1227 auch eine eigenständige Pfarrei wurde. 1527 ließ Landgraf Philipp der Großmütige nach der Einführung der Reformation in Hessen zusammen mit den meisten anderen Kirchen und Klöstern aber auch den Kilian schließen und umwidmen. Lediglich die Marienkirche (Lutherische Pfarrkirche) blieb als Kirche in Gebrauch und wurde "die" evangelische Pfarr- und Universitätskirche für ganz Marburg. Eine Ausnahme bildete die Elisabethkirche, die nicht im Hoheitsbereich des Landgrafen lag.

Seine wechselvolle Geschichte machte den Kilian dann zunächst zur Zunftstube der Schuhmacher-Gilde, wodurch aus dem Kirchhof der "Schuhmarkt" wurde. So wird der Platz auch heute noch genannt.

Der Turm und ein Teil des Chores wurden abgerissen, um die 1552 schwer vom Hochwasser beschädigte Lahnbrücke (heute Weidenhäuser Brücke) wieder aufzubauen. Danach wurde der Kilian sogar als Schweinestall genutzt, bis dies 1567 ausdrücklich untersagt wurde.

Später war der Kilian unter anderem auch Schule, Waisenhaus, Polizei- und Gestapo-Quartier.“

Im Jahre 1963 wurde der Kilian von der Stadt an das Deutsche Grüne Kreuz veräußert, das dort seit Ende der 60-er Jahre seinen Hauptsitz hatte. In den zurückliegenden Jahrzehnten hat das Deutsche Grüne Kreuz erhebliche Investitionen in das Gebäude getätigt und es zu einem Bürogebäude umfunktioniert. In 3 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss befinden sich, verteilt auf eine Nutzfläche von ca. 660 qm, insgesamt 31 (zum Teil sehr kleine) Büroräume, 2 Archivräume sowie weitere Funktions- und Nebenräumlichkeiten.

Die wirtschaftliche Lage des Deutschen Grünen Kreuzes, das im vergangenen Jahr für mehrere Tochtergesellschaften Insolvenz angemeldet hat, ist Ursache dafür, die Liegenschaft wieder verkaufen zu müssen.

Im Zuge des Verkaufes an das Deutsche Grüne Kreuz im Jahre 1963 hat sich die Stadt ein dingliches Rückkaufsrecht sichern lassen, das ihr die Möglichkeit einräumt, das Grundstück zu einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert zurück zu erwerben. Die historische Bedeutung dieses in zentraler Altstadtlage liegenden Bauwerkes begründet den Anspruch der Stadt, das ihr zustehende Rückerwerbsrecht auszuüben. Eine vom Eigentümer Ende August vergangenen Jahres veranlasste Verkaufsausschreibung über ein ortsansässiges Maklerbüro zu einem Verkaufspreis von 1,1 Mio. € hatte nicht die erhoffte Nachfrage erfahren. Schon in seiner Sitzung am 21. 3. 2011 hat der Magistrat den Rückerwerb des Grundstücks befürwortet, um etwa zu befürchtenden Spekulationen mit diesem historisch bedeutsamen Objekt im Falle eines privaten Erwerbes vorzubeugen.

Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten beziffert den Wert des Grundstücks mit aufstehendem Gebäude auf 780.000,- €. In diesem Betrag ist der mit 86.260 € ermittelte Bodenwert für das 227 qm große Grundstück enthalten.

Durch die im Gebäude vorhandenen Raumkapazitäten und die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten getätigten Investitionen ist es für eine Büronutzung und damit zur Unterbringung städtischer Dienststellen sehr gut geeignet. Daher bietet der Kauf des Kilians auch die Option, bisher von der Verwaltung genutzten Wohnraum zu verlassen.

Um potentielle Nutzungen für das o. g. Gebäude aus Verwaltungssicht aufzuzeigen, wurden folgende Möglichkeiten näher betrachtet und die erforderlichen Grundlagen zusammengestellt. Da wir noch nicht im Besitz aktueller Bestandspläne des Kilian sind, stehen für das Gebäude lediglich die Informationen aus dem Gutachten zur Verfügung. Danach bietet das Gebäude eine Nutzfläche von ca. 660 qm, insgesamt 31 (zum Teil sehr kleine) Büroräume, 2 Archivräume sowie weitere Funktions- und Nebenräumlichkeiten. Alle Möglichkeiten müssen vor einer Umsetzung ggf. noch detailliert geprüft und verwaltungsintern abgestimmt werden.

Nach derzeitiger Sachlage wird Möglichkeit 1 favorisiert. Damit könnten dem Wohnungsmarkt aufgrund der steigenden Studierendenzahlen dringend benötigte innerstädtische Wohnflächen möglichst schnell zugeführt werden können.

Möglichkeit 1:

Verlagerung der Verwaltungseinheiten aus dem Gebäude Markt 9 in das Gebäude Kilian. In dem Gebäude Markt 9 sind derzeit Teile des Finanzservice (FD 20) sowie das Rechnungsprüfungsamt (FD 14) untergebracht. Darüber hinaus befinden sich Akten der Abteilung des Personalservice (10.2) im Untergeschoss des Gebäudes. Durch die Gewerbeeinheit im Haus (Cafe am Markt) werden jährliche Einnahmen von ca. 40.000 € erzielt. Auf einer Fläche von insgesamt 650 qm sind in 17 Büros 20 Arbeitsplätze eingerichtet. Mit der genannten Verlagerung könnte das Gebäude Markt 9 veräußert und somit die Anschaffung des Kiliangebäudes gegenfinanziert werden. Hierbei ist eine Veräußerung an die GeWoBau und der Umbau der Obergeschosse zu Wohnungen aus wirtschaftlichen Erwägungen zu empfehlen.

Daneben sind folgende weitere Varianten möglich:

Möglichkeit 2:

Unterbringung der Gebäudewirtschaft (Abteilung 60.2) und des Fachdienstes Stadtgrün, Umwelt und Natur (FD 67)

Der Fachdienst Stadtgrün, Umwelt und Natur ist derzeit an vier unterschiedlichen Standorten untergebracht.

- Ockershäuser Allee 15	223,62 qm	9 Pers.
- Barfüßerstr. 50	83,15 qm	2 Pers.
- Markt 8	24,56 qm	1 Pers.
- Markt 1,	108 qm	6 Pers.
Summe:	439,33 qm	18 Pers.

Die Räumlichkeiten im Gebäude Ockershäuser Allee 15 und Barfüßerstr. 50 sind jeweils angemietet. Die Miete beträgt insgesamt 27.000 €/Jahr.

Das Mietverhältnis in der Barfüßerstr. 50 mit der Sparkasse Marburg-Biedenkopf kann mit einer Frist von 6 Monaten zum 28. Februar eines jeden Jahres gekündigt werden. Das Mietverhältnis in der Ockershäuser Allee 15 ist auf 10 Jahre abgeschlossen und endet am 30.11.2016. Hier wäre ggfs. über eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses zu verhandeln. Auch wäre zu prüfen, ob die Friedhofsverwaltung mit 78,78 qm und 2 Pers. aufgrund der Nähe zum Hauptfriedhof am dortigen Standort verbleiben sollte.

Die Gebäudewirtschaft (Abteilung 60.2) ist im Gebäude Universitätsstr. 4 untergebracht mit einer Fläche von insgesamt 186,89 qm. In insgesamt 7 Büroräumen sind 9 Arbeitsplätze eingerichtet. Nach der Entscheidung über die Verlagerung der Betreuungseinrichtung der Otto-Ubbelohde-Schule in die

zu sanierenden Remisen wäre die Auslagerung der Abteilung Gebäudewirtschaft ein weiterer entscheidender Schritt zur Räumung des gesamten Gebäudes.

Insgesamt belegen die beiden Verwaltungseinheiten derzeit 626 qm Nettfläche. Der Kilian bietet eine Nettfläche von 659 qm.

Möglichkeit 3:

Der Fachdienst Stadtgrün, Umwelt und Natur (FD 67) wird ohne die Verwaltungseinheit aus der Ockershäuser Allee 15 in dem Gebäude Kilian zusammengeführt. Zusätzlich werden die Verwaltungseinheiten des Gebäudes Universitätsstr. 4, dazu gehört die komplette Abteilung Gebäudewirtschaft (60.2), ein Arbeitsplatz der Marburg Tourismus und Marketing GmbH (MTM) sowie ein vorgesehener Arbeitsplatz der Suchtberatungsstelle in den Kilian verlagert. Darüber hinaus könnte die Abteilung Ambulante Erziehungshilfe (AEH) des Jugendamtes, die derzeit im Gebäude Am Grün 16/18 untergebracht ist, in das Kiliangebäude umziehen. Die AEH nutzt derzeit eine Fläche von 43,88 qm in zwei Büros mit 4 Personen. Nach jüngsten Überlegungen des Fachdienstes Allgemeiner Sozialer Dienst (ASD, FD 57) des Jugendamtes, zu dem der AEH gehört, ist eine Rückkehr in das Gebäude Friedrichstr. 36 nach dessen Sanierung nicht gewünscht. Die aufgeführten Einheiten nutzen insgesamt derzeit eine Fläche von ca. 500 qm.

Möglichkeit 4:

Verlagerung des Stadtarchivs oder Teilen davon. Das Stadtarchiv (Abteilung 10.5) hat vor ca. 3 Jahren aufgrund der beengten Verhältnisse des Stadtarchivs den Flächenbedarf für eine zentrale Einrichtung ermittelt. Hiernach besteht ein Flächenbedarf an Büroflächen für 4 Personen zuzüglich Lesesaal und Nebenräumen von insgesamt rd. 146 qm. Der Bedarf für die Archivalien beträgt bei bestem Raumzuschnitt 454 qm, so dass ein Gesamtflächenbedarf von 600 qm besteht. Dieser Gesamtbedarf könnte im Gebäude Kilian abgedeckt werden. Allerdings ist hierzu der Einbau von Rollregalen erforderlich, was insbesondere statische und denkmalschutzrechtliche Fragestellungen aufwirft, die bei Weiterverfolgung dieser Möglichkeit noch im Detail zu prüfen wären. Denkbar wäre auch die Verlagerung lediglich der Verwaltungsräume in Kombination mit Einheiten aus Möglichkeit 1 oder 2.

Es wird gebeten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Kenntnis genommen und einverstanden:

6	60	61	62	65	41	1	10
K	B	K	B	K	K	K	K

A: Anhörung; **B:** Beteiligung; **K:** Kenntnisnahme; **S:** Stellungnahme

Beschlussfolgeabschätzung (BFA) – Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

1. Kostenzusammenstellung – Einmalkosten

- Es bestehen keine Einmalkosten
- Es bestehen die hier aufgeführten Einmalkosten

Ausgaben Finanzhaushalt	in Euro
Investitionskosten	
Grunderwerb zur Abwicklung	ca. 815.000,--
Summe Ausgaben Finanzhaushalt	815.000,--

Die Mittel stehen bei dem Produkt 662020 / der Investitionsnummer 622.004.9 zur Verfügung.

2. Kostenzusammenstellung – Folgekosten

- Es bestehen keine Folgekosten
- Es bestehen die hier aufgeführten Folgekosten

Ausgaben Finanzhaushalt	lfd. Jahr in Euro	Folgejahre in Euro				
		2011				
Investitionskosten						
Baukosten	Die Umbaukosten zur Nutzung für Verwaltungszwecke sind noch nicht bekannt. Ein Architekt soll mit der Planung beauftragt werden.					
Abschreibungen						
Tilgung						
Summe Ausgaben Finanzhaushalt						

Die Mittel stehen bei dem Produkt 665010 / der Investitionsnummer 650.030.9 zur Verfügung.

3. Weitere Auswirkungen

- Es bestehen keine weiteren Auswirkungen
- Es bestehen folgende weitere Auswirkungen
(z. B. familienpolitische Auswirkungen, Auswirkungen auf Gender Mainstreaming, Auswirkungen der Beschlüsse auf die demographische Entwicklung der Stadt Marburg)

Anlagen:
Lageplan, M. 1 : 500
Wertgutachten des Gutachterausschusses vom 16. 6. 2011