



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0730/2011 Status: öffentlich Datum: 21.11.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I, II, III	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Schul- und Kulturausschuss Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Haupt- und Finanzausschuss Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Waggonhallenareal
Entwicklung des Ringlockschuppens: Sachstandsbericht**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den Sachstandsbericht zur Entwicklung des Ringlockschuppens zur Kenntnis zu nehmen.

Begründung:

Nachdem das Waggonhallenareal voraussichtlich erworben und damit die Universitätsstadt Marburg bzw. deren Sanierungstreuhänder, die GeWoBau, Eigentümer des Grundstückes wird, zeichnen sich weitere Nutzungsinteressenten für bisher ungenutzte Gebäude im Bereich des Waggonhallenareals ab. Mit dem Grundstückskauf und der damit einhergehenden Rechtsverhältnisse wird einerseits den bisherigen Nutzern des Geländes eine klare Zukunftsperspektive eröffnet, andererseits - so kann anhand der Interessenbekundungen bereits jetzt dargestellt werden - wird das Gelände nun auch attraktiv für neue Nutzer/Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird an den in bereits 1997 von den Stadtverordneten beschlossenen Rahmenplan Bahnhofsquartier erinnert, der für die künftige Nutzungsstruktur folgende Maßgabe formuliert: „kulturelle Sondernutzung neben gewerblich-handwerklicher Nutzung“ [Rahmenplan Bahnhofsquartier: S. 31]. In dieses Nutzungsspektrum passt z. B. die dem Magistrat bereits im Juli 2011 vorgestellte Planung des Deutschen Alpenvereins, Sektion Marburg, die ehemalige Reithalle für die Zwecke einer Kletterhalle umzunutzen.

Als neuer Nutzungsinteressent für einen Teil des Ringlockschuppens hat sich in den letzten Monaten die JUKO Marburg e.V. (Jugendkonflikthilfe) als möglicher Betreiber eines Hotelbetriebes vorgestellt. Anhand einer architektonischen Vorplanung, die sich gleichwohl

mit der Besonderheit des Standortes (Stichwort Immissionen) und des Gebäudes (Baukonstruktion, Statik, Entstehungsgeschichte) auseinandersetzt, konnte dargestellt werden, dass eine derartige Nutzung mit dem Gebäude und den übrigen Nutzungen im Gebiet harmonieren könnte. Auf ca. 2/3 der Grundfläche des Lokschuppens (bei insgesamt 1.615 qm neu zu überdachender Fläche bzw. 2.483 qm Gesamtgrundfläche) könnten rund 20 Hotelzimmer auf der dem Lärm abgewandten Seite sowie ein Tagungsraum und Speisesaal mit angegliederter Küche in Richtung Bahngleise entstehen. Das Raumprogramm soll anhand einer sogenannten „Haus im Haus-Lösung“ umgesetzt werden, um sowohl die Baukosten als auch Energiekosten für den laufenden Betrieb möglichst niedrig zu halten. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH), die Untere Denkmalschutzbehörde und auch der Fachdienst Hochbau halten eine derartige Lösung in einer ersten Stellungnahme zur baulichen Fortentwicklung des Lokschuppens für vertretbar. Denkmalbeirat und Gestaltungsbeirat haben sich mit dieser Idee noch nicht befasst.

Im Rahmen des von der JUKO getragenen Hotelbetriebes sollen u. a. überbetriebliche Ausbildungsplätze in Kooperation mit der KKS, der IHK und DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband) für benachteiligte junge Menschen angeboten werden. Da solche Maßnahmen und Angebote aus den verschiedensten Fördertöpfen des Bundes und des Landes Hessen bezuschusst werden, begleiten intensive Verhandlungen der JUKO mit den zuständigen Fördermittelgebern (Wirtschaftsministerien, private Sponsoren) die baulichen Planungen. Das Nutzungskonzept der JUKO hätte neben den rein baulichen Aspekten somit auch bildungs- und arbeitsmarktpolitische Konsequenzen; in diesem Zusammenhang bietet die Nähe zur Hotel- und Touristikfachschule (als Zweig der KKS) und zur geplanten Kletterhalle des DAV weitere, geradezu ideale Voraussetzungen für Synergien und Kooperationen im Ausbildungsbereich und der Nutzung des Zimmerangebotes. Schließlich wären bei der Umsetzung dieses Hotelprojektes auch wirtschaftliche Aspekte berührt, da mit attraktiven Angeboten der Nachfrage an weiteren Hotelkapazitäten in der Universitätsstadt Marburg entsprochen werden würde. Insbesondere unter Betrachtung aller beschriebenen Aspekte ist eine positive Projektbegleitung seitens der Universitätsstadt Marburg geboten. Aktuell arbeitet die JUKO am Finanzierungskonzept und dem baulichen Entwurf weiter.

Arbeit und Bildung e. V. hat im Juni des Jahres sein grundsätzliches Interesse an der Anmietung einer ca. 1.500 qm großen (bereits ausgestatteten?) Fläche für Werkstattnutzung, Produktionsschule, Seminar- und Büroräume bekundet. Am Standort sollen verstreut liegende Liegenschaften konzentriert werden; allerdings unter der Prämisse, dass die zu zahlenden Pachten dem Status Quo entsprechen.

Im Oktober 2011 hat der „Christustreff“, nachdem er bereits in 2005 Kaufinteresse gegenüber der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG bekundete, sein Interesse für eine Teilnutzung sowohl des Lokschuppens als auch des angrenzenden Werkstattgebäudes als Veranstaltungs- und Versammlungsstätte sowie einer Medienwerkstatt erneuert. Von Seiten des Christustreffs wurde mitgeteilt, dass nach dieser Beschlussfassung die baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen konkretisiert werden.

Schließlich ist die Kunstwerkstatt zu erwähnen, die für eine Verlagerung aus der Universitätsstraße 4 eine Fläche von ca. 200 qm im Lokschuppen oder im Werkstattgebäude benötigen würde.

Sämtliche Nutzungsanfragen entsprächen den oben geschilderten Zielsetzungen zur Entwicklung des Waggonhallenareals.

Aufgrund der Lage des Ringlokschuppens bzw. des gesamten Waggonhallenareals im Sanierungsgebiet Nordstadt/Bahnhofsquartier, ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für einzelne Ordnungs- bzw. Baumaßnahmen anzustreben.

Entwicklungsmodell

Vor dem Hintergrund der Grunderwerbskosten für das Waggonhallenareal und insbesondere im Zusammenhang mit der schadhafte Bausubstanz des Lokschuppens liegt eine zügige Sanierung des Gebäudes und die Realisierung wirtschaftlich tragfähiger Nutzungen im Gebäude durchaus im Interesse der Universitätsstadt Marburg. Da aufgrund der Gesamtgröße des Lokschuppens mit seiner rund 2.500 qm großen Grundfläche nicht absehbar ist, zeitnah einen einzigen Nutzer für das gesamte Gebäude zu finden, müssten bei einem gemischten Nutzungskonzept von mehreren Einzelinteressenten mindestens Dach und möglicherweise auch Boden bzw. weitere Einzelgewerke des Gesamtgebäudes, quasi als Investitionsanreiz, einer Grundsanierung unterzogen werden. (Die Alternative zu dieser Vorgehensweise, eine Teilsanierung des Gebäudes, erscheint dagegen weder technisch - Stichwort Anschlussstellen - noch finanziell sinnvoll.) Unter einem „gemeinsamen Dach“ wären dann die Teilssegmente des Lokschuppens an einzelne Nutzer zu Konditionen zu verpachten, die auch den Investitionsanreiz der Stadt Marburg mit berücksichtigen. Diese Teilnutzer wiederum führen dann, selbstverständlich in Absprache mit den Denkmalschutzbehörden und unter Berücksichtigung sonstiger einschlägiger Vorschriften, ihre Einbauten auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch. Bei dem beschriebenen Entwicklungsmodell sind aus der Sicht des Magistrates die umsetzungstechnischen und finanziellen Aspekte (u. a. Verzinsung eingesetzten Kapitals) bei der Suche nach einem Nutzermix für den Ringlokschuppen natürlich besonders zu gewichten. Zu berücksichtigen sind allerdings auch die Interessen potentieller Nutzer, die vor dem Hintergrund zu tätiger Aufwendungen für die Ausarbeitung der jeweiligen Bau- und Finanz-/Betriebsplanung verbindliche Rahmenbedingungen benötigen. Dazu zählen u. a., welches Entwicklungsmodell verfolgt werden soll und wer, welche Gebäudeteile in welchem Umfang nutzen kann.

Das vorgestellte Entwicklungsmodell ist mit der GeWoBau als Sanierungstreuhänder abgestimmt.

Problemfall Stellplätze

Grundsätzlich greift im Zusammenhang mit jeder neu zu beantragenden baulichen Nutzung die kommunale Stellplatzsatzung. Das heißt, dass in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsart die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück bzw. in „zumutbarer Entfernung“ nachzuweisen ist. Aktuell ist das Parken auf dem Gelände weder geordnet noch geregelt; im Gegenteil: beispielsweise dürfte der Stellplatz im Nordteil des Geländes, dessen Erschließung über das gesamte Gelände führt, einer sinnvollen und zielorientierten Entwicklung des Gesamtgebietes, wie sie im 2005 beschlossenen „Freiraum- und Erschließungskonzept“ enthalten ist, entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen, den sich konkretisierenden Interessenten für den Lokschuppen, den weiteren Flächenpotentialen im ehemaligen Werkstattgebäude auf der einen Seite, und den eingeschränkten Freiflächenressourcen bzw. konkurrierenden Flächenansprüchen (Fuß-Radwegverbindung, Freisitz- und Aufenthaltsbereiche, Multiaktionsflächen, etc.) auf der anderen Seite zeichnen sich bei einer starren Anwendung der Stellplatzsatzung allerdings ernsthafte Schwierigkeiten zum Nachweis auf dem Grundstück ab.

In unmittelbarer Nähe des Waggonhallenareals liegt das Parkdeck der Käthe-Kollwitz-Schule (KKS) mit einer Kapazität von 90 Stellplätzen, welche ausschließlich während der Unterrichtszeiten genutzt werden. Demgegenüber stehen die bereits vorhandene Theaternutzung mit Gaststätte, die geplante Kletterhalle und möglicherweise der Versammlungsraum der Christuskirche, mithin Nutzungen, die weit überwiegend am Abend bzw. am Wochenende, d. h. außerhalb der Unterrichtszeiten wahrgenommen werden. Im Sinne einer ausgewogenen Freiflächennutzung im Waggonhallenareal und einer effizienten Nutzung vorhandener (Stellplatz-) Ressourcen soll deshalb bereits im

Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bauantrags zum DAV-Kletterzentrum in der ehemaligen Reithalle nach Lösungen gesucht werden, die eine Mitnutzung des Parkdecks der KKS für den Stellplatznachweis im Waggonhallenareal ermöglichen.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Dr. Kerstin Weinbach
Stadträtin

Anlage
Übersichtsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61	San.-Büro	
B		B	

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