

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3523/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.01.2011

Amt: Rechtsamt
 Aktenzeichen/Telefon: 30 10 05/136
 Verfasser/-in: Herr Metz - Nbst.: 1452

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Ja
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	24.01.2011	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Rechtsausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zur Bebauung des Grundstücks in Gießen, Flur 3, Nr. 94/13 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Berliner Platz" mit einem Eingangsgebäude für ein Lichtspielhaus

Antrag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den aus der Anlage 1 hervorgehenden Entwurf eines städtebaulichen Vertrags als weitgehend zu Ende verhandelte Grundlage für die städtebauliche Gestaltung des Kinoneubaus und für die in diesem Zusammenhang zu treffenden städtebaulichen Regelungen. Eckpunkte sind:

- 1.1 Gestaltung

1.1.1 Die Fassaden des Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück bestehen aus Glas und Naturstein. Es wird ein gleichartiger und gleichfarbiger Naturstein wie beim Rathaus mit entsprechender Größe und entsprechendem Fugenbild verwendet. Aluminiumprofile und Glasflächenkonstruktionen werden ebenfalls wie beim Rathaus gestaltet. Die Anordnung der Fassadenelemente ergibt sich aus der Anlage 2 zu dem Vertragsentwurf.

1.1.2 Die erforderlichen Fluchttreppen sind hinsichtlich ihrer Konstruktion und Farbe mit der Stadt abzustimmen und durch Wandscheiben weitgehend zu verdecken. Dachaufbauten wie Lüftungsmobile, Rauchabzüge und andere Anlagen auf dem Erbbaugrundstück sind einzuhausen. Sie sind durch Lamellenstrukturen in hellgrauer Farbe zu verkleiden.

1.2 Altlasten

Die Stadt übernimmt die Mehrkosten, die dann entstehen, wenn anlässlich von Bauarbeiten baubegleitend Altlasten saniert werden müssen.

1.3 Baustelle

Der Vorhabenträger darf städtische Flächen einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen bis zum 30.7.2012 zur Baustelleneinrichtung nutzen. Er muss zu diesem Zeitpunkt die Freiflächengestaltung auf diesen Flächen abnahmefähig abgeschlossen haben.

1.4 Der Magistrat wird beauftragt, weitere Verhandlungen über die Teile des Vertrags zu führen, die vorstehend nicht als Eckpunkte bezeichnet sind, und den Vertrag in der dann ausgehandelten Form abschließen.

1.5 Der Magistrat legt den Vertragstext der Stadtverordnetenversammlung nach Abschluss zur Kenntnisnahme vor.

2. Der Vertrag darf nur abgeschlossen werden, wenn der Vorhabenträger die Finanzierung des Vorhabens und die Bonität der beteiligten Gesellschaften und Gesellschafter durch Bankauskünfte nachweist.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.9.2003 beschlossen, dass im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berliner Platz“ die Errichtung eines Kinos bevorzugt wird. Am 14.5.2009 hat sie dazu bereits Eckpunkte für einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger beschlossen.

Vorhabenträger ist nach wie vor die Fa. Weimer GmbH & Co Lichtspiele KG. Persönlich haftender Gesellschafter ist nunmehr die Kino Gießen Beteiligungs GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Gregory Theile als Geschäftsführer.

Das Projekt hat sich insoweit geändert, als der Vorhabenträger vom Landkreis Gießen das benachbarte Grundstück Gießen Flur 3 Nr. 94/11 erworben hat, um dort ein Kinogebäude mit neun Sälen zu errichten, das gleichzeitig ein Theaterstudio enthält. Auf dem neu zu bildenden Erbbaugrundstück soll ein Empfangsgebäude entstehen, durch das das Kino erreicht werden kann, in dem sich Gastronomie und Büro- und Seminarräume für die Fachhochschule befinden. Beide Gebäude werden durch einen Übergang verbunden, der über der Zufahrt zur städtischen Tiefgarage geplant ist. Die genaue Lage der Gebäude ergibt sich aus dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Berliner Platz“, dessen Offenlegung die Stadtverordnetenversammlung am 18.11.2010 beschlossen hat.

Der Vertrag soll die Spielräume regeln, die der Bebauungsplan noch lassen wird. Da der Änderungsplan im Gegensatz zum geltenden Bebauungsplan „Berliner Platz“ diese Spielräume stark reduziert, konnte der Vertrag in gestalterischer Hinsicht deutlich verschlankt werden. Die Umsetzung des neuen Bebauungsplans ist vor seinem Inkrafttreten dadurch gesichert, dass die Stadt Eigentümerin der Fläche ist, auf der das Empfangsgebäude entstehen soll. Für die Fläche des Kinogebäudes sieht der

geltende Bebauungsplan noch öffentliche Verwaltung vor, so dass auch hier ein Kino nur nach den Vorgaben des 1. Änderungsplans entstehen kann.

Ein Kino an einem belebten Platz in der Innenstadt nutzt die vorhandene verkehrliche und sonstige Infrastruktur und führt zu einer weiteren Belebung durch Besucher aus der Stadt und dem Umland. Es stärkt damit die oberzentrale Funktion Gießens im Sinne der raumplanerischen Zielsetzungen. Ein Kino ist ferner Anziehungspunkt für junge Leute, wie ihn eine Universitätsstadt an zentraler Stelle bieten können muss. Damit wird Gießen auch als Universitätsstandort attraktiver. Besonders begrüßenswert ist die beabsichtigte Kooperation zwischen Vorhabenträger und Fachhochschule bei der Nutzung des Empfangsgebäudes. Auch dabei werden öffentliche und private Bedürfnisse in vorbildlicher Weise in Einklang gebracht. Diese Effekte rechtfertigen es, die Flächen baulich so zu nutzen und damit auch die Gießener Kinolandschaft deutlich zu verbessern.

Die Stadt strebt ferner an, dass sich am Kinostandort Gastronomie ansiedelt. Durch ein Theaterstudio soll ferner eine weitere Belebung und soziale Durchmischung des Publikums erreicht werden. Das Stadttheater erhält durch das Theaterstudio einen hochwertigen Zweitstandort für seine Produktionen und Gastspiele. wegen der Nähe zum Theatergebäude im Vergleich zum derzeitigen Zweitstandort am Löbershof verringern sich zugleich die Logistikkosten. Insgesamt ist die geplante Investition eine gelungene Ergänzung des Platzensembles und entspricht der bisherigen Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung. Mehrkosten bezüglich der Altlastensanierung werden im Produkt 1477010110 „Altlastenuntersuchung und – sanierung“ unter der Investitionsnummer 392009003 verrechnet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:
Entwurf des städtebaulichen Vertrags mit Anlagen

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- ☐ beschlossen
- ☐ ergänzt/geändert beschlossen
- ☐ abgelehnt
- ☐ zur Kenntnis genommen
- ☐ zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift