

# **Anlage 013**

**zum Abschlussbericht ExpG-R**

**Städtebauliche Rahmenbedingungen**

**Prüfauftrag Rathaus**

**Städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedin-  
gungen**



05.11.2012

Dok.:K:\DOK1\_STADTENTWICKLUNG\4\_RAHMENPL KONZEPTE GUTACHTEN PROJ32\_RATHAUSIN-121107 PRÜFAUFTRAG RATHAUS\_ERGÄNZUNG BVLA.DOC

DZ.: Brouër /  
*Schneider (kursive Textteile)*

AZ.: 61.14.32

Innerhalb des Prüfauftrages ist die Nutzbarkeit des Rathausgrundstücks für Handel und Wohnen zu prüfen. Hintergrund ist ein möglicher Strategiewechsel hinsichtlich der Rathausanierung.

Zunächst ist festzuhalten, dass von einem Strategiewechsels für das Rathaus verschiedene innerstädtische **Planungen und Projekte** betroffen wären. Diese Zusammenhänge werden daher vorweg dargestellt.

Darauf werden die wesentlichen **städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen** für eine Standortentwicklung genannt sowie Nutzungsmöglichkeiten der Fläche eingeschätzt.

Abschließend werden **Vorschläge** und Aspekte aufgezeigt, die für die **Umsetzung** eines Strategiewechsels wichtig erscheinen.

## **1 Von einer Strategieänderung betroffene Konzepte und Projekte**

### Aktive Kernbereiche / Integriertes Handlungskonzept:

Das Rathaus liegt im Programmbereich des Landesförderprogramms „Aktive Kernbereiche“. Hiermit verbunden sind Fördermittel für verschiedene Innenstadt-Projekte. Für das Programm wurde das Integrierte Handlungskonzept in einem längeren Abstimmungsprozess zusammen mit der dafür gegründeten Lokalen Partnerschaft erstellt. Es enthält mehrere Bausteine für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt, die so vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung akzeptiert und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden sind.

Das Rathaus wird hierin als besonders positive Nutzung im Stadtzentrum hervorgehoben. Demzufolge soll als ein Baustein des Förderprogrammes, das Rathaus zu einem modernen Dienstleistungszentrum entwickelt werden und dabei den Apostelplatz als Mittelpunkt der Stadt „standesgemäß“ in Szene setzen.

Die Verlagerung des Rathauses / von Rathausfunktionen würde den Ausführungen des Integrierten Handlungskonzeptes widersprechen. Es wäre erforderlich, das Integrierte Handlungskonzept in dieser Hinsicht zu ändern. Eine solche Änderung bedarf einer Abstimmung mit dem zuständigen Ministerium. Ansonsten könnten im ungünstigsten Fall, die in Aussicht gestellten Fördermittel entfallen. Des Weiteren ist die Lokale Partnerschaft zu beteiligen. Das geänderte Handlungskonzept ist von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

## Strategiekonzept Rathaus

Das Strategiekonzept Rathaus Viernheim wurde seit Mitte 2007 erstellt. Neben einer Bewertung der Alternativen Sanierung, Erweiterung / Neubau wurden auch unterschiedliche Konzepte zur Finanzierung erarbeitet. Das Konzept wurden im April 2008 den Stadtverordneten vorgestellt. Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Anschließend wurde ein Bürgergutachten erarbeitet. Die Beteiligten gaben Mitte 2009 ein knappes Votum für die Variante Neubau ab. Aufgrund der gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen hat sich die Stadtverordnetenversammlung im November 2009, in Teilen von dem Bürgervotum abweichend, für die Variante Sanierung ausgesprochen. Dabei wurden allerdings einige wichtige Empfehlungen des Bürgergutachtens aufgegriffen.

Der bestehende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung müsste bei einer Neuausrichtung der Rathausstrategie neu gefasst / geändert werden.

## Sanierungskonzept Rathaus

*Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Nov. 2009 wurde nach einem vorgeschalteten Fassadenwettbewerb das Architekturbüro Oberst und Kohlmayer, Stuttgart, mit der Planung der Rathaussanierung beauftragt. Im geschlossenen Architektenvertrag wurde eine stufenweise Beauftragung vereinbart. Beauftragt wurden zunächst die Leistungen bis Phase 3 (Entwurfsplanung). Die beauftragten Planungsleistungen sind komplett erbracht und auf der Vertragsgrundlage abgerechnet worden. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung weiterer Leistungen besteht seitens der Architekten nicht.*

*Die Ergebnisse wurde den städt. Gremien mehrmals vorgestellt. Mehrere Ausführungsvarianten wurden untersucht und bewertet. Aufgrund der sich nach einer Sanierung ergebenden Nutzungsqualität wäre eine Sanierung auf der Grundlage des hessischen Förderprogramms zur energetisch optimierten Modernisierung von ausgewählten Nichtwohngebäuden (25 kWh/m<sup>2</sup>/a) anderen Varianten vorzuziehen. Die Kosten für eine solche Rathaussanierung würden sich auf der Preisgrundlage Nov. 2011 auf rd. 10,5 Mio € belaufen. Vor weiteren Planungsschritten ist zunächst die Freigabe der Sanierungsplanung durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich.*

## Umgestaltung Innenstadt / Förderprogramm Aktive Kernbereiche

Ein wesentliches Projekt des Förderprogramms Aktive Kernbereiche ist die Umgestaltung der Fußgängerzone und der Plätze in der Innenstadt. Der Bereich rund um das Rathaus ist eine zentrale Fläche innerhalb dieser Umgestaltungsplanungen. Die Planungen hierfür sind fortgeschritten, die Entwurfsphase wurde abgeschlossen.

Eine Strategieänderung für das Rathaus mit der Folge baulicher Änderungen hat Auswirkungen auf die Gestaltung des umgebenen öffentlichen Raumes und zieht dementsprechend Umplanungen mit erforderlichen Kosten nach sich. Das sind zum einen Kosten für eine Neuplanung der betroffenen Flächen. Zum anderen würde eine zeitlich spätere Überplanung des betroffenen Bauabschnitts die Planungskosten etwas erhöhen. Fällt der Bereich des Rathauses gänzlich aus dem Planungsbereich könnte das planende Büro ggf. den entgangenen Gewinn durch die geringere Auftragssumme bis zur Ausführungsplanung geltend machen.

Zeitlich ist zu berücksichtigen, dass alle Bauabschnitte zur Umgestaltung bis 2019 umgesetzt und abgerechnet sein müssen, ansonsten verfallen die Fördermittel für dieses Projekt.

## 2 Städtebauliche / verkehrliche Rahmenbedingungen für eine Nutzbarkeit des Rathaus-Grundstückes

Für die Nennung der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes sowie für die Einschätzung der Nutzbarkeit ist entscheidend, welche Fläche überplant werden soll. Bezüglich einer Flächenabgrenzung ist zu empfehlen, eine „große Lösung“ für die Viernheimer Innenstadt herbeizuführen und die gesamte Fläche mit und um das Rathaus zur Diskussion zu stellen, d. h. auch die Fläche des Parkplatzes, der Pavillons und der Drehscheibe. Die Flächengröße würde etwa 9.500 qm betragen.

Damit wäre eine einmalige Chance für die Verbesserung der Innenstadt verbunden, die unbedingt genutzt werden sollte. Städtebaulich betrachtet wäre mit einer Überplanung der Flächen des Rathauses, Rathausvorplatz sowie des Rathausparkplatzes ein enormes (Flächen-)Potenzial gegeben. So könnten mehrere vorhandene räumliche Defizite bereinigt und das Stadtzentrum insgesamt neugeordnet und belebt werden.



*Schrägluftbildansicht des zu überplanenden Bereiches*

### Städtebau

Die Bestandssituation des Rathauses und der umgebenen Flächen wurde bereits für das Strategiekonzept Rathaus sowie für das Integrierte Handlungskonzept erfasst. Zusammengefasst lässt sich Folgendes festhalten:

- Die Höhe, Lage und Ausrichtung des Verwaltungsbaus bewirken eine Störung des Stadtgrundrisses: Der Gebäuderiegel trennt das direkte Umfeld des Rathauses in ein „qualitätsvolleres „Vorne“ und ein „minderwertigeres Hinten“.
- Die städtebauliche Situation rund um das Rathaus ist nicht zufriedenstellend. Gebäude und Umfeld werden einer Rolle als Aushängeschild und Vorbild nicht gerecht.
- Der ehemals großzügige (aber auch überdimensionierte) Vorplatz wird zergliedert von ein- bis zweigeschossigen Pavillonbauten. Er zerfällt somit in wenige attraktive und ei-

nige sehr unattraktive Flächen. Die Pavillons schaffen Rückseiten, die als Abstellbereiche und Parkplätze genutzt werden. Das Rathaus rückt dadurch in die zweite Reihe und sieht sich mit den Rückseiten der Pavillons konfrontiert.

- Der als Parkplatz genutzte Neue Markt weist Gestaltungsmängel auf und markiert eindeutig eine Rückseite, was durch die teilweise rückwärtige Ausrichtung der Randbebauung zusätzlich unterstrichen wird.
- Die Verbindungen für Fußgänger zwischen Neuem Markt und Apostelplatz sind unattraktiv. Eine unübersichtliche Wegeführung, fehlendes städtisches Ambiente und „unwirtliche“ Rampensituationen prägen das Bild.

Aus städtebaulicher Sicht lassen sich diese Defizite nur im gesamten Kontext der oben genannten Flächen lösen. Eine separate Entwicklung nur des Rathausgrundstückes ist als Lösungsansatz untauglich und könnte die unstrukturierte städtebauliche Konstellation noch verstärken.

Die nachfolgenden Rahmenbedingungen orientieren sich an den Ausführungen des Strategiekonzeptes Rathaus und des Integrierten Handlungskonzeptes. Hierin sind bereits anhand der Ausgangssituation städtebauliche Rahmenbedingungen und Potenziale herausgearbeitet worden, die auch auf eine Überplanung des gesamten Bereiches übertragbar sind (siehe Abbildung unten).

Ohne das Rathausgebäude könnte die bisherige ungünstige Aufteilung des Bereiches in Hinten (Rathausparkplatz) und Vorne (Rathaus mit Vorplatz) aufgelöst werden und eine bessere Anbindung des Neuen Marktes erreicht werden. Eine Hierarchisierung der Gesamtfläche würde dann zukünftig über die Nutzungsarten (siehe unten) erreicht.

Die Überplanung des Bereiches bietet die spezielle Chance, die vorhandenen Platzbereiche rund um das Rathaus besser zu dimensionieren und zu gestalten. Entlang der Kettelerstraße sollte die Raumkante (Pavillons etc.) geschlossen werden, um den Platzbereich zu fassen und zu verkleinern. Zur Apostelkirche sollte in jedem Fall ein kleiner, belebter städtischer Platz vorgesehen werden. Im Bereich des Neuen Marktes ist dagegen Raum für einen eher grünen, ruhigeren Platz einzuplanen.



*Städtebauliche Potenziale, aus: Strategiekonzept Rathaus, ASP*

Städtebaulich ist für die Flächen aufgrund der Umgebungsbebauung eher eine kleinteilige Bebauung mit mehreren Gebäudekörpern vorzuziehen. Dies gilt insbesondere für den rückwärtigen Parkplatzbereich. In der Höhenentwicklung sind bis zu vier Vollgeschossen in Richtung Apostelplatz für sinnvoll zu erachten. Bei einer Bebauung des Neuen Marktes sind aufgrund der niedrigeren Nachbarbebauung nur drei Vollgeschosse verträglich.

Innerhalb des Strategiekonzeptes wurden für einen Rathausneubau verschiedene Bebauungsmöglichkeiten durchgespielt (siehe Anhang). Diese lassen sich auch auf andere Nutzungen übertragen und sollten als Diskussionsgrundlagen für eine städtebauliche Neuordnung herangezogen werden. Die unten abgebildete kleinteilige, mäandrierende Bebauung stellt dabei die umgebungsverträglichste Form dar. Je nach Nutzungsart kann es aber sinnvoll sein, Gebäudekörper zusammen zu fassen, allerdings in Maßen. Größere Gebäuderiegel oder flächenintensive Nutzungen sind aufgrund ihrer trennenden, massiven Wirkung auszuschließen.



*Neubauvariante kleinteilige, mäandrierende Bebauung, aus: Strategiekonzept Rathaus, ASP*

Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Neuordnung ist wie bereits hinsichtlich der Planung für die Fußgängerzone erwähnt, die Gestaltung der öffentlichen Räume anzupassen. Maßgeblich ist diese abhängig von den zukünftigen Nutzungen. Es ist daher sinnvoll, die Planung und Herstellung der neuen öffentlichen Räume zeitlich nach hinten zu schieben und zusammenhängend mit der Nutzungsfrage zu betrachten.

#### Grünverbindungen / Bäume:

Durch eine Neuordnung des gesamten Rathaus-Bereiches könnten die Grünverbindungen im Zentrum gestärkt und weitere kleinere Freiräume geschaffen werden. Aufzunehmen sind in diesem Zusammenhang die grünen Wegeverbindungen entlang der seitlichen Grundstückskanten des Rathausparkplatzes (siehe Abbildung Potenziale). Die Durchlässigkeit zwischen dem Neuen Markt und der Kettelerstraße sollte mithilfe einer großzügigeren, grünen Wegeverbindung verbessert und attraktiver gestaltet werden.

Auf dem Rathausvorplatz befindet sich ein sehr wertvoller Baumbestand (z. B. Stieleiche und Urwaldmammutbaum). Dieser ist bei einer Überplanung zu berücksichtigen.

### Verkehrliche Aspekte:

Die momentane verkehrliche Erschließung des Rathauses (des Parkplatzes) ist hinsichtlich der Zu- und Abfahrten als gegeben anzunehmen. Eine leichte Verbesserung der Situation ist zwar mit der Einrichtung eines Innenstadtrings zu erreichen, eine grundlegende Änderung würde aber größere Eingriffe in die Baustruktur bedeuten und ist auszuschließen. Somit sind der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung des Rathausgrundstückes gewisse Grenzen gesetzt, die allerdings noch zu definieren sind.

Die 110 vorhandenen Stellplätze auf dem Rathausparkplatz werden derzeit für die Innenstadt sowie die angrenzenden Nutzungen benötigt. Ob von den umliegenden Wohnnutzungen Stellplätze auf dem Rathausparkplatz nachgewiesen wurden, ist noch zu prüfen. Im Zuge von Grundstücksankäufen / Ordnungsmaßnahmen bei der Innenstadtsanierung haben einige Grundstücke rückwärtige Zufahrten zum Rathausparkplatz erhalten, die nach wie vor benötigt werden und zu berücksichtigen sind.

Für das Rathaus war seinerzeit kein Stellplatznachweis erforderlich. Nach der geltenden Stellplatzsatzung wäre bei einer Neubebauung der nutzungsabhängige Bedarf nachzuweisen. Der Grundstücksbereich entlang der Kettelerstraße liegt in dem städtischen Bereich, für den kein Stellplatznachweis erforderlich ist. Bei einer Neubebauung dieser Flächen ist aber davon auszugehen, dass ein solcher Mehrbedarf ausgelöst wird, der zusätzlich nachgewiesen werden sollte. Bei einer Überbauung des Rathausparkplatzes wären die benötigten Stellplätze dann in einer Tiefgarage zu errichten.

### Veranstaltungsflächen:

Der Apostelplatz und die Fläche des Neuen Marktes sind sehr bedeutsame Veranstaltungsflächen in der Innenstadt, da sie die einzigen größer zusammenhängenden, öffentlichen Flächen darstellen. Ein Ersatz in dieser Qualität ist an anderer Stelle in der Innenstadt ohne weiteres nicht möglich. Bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Plätze ist für die dort stattfindenden Veranstaltungen nach Alternativen zu suchen.

### Nutzungen

Bei einer Überplanung der gesamten Fläche könnte ein enormes Bauvolumen realisiert werden. Damit wäre die große Chance verbunden, viele und vielfältige Nutzungen in das Stadtzentrum zu bringen. Da sich im besten Fall diese neuen Nutzungen gegenseitig beleben, sind der angestrebte Nutzungsmix und die Größenordnungen mit Bedacht festzulegen. Es ist bei der Festlegung der Nutzungen unbedingt auf eine tragfähige Mischung hinzuarbeiten, um eine „Investitionsruine“ im Herzen der Stadt zu vermeiden.

Es wird vorgeschlagen hinsichtlich der Nutzungsarten die Fläche grundsätzlich in zwei unterschiedliche Bereiche einzuteilen: in einen „ruhigeren“ Bereich (jetziger Rathausparkplatz) und in einen „belebten“ Bereich in Richtung Kettelerstraße. Dies entspricht der unterschiedlichen Eigenart der umgebenden Nutzungen. Sinnvollerweise sollte darüber hinaus zwischen der Nutzung der Erd- und Obergeschosse differenziert werden.

Im Bereich an der Kettelerstraße sollten öffentlichkeitswirksame, hoch frequentierte Nutzungen platziert werden, um den Apostelplatz und die Fußgängerzone zu beleben. Hierzu zählen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ein funktionales Schließen der Raumkante entlang der Kettelerstraße mit derartigen Nutzungen würde zudem die angrenzenden Geschäftshäuser auf der West- und Ostseite zusätzlich aufwerten. Vorhandene, belebende Nutzungen wie das „Times Café“, das Blumengeschäft und die Metzgerei sind - wenn auch in baulich geänderter Form – zu integrieren.

Denkbar sind darüber hinaus weitere Einzelhandelsnutzungen wie ein Lebensmitteleinzelhandel und eine Drogerie. Wegen der verkehrlichen Erschließung und der gesamtstädtischen Einzelhandelssituation sollten diese von der Größenordnung her, vor allem der Nahversorgung der Innenstadtbevölkerung dienen. Die Nutzung mit dem höchsten Belegungsgrad sollte dabei an den südöstlichsten Rand zum Apostelplatz hin ausgerichtet werden. Störungsempfindliche Nutzungen wie Wohnen sollten im „belebten“ Bereich an der Kettelerstraße eher nachrangig betrachtet werden.

Aufgrund des Bauvolumens bei einer „großen Lösung“ erscheint es sinnvoll, über den Verbleib einiger Rathausnutzungen an diesem Standort nachzudenken. Zumal die Stadt als langfristiger Mieter für Investoren eine immer gern gesehene Zugabe darstellt. Es wird vorgeschlagen, zumindest die stärker frequentierten Einrichtungen wie Bürgerbüro, Ordnungsamt, Polizei zu integrieren. Des Weiteren sollte ein Ratssaal, allerdings multifunktional für andere Anlässe nutzbar, im Bereich zur Apostelkirche hin vorgesehen werden. In Hinblick auf die Veranstaltungsmöglichkeiten können mit der/den gastronomischen Nutzung/en fruchtbare Synergieeffekte entstehen. Weitere Rathausnutzungen könnten angesichts des realisierbaren Volumens auch in den Obergeschossen an der Kettelerstraße oder in den Erdgeschossen auf dem Neuen Markt untergebracht werden.

Im „ruhigen“ Bereich des Neuen Marktes sollten insbesondere in den Obergeschossen weniger frequentierten Nutzungen realisiert werden. Sinnvoll wären vor allem Wohnnutzungen. Damit würde entsprechend des integrierten Handlungskonzeptes das Ziel verfolgt, den Wohnstandort Innenstadt weiter zu stärken. Denkbar sind sowohl seniorenge-rechter Wohnraum mit Serviceleistungen als auch Eigentumswohnungen für diese oder andere Zielgruppen. Welcher spezifische Wohnbedarf besteht, ist zu prüfen.



### 3 Umsetzung / Weiteres Vorgehen

Wenn der Strategiewechsel als Chance genutzt werden sollte, eine „große Lösung“ für die Innenstadt Viernheims herbeizuführen, wird dies aus eigener Kraft nicht zu leisten sein. Die Stadt muss sich hierfür einen geeigneten Partner suchen.

Als Verfahren für die Flächenentwicklung wird die Durchführung eines Investorenwettbewerbes zur Auswahl eines geeigneten Projektentwicklers vorgeschlagen. Hierzu gibt es lehrreiche Beispiele in anderen Städte wie Hanau (mehrere innerstädtische Flächen) oder Schwäbisch Gmünd (Umbau Stadtentree). Die Stadt Hanau hat dabei die Variante des wettbewerblichen Dialogs gewählt. Hierbei wird mit den Bewerbern nicht allein über den Verkauf von Flächen und die Ansiedlung einzelner Nutzungen verhandelt, sondern das Thema sind vorrangig ganzheitliche Konzepte für die Entwicklung der Innenstadt. Es geht ausdrücklich um einen gemeinsamen diskursiven Planungs- und Stadtentwicklungsprozess mit Bewerbern und Investoren.

Als Vorbereitung für einen Investorenwettbewerb - gleich welcher Art - ist ein Zielkonzept zu erarbeiten, indem sowohl die Flächen als auch die Inhalte für die Standortentwicklung genau definiert werden. Darüber hinaus sind die von der Stadt geforderten Nutzungen sowie die einzuhaltenden (städtebaulichen) Rahmenbedingungen genau festzulegen. Z. B. die bauliche Integration bestimmter Rathaus- und Handelsnutzungen oder die Herstellung eines öffentlichen Platzes. Die oben stehenden Ausführungen zu den Rahmenbedingungen des Standortes sowie dessen Nutzbarkeit sind als erster Vorgriff auf ein solches Zielkonzept zu betrachten.

Für eine zukunftsfähige Lösung ist dieses Zielkonzept im Konsens mit allen Beteiligten zu erarbeiten. Hierzu sind alle betroffenen Stellen der Verwaltung aber auch ggf. externe Fachleute einzubinden. In diesem Vorbereitungsprozess beteiligt werden sollten darüber hinaus die Viernheimer Bürger. Es ist noch zu klären, welches Beteiligungsverfahren hierfür am sinnvollsten ist.

Die Vorbereitung für einen Investorenwettbewerb einzuleiten, als auch das zu erarbeitende Zielkonzept, sollten von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

#### Grundstückskosten / Sanierungsgebiet

Die Flächen um das Rathaus liegen im Sanierungsgebiet Innenstadt, dessen Abrechnung / Abschluss bevorsteht. Ein Bodenwert liegt nicht vor. Dieser müsste über den Gutachterausschuss ermittelt werden. Da bei einer Sanierung am Ende die sanierungsbedingte Wertsteigerung abgeschöpft wird, müsste diese beim Kaufpreis berücksichtigt werden. Von der Stadt ist ein sog. Zonengutachten zur Abrechnung des Sanierungsgebietes beauftragt worden, aus dem man für die einzelnen Grundstücke die sanierungsbedingte Werte und Wertsteigerungen entnehmen kann. Dieses soll im November fertig gestellt sein. Damit kann die Stadt auf ein Einzelgutachten eventuell verzichten.

In dem Rathausbereich sind Fördermittel des Landes aufgewendet worden. Die Stellplätze des Rathausparkplatzes sind mithilfe von Sanierungsfördermitteln geschaffen worden. Bezuschusst wurden damals die bodenordnerischen Maßnahmen. Weitere Zuschüsse wurden für die Gestaltung des Rathausvorplatzes verwendet. Diese Fördermittel müssten bei einem Verkauf dieser Grundstücke berücksichtigt werden, da sie in der Gesamtbilanzierung der Sanierungsmaßnahme einfließen und ggf. zurückgezahlt werden müssten.

Der Verkauf von öffentlichen Grundstücken im Sanierungsgebiet ist grundsätzlich möglich. Solange das Sanierungsgebiet nicht abgerechnet und vom Land aus der Sanierung entlassen ist, wird der Verkaufserlös in der Gesamtbilanzierung der Sanierungsmaßnahme als Einnahme der Stadt verbucht. **Es ist zu prüfen, ob ein Flächenverkauf unter diesen**

**Umständen zu diesem Zeitpunkt fiskalisch überhaupt sinnvoll ist.** Mit der Entlassung des Sanierungsgebietes ist 2014 zu rechnen. Hiernach entfallen die genannten Regelungen. Es ist aus diesem Grund zu empfehlen, eine Veräußerung des Geländes in enger Abstimmung mit dem Land vorzunehmen und ggf. den Zeitpunkt der Veräußerung zeitlich nach hinten zu schieben.

### Vergabe / Grundstücksverkauf

Die Stadt muss als öffentlicher Auftraggeber ggf. Vergaberichtlinien beachten. Dies ist nach Festlegung der Zielvorstellung für das Rathaus(Grundstück) mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund zu klären. Grundsätzlich ist festzuhalten: Beinhaltet die Entwicklung für die Flächen Maßnahmen, die für die Stadt einen wirtschaftlichen Vorteil bedeuten (z. B. Gestaltung öffentlicher Raum, Aufnahme städtischer Nutzungen), muss die Projektentwicklung ab einer Bausumme von 5 Mio. Euro EU-weit ausgeschrieben werden. Ein reiner Grundstücksverkauf seitens der Stadt zur Entwicklung von privaten Projekten ist hiervon nicht betroffen. Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang aber auch die Frage, ob z. B. durch die Übernahme des Rathausabbrisses durch einen Dritten bereits ein wirtschaftlicher Vorteil für die Stadt entsteht.

Für den Bereich des Rathausvorplatzes sind die bestehenden Erbbaurechte für die Pavillons und der Drehscheibe zu beachten. Bei Inanspruchnahme dieser Flächen müssen die Verträge aufgelöst und Entschädigungen gezahlt werden.

*Mit den Erbbauberechtigten ist vereinbart, dass bei einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse aufgrund stadtgestalterischer oder planerischer Erfordernisse dann eine vorzeitige Auflösung des Erbbaurechtsverhältnisses verlangt werden kann, wenn bei Beibehaltung des Erbbaurechts die Durchführung entsprechender Maßnahmen (z.B. Neubauvorhaben, Neuordnung der Verkehrsverhältnisse etc.) unmöglich bzw. erheblich erschwert würden. Ob diese Vereinbarung für eine Auflösung der Erbbaurechtsverhältnisse herangezogen werden kann, wird von Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme abhängig sein.*

*Bei einer Auflösung der Erbbaurechtsverhältnisse auf dieser Grundlage ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Vertragsauflösung auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens zu entschädigen. Nach einer überschlägigen Ermittlung der Verwaltung könnte sich die Entschädigungssumme für alle drei Bauwerke auf 500-700 TEUR belaufen.*

*Zu beachten ist weiterhin, dass u.U. laufende Mietverträge aufzulösen und in diesem Zusammenhang Entschädigungen für entgangenen Gewinn etc. zu zahlen sind. Da die Vertragsinhalte zwischen den Erbbauberechtigten und den Pächter nicht bekannt sind, kann über die Höhe möglicher Entschädigungen keine Aussage getroffen werden.*

Bei einem Grundstücksverkauf ist ferner zu beachten, dass ein wichtiger öffentlicher Bereich in Viernheim zukünftig in privater Hand ist. Es ist abzuwägen, inwiefern die Stadt die Einflussnahme auf die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Stadtzentrums aus der Hand geben möchte. In jedem Fall werden einige vertragliche Absicherungen notwendig, wie z. B. Wegerechte, Nutzungsrechte aber auch Gestaltungsvorgaben für die Außenflächen (siehe Umgestaltung Innenstadt). Diese sind im Rahmen des Zielkonzeptes frühzeitig festzulegen und einzufordern.

*Die Sicherung von öffentlichen Nutzungsinteressen sollte über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten **und** Baulasten erfolgen. Die Vereinbarung von Gestaltungsvorgaben ist vertraglich unproblematisch. Auch die „erste“ Umsetzung der Vorgaben dürfte eher unproblematisch sein. Schwieriger und kaum sanktionierbar sind dagegen Vereinbarungsabweichungen zu späteren Zeitpunkten. Im Grunde wäre bei starren Vorgaben auch eine*

*Weiterentwicklung im städt. Interesse blockiert. Aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung ist es vorzuziehen, dass die Stadt das Eigentum an Flächen mit öffentlichem Nutzungsinteresse behält und die Kosten für Herstellung, Pflege etc. dieser Flächen durch die Bauherren abgelöst bzw. vergütet werden.*

*Bezüglich der Grundstücksverwertung selbst ist neben einem Verkauf der Fläche auch die Vergabe von Erbbaurechten ernsthaft in Erwägung zu ziehen. Bei entsprechenden, an die wirtschaftliche Lebensdauer der zu errichtenden Gebäude angepassten Laufzeiten der Erbbaurechte hat die Stadt als Grundstückseigentümer eine wesentlich stärkere Position bei sich ändernden Gegebenheiten als im Falle eines ausschließlichen Rückgriffs auf die Möglichkeiten des Planungsrechts. In wirtschaftlicher Hinsicht ist darüber hinaus die Erbbaurechtsvergabe ebenfalls nicht uninteressant. Erbbauzinsen betragen im Regelfall 4 – 7 % des Bodenwerts. Solange eine Refinanzierung auf dem Kreditmarkt unterhalb der Bodenwertverzinsung möglich ist, macht ein Verkauf wirtschaftlich keinen Sinn.*

#### Bebauungsplan Nr. 241 „Rathausblock“

Eine Strategieänderung, die bauliche und nutzungsbedingte Änderungen beinhaltet, erfordert eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 241 „Rathausblock“. Es empfiehlt sich, eine vorhabenbezogene Änderung mit Durchführungsvertrag vorzunehmen. Aufgrund der Lage und Größe ist das beschleunigte Verfahren möglich. Wegen der erhöhten inhaltlichen Abstimmung ist zeitlich etwa ein dreiviertel Jahr einzukalkulieren.

Der Flächennutzungsplan ist ebenfalls zu ändern. Allerdings kann dies mit einem nachträglichen und nicht aufwendigen Berichtigungsverfahren erreicht werden, es ist kein eigenes Änderungsverfahren notwendig.