

Welterbestadt Quedlinburg

Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-WVLQ/046/20

öffentlich

Beschluss einer Handlungsempfehlung an die HSB bzgl. der Veräußerung eines Grundstücks "an der Walze"

Erstellungsdatum: 14.10.2020

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	
10.11.2020	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
10.11.2020	Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Entscheidung

Beschluss:

Der Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg beschließt:

1. Für die im Harzer Schmalspurbahnen (HSB) - Eigentum befindliche Grünfläche an der Straße *An der Walze* (Teilfläche des Flurstücks 243 der Flur 24 in der Gemarkung Quedlinburg), wird unter den folgenden Voraussetzungen ein Hotelneubau als künftige Nutzung grundsätzlich befürwortet:
 - a. Umliegende Nutzungen, insbesondere das umliegende Gewerbe, dürfen durch die Investition nicht beeinträchtigt werden.
 - b. Die bauliche Realisierung muss die Belange des Welterbes sowie die der umliegenden Denkmale (Bahnhof) berücksichtigen.Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein solches Projekt vollumfänglich zu unterstützen.
2. Der Oberbürgermeister der Welterbestadt Quedlinburg wird beauftragt, dem Grundstückseigentümer HSB gegenüber folgende Empfehlung auszusprechen:
 - a. Nach der Anhörung zweier Bewerber für das Grundstück zur Realisierung eines Hotelneubaus in den zuständigen Gremien der Welterbestadt Quedlinburg wird festgestellt, dass gemäß ihren Präsentationen beide Bewerber hervorragend geeignet sind, eine solche Investition zu realisieren.
 - b. Im Ergebnis der detaillierten Auswertung der Projektvorstellungen wird eine Empfehlung für die *CKS Bau und Projektentwicklung GmbH* ausgesprochen. Können Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden, wird empfohlen, mit der *GP Papenburg Hochbau GmbH* zu verhandeln.

3. Mit dem Bewerber, der bezüglich dieser Fläche nicht zum Zuge kommt, erörtert die Welterbestadt Quedlinburg bei weiter bestehendem Interesse des Investors weitere Möglichkeiten der Realisierung einer Investition und gewährt umfassende Unterstützung.

Einreichende Fraktion:		
Erarbeitet durch:	Rode, Henning	<i>gez. H. Rode 16.10.20</i>
Erforderliche Mitzeichnungen:	3 Bauen, Stadtentwicklung und Welterbe 3.1 Bauverwaltung, Verkehrsplanung, Stadtentwicklung und Welterbe	<i>gez. Th. Malnati 19-10-2020</i> <i>19.10.2020 gez. Löw</i>
Verantwortlicher Fachbereich:	0.1 Wirtschaftsförderung und Citymanagement	<i>gez. H. Rode 16.10.20</i>
Oberbürgermeister	Frank Ruch	<i>i.A. gez. Th. Malnati 19-10-2020</i>

Sachverhalt:

Im Verlauf des Jahres 2019 verstärkten sich Anfragen an den Standort Welterbestadt Quedlinburg zur Realisierung einer Hotelinvestition. Es kristallisierten sich zwei potentielle Investoren heraus, die sich anhand der Nennung von Referenzen (realisierte Projekte im Hotelbereich), der Art der Kommunikation und der von der Welterbestadt abgefragten Daten (Tourismus, Beherbergung) sowie durch die Bereitschaft der persönlichen Vorstellung vor Ort mit Besichtigung potentieller Investitionsflächen als besonders ernsthaft und glaubhaft darstellten. Dies waren die *GP Papenburg Hochbau GmbH* (Erstkontakt März 2019) und die *CKS Bau und Projektentwicklung GmbH* (Erstkontakt Oktober 2019).

Beide Interessenten wurden in die Welterbestadt Quedlinburg an den Tisch des Oberbürgermeisters sowie zu Besichtigungstouren eingeladen, bei denen ein konkreter Eindruck von der Stadt und vom hiesigen Tourismus vermittelt und vor allem verschiedene potentielle Investitionsflächen bzw. Immobilien angefahren wurden. Bezüglich der in Rede stehenden ca. 2.600 Quadratmeter großen Potentialfläche *An der Walze* (nähere Informationen siehe Anlagen 1 und 2) führte die Welterbestadt Quedlinburg vorab Gespräche mit der HSB, ob man die Fläche als betriebsnotwendig erachtet oder sich eine Veräußerung vorstellen könne. Die HSB signalisierte gegenüber der Welterbestadt Quedlinburg klar die Bereitschaft, die Fläche vorzugsweise für die Realisierung eines Hotelbaus zu veräußern, da man sich hierdurch unter anderem eine Stärkung des Selketalbahntourismus verspricht. Man erbat sich seitens der HSB eine enge Begleitung des Prozesses der Investorenfindung und Veräußerung der Fläche bis hin zur Realisierung der Investition durch die Welterbestadt Quedlinburg.

Die Firma CKS erkannte bei der ersten Ortsbefahrung im Februar 2020 das Potential der HSB – Grünfläche in der Straße *An der Walze* und konzentrierte sich künftig in ihren Bemühungen ausschließlich auf diesen Bereich.

Die Firma Papenburg äußerte zunächst vor allem Interesse am Standort Welterbestadt Quedlinburg allgemein und brachte verschiedene Flächen bzw. Immobilien ins Gespräch, die sich aber aus verschiedenen Gründen für eine Hotelinvestition entweder nicht eignen oder bei denen andere Umstände einen Neubau und / oder eine zeitnahe Realisierung einer Investition nicht gestatten. Beispielhaft seien folgende Objekte genannt:

- Bebauung ausgeschlossen: z. B. Gänseanger, Wordgarten
- Fläche mit geplanter anderweitiger privater Nutzung: z. B. Fläche des ehem. Motels unterhalb des Münzenberges (Eigentum und künftige Nutzung durch die Lebenshilfe)
- Kein direkter Einfluss der Stadt durch Privateigentum möglich / schwierige städtebauliche Situation: z. B. Teilflächen des Haupthofs im Neuen Weg, Baulücke in der Oehringer Straße

Im Mai 2020 bekundete dann auch die Firma Papenburg ihr vorrangiges Interesse an der Potentialfläche *An der Walze* und kontaktierte diesbezüglich die HSB. An dieser Stelle wurde deutlich, dass das Verfahren der Veräußerung durch die Konkurrenzsituation zu ändern ist, um allen Interessenten eine faire Chance zu bieten.

Kurze Zeit später wurde die Welterbestadt Quedlinburg auch durch die Firma *Walzengießerei und Hartgußwerk Quedlinburg GmbH* kontaktiert, die ihr Interesse an der Fläche bekundete (Nutzung für ein Energieprojekt). Da die Welterbestadt Quedlinburg einerseits bei der Nutzung der Fläche die Realisierung eines Hotelneubaus präferiert und dies auch offen kommunizierte, andererseits sich aber in jeder Beziehung zu diesem wichtigen Unternehmen am heutigen Standort bekennt und zusichert, ein Hotelprojekt nur zu unterstützen, wenn der vollumfängliche Bestandsschutz der Walzengießerei abgesichert wird, zog sich die Walzengießerei im Folgenden als aktiver Bieter für die Fläche zurück. Die Walzengießerei wird im Prozess von der Welterbestadt Quedlinburg aktiv unterstützt, ihre Schutzansprüche zu sichern.

Da die Welterbestadt Quedlinburg nicht Eigentümer der Investitionsfläche ist, kann der Beschluss nur lauten, in Richtung des Eigentümers HSB eine Empfehlung auszusprechen, ob mit den Interessenten bzw. in welcher Reihenfolge verhandelt werden soll. Diese Empfehlung wurde auch von Seiten der HSB von der Welterbestadt erbeten.

Zur Entscheidungsfindung erhielten beide potentiellen Investoren die Gelegenheit, sich und ihre Vorhaben vor dem Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss (WVLQ) unter Beteiligung des Bau-, Stadtentwicklung und Sanierungsausschuss (BauQ) zu präsentieren. Dazu erhielten die potentiellen Investoren (sowie alle beteiligten Ausschussmitglieder zur Kenntnis) detaillierte Grundstücksinformationen sowie mit der Einladung einen Fragenkatalog zur Beachtung in der Präsentation, der die wichtigsten Interessen und städtebaulichen Herausforderungen aus der Sicht der Welterbestadt verdeutlichte (siehe Anlage 2).

Im Ergebnis der Präsentationen befindet sich die Welterbestadt Quedlinburg in der komfortablen Situation, zwei hervorragende potentielle Investoren für diese Fläche gefunden zu haben, mit denen eine Realisierung des Projektes sehr gut vorstellbar ist. In den beiden wesentlichen zu bewertenden Punkten, der Berücksichtigung des Welterbes sowie umliegender Nutzungen, sind beide Interessenten gemäß der folgenden baufachlichen Einschätzung des Fachbereichs 3 auf Augenhöhe:

Fachliche Bewertung der Präsentationen zu wichtigen planerischen Gesichtspunkten durch das Sachgebiet 3.1 (Bauverwaltung, Verkehrsplanung, Stadtentwicklung und Welterbe):

Schallschutz (Schutz des umliegenden Gewerbes):

Die Firma Papenburg beabsichtigt, ein projektbezogenes Schallgutachten mit Objektschutz zu erstellen. Die Firma CKS will Konflikte mit der benachbarten gewerblichen Umgebung in einer Vorabanalyse klären, die benachbarten Gewerbe und Anwohner sollen in Form eines Dialogs an der Planung beteiligt werden; Schallschutz wird als ein planerischer Schwerpunkt formuliert. Somit haben beide Bewerber die Problematik verstanden und haben ernsthaft vor, sich lösungsorientiert damit auseinanderzusetzen.

Ergänzender Hinweis zum Schallschutz: Der Betrieb *Walzengießerei und Hartgußwerk Quedlinburg GmbH* als eines der wichtigsten privaten Unternehmen der Welterbestadt und Anrainer der betreffenden Fläche hat in Absprache mit der Welterbestadt Quedlinburg Formulierungen vorgelegt, mit denen die Schutzansprüche des Betriebs sowohl grundbuchlich sowie als Baulast gesichert werden. Die Welterbestadt Quedlinburg unterstützt diese Vorgehensweise, die in der Umsetzung den verhandelnden Parteien, vor allem dem aktuellen Grundstückseigentümer HSB, obliegt. Das Anliegen wurde der HSB vermittelt, die nach eigener Auskunft die Eintragungen ins Grundbuch sowie ins Baulastenregister mitträgt.

Welterbe/Sichtbeziehungen:

Die Firma Papenburg will die Höhenentwicklung und seitlichen Sichtbeziehungen beachten und die Blickachsen von der Bahnhofstraße aus und von der Höhe der Süderstadt (Harzblicklinie) schützen. Spiegelwirkungen, Solarblendungen und dominante Leuchtwirkungen sollen vermieden werden. Als Gebäudeoberkante werden 10,6 m genannt (Vergleich: Walzengießerei 11,5 m, Finanzamt 13 m, Bahnhofsgebäude 18 m). Die äußere Farbgestaltung soll in Abstimmung mit der Stadt festgelegt werden. In der Präsentation werden unauffällige Rot- und Grautöne mit vertikaler schwarzer Gliederung vorgestellt.

Auch die Firma CKS legt Wert auf die Erhaltung der schützenswerten Sichtachsen, insbesondere der Harzblicklinie und der historischen Stadtsilhouette. Bezüglich der Höhenentwicklung soll sich der Baukörper in das gewachsene Bestandsensemble einordnen. Das Bahnhofsgebäude als dominantes Hauptgebäude inklusive der seitlichen Sichtbeziehungen ist zu berücksichtigen, negative Umgebungseinflüsse wie Spiegelwirkungen und Solarblendung sind zu vermeiden. In der Präsentation wird das Gebäude in einem matten Brauntönen auf weißem Sockel vorgestellt.

Somit haben sich auch zu diesem Punkt beide Bewerber die nötigen Gedanken gemacht und sind zu nahezu identischen Lösungen gekommen.

Auch wichtige Fragen nach bereits erworbenen Referenzen, zum Betreibermodell, zur Dauer der Nutzung und zu baulich-ökologischen Standards beantworteten die potentiellen Investoren umfanglich. So hat die Firma Papenburg bereits mehrere Projekte im vorgesehenen Hotelsegment realisiert, ein innovatives Hotelprojekt, welches durch CKS realisiert wurde, erhielt den *Deutschen Tourismuspreis 2017*.

Kleinere Unterschiede in den präsentierten Parametern sind, wie in der folgenden Tabelle zu sehen ist, dennoch festzustellen, die die Rangierung wie im Beschlusstext formuliert begründen.

Bewertungskriterium	CKS	Papenburg
Erstinteresse am Objekt	Februar 2020	Mai 2020
Visualisierung des Hotels	Sehr gut	Sehr gut
Beachtung Schallschutzthematik	Sehr gut	Sehr gut
Schutz des Welterbes	Sehr gut	Sehr gut
Benanntes geschätztes Investitionsvolumen	7,2 Mio. €	5,5 Mio. €
Dauerarbeitsplätze	11	2-5
Referenzen	Sehr gut	Sehr gut

Finanzielle Auswirkungen		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Ergebnisplan BUst EUR	<input type="checkbox"/> Finanzplan BUst EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten <input type="checkbox"/> keine EUR	Gesamtfinanzierung Eigenanteil EUR	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.) EUR
Verpflichtungs-ermächtigungen <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR	Folgejahre Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR	

Anlagen:

Anlage 1 – Flurkarte des Gesamtgrundstücks

Anlage 2 – Einladungen mit Fragenkatalog und Grundstücksinfos