

Fragen/Antworten der Stadtbezirksbeiräte Altstadt zu Tagesordnungspunkten der Sitzung am 17.03.2021

TOP 3.4 V-Alt00055/21 Bürgerbeteiligung zur Stadtraumgestaltung im Umfeld des Kristallpalastes

Fragender	Frage	Antwort	Beantwortung durch
Herr Knebel	<p>Wieso ist das Planungsgebiet in zwei Teile geteilt?</p> <p>Wieso ist das Betonplateau nicht in Stufe 2 und somit in der Vorplanung enthalten?</p> <p>Ist in der Bürgerbeteiligung auch die postalische Zustellung von Informationsflyern o.Ä. direkt an die Haushalte und Unternehmen eingeplant?</p>	<p>Ursprünglicher Anlass der konkreten Planungen zum Thema "Stadtraumgestaltung Kristallpalast" ist die verkehrsplanerische Notwendigkeit, die Haltestelle Walpurgisstraße zu verlegen. Perspektivisch soll die Lignerstadt und das Verwaltungszentrum am Ferdinandplatz besser mit der Straßenbahn über eine Doppelhaltestelle erschlossen werden. Um die Haltestellenverlegung zum einen nicht rein auf technische Aspekte zu reduzieren und zum anderen auch um die nach Verlegung freigezogenen Flächen am Kristallpalast sinnvoll in ein Gesamtkonzept des Platzes einbeziehen zu können wurde in der ersten Stufe das gesamte Umfeld des Kristallpalastes und die nördlich angrenzende Nebenfahrbahn entlang der St. Petersburger Straße einbezogen. Das Stadtplanungsamt möchte in der ersten Stufe ein gestalterisch überzeugendes Gesamtkonzept für diesen Stadtraum unter Beteiligung der Anrainer und Bürger entwickeln. Die durch den Stadtbezirksbeirat initiierte Planungsprämissen und die Beteiligung zielt somit auf den Planungsumgriff gemäß Stufe 1. Im zweiten Schritt soll im Schwerpunkt die konkrete Haltestellenverlegung gemäß HOAI Leistungsphase 2 freiraumplanerisch vertiefend geplant werden. Diese Planung wird als Grundlage für weiterführende Planungen der DVB und des ausführende städtische Fachamtes dienen, um die Haltestelle zu verlegen.</p> <p>Der Bereich des Plateaus ist nicht zwingend im Zuge der Haltestellenverlegung umzugestalten und deshalb nicht in Stufe 2 enthalten. Das Plateau selber ist im Zusammenhang mit der Errichtung des UFA Kristallpalastes entstanden und weist gestalterische und städtebauliche Bezüge zum Gebäude auf. So verläuft z.B. der Plattenbelag bis in das Foyer des Kinos hinein. Auch ergibt sich über das relativ freie gestaltete Plateau hinweg aus Süden ein beeindruckender Blick und eine interessante Raumwirkung durch die stadträumliche Konstellation aus Kristallpalast und Prager Zeile. Inwieweit das Plateau umgestaltet werden soll ist deshalb eine gestalterisch sensible Frage, die in Stufe 1 Erörterung findet und zu der die Anrainer und Bürger Anregungen einbringen können.</p> <p>Eine konkrete Umsetzungsperspektive für den Bereich, der nicht in die Stufe 2 mit einbezogen wurde, ist bisher leider nicht gesichert. Dies hängt ganz wesentlich von Ergebnis des eingereichten Antrages auf ein Fördergebiet zur Stadterneuerung für den Bereich Innenstadt ab.</p> <p>Mit den ansässigen Unternehmen und sozialen Diensten werden im ersten Beteiligungsschritt direkt über einen Fragenkatalog per Telefon Interwies geführt. Im darauffolgenden Beteiligungsschritt ist eine analoge wie digitale Fragebogenaktion geplant. Ob darüber hinaus weiteres Material analog verteilt wird, ist noch nicht abschließend festgelegt.</p>	Fachamt

Fragender	Frage	Antwort	Beantwortung durch
Herr Knebel	Aus welchem Grund wird das Grundstück verkauft und nicht als Erbbaurecht vergeben?	<p>Die Landeshauptstadt strebt an, auf der Westseite des Wiener Platzes mit FBT und Fahrradparkhaus zwei wirtschaftlich nicht risikofreie Infrastruktureinrichtungen privat errichten und betreiben zu lassen. Vor diesem Hintergrund war eine Ausschreibung zu konzipieren, welche trotz der o. g. grundstücksbezogenen Ausgangssituation das Interesse eines möglichst breiten Bieterkreises weckt. Aus Sicht potenzieller Interessenten ist ein Erbbaurecht im gewerblichen Bereich derzeit wirtschaftlich nicht attraktiv, da die Erbbauzinsen – hier bei 7% anzusetzen – mit historisch niedrigen Zinsen zur Kaufpreisfinanzierung konkurrieren. Im vorliegenden Einzelfall hätte die Ausschreibung eines Erbbaurechts den Bieterkreis voraussichtlich eingeschränkt und die städtischen Zielstellungen der Infrastrukturentwicklung außerhalb des städtischen Haushaltes gefährdet.</p> <p>Ein weiterer Aspekt sind Risiken auf Seiten der Landeshauptstadt, die die Beendigung eines Erbbaurechts im hier vorliegenden Fall im besonderen Maß mit sich bringt. Ein Erbbaurecht endet mit Zeitablauf oder – bei andauerndem Zahlungsausfall bzw. Insolvenz – auch davor (Heimfall). Dem bisherigen Erbbauberechtigten steht dann in jedem Fall eine zeitwerte Entschädigung für seine Investitionen durch die Landeshauptstadt als Grundstückseigentümerin zu. Auch wenn dieser Entschädigung die durch den Erbbauberechtigten eingegangenen Finanzierungsgrundschulden in gültiger Höhe gegengerechnet werden, könnte die Entschädigung den städtischen Haushalt – bei Heimfall unerwartet - um Millionenbeträge belasten. Zu dem sähe sich die Landeshauptstadt entweder zu einer schnellstmöglichen Ausschreibung und Neuvergabe des Erbbaurechtes oder zur Übernahme von Betreiberverträgen und diversen Mietverhältnissen gezwungen. Der Charakter der hier vorliegenden, wertintensiven Spezialimmobilie sprach daher gegen ein Erbbaurecht.</p>	Fachamt
Herr Houska	<p>... ob es noch möglich ist, bis zur Sitzung das Verkehrswertgutachten zu den betreffenden Grundstücken vorgelegt zu bekommen.</p> <p>Konkret geht es mir um das Zustandekommen des niedrigen Kaufpreises, auch im Bezug zur vermuteten Verkehrswertsteigerung durch die Ansiedlung des Simmel-Marktes.</p>	<p>Die Aushändigung des Verkehrswertgutachtens ist nicht möglich.</p> <p>In der Vorstellung der Vorlage wird der anwesende Vertreter des Fachamtes näher auf die Bestimmung des Verkehrswertes eingehen.</p>	Stadtbezirksamt