



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 0 4 - 0 0 0 1**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: **Dezernat(e) IV, I, II, III, V, VI**

Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Kessler
Stadtrat

Gerich
Oberbürgermeister

Dr. Franz
Bürgermeister

Imholz
Stadtrat

Kowol
Stadtrat

Manjura
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 11.01.19

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2019 ff	Projektmanagement Baustein 2 Grundschule	90.000 €	90.000 €		neu	Budget Dezernat III	Baustein 2 Grundschule
x		2019 ff	Projektmanagement Baustein 3 Sporthalle	70.000 €	70.000 €		neu	Budget Dezernat I	Baustein 3 3-Feld-Sporthalle
Summe einmalige Kosten:				160.000 €	160.000 €				

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Aufteilung der Honorarkosten siehe auch „Anlage 4 - Honorarverteilung Bausteine“.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Grundsatzbeschluss über die Einleitung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“. Das Konzept sieht neben der Herstellung von Wohnungen und Gewerbe auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße den Neubau einer 3-Feld-Sporthalle im Süden der Friedrich-Ebert-Schule, eine neue Grundschule und Kita an der Wettinerstraße sowie ein Mobilitätszentrum / Hochgarage entlang der Berliner Straße vor.

Anlagen:

Anlage 1 - Präsentation „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“

Anlage 2 - Übersichtsplan Gesamtprojekt

Anlage 3 - Terminplanung

Anlage 4 - Honorarverteilung Bausteine

Anlage 5 - Beschluss Nr. 0178 des Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr vom 08.11.2016

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- a. für die zeitnahe Realisierung der neuen 3-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück der Friedrich-Ebert-Schule (Baustein 3) entsprechende Beschlüsse für den Neubau gefasst werden müssen (SV 18-V-52-0007 „Neubau einer Groß-Sporthalle auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Schule / Brunhildenstraße“);
- b. für die Realisierung der neuen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle und die durch den Wohnungsneubau (Baustein 1) notwendig werdende 5-gruppige KITA im Bereich Wettinerstraße (Baustein 2) zeitnah entsprechende Beschlüsse gefasst und mit den o.g. Bauvorhaben direkt mit Fertigstellung der 3-Feld-Sporthalle (Baustein 3) begonnen werden müssen;
- c. für die Realisierung der neuen 3-Feld-Sporthalle (Baustein 3) und dem Neubau der Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle und einer 5-gruppigen KITA (Baustein 2) ein Flächentausch bzw. Neuaufteilung und Zuordnung der Grundstücke Wettinerstraße (Grundstück bestehende Sporthalle) und Brunhildenstraße (südliche Teilgrundstücksfläche der Friedrich-Ebert-Schule) zwischen dem Schulamt, dem Amt für Soziale Arbeit und Sportamt erfolgen muss, denen jeweils die Grundstücksteile für die Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle, die KITA und die 3-Feld-Sporthalle übertragen werden;
- d. für die Realisierung der Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (Baustein 1), für die 2. und 3. Ausbaustufe des Mobilitätszentrums / Hochgaragenneubaus (1. Ausbaustufe besitzt bestehendes Planungsrecht) entlang der Berliner Straße (Baustein 4) sowie ggf. für die neue Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle und Kita an der Wettinerstraße (Baustein 2) der Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bauleitplanung zeitnah gefasst werden muss und nach Prüfung ggf. in getrennten Bauleitplanverfahren bearbeitet wird;
- e. für die Realisierung der Wohnungen mit Gewerbeanteil (Baustein 1) das Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße an die GWW und für das Mobilitätszentrum / Hochgaragenneubau (Baustein 4) das Parkplatzgrundstück entlang der Berliner Straße an eine städtische Gesellschaft veräußert bzw. über einen Nutzungsvertrag überlassen werden soll. Hierfür sind separate Sitzungsvorlagen zu erstellen;
- f. für das Projektmanagement und die Steuerung zur Anpassung des bestehenden Planungsrechts für die Wohnungen mit Gewerbeanteil (Baustein 1) eine direkte vertragliche Regelung zwischen der SEG und der GWW besteht. Gleichmaßen soll es für das Projektmanagement und die Steuerung zur Anpassung des bestehenden Planungsrechts für die Hochgarage (Baustein 4) ebenfalls eine direkte vertragliche Regelung zwischen der SEG und dem Entwickler der Hochgarage geben. Für die Machbarkeitsuntersuchung der

Grundschule / KITA (Baustein 2) soll die SEG über eine eigenständige Sitzungsvorlage beauftragt werden. Vor diesem Hintergrund wurden diese Honorarkosten nicht in der Kostenaufstellung berücksichtigt (Anlage 4 - Honorarverteilung Bausteine);

- g. der Nutzungsvertrag mit der BRITA-Arena über die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf den Parkplatzgrundstücken Balthasar-Neumann-Straße und Berliner Straße angepasst werden muss, um die dort geplanten Wohnungen mit Gewerbeanteil (Baustein 1) und das Mobilitätszentrum / Hochgaragenneubau (Baustein 4) realisieren zu können.

2. Es wird beschlossen:

- a. Die vorliegende „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ soll vorangetrieben und alle hierfür notwendigen Beschlüsse und Verfahrensschritte eingeleitet werden.
- b. Der Magistrat - Dezernat IV/61 - wird beauftragt, die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH mit den Leistungen aus dem übergeordneten Projektmanagement für die „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ bis zu einem Honorar von 160.000 EUR (brutto) zu beauftragen. Die Honorarkosten sind projektbezogen von den beteiligten Dezernat I und Dezernat III zu tragen. Die Übernahme der erforderlichen Kosten für die Gutachten (z.B. Schall-, Klima- und Verkehrsuntersuchung) erfolgt durch die jeweiligen Dezernate. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 160.000 EUR sind - mit Deckung von den Dezernat I und III - vom Dezernat IV bereitzustellen.
- c. Die Beauftragung einer Fassadenstudie für die Hochgarage entlang der Berliner Straße (Baustein 4) wird durch IV/61 aus Mitteln des Stadtplanungsamtes erfolgen (Stadteingänge).
- d. Für die „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ wird eine dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe implementiert, die von Dezernat IV i.V.m. der SEG geleitet wird.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Einleitung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ mit dem Neubau von:

- Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück „Balthasar-Neumann-Straße“
- Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle und KITA auf dem Grundstück der Sporthalle Wettinerstraße
- 3-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück der Friedrich-Ebert-Schule an der Brunhildenstraße
- Mobilitätszentrum / Hochgarage entlang der Berliner Straße

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Entfällt.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die öffentlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen barrierefrei errichtet.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Im Zusammenhang mit dem Beschluss 0178 vom 08.11.2016 aus dem Ausschuss Planung, Bau und Verkehr „Günstig Wohnen über dem Parkplatz“ hat die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH im Zuge einer eigenen Marktrecherche geeignete Parkplatzflächen innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets identifiziert, die grundsätzlich für eine Überbauung mit Wohnungen in Frage kommen. In diesem Zusammenhang konnten anhand der Stadtkarte mit einer ersten Flächenpotenzialprüfung entsprechende Standorte gefunden werden.

Aufbauend auf dieser Potenzialprüfung hat die SEG im Auftrag der GWW das Parkplatzgrundstück an der Balthasar-Neumann-Straße einer detaillierteren Machbarkeitsuntersuchung unterzogen. In diesem Zusammenhang sind neben der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung des Parkplatzgrundstücks (Baustein 1) eine Vielzahl an weiteren Aufgabenstellungen (Bausteine 2 bis 4) hinzugekommen, welche nicht nur in einem zeitlichen, sondern auch baulichen Zusammenhang mit dem Neubau stehen.

Die für die Art der Überbauung in erster Linie zu prüfende Variante, die potenzielle Wohnbebauung auf Stützen zu stellen, ist auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße durch seine Größe und Topographie nicht realisierbar. Hintergrund ist, dass mit der Überbauung und der weiteren Nutzung als (öffentlicher) Parkplatz der Grundstücksfläche auch hohe Anforderungen an den Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm gestellt werden und der Schallschutznachweis nur mit einer in der vertikalen geschlossenen Ebene bzw. Trennung der Nutzungen geführt werden kann.

Die einzelnen Konzepte (Bausteine 1 bis 4) und der bauliche Ablauf können der beiliegenden Präsentation (Anlage 1) sowie dem Übersichtsplan (Anlage 2) entnommen werden. Dabei ist der Hinweis zu geben, dass es sich bei dem vorliegenden Konzept um einen, auf städtebaulicher Ebene bezogenen Rahmenplan handelt. Die weitere Konkretisierung und Detaillierung der Bausteine, gefolgt von der Architektur, ist in folgenden Schritten auch mit Hilfe von Wettbewerben und sonstigen Verfahren zu erarbeiten.

Baustein 1 - Neubau Wohnungen mit Gewerbeanteil im Bereich Balthasar-Neumann-Straße

Das Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße besitzt eine Größe von ca. 1,7 ha und befindet sich im Grundvermögen des Tiefbau- und Vermessungsamtes. Das Grundstück ist planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans als Baufläche für Gemeinbedarfseinrichtungen und auf Ebene des rechtverbindlichen Bebauungsplans „1976 / 04 Stadion Berliner Straße im Ortsbezirk Südost“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt und wird als öffentlicher Parkplatz mit ca. 500 Stellplätzen genutzt. Von diesen 500 Stellplätzen werden 400 über einen Nutzungsvertrag als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze der BRITA-Arena nachgewiesen.

Als Grundvoraussetzung um das Parkplatzgrundstück zu bebauen, sind im Wesentlichen drei Themenbereiche zu lösen:

1. Erhalt öffentlicher Stellplätze

Die ca. 500 öffentlichen Stellplätze auf dem Parkplatzgrundstück dienen teilweise der BRITA-Arena (als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze) und weiteren Nutzungen vor Ort (z.B. durch die Schulen des Berufsschulzentrums). Von Seiten des Tiefbau- und Vermessungsamtes wird als Grundstückseigentümerin einer Überbauung bzw. dem Verkauf des Parkplatzgrundstücks nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass für die ca. 500 Stellplätze ein Ersatz geschaffen wird, welcher die Stellplatzbilanz vor Ort zu jeder Zeit (bzw. in jeder Bauphase) weitestgehend sicherstellt. Vor diesem Hintergrund ist mit der Bebauung des Parkplatzgrundstücks ein übergeordnetes Stellplatzkonzept zu erarbeiten und in der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ zu berücksichtigen.

2. Schallschutz

Auf das Parkplatzgrundstück wirkt durch die Berliner Straße und den Helmut-Schön-Sportplatz / BRITA-Arena Verkehrs- und Sportlärm ein. Eine potenzielle Bebauung muss dementsprechende Schallschutzmaßnahmen aufweisen.

3. Topographie

Das Parkplatzgrundstück besitzt einen Höhenversatz von ca. 9 m zwischen der nord-östlichen und süd-westlichen Grundstücksgrenze. Dieser topographische Versprung ist im Entwurf zu lösen; vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit wurde auf Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie für das Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße eine Bebauungskonzeption durch die SEG erstellt. Das vorliegende Konzept sieht eine - als Schallschutz - in Richtung Nord-Ost zum Teil geschlossene und auf drei Ebenen verteilte Bebauung vor. Durch die Terrassierung der Ebenen werden unterschiedliche Wohn- und Nutzungsbereiche mit öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen geschaffen; die Wohnhöfe bilden Nachbarschaften mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde ein verdichteter Wohnungsbau mit ca. 270 Wohneinheiten sowie Flächen für Gewerbe und Büronutzungen vorgesehen. Die tatsächlich realisierbare Anzahl an Wohneinheiten ist im Folgenden mit den Fachämtern zu verifizieren und mit dem Entwickler abzustimmen.

Die fußläufige Erschließung der „Wohn-Terrassen“ nutzt die topographische Bestandssituation vor Ort, so dass die einzelnen Ebenen barrierefrei erschlossen werden können. Die notwendigen Stellplätze können vollumfänglich innerhalb von Tiefgaragen unter der Bebauung nachgewiesen werden, welche an mehreren Punkten an die Balthasar-Neumann-Straße angebunden sind. Denkbar wäre auch eine Teilnutzung der geplanten Hochgarage entlang der Berliner Straße (Baustein 4).

Neben der wohnbaulichen Nutzung sind in der vorliegenden Konzeption barrierefrei zugängliche Gewerbenutzungen gegenüber der Friedrich-Ebert-Schule sowie entlang einer Promenade in der unteren Terrassenebene eingeplant worden, um einen Mehrwert für das Umfeld zu schaffen. Für die gewerbliche Nutzung sind gem. aktueller Planung ein Nahversorger und andere Dienstleister sowie weitere Büronutzungen und auch öffentlich nutzbare Aufenthaltsräume in der Konzeption vorgesehen. Für den potenziellen Nahversorger kann das Standortpotenzial wie folgt zusammengefasst werden: Das Umfeld ist durch den bestehenden Real-Markt entlang der Mainzer Straße grundsätzlich versorgt. Durch die Vielzahl an Einwohnern im versorgungsrelevanten Umfeld zum Neubau (ca. 5.000 Einwohner im 700 m Radius zzgl. ca. 600 Einwohner durch den potenziellen Wohnungsneubau) sowie den Berufsschülern (ca. 15.000 Schüler) und Büronutzungen vor Ort besteht das Potenzial, einen zusätzlichen Nahversorger herzustellen. Eine finale Aussage zur Machbarkeit und der Fragestellung bzgl. der Größe der Verkaufsfläche (großflächiger / kleinflächiger Einzelhandel) soll bei Bedarf über ein Einzelhandelsgutachten bestätigt werden.

Die Eckdaten stellen sich für die vorliegende Machbarkeitsstudie wie folgt zusammen:

Wohneinheiten	ca. 270 WE (gem. Machbarkeitsstudie, noch zu konkretisieren)
Geschossflächen	ca. 27.400 m ² (Wohnen gem. Machbarkeitsstudie, noch zu konkretisieren)
	ca. 2.750 m ² (Gewerbe gem. Machbarkeitsstudie, noch zu konkretisieren)

Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie soll zur Qualitätsherstellung und -sicherung von Architektur und Städtebau das Konzept in sehr enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und ggf. auch im Zuge einer Mehrfachbeauftragung weiterentwickelt werden. Dabei müssen die gegenläufigen Anforderungen zwischen dem Schallschutz und einer weitestgehend offenen Bebauung in Einklang gebracht werden. Darüber hinaus soll ein verdichtetes städtisches Quartier entstehen, welches eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen und Arbeiten sowie dem Umfeld dienende Einrichtungen beinhaltet. Im Folgenden ist zu klären, welcher Gebietstyp nach BauNVO für die angestrebte Nutzung in Frage kommt, hierbei soll auch die Prüfung zur Anwendung des „Urbanen Gebiets“ gem. § 6a BauNVO erfolgen.

Das Parkplatzgrundstück soll zeitnah an die GWW als Entwicklerin der vorgesehenen Bebauung zum Verkehrswert und unter Berücksichtigung aller der GWW hierfür entstehenden Entwicklungskosten veräußert werden. Da es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handelt, kann eine Bebauung erst mit Änderung der Bauleitplanung vorgenommen werden. Deswegen muss im Grundstückskaufvertrag ein käuferseitiges Rücktrittsrecht für den Fall einer

gescheiterten Änderung des Baurechts aufgenommen werden.

Für die vorgesehene Bebauung auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße als urbanes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe werden im Folgenden die Grundvoraussetzungen für eine Realisierung zusammengefasst:

1. Das Parkplatzgrundstück soll zeitnah an die GWW als Entwicklerin der vorgesehenen Bebauung zum Verkehrswert und unter Berücksichtigung aller der GWW hierfür entstehenden Entwicklungskosten veräußert werden. Es soll ermöglicht werden, dass durch die GWW preisgünstige (Miet-)Wohnbebauung inkl. Gewerbenutzungen umgesetzt werden kann. Für den Verkauf des Parkplatzgrundstücks wird eine separate Sitzungsvorlage eingebracht.
2. Das bestehende Planungsrecht muss in entsprechenden Bauleitplanverfahren angepasst werden (zeitnaher Aufstellungsbeschluss und Beginn der Bauleitplanverfahren).
3. Anteilige Kostenübernahme der sozialen Folgekosten gemäß WiSoBoN sowie der Planungs-/ Gutachtenkosten für die Anpassung (über einen Städtebaulichen Vertrag / Vorvertrag zu sichern).
4. Anpassung des Nutzungsvertrags für die auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße bestehenden, 400 notwendigen Stellplätze der BRITA-Arena, so dass diese im vorgesehenen Hochgaragenneubau entlang der Berliner Straße (siehe Baustein 4) oder an einen anderen Ersatzstandort nachgewiesen werden.
5. Durchführung eines Einzelhandelsgutachten bei Bedarf und unter Abstimmung der beteiligten Ämter für die Potenzialprüfung eines Nahversorgers.

Baustein 2 - Neubau Grundschule / KITA im Bereich Wettinerstraße

Neben der Entwicklung der Wohnbebauung Balthasar-Neumann-Straße (Baustein 1) mit ca. 270 Wohneinheiten (gem. Machbarkeitsstudie) sollen in Wiesbaden Südost kurz- bis mittelfristig weitere Entwicklungen durchgeführt werden, um das innerstädtische Wohnen zu stärken bzw. zu ermöglichen.

Im Zuge dieser Wohnbauentwicklungen wird es notwendig, die bestehenden Grundschulen und Kindertageseinrichtungen zu erweitern bzw. über Neubauten ein ausreichendes Angebot für Familien und Kinder sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund wird dringend ein Standort für einen 4-zügigen Grundschulneubau mit 2-Feld-Sporthalle sowie einer 5-gruppigen KITA benötigt.

Als Standort wird das Grundstück entlang der Wettinerstraße vorgesehen, welches im Bestand mit der abgängigen Sporthalle (siehe Baustein 3) überbaut ist. Die Lage wird von Seiten des Fachamtes als ideal eingestuft, da es sich an einem gut erschlossenen (Schul-) Standort befindet und einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Berufsschulen besitzt, gleichzeitig aber auch Synergien ermöglicht. Ausweichstandorte sind im näheren Umfeld keine vorhanden, was den Flächentausch mit der Sporthalle Wettinerstraße erforderlich macht.

Das vorgesehene Grundstück besitzt eine Größe von ca. 7.000 m² (unter Bezugnahme weiterer städtischer Teilgrundstücksflächen im Süden). Die Anforderungen der Grundschule / KITA belaufen sich nach einer ersten Schätzung des Fachamtes auf ca. 8.000 m² Grundstücksfläche (6.000 m² Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle; 2.000 m² KITA). Im Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Raumprogramm der Grundschule / KITA optimiert, Synergien der angrenzenden bestehenden und zu errichtenden Einrichtungen genutzt und ob Teilflächen in andere Bausteine integriert werden können. In einer Machbarkeitsstudie soll die Möglichkeit - wie bereits an anderen Stellen realisiert - geprüft werden, ob ein kombiniertes Bau- und Nutzungskonzept zwischen Grundschule und KITA möglich ist („Campus“).

Im Zusammenhang mit dem geplanten Grundschulneubau ergaben die Berechnungen des Schulamtes, dass die vorhandenen Einrichtungen im Ortsteil bis 2023 ihre Kapazitätsgrenzen erreicht haben werden, so dass bis dahin ein erweitertes Angebot geschaffen sein muss. Demnach ist die Fertigstellung von Seiten Schulamt bis Mitte 2023 zwingend erforderlich. Die geplante Kindertagesstätte dient der Deckung des durch den Neubau (Baustein 1; 270 Wohneinheiten gem.

Machbarkeitsstudie der SEG) entstehenden Bedarfs. Sie muss deshalb zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen fertig gestellt sein. Unter der Voraussetzung eines weitestgehend reibungslosen Planungs- und Umsetzungsverlaufs ist dieser Zeitplan unter der Voraussetzung einzuhalten, wenn die bestehende Nutzung auf dem Baugrundstück (Sporthalle) rechtzeitig aufgegeben wird.

Für den vorgesehenen Neubau der Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle / KITA im Bereich Wettinerstraße werden im Folgenden die Grundvoraussetzungen für eine Realisierung zusammengefasst:

1. Rückbau der bestehenden Sporthalle auf dem Grundstück Wettinerstraße.
2. Übergabe (Flächentausch bzw. Neuaufteilung und Zuordnung der Grundstücke) des Grundstücks / der Teilgrundstücke in die Grundvermögen des Schulamtes bzw. des Amtes für Soziale Arbeit (aktuell im Grundvermögen des Sportamtes).
3. Entsprechende Beschlussfassungen für ggf. notwendige Vergabeverfahren und je nach Finanzierungsmodell ggf. Berücksichtigung in der Haushaltsplanung für die Planungs- und Herstellungskosten.

Für die Realisierung der neuen Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle sowie Kindertagesstätte im Bereich der Wettinerstraße ist eine eigenständige Sitzungsvorlage im Geschäftsgang (SV 18-V-40-0019), die das Vorgehen detaillierter darstellt und konkretisiert.

Baustein 3 - Neubau Sporthalle im Bereich Brunhildenstraße

Die bestehende Sporthalle entlang der Wettinerstraße ist abgängig und muss kurz- bis mittelfristig ersetzt werden. Eine Kernsanierung des Bestandes ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den steigenden Nutzungsanforderungen an die Sporthalle nicht vertretbar.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Ersatzstandort für einen 3-Feld-Sporthallenneubau gesucht, der kurzfristig zur Verfügung steht und sich in einem räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Berufsschulen befindet. Als potenzieller Standort bietet sich die süd-westliche Grundstücksfläche der Friedrich-Ebert-Schule entlang der Brunhildenstraße an (Grundstücksteilfläche ca. 7.200 m²), welcher bereits einer ersten positiv verlaufenden Machbarkeitsuntersuchung unterzogen wurde.

Das aktuelle Raumprogramm sieht eine Nutzfläche von ca. 4.160 m² vor. Darin sind neben dem reinen Schulbetrieb der Berufsschulen weitere Flächen für leichtathletische Nutzungen enthalten. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das aktuelle Raumprogramm auf der Teilgrundstücksfläche realisierbar ist.

Für die Umsetzung der Sporthalle werden europaweite Vergabeverfahren (VgV-Verfahren, VOB/A-EU) durchgeführt, so dass der dringend benötigte Neubau zeitnah realisiert werden kann, um die abgängige Sporthalle an der Wettinerstraße zu ersetzen und das Grundstück somit für den dringend erforderlichen Grundschul- und KITA-Neubau freizumachen (Baustein 2). Für den Sporthallen-Neubau werden auf Grundlage des erforderlichen Raumbedarfs und Kostenkennwerten Planungs- und Herstellungskosten (KG 200 bis 700) in Höhe von ca. 14,3 Mio. € abgeleitet. Zur Finanzierung der Maßnahme ist neben der Eigenfinanzierung durch die LHW eine Mietfinanzierung über die WiBau denkbar. Die WiBau erarbeitet daher eine Mietkalkulation bzw. ein Mietmodell. Die endgültige Entscheidung über die Finanzierung wird dann mit der Ausführungsvorlage getroffen.

Für den vorgesehenen Neubau der Sporthalle im Bereich Brunhildenstraße werden im Folgenden die Grundvoraussetzungen für eine Realisierung zusammengefasst:

1. Übergabe des Teilgrundstücks in das Grundvermögen des Sportamtes (aktuell im Grundvermögen des Schulamtes).
2. Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs in Form eines europaweiten Vergabeverfahrens (VgV-Verfahren).

Für die zeitnahe Realisierung der neuen 3-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück der Friedrich-Ebert-Schule ist eine eigenständige Sitzungsvorlage erstellt worden, die das Vorgehen detaillierter darstellt und konkretisiert (SV 18-V-52-0007 „Neubau einer Groß-Sporthalle auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Schule / Brunhildenstraße“).

Baustein 4 - Hochgarage im Bereich Berliner Straße

Der Neubau des Mobilitätszentrums / Hochgarage soll auf dem Grundstück entlang der Berliner Straße errichtet werden. Das Grundstück wird im Bestand im nördlichen Bereich als öffentlicher Parkplatz bzw. Parkplatz für die BRITA-Arena genutzt (im Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt). Der deutlich kleinere südliche Bereich ist im Bestand mit einem Wohngebäude überstellt (Süd-Westen; im Bebauungsplan ebenfalls als öffentlicher Parkplatz festgesetzt) bzw. liegt brach (Süd-Osten). Der brachliegende Flächenteil ist im Bebauungsplan als Tankstelle festgesetzt; für die Überbauung dieser Gewerbefläche soll ein entsprechender Flächenausgleich an anderer Stelle erfolgen.

Die in dem Hochgaragenneubau herzustellenden Stellplätze bilden - wie bereits unter Baustein 1 beschrieben - den Ersatz für die ca. 500 in Anspruch genommenen Stellplätze auf dem Grundstück Balthasar-Neumann-Straße (Grundvoraussetzung das Grundstück Balthasar-Neumann-Straße zu bebauen). Darüber hinaus sind im Hochgaragenneubau mindestens 250 weitere Stellplätze nachzuweisen, da durch den Neubau die auf dem Baugrundstück selbst bestehenden öffentlichen Stellplätze überbaut werden, diese jedoch über einen Nutzungsvertrag als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze der BRITA-Arena gesichert sind.

Je nach Erfordernis soll für den Hochgaragenneubau ein Planungs-/Vergabeverfahren durchgeführt werden (VgV, VOB/A-EU, Mehrfachbeauftragung, RPW). Ziel ist es, eine städtebaulich angemessene Eingangssituation entlang der Berliner Straße zu schaffen und den Funktionsbau mit einer hohen Flächeneffizienz auszustatten um die Kosten zu optimieren. Zur Qualitätsherstellung und -sicherung der Architektur soll eine Fassadenstudie in mehreren Varianten ggf. auch im Zuge einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden. Die Aufgabe, die hier zu lösen ist, stellt sich aus einer angemessenen Architektursprache bei gleichzeitig kostengünstiger und den Schallanforderungen entsprechenden Konzeption zusammen. Vor einem optionalen Grundstücksverkauf könnte die Beauftragung der Fassadenstudie auch aus Mitteln des Stadtplanungsamtes (Stadteingänge) erfolgen.

Zur Prüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit wurde auf Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie für das Parkplatzgrundstück Berliner Straße eine Baukonzeption durch die SEG erstellt. Das vorliegende Konzept sieht eine sieben-geschossige Hochgarage vor, welche in insgesamt drei Bauabschnitte / Ausbaustufen realisiert werden kann. Die erste Ausbaustufe - welche auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts zeitnah errichtet werden kann - bietet mit ca. 1.180 Stellplätzen (entspricht einer Erhöhung von ca. 930 zusätzlichen Stellplätzen) eine ausreichende Anzahl um die Stellplatzbilanz vor Ort weit im Positiven zu halten. In der größten Ausbaustufe sind bis zu ca. 1.940 Stellplätze möglich (entspricht einer Erhöhung von ca. 1.200 zusätzlichen Stellplätzen vor Ort). Die letzte Ausbaustufe setzt voraus, dass eine bestehende Wohnnutzung auf einer Teilfläche ausläuft. Die Bauabschnitte stellen sich wie folgt zusammen:

1. Ausbaustufe

1.180 Stellplätze (Anzahl mögliche Stellplätze in Hochgarage, 1. BA; davon 30 offene Stellplätze)
- 250 Stellplätze (Überbauung Parkplatzgrundstück Berliner Straße)
= 930 Stellplätze (Bilanziell zusätzliche Stellplätze; Realisierung sofort möglich)

2. Ausbaustufe

1.180 Stellplätze (1. BA; davon 30 offene Stellplätze)
+ 260 Stellplätze (2. BA)
= 1.440 Stellplätze (Anzahl mögliche Stellplätze in Hochgarage)
- 250 Stellplätze (Überbauung Parkplatzgrundstück Berliner Straße)
= 1.190 Stellplätze (Bilanziell zusätzliche Stellplätze; Realisierung mit Änderung des Bebauungsplans möglich)

3. Ausbaustufe

	1.180 Stellplätze	(1. BA; davon 30 offene Stellplätze)
+	260 Stellplätze	(2. BA)
+	500 Stellplätze	(3. BA)
<hr/>		
=	1.940 Stellplätze	(Anzahl mögliche Stellplätze in Hochgarage)
-	250 Stellplätze	(Überbauung Parkplatzgrundstück Berliner Straße)
-	481 Stellplätze	(Annahme: Überbauung Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße)
=	1.209 Stellplätze	(Bilanziell zusätzliche Stellplätze; Realisierung mit Änderung des Bebauungsplans und Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung möglich)

Der Hochgaragenneubau entlang der Berliner Straße bietet zum einen die Möglichkeit, die nachzuweisenden Stellplätze orts- und zeitnah zu realisieren. Zum anderen treten im Zusammenhang mit der Mobilitätswende und dem drohenden Dieselfahrverbot Themenbereiche wie Park & Ride, Car-Sharing, Bike & Ride, Elektroladestationen etc. in den Vordergrund. Mit dem Neubau könnte ein solches „Mobilitätszentrum“ hergestellt und über entsprechende Zuschüsse, z.B. aus dem Sofortprogramm „Saubere Luft 2017-2020“ des Bundes (hier in einem zweiten Prüfungsschritt) wirtschaftlich dargestellt werden.

Des Weiteren bietet die bauabschnittsweise Entwicklung der Hochgarage neben dem notwendigen Ausgleich der in Anspruch genommenen Parkplätze das Potenzial, ein zusätzliches Stellplatzangebot vor Ort zu schaffen. Nicht zuletzt stellt der Hochgaragenneubau auch eine baulich-gestalterische Verbesserung der Bestandssituation dar und schafft städtebaulich eine Einfassung der Berliner Straße als Auftakt in die Stadt. Als letzter Punkt ist zu erwähnen, dass durch die hohe Bebauung gleichzeitig auch ein effektiver Schallschutz für die im Süden liegenden Nutzungen geschaffen wird (Bausteine 1 bis 3 mit Wohnen / Gewerbe, Grundschule und KITA), so dass die dort erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen reduziert werden können.

Die Herstellung sowie der Betrieb des Mobilitätszentrums / der Hochgarage sollen auf Basis der aktuellen Abstimmungen durch eine städtische Gesellschaft als Entwickler erfolgen. Die Planungs- und Herstellungskosten sind von diesem Entwickler zu tragen. Um einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen wird aktuell davon ausgegangen, dass ein einmaliger Baukostenzuschuss oder laufende Zuschüsse von Seiten der Begünstigten erforderlich werden. Eine erste, auf Grundlage von Grob-Annahmen beruhende Wirtschaftlichkeitsschätzung hat einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von rd. 3 Mio. EUR bzw. alternativ laufende Zuschüsse in Höhe von rd. 144 TEUR p.a. ergeben um eine „schwarze Null“ zu erwirtschaften. Die genauen Werte sind jedoch von verschiedenen, noch nicht berechenbaren und auch noch nicht beschlossenen Faktoren abhängig, welche sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Finale Grundstückskosten des Parkplatzgrundstücks Berliner Straße
- Finale Baukosten der Hochgarage
- Anzahl der realisierten Stellplätze
- Nutzungen und Baulasten
- Vorgaben zu Parktarifen etc.

Da das Mobilitätszentrum / die Hochgarage unterschiedliche Aufgaben erfüllen soll, wird aktuell ebenfalls davon ausgegangen, dass der Baukostenzuschuss oder die laufenden Zuschüsse nicht von einer einzigen Stelle zu tragen sind, sondern auf mehrere verteilt werden:

- LHW (Dezernat V) für die Nutzung als Mobilitätszentrum (z.B. über das Sofortprogramm „Saubere Luft 2017-2020“)
- GWW als Ausgleich für die Verlagerung der 400 Stellplätze der BRITA-Arena auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (Baustein 1)

Je nachdem, welcher städtischen Gesellschaft und unter welchen Voraussetzungen das Parkplatzgrundstück veräußert / eine Nutzungsüberlassung erteilt wird und / oder ein einmaliger Baukostenzuschuss / laufende Zuschüsse geleistet wird / werden ist der Vorgang beihilferechtlich zu prüfen und nach einer Beihilfelösung zu suchen.

Für den vorgesehenen Hochgaragenneubau im Bereich Berliner Straße werden im Folgenden die Grundvoraussetzungen für eine Realisierung zusammengefasst:

1. Zeitnahe Durchführung eines Planungs- / Vergabeverfahren für den Hochbau (spätestens Anfang 2019).
2. Kostenübernahme für die Planung und Herstellung der Hochgarage durch den Entwickler.
3. Berechnung des einmaligen Baukostenzuschusses / laufenden Zuschüssen auf Grundlage der konkreten Hochbauplanung und Kostenschätzung / -berechnung samt Wirtschaftlichkeitsberechnung.
4. Anteilige Kostenübernahme der Planungs-/ Gutachtenkosten durch den Entwickler für die Änderung der Bauleitplanung gemäß Grundstücksanteil (über einen Städtebaulichen Vertrag / Vorvertrag zu sichern).
5. Veräußerung des Grundstücks zum Verkehrswert / Nutzungsüberlassung an den Entwickler (Aktuell im Grundvermögen des Tiefbau- und Vermessungsamtes); hierfür wird eine separate Sitzungsvorlage eingebracht.
6. Anpassung des Nutzungsvertrags für die auf dem Parkplatzgrundstück Berliner Straße bestehenden 250 notwendigen Stellplätze der BRITA-Arena, sodass diese im vorgesehenen Hochgaragenneubau oder an einem anderen Ersatzstandort nachgewiesen werden.
7. Zurverfügungstellung der süd-westlichen Grundstücksfläche der Friedrich-Ebert-Schule als temporärer Ersatzstellplatz während der Bauzeit der Hochgarage.

Bauablauf

Der vorgesehene Bauablauf kann der beiliegenden Präsentation (Anlage 1) sowie dem Terminplan (Anlage 3) entnommen werden.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Im Fall der Nicht-Durchführung des Gesamtkonzepts ergeben sich für die Teilprojekte folgende Auswirkungen:

3-Feld-Sporthalle (Brunhildenstraße):

Neben den zeitlichen Konflikten zwischen dem Schulbetrieb und den Vereinen, welche ihr Sportangebot intensivieren wollen (Stützpunkttraining für Kaderathleten, Talentfindung und -förderung), weist die bestehende Sporthalle an der Wettinerstraße erhebliche substanzielle Mängel auf, die im schlimmsten Fall zu einer Schließung der Einrichtung führen können. Die hier in den letzten Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen konnten dem allmählichen Abgang der bestehenden Sporthalle nicht entgegenwirken.

Für den Fall, dass der Ersatzbau nicht errichtet wird, müsste eine Kernsanierung des Bestands durchgeführt werden. Neben der damit in Verbindung stehenden mehrjährigen Schließung der Sporthalle - was wegen dem laufenden Schulbetrieb und der sonstigen intensiven Nutzungen nicht möglich ist - sprechen auch wirtschaftliche Gesichtspunkte gegen eine solche Kernsanierung, da hierfür im Vergleich zum Neubau in gleicher Kubatur (Form und Beschaffenheit) nur geringe Minderkosten erwartet werden.

Grundschule / KITA (Wettinerstraße):

Nach den Berechnungen des Schulamtes werden die vorhandenen Einrichtungen vor Ort im Schuljahr 2023/24 ihre Kapazitätsgrenzen erreicht haben, so dass bis dahin ein erweitertes Angebot geschaffen sein muss. Demnach ist die Fertigstellung von Seiten Schulamt bis Q3 2023 zwingend erforderlich. Durch die Notwendigkeit, den Neubau der 3-Feld-Sporthalle parallel zum weiteren Betrieb der bestehenden Sporthalle durchzuführen, stehen vor Ort keine alternativen Standorte für den Neubau einer Grundschule / KITA zur Verfügung und können nur auf dem später freiwerdenden Grundstück der bestehenden Sporthalle Wettinerstraße fristgerecht bis Q3 2023 errichtet werden,

ohne andere geplante Bausteine zu verdrängen.

Mobilitätszentrum / Hochgarage (Berliner Straße):

Der Neubau des Mobilitätszentrums / Hochgarage dient der Verhinderung des Dieselfahrverbots und als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Stellplätze auf dem Grundstück Balthasar-Neumann-Straße. Wenn das Mobilitätszentrum nicht errichtet wird, ist eine Bebauung des Grundstücks Balthasar-Neumann-Straße ausgeschlossen, da anderweitig kein Ersatz für die ca. 500 Stellplätze vor Ort geschaffen werden kann, welcher die Stellplatzanzahl vor Ort in jeglicher Bauphase sicherstellt und damit den Nutzungsvertrag mit der Brita-Arena einhalten kann.

Die alternative Herstellung des Mobilitätszentrums auf dem Grundstück der Balthasar-Neumann-Straße anstatt entlang der Berliner Straße würde zu einer Inanspruchnahme von gegenüber der Brita-Arena nutzungsvertraglich gesicherten Stellplätzen führen. Außerdem würde dies zu einer Reduzierung der Grundstücksausnutzbarkeit und somit zu einer ineffizienten Nutzung einer ansonsten gut geeigneten Baufläche für Wohnungen mit Gewerbeanteil führen. Darüber hinaus würde der gesamte Parkierungsverkehr und damit Verkehrslärm künstlich in die Mitte eines Gebietes geleitet werden, anstatt diesen an den Rand entlang der Berliner Straße zu verlagern, wo bereits Verkehrslärm besteht.

Wohnungen mit Gewerbeanteil (Balthasar-Neumann-Straße):

Mit der Überbauung eines Parkplatzes besteht die Möglichkeit, eine hochgradig versiegelte Fläche in einer bereits integrierten und gut erschlossenen Lage in eine wohnbauliche / gewerbliche Nutzung umzuwandeln. Dies geht i.d.R. mit der Reduzierung der Stellplatzanzahl und / oder einer verkehrlichen Belastung der dort neu entstehenden Nutzungen einher.

Mit den vorgesehenen Bebauungen der Parkplatzgrundstücke Balthasar-Neumann-Straße und Berliner Straße besteht die Möglichkeit, die bestehende Stellplatzanzahl nicht nur zu erhalten, sondern zu erhöhen und gleichzeitig neuen, stadtnahen Wohnraum sowie Flächen für den Einzelhandel / Gewerbe zu schaffen.

Als Alternative besteht die Möglichkeit, das Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße im Bestand zu erhalten oder es einer alternativen Nutzung (z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen) zuzuführen. In beiden Fällen würden die vorgesehenen Wohneinheiten entweder ersatzlos entfallen oder auf bisher unversiegelten Flächen am Ortsrand errichtet werden müssen.

Wiesbaden, 19. Dezember 2018

Hans-Martin Kessler
Stadtrat

Sven Gerich
Oberbürgermeister

Dr. Oliver Franz
Bürgermeister

Axel Imholz
Stadtrat

Andreas Kowol
Stadtrat

Christoph Manjura
Stadtrat