



Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 1 von 7

I. Zielsetzung

A. Ausgangslage

In der Stadt Lorsch leben derzeit rund 13.200 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich und mit deutlich höheren Zuwachsraten als in den meisten Nachbargemeinden gestiegen. Da weiterhin neue Wohngebiete im Stadtgebiet ausgewiesen werden, ist auch zukünftig mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung zu rechnen. Die hohe Wohnattraktivität verbunden mit der ausgezeichneten Anbindung an die umliegenden Ober- und Mittelzentren führt vor allem bei Familien und Beziehern höherer Einkommen dazu, die Stadt Lorsch als Wohnstandort zu wählen. Vor diesem Hintergrund liegen die Haushaltseinkommen und die Kaufkraft der Lorschler über dem Durchschnitt.



Die zentrale wirtschaftsgeografische Lage des Mittelzentrums Lorsch in Deutschland und Europa wird durch eine herausragende Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr zusätzlich begünstigt. Eine eigene Autobahnausfahrt an der A67 verbindet die Stadt mit Frankfurt und Mannheim. Darüber hinaus ist die Autobahn A5 (Darmstadt – Heidelberg) in weniger als fünf Fahrminuten über die B47 nach Bensheim oder über die B460 nach Heppenheim zu erreichen. Der Rhein-Main-Flughafen liegt in etwa 30-minütiger Entfernung zu Lorsch und kann über beide Autobahnen direkt angefahren werden. Der IC-Bahnhof Bensheim ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder über die Regionalbahnstrecke Bensheim-Lorsch-Worms zu erreichen.

Von dieser hervorragenden Infrastruktur profitieren die vielen etablierten mittelständischen Unternehmen, die den Wirtschaftsstandort Lorsch prägen. Durch die große Nähe zu den

bedeutenden Forschungs- und Wissenschaftszentren sowie den vielen „Global Players“ in der Region sind die Unternehmerinnen und Unternehmer bestens vernetzt.

Die Stadt Lorsch blickt auf eine lange Stadtgeschichte zurück. Als Reichskloster war Lorsch fast 500 Jahre lang das religiöse, kulturelle, wirtschaftliche und machtpolitische Zentrum in der Region und über die regionalen Grenzen hinaus. Zum Kloster und Wallfahrtsort zogen Kaiser und Könige, Erzbischöfe und Fürsten. Im Spätmittelalter wurde Lorsch Teil des Erzbistums Mainz. Im 30-jährigen Krieg wurde das Kloster bis auf wenige Reste zerstört. Seit 1803 ist Lorsch hessisch und heute Teil des Kreises Bergstraße. 1964, anlässlich seiner 1.200-Jahr-Feier, erhielt Lorsch die Stadtrechte.

Im Jahr 1991 wurden die Königshalle und die übrigen Reste des Klosters von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Die Welterbestätte liegt zentral in der Innenstadt und wird von rund 150.000 Tagestouristen im Jahr frequentiert. In nächster Zeit werden die Stadt Lorsch und das Land Hessen Investitionen von über 11 Millionen Euro tätigen, um dem UNESCO-Weltkulturerbe neuen Glanz zu verleihen und eine weiterhin positive Entwicklung des Tourismus zu unterstützen.



Umgebung Schulstraße



Frontansicht Schulstraße 19 - 25

Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 2 von 7

Unmittelbar angrenzend an die Welterbestätte befindet sich das Museumszentrum Lorsch. Es wird gemeinsam vom Land Hessen (Klostergeschichte/Landeskunde), der Stadt Lorsch und dem Heimat- und Kulturverein (Tabakmuseum) betrieben. In diesem Rahmen wird ein ambitioniertes museumspädagogisches Programm angeboten. Darüber hinaus ist Lorsch Sitz des UNESCO Geopark Bergstraße sowie der überregionalen Tourist-Info Nibelungenland. Die Stadt verfügt über ein attraktives Freizeitangebot, die durch vielfältige Ausflugsmöglichkeiten in den UNESCO Geopark Bergstraße-Odenwald oder nach Heidelberg, Worms und Darmstadt ergänzt werden.

Mit dem Umzug des Feuerwehrgerätehauses steht der Stadt Lorsch nunmehr ein innerstädtisches Grundstück zur Verfügung, das mittels einer neuen Nutzung die positive Entwicklung der Stadt unterstützen soll.

B. Rahmenbedingungen des Grundstücks Schulstraße 19 - 25

Das derzeit städtische Grundstück Schulstraße 19 - 25 steht nach dem Umzug der städtischen Feuerwehr zum Jahresende 2010 zur Disposition.

Das Grundstück liegt direkt in der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Kloster Lorsch (ca. 500 m), zum zentralen Versorgungsbereich, zu kulturellen Einrichtungen sowie zur Stadtverwaltung. Das Umfeld ist von kleinteiliger weitgehend historischer Bebauung geprägt. Bisher wurde das Grundstück nicht nur von der Feuerwehr, sondern auch von öffentlichen Einrichtungen wie einer Bibliothek oder Vereinigungen wie dem DRK genutzt.

Auf der Grundstücksfläche von ca. 3.000 qm befinden sich zwei Gebäude, die im Rahmen der Grundstücksentwicklung zu erhalten sind. Das Gebäude Schulstraße 19 steht unter Denkmalschutz und kann unter Umständen verkauft und somit für die zukünftige Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Das Gebäude Schulstraße 25 verbleibt im Eigentum der Stadt Lorsch. Beide Gebäude werden derzeit von öffentlichen Einrichtungen genutzt. In der Schulstraße 19 befindet sich die Stadtbibliothek; in der Schulstraße 25 das Mütter- und Familienzentrum. Sollten sich diese Nutzungen mit der Neukonzeption nicht vereinbaren lassen, stellt die Stadt Lorsch eine Verlagerung dieser Einrichtungen in Aussicht. Alle weiteren Gebäude auf dem Grundstück sind zum Abbruch freigegeben.

Durch den Charakter eines Eckgrundstücks kann die Erschließung sowohl von der Schul- als auch von der Stiftstraße aus erfolgen. Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand altlastenfrei.

Das ausgeschriebene Areal weist einen hohen Identitätswert, eine hohe Passantenfrequenz und eine große Flexibilität bezüglich der individuellen Nutzungsvorstellungen und ihrer Größen auf. Vor diesem Hintergrund legt die Stadt Lorsch besonderen Wert darauf, das ausgeschriebene Areal möglichst auf Basis einer Gesamtkonzeption mit einem zügigen Umsetzungszeitraum von ca. 2 Jahren zu realisieren.



Ansicht Schulstraße 19 - 25 von Stiftstraße



Frontansicht Hof Schulstraße 19 - 25



Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 3 von 7

II. Nutzungsperspektiven

A. Vorhandene Nutzungen im Umfeld

Durch die zentrale Lage in der Innenstadt und der öffentlichen Nutzungen im Umfeld ist eine hohe Passantenfrequenz gesichert. Die direkte Umgebung des Grundstücks ist neben der Wohnfunktion von öffentlichen Nutzungen geprägt. Hierzu zählen das überregional frequentierte Theater „Sapperlot“, das Haus der Vereine, die katholische öffentliche Bücherei und das Alte Rathaus Lorsch mit Touristinfo. Diese Angebote werden durch die wenige Meter entfernte Stadtverwaltung, den zentralen Versorgungsbereich sowie gastronomische Angebote abgerundet.

Durch die zukünftige Nutzung soll die bestehende hohe Passantenfrequenz für den Innenstadtbereich gestärkt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Ergänzung des Lorschers Angebotes von fehlenden, öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen wünschenswert.

B. Nutzungspräferenzen der Stadt Lorsch

Lorsch ist mit dem Kloster Lorsch Standort einer von weltweit 890 bzw. deutschlandweit 33 Welterbestätten. Eine Priorität der Lorsch Stadtentwicklung ist die Sicherung dieses „outstanding universal value“ für künftige Generationen. Mit dem Investitionsprogramm nationale Welterbestätten werden von der Bundesregierung in den Jahren 2009 bis 2013 insgesamt 150 Mio. Euro bereit gestellt. Dem UNESCO-Welterbe Kloster Lorsch stehen insgesamt 11,5 Mio. Euro zur Verfügung. Ein Teil dieser Fördersumme ist für investive Maßnahmen im gesamten städtebaulichen und landschaftlichen Umfeld sowie an und in baulichen Anlagen im Sinne der Sicherung, Sanierung und Weiterentwicklung des Bestandes vorgesehen. Das Investitionsprogramm leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und setzt Impulse für Beschäftigung und Wachstum in den Regionen.

Zur Stärkung des Synergieeffektes zwischen Tourismus und Wirtschaft wurde von Seiten der Stadt und der Entwicklungsgesellschaft Lorsch (EGL) bereits die Entwicklung eines Hotels der Drei- bis Vier-Sterne-Kategorie vorangetrieben. Bislang gibt es in Lorsch in dieser Kategorie keine attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten, obwohl die Nachfrage, sowohl unter den Touristen, den lokalen Unternehmen als auch von Seiten der Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten, die für das Land Hessen als Träger der Welterbestätte fungiert, groß und nachgewiesen ist. Darüber hinaus muss aufgrund der begrenzten Übernachtungskapazitäten in der Stadt Lorsch bei mehrtägigen Veranstaltungen auf die Nachbargemeinden ausgewichen werden.

Abgesehen von dem kulturtouristischen Aspekt ist Lorsch aufgrund seiner zentralen Lage auch als Tagungsstandort interessant. In dem direkt neben dem Welterbe gelegenen Museumszentrum, welches neben einer klostergeschichtlichen und volkskundlichen Abteilung das größte deutsche Tabakmuseum in einem architektonisch sehr hochwertigen Ensemble beherbergt, ist zudem ein moderner und attraktiver Veranstaltungssaal für ca. 120 Personen untergebracht. Dieser Saal ist als Tagungsort überregional sehr gefragt und steht auch für mehrtägige Veranstaltungen zur Verfügung. Darüber hinaus sind in Lorsch weitere Tagungsräume mit bis zu 450 Sitzplätzen verfügbar. Zukünftig soll das Angebot an Tagungsräumen weiter ausgebaut werden. Eine Kooperation mit dem neuen Nutzer des Grundstücks Schulstraße 19 - 25 wäre denkbar.

Favorisierte Nutzung: „Kulturhotel Lorsch“

Vor dem oben dargestellten Hintergrund wurden im Auftrag des Magistrates der Stadt Lorsch ein Standort- und Marktscreeing für den Hotelstandort Lorsch (2009) sowie eine Entwurfsstudie „Kulturhotel Lorsch“ (2007) für das betreffende Grundstück erstellt.



Verlauf Schulstraße Richtung Norden



Umgebung Schulstraße (Marktplatz)

Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 4 von 7



Verlauf Schulstraße Richtung Süden



Blick Richtung Schulstraße



Entwurfsstudie – Isometrie Entwurfsskizze
(Magistrat der Stadt Lorsch/prosa architektur&grafik 2007)

formieren sich auf dem Eckgrundstück zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden – einmal traufständig zur Schulstraße, einmal giebelständig zur Stiftstraße – zu einem städtebaulich sehr verträglichen Ensemble. Durch das dritte rückwärtige Gebäude entsteht ein halböffentlicher Innenhof, der als attraktiver Außenbereich für ein im Denkmal (Schulstraße 19) untergebrachtes Restaurant dient. Mit dem schräg gegenüberliegenden Theater „Sapperlot“ (Stiftstraße 18) sind ebenso wie durch die Nähe zum Veranstaltungssaal des Museumszentrums positive Synergieeffekte zu erwarten (Magistrat der Stadt Lorsch/prosa architektur&grafik 2007).

Als Ergebnis des Standort- und Markt-screenings wurde auf dem betreffenden Grundstück ein Hotel der nationalen Drei- bis Vier-Sterne-Kategorie mit 50 Zimmern vorgeschlagen. Für das geplante Hotel wird nach Ablauf einer Anlaufphase eine nachhaltige durchschnittliche Zimmerbelegung von 62 % bei einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von 55 € für erzielbar gehalten (PKF hotelexperts GmbH 2009).

Die Entwurfsstudie „Kulturhotel“ nimmt die komplexen Anforderungen des Umfelds auf, indem sich das Hotel in drei Baukörper gliedert. Auf 2 Vollgeschosse (mit ausgebautem Dachgeschoss) verteilen sich ca. 80 Zimmer inkl. der erforderlichen Infrastruktur. Sie sind über ein Foyer miteinander verbunden und

Bezüglich der Nutzung wäre es denkbar, die Hälfte der Baumasse mit einer Hotelnutzung, die andere Hälfte z. B. mit Seniorenwohnungen – bei gemeinsamer Nutzung von Rezeption und Service – zu belegen.

Andere Nutzungsvarianten

Die Stadt favorisiert die Belegung des Grundstücks mit einer Hotelnutzung und hält diese Nutzung – wie auch die Voruntersuchungen belegen – für wirtschaftlich. Sie steht jedoch auch anderen Nutzungsvorschlägen – sofern sie den Vorgaben nicht widersprechen – positiv gegenüber. So liegen beispielsweise u. a. Anfragen von der Diakonie vor, die diese Flächen für die Bildung von Wohngemeinschaften für Behinderte nutzen möchte.

C. Nutzungsschwerpunkte

Für die Nutzung des Grundstücks Schulstraße 19 - 25 werden folgende Nutzungsschwerpunkte angestrebt:

SCHWERPUNKT HOTEL

- Hotel des mittleren Preissegments
- Boarding-House

SCHWERPUNKT KULTUR- UND GEMEINSCHAFT

- Mehrgenerationenhaus



Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 5 von 7

SCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG/BÜRO

- Ingenieurbüros (Architekten, IT-Unternehmen), Immobilienagenturen)

SCHWERPUNKT GESUNDHEIT

- Ärztehaus
- Fitness, Wellness
- Seniorenwohnanlage

ERGÄNZUNGEN / SYNERGIEN

- Ausstellung mit Verkauf (nicht-zentrenrelevante Sortimente)
- Kombinierte Angebote: Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk mit Verkauf
- Hotel und Seniorenapartments

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Zugelassen werden auch andere Branchen, die den Zielsetzungen der o.a. Nutzungsperspektive entsprechen.

Auch wenn die Stadt die Nutzung des Areals als Hotelstandort favorisiert können Bewerber, die sich nur für die überbaubare Fläche oder das denkmalgeschützte Haus interessieren, kreative Angebote einreichen. Eine Vergabe von Grundstücksteilflächen wird jedoch davon abhängig gemacht, ob sich die Angebote der Bewerber innerhalb des Verfahrens so zusammenführen lassen, dass der Ausbau und die Nutzung des gesamten Areals gemäß der formulierten Ziele nicht beeinträchtigt oder gar in Frage gestellt werden.

III. Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Innenstadt“, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB bis März 2011 bestehen. Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Innenstadtbereich war der Wunsch der Stadt Lorsch nach einer gelenkten Entwicklung der Innenstadt. Lorsch weist bezüglich Größe und Stadtstruktur und auch als Weltkulturerbestätte nicht die Charakteristik eines Kerngebiets auf. Die Innenstadt hat sich von einer ländlich geprägten Ortsstruktur zu einem kleinstädtischen Mischgebiet entwickelt.

Von den festgelegten Zielsetzungen des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 52 „Innenstadt“ gelten für das Grundstück Schulstraße 19 - 25:

- Festlegung innenstadtverträglicher Nutzungen
- Attraktivitätssteigerung hinsichtlich Tourismus
- Erhalt der typischen innerstädtischen Struktur in Art und Maß der baulichen Nutzung (Regelung der Verdichtung)
- Wahrung und Aufwertung der Kulturdenkmäler
- Festsetzung und Erhalt von Strukturen und Elementen, die das Ortsbild prägen

Weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Gewährleistung der Sicherung des Weltkulturerbes „Kloster Lorsch“. In diesem Zusammenhang besteht nach derzeit geltenden Vorschriften der UNESCO die Pflicht, einen Umgebungsschutz für Kulturdenkmäler zu definieren. Dieser Anforderung dienen mittlerweile die Gestaltungssatzung und der Bebauungsplan Nr. 45 „Südlich des Benediktinerplatzes“. Dementsprechend sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die der kulturellen Entwicklung entgegenstehen.

Die für das Grundstück Schulstraße 19 - 25 ausgeschlossenen Nutzungen sind:

- Störendes Gewerbe
- Wohnnutzung
- Einzelhandel



Verlauf Schulstraße Richtung Norden



Umgebung Schulstraße

Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 6 von 7

IV. Art des Verfahrens

Die Vergabe erfolgt in Form eines öffentlichen Bieterverfahrens. Aus der Angebotsabgabe lassen sich keine Verpflichtungen des Auslobers herleiten und es können keine Ansprüche gegen den Grundstücküberlasser gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Ausschreibung ist freibleibend, sie stellt keine Ausschreibung nach VOB/VOL oder VOF dar, weiterführende Gespräche bzw. Nachverhandlungen mit den Bewerbern sind vorgesehen.

V. Anforderungen an das Planungskonzept und weitere Bedingungen

Vom Bieter wird ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück erwartet. Das ausgewählte Nutzungskonzept in Verbindung mit einem städtebaulich-architektonischen Entwurf wird Grundlage der angestrebten Vergabe. Der städtebaulich-architektonische Entwurf sollte die zukünftige Bebauung im Maßstab 1:500 darstellen. Hinsichtlich der Qualität der Architektur werden hohe Maßstäbe angesetzt.

Das Projekt soll privat finanziert werden; öffentliche Mittel stehen nicht zur Verfügung.

VI. Realisierungszeitraum Bewerbungsfristen

Die Stadt Lorsch strebt an, mit der Entwicklung der Grundstücksflächen zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens im März 2011 zu beginnen. Brachflächen, die über einen langen Zeitraum das Stadtbild bestimmen sind hier nicht gewünscht.

Vor diesem Hintergrund sind die Konzepte für die Entwicklung der Schulstraße 19 - 25 bis zum 6. August 2010 einzureichen bei:



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
z. H. Frau Martina Klöhn
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden

Die unten aufgeführten Unterlagen können gegen eine Schutzgebühr von 50,00 Euro bei der DSK unter martina.kloehn@dsk-gmbh.de angefordert werden. Überweisung auf das Konto der Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH:

Sparkasse Bensheim, BLZ: 509 500 68, Konto: 20 57 008.

Eine Rückerstattung der Gebühr erfolgt nicht.

- Bildserie Planstandort
- Standort- und Marktscreeing für den Hotelstandort Lorsch (Entwurf) (PKF hotelexperts GmbH)
- Entwurfsstudie „Kulturhotel Lorsch“ (Magistrat der Stadt Lorsch/prosa architektur&grafik)
- Grundkarte Planstandort
- Luftbild Planstandort
- Planstandort im Stadtgebiet (Mikrostandort)
- Planstandort in der Region (Makrostandort)



Hinterhof Schulstraße 19 - 25



Umgebung Schulstraße
Richtung Süden



Schulstraße

Ihr neuer Standort Tür an Tür mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch.

Seite 7 von 7

VII. Ansprechpartner

Auskunft über das Verfahren erteilt:



Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH
Frau Katrin Waltemate
Tel.: 06251/5967-311
Email: k.waltemate@lorsch.de



Das zu planende Grundstück zeichnet sich durch seine zentrale Innenstadtlage aus