



Informationsvorlage 610/555/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.03.2019	Aktenzeichen: 61_42/610-St 10	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	08.04.2019	Vorberatung N
Bauausschuss	16.04.2019	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“; Objekt „Ehemaliger Schlachthofturm“, Sachstand der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme

Information:

Rahmenbedingungen

Das Objekt befindet sich im Osten der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Stadtbibliothek. Es handelt sich um ein Einzelkulturdenkmal gem. §§ 3 und 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Der Schlachthofturm ist Bestandteil des ehemaligen Schlachthofareals, das im Zeitraum von 1893 bis 1899 nach Plänen von Moritz Barmen und Stadtbaumeister Wilhelm Schech errichtet wurde. Baugeschichtlich ist der Turm der Neorenaissance und dem Jugendstil zuzuordnen.

Gemeinsam mit der benachbarten Stadtbibliothek bildet der Schlachthofturm den baulichen Rahmen des neu geschaffenen Heinrich-Heine-Platzes am nördlichen Queichufer.

Geplante Maßnahmen

Ausgangspunkt für sämtliche Planungen auf dem Grundstück waren die für den Qualifizierungswettbewerb zum ehemaligen Schlachthofgelände definierten Anforderungen aus dem Jahr 2006.

Auf Grundlage der damals eingereichten Pläne und des Nutzungskonzepts stimmten die städtischen Gremien dem Grundstücksverkauf zu (Bauausschuss 26. November 2013 und Hauptausschuss 3. Dezember 2013).

Zu den Kernpunkten des eingereichten Nutzungskonzepts zählten folgende bauliche Maßnahmen:

Der Turm sollte als Künstleratelier mit Ausstellungsraum und angegliedertem Appartement denkmalgerecht saniert werden. Nördlich angrenzend an den Turm war ein Neubau in Form eines Gebäuderiegels geplant. Der Neubau sollte zur Unterbringung eines Ayurveda- und Yogastudios und einer Heilpraktikerpraxis dienen. Diese ursprünglich vorgesehenen Nutzungen sollten zur Belebung des neu gestalteten Heinrich-Heine-Platzes beitragen.

Im Laufe der Zeit wurde die Planung weiterentwickelt. Anstelle des ursprünglich geplanten Ayurveda- und Yogastudios im östlichen Gebäudeflügel des Neubaus, werden nun durchgehend barrierefreie Ferienwohnungen realisiert. Im westlichen Gebäudeflügel soll anstelle der Heilpraktikerpraxis ebenfalls eine barrierefreie Ferienwohnung oder bei Bedarf auch eine rein private barrierefreie Dauerwohnnutzung möglich sein. Dieser Nutzungsänderung des geplanten Neubaus hat der Stadtrat am 07.03.2017 zugestimmt. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor.

Gegenstand der Instandsetzungs- und Modernisierungsvereinbarung

Für die Sanierung des bestehenden Turmgebäudes wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag geschlossen (Vertrag mit Datum vom 7. Juli 2016). Dieser Vertrag bezieht sich lediglich auf den Turm als Bestandsgebäude, nicht auf den geplanten Neubau.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsvereinbarung soll eine nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Schlachthofturmes unterstützen. Durch die Förderung von maximal 30.000,- € (Kostenerstattungsbetrag) soll sichergestellt werden, dass dieses Ziel erreicht wird. Die Zustimmung der ADD zum Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag ist mit Schreiben vom 10. August 2016 erfolgt.

In § 4 des Vertrages ist geregelt, dass der Kostenerstattungsbetrag in zwei Teilzahlungen erfolgt:

Die erste Teilleistung in Höhe von 50 % (15.000,--€) wird nach Abschluss des Modernisierungsvertrages und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung gewährt. Die Zwischenabrechnung muss mindestens 60 Prozent der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten beinhalten.

Die restlichen 50% (15.000,--€) werden nach Durchführung der Maßnahme und nach Vorlage sämtlicher Rechnungsbelege auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten geleistet.

Sachstand der Maßnahme

Weite Teile der Sanierung des bestehenden Schlachthofturmes sind abgeschlossen. Die Abnahme der durchgeführten Maßnahmen erfolgte vor Ort in der 2. Jahreshälfte 2018 durch das Planungsbüro, das für die Stadt Landau als Stadtumbaubeauftragter tätig ist. Der Eigentümer hat die Rechnungen, die bisher für die Sanierung des Turmgebäudes angefallen sind, für eine erste Zwischenabrechnung eingereicht und das Planungsbüro hat die Prüfung jener Rechnungen bereits abgeschlossen. Die Prüfung hat ergeben, dass die vom Eigentümer eingereichten Rechnungen mit den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen konformgehen. Die Auszahlung der ersten Tranche in Höhe von 15.000,--€ wird aktuell in die Wege geleitet. Mit Hilfe dieser Mittel will der Eigentümer die noch ausstehenden Maßnahmen zum Abschluss bringen und damit die Sanierung des Schlachthofturmes in Gänze abschließen. Nach dem Abschluss aller Arbeiten wird dem Eigentümer die zweite Tranche (15.000,--€) an Fördermitteln gewährt. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme wird zuvor noch im Rahmen einer Endabnahme geprüft.

Frist zum Abschluss der Gesamtmaßnahme inkl. Neubau

Mit dem am 01.10.2014 geschlossenen Kaufvertrag hat sich der Eigentümer dazu verpflichtet, die genannten Baumaßnahmen (Sanierung Schlachthofturm + Neubau) bis spätestens 36 Monate nach der Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Die Baugenehmigung wurde am 24.03.2015 erteilt, im Jahr 2016 wurden jedoch Tekturpläne eingereicht. Die Tektur-Baugenehmigung wurde am 18.10.2016 erteilt. Mit Schreiben vom 07.12.2017 wurde die Tektur-Baugenehmigung als Fristbemessungszeitraum von Seiten der Stadt anerkannt. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme inkl. Neubau und Außenanlagen hat demnach bis Oktober 2019 zu erfolgen.

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme kam es aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen bzw. der spezifischen Grundstücksanforderungen (wie z.B. Altlasten, unbekannte Fundamente im Kellerbereich etc.) zu Verzögerungen.

Der Eigentümer hat in den vergangenen Wochen mehrmals betont, dass er eine zeitnahe Projektumsetzung anstrebt. Verwaltung und Eigentümer befinden sich im stetigen Kontakt.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.