



## Sitzungsvorlage 610/689/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.11.2021	Aktenzeichen: 610_32/St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.11.2021	Vorberatung N	
Hauptausschuss	30.11.2021	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

**Stadtumbaugebiet "Aktives Stadtzentrum Landau";  
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Marktstraße 92 gem. § 164 a BauGB  
i. V. m. § 177 BauGB; Haus zum Maulbeerbaum**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Modernisierung und Instandsetzung des Anwesens Marktstraße 92 gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Nutzungskonzept wird aus Mitteln der Städtebauförderung und auf Basis einer Kostenschätzung nach DIN 276 vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) mit max. 500.000 € unterstützt.
2. Mit dem Eigentümer ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung gem. § 164 a BauGB i. V. m. § 177 BauGB abzuschließen, welche den Zielen der Stadtumbaumaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ entspricht.

### **Begründung:**

Das Haus zum Maulbeerbaum befindet sich in zentraler Lage der Landauer Altstadt in unmittelbarer Nähe zur Stiftskirche. Es handelt sich um das älteste erhaltene und zugleich eines der renommiertesten historischen Gebäude der Stadt. Es steht nicht genau fest, wann das Gebäude konkret gebaut wurde, es existiert jedoch eine Urkunde aus dem Jahr 1322, die belegt, dass der „hoff zum Mulbawn“ im 14. Jhd. im Besitz des Klosters Klingenmünster war. Wichtige Bedeutung erlangte das Haus zum Maulbeerbaum seinerzeit als Nobelherberge. Verschiedene historisch bedeutsame Ereignisse (bspw. die Gründung des Landauer Bundes unter Vorsitz des Ritters Franz von Sickingen 1522) sind mit dem Gebäude verknüpft. Der rechteckige Gebäudegrundriss ist ca. 22 x 13 m groß, auf der Südseite ist mittig ein Treppenturm vorgelagert. Das Gebäude besitzt zwei voneinander unabhängige Keller und zwei Obergeschosse. Das Satteldach hat nach Osten einen Vollwalm und nach Westen einen Halbwalm. Die Außenwände des Hauses zum Maulbeerbaum bestehen aus verputzten Bruchsteinmauerwerk, lediglich die Eckquader und die Tür- und Fensterleibungen bestehen aus scharriertem Sandstein. Der Treppenturm, als einziger Erschließungskern, beinhaltet eine steinerne Wendeltreppe, wie man sie aus der Renaissance kennt. Die Nordfassade ist mit den strengen Fensterachsen als Schauseite zu bezeichnen, während auf der Rückseite/Südseite die Fenster eher funktional angeordnet sind. Es ist davon auszugehen, dass der Treppenturm in der Vergangenheit auch zur Erschließung eines

außenliegenden Laubengangs genutzt wurde. Das gesamte Innengerüst und das Dachtragwerk bestehen aus Fachwerk bzw. Holz. Für wichtige Bauteile wurde Eichenholz verwendet, für untergeordnete Nadelholz. Das Dachwerk wurde als doppelt liegender Stuhl ausgebildet. In der unteren Ebene gibt es eine Stützenreihe unterhalb des Firsts. Im Erdgeschoss bestehen zurzeit zwei große Säle mit verzierten Holzstützen. Jedes Geschoss hat einen zentralen Flur quer in der Mitte des Gebäudes. Von ihm aus werden die einzelnen Räume erschlossen. In den Obergeschossen gibt es jüngere Raumaufteilungen, die jeweils durch einen Mittellängsflur erschlossen werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. In den Fassaden befinden sich noch einfach verglaste Holzfenster aus verschiedenen Bauzeiten. Auf den Innenseiten der Außenwände finden sich Fassungen und Inschriften, deren genaues Alter noch zu bestimmen ist. Das Gebäude, das seit vielen Jahren leer steht ist folglich stadtbildprägend und wichtig für die Stärkung des innerstädtischen Wohn- und Einzelhandelsstandorts.

Nach dem 2. Weltkrieg verlor das Gebäude an Bedeutung, verschwand aus der öffentlichen Wahrnehmung und verfiel zunehmend. Ein erstes wichtiges Signal zur Erhaltung erfolgte 1984: das „Haus zum Maulbeerbaum“ wurde unter Denkmalschutz gestellt.

Die Stadt Landau erwarb das Gebäude zu Beginn der 2000er Jahre, um es zu erhalten und führte Notsicherungsmaßnahmen aus. Nachdem die Hoffnung, private oder institutionelle Investoren für die Sanierung zu finden, sich nicht erfüllte, drohte 2016 endgültig der Abriss. Die Verwaltung entwickelte mit dem Verein der „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum“ die Idee, das für die Sanierung nötige Eigenkapital durch die Bürgerschaft über die Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft und durch öffentliche Fördermittel aufzubringen. Die Genossenschaftsidee fand sofort eine breite politische Akzeptanz in der Stadt und erwies sich als einzig verbliebene Alternative zur Sanierung des Hauses. Landaus engagierte Bürgerschaft hat in der Folge das Objekt ins Eigentum übernommen und führt die Sanierung und auch den späteren Betrieb in Eigenregie durch.

Im Januar 2020 hat die Genossenschaft mit dem ersten Bauabschnitt, der statischen Instandsetzung des einsturzgefährdeten Gebäudes, begonnen. Diese umfasste alle statisch relevanten Reparaturen und Sicherungen, damit das Gebäude wieder ohne Notsicherung steht und sicher zugänglich ist. Für die Finanzierung der statischen Instandsetzung wurde eine Bundes- und Landeszuwendung aus Mitteln des Denkmalschutz-Sonderprogramms VI der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) bereitgestellt.

In einem nun anstehenden zweiten Bauabschnitt soll das Gebäude umfassend modernisiert und instandgesetzt werden. Das aktuelle Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung vor, im ersten Obergeschoss sollen Büroräume, vornehmlich für Existenzgründer und im zweiten Obergeschoss Zimmer für Erasmus-Studenten entstehen. In den Semesterferien, vor allem im Sommer könnten die Zimmer Jakobspilgern angeboten werden. Dieses Nutzungskonzept ist noch nicht endgültig beschlossen, die abschließenden Verhandlungen mit potenziellen Nutzern stehen noch aus.

Die Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum e.G. ist trotz intensiver Einwerbung von Drittmitteln und den Fördermitteln der Denkmalpflege nicht in der Lage die Modernisierung und Instandsetzung komplett zu finanzieren. Da die Modernisierung und Instandsetzung des historisch bedeutsamen Gebäudes ein zentraler Baustein im Zuge der Umsetzung der Stadtumbaumaßnahme darstellt, soll die Maßnahmen zusätzlich mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden.

### Förderung und Finanzierung:

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat am 26.01.2016 – auf Grundlage des Innenstadtentwicklungskonzeptes (ISEK), das von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion mit Schreiben vom 11.12.2015 als Leitlinie für das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ anerkannt wurde – den Stadtkern von Landau als Stadtumbaugebiet („Aktives Stadtzentrum Landau“) festgelegt.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, der Erhalt der innerstädtischen Nutzungsvielfalt, sowie der Erhalt und die Pflege des Stadtbildes sind wichtige Ziele des Programms „Aktive Zentren“ und des Landauer ISEK. Um diesen Zielsetzungen gerecht zu werden, wurde im ISEK eine Vielzahl von Maßnahmen festgeschrieben. Eine wesentliche Maßnahme stellt die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stadtbildprägender Gebäude dar, die für das historische Erscheinungsbild der Innenstadt Landaus von hoher Bedeutung sind. Die Sanierung von historisch bedeutsamen Bestandsgebäuden ist zudem wichtig für den Erhalt der gewachsenen Stadtstruktur und für den Erhalt und die Förderung einer städtischen Identität und des Stadtimages (vgl. ISEK S. 71). Die Instandsetzung des „Haus zum Maulbeerbaum“ nimmt – aufgrund der herausragenden historischen und kulturellen Bedeutung des Gebäudes – in diesem Zusammenhang einen besonderen Stellenwert ein. Die Maßnahme ist in der Anlage zum ISEK explizit dargestellt (Rahmenplanung Maßnahme 3.1.2).

Für das Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Landau“ gibt es keine Modernisierungsrichtlinie. Die Stadt gewährt die Fördersumme deshalb als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale (pauschalierter Kostenanteil). Anhand der aktuell von der Genossenschaft vorgelegten Kostenschätzung nach DIN 276 ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 1.740.954,09 €. Die Stadt beteiligt sich vorbehaltlich der Zustimmung durch die Förderbehörde an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von 40 % dieser Kosten, maximal: **500.000 €**.

Bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Alt- und Innenstadt wurden die Förderzuschüsse (eine Ausnahme bildet die Sanierungsmaßnahme Deutsches Tor) bislang auf 30.000 € begrenzt. Die nun vorgesehene, verhältnismäßig hohe Fördersumme ist darauf zurückzuführen, dass für die Maßnahmen bereits im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Landau Süd-West“ vom Land ein Förderzuschuss in Höhe von **500.000 €** für die Modernisierung und Instandsetzung des „Hauses zum Maulbeerbaum“ in Aussicht gestellt wurde. Aufgrund der o.a. und lange Zeit bestehenden wirtschaftlichen Entwicklungshemmnisse konnte das Projekt nicht mehr im Zuge der Sanierungsmaßnahme, die bereits 2015 zum Abschluss gebracht wurde, angegangen und umgesetzt werden. Der Förderzuschuss über die Stadtsanierung blieb somit aus. Seinerzeit wurde mit der ADD vereinbart, dass die Fördermittel deshalb im Folgeprogramm „Aktive Stadtzentren“ weiter zur Verfügung gestellt werden – unabhängig von der Förderkulisse des Programms.

Die Projektumsetzung obliegt einer Bürgergenossenschaft, und die Finanzierung erfolgt zu 100 % über Spenden, Einlagen und Fördermitteln. Insofern besteht für die Höhe des Förderzuschusses eine andere Bewertungsgrundlage, als die finanziellen und förderrechtlichen Gegebenheiten anderer Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen, bei denen regelmäßig ein überwiegend privater Nutzen generiert wird.

Die Mittel werden bereits in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ für die Jahre 2022 und 2023 (jeweils 250.000 €) geführt und bei der Stellung der künftigen Programmanträge für die kommenden Jahre berücksichtigt. Im Rahmen der Finanzplanung für den Haushalt 2022 wurden Mittel für 2022 in Höhe von 250.000 € und für 2023 in Höhe von ebenfalls 250.000 € berücksichtigt. Der Zuschuss soll entsprechend dem Baufortschritt in den kommenden Jahren in insgesamt 6 Teilzahlungen geleistet werden. Die vorgesehenen Mittel in Höhe von 500.000 € werden wiederum vom Land Rheinland-Pfalz im Zuge der o. g. Gesamtmaßnahme „Lebendige Zentren“ anteilmäßig mit 90 Prozent gefördert. Sofern und soweit der vorgesehene Zuschussbetrag seitens des Landes als komplett zuwendungsfähig angesehen wird, verbleibt bei einem Förderbetrag in Höhe von 450.000 € ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 50.000 €.

Die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Sollten sich unvorhersehbare Verzögerungen im Bauablauf ergeben, besteht die Möglichkeit der Verlängerung. Die fachtechnische Begleitung bzw. Abwicklung der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung erfolgt über ein externes Büro. Hierfür werden Kosten in Höhe von 3.570 € (inkl. 19 % MwSt.) beziffert. Diese werden entsprechend im Haushalt und auch in der Gesamtfinanzierungsübersicht der Maßnahme abgebildet und wiederum anteilmäßig mit 90 Prozent gefördert.

Die Maßnahme ist bereits mit der ADD vorabgestimmt. Der Antrag auf förderrechtliche Anerkennung liegt der ADD vor, die offizielle Zustimmung kann erst nach Zustimmung der städtischen Gremien erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Produktkonto: 5113.019006

Haushaltsjahr: 2022 und 2023

Betrag: 2022 und 2023 je 250.000 €, zzgl. Der Kosten für die Abwicklung durch ein externes Büro von ca. 3.570 € (brutto)

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja  / Nein

### **Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:**

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja  / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja  / Nein

### **Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:**

Förderbescheid liegt vor: Ja  / Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja  / Nein

Sonstige Anmerkungen:

Bezuschussung der Maßnahme vorbehaltlich der förderrechtlichen Anerkennung durch die ADD. Der städtische Eigenanteil für die Förderung beträgt 50.000 € (10 % von 500.000 €)

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf der Instandsetzungs- und Modernisierungsvereinbarung

Anlage 2: Nutzungskonzept / Baupläne

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

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