Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage
610/735/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.02.2023	Aktenzeichen: 61_42/610 St10	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.02.2023 07.03.2023	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Sachstand Ostring- Pavillon

Information:

Der Bereich rund um den ehemaligen Rosenplatz bildet eine Scharnierfunktion im innerstädtischen Raumgefüge. Er ist ein wichtiger Orientierungspunkt in Nord-Süd-Richtung (Ostring) und in Ost-West-Richtung (Ostbahnstraße). Der bogenförmige Verlauf des Ostrings und die nach Süden verschwenkende Ostbahnstraße orientieren sich am Verlauf der ehemaligen Festungsanlagen und bilden einen dreieckigen Stadtraum, welcher mit dem Ostring-Pavillon bebaut ist. Leider werden die aus der historischen Entwicklung resultierenden Potenziale dieses Stadtraums derzeit weder in städtebaulicher noch in denkmalpflegerischer Sicht genutzt. Insgesamt betrachtet erfüllt der Stadtraum um den ehemaligen Rosenplatz lediglich die Funktion eines innerstädtischen Verkehrsknotens. Es fehlen bauliche Verflechtungen zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Hochbauten, wodurch die Aufenthaltsqualität des Stadtraumes nachteilig beeinflusst wird. Zur wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation trägt auch das Gebäude des Ostring-Pavillons bei, das bauliche sowie funktionale Defizite aufweist. Der Abbruch des Ostring-Pavillons und die Herstellung eines öffentlichen, historischen Platzes stellen zentrale Entwicklungsbausteine des im Jahr 2009 beschlossenen Stadtumbaugebiets „Östliche Innenstadt“ dar. Als erster Schritt in diese Richtung wurde bereits die Fußgängerbrücke, die den Pavillon mit dem Hauptbaukörper über den Ostring verbunden hat, zurückgebaut. Auch Im Rahmen der 2017 und 2018 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen (VU) zum Sanierungsgebiet „Rosenplatz“ wurden städtebauliche Missstände im Zusammenhang mit dem Ostring-Pavillon aufgezeigt. Der Abriss des Ostring-Pavillons ist deshalb aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen, stadtstrukturellen und nicht zuletzt aus verkehrlichen Gründen ein wesentliches Ziel im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Rosenplatz“. Am 25. September 2018 wurde der Stadtbereich um den ehemalige und historisch belegbaren „Rosenplatz“ (um den Kreuzungsbereich Ostbahnstraße und Ostring) per Stadtratsbeschluss als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Bereits vor Festlegung des Stadtumbaugebiets 2009 fanden zahlreiche Gespräche mit der Eigentümergemeinschaft des Ostring-Pavillons zum Ankauf des Pavillons sowie zur Suche nach alternativen Standorten für die Betriebsverlagerung statt. Auf Basis eines Verkehrswertgutachtens wurde den verschiedenen Teileigentümern des Pavillons 2010 ein Angebot zum Verkauf unterbreitet. Gleichzeitig wurde die finanzielle Förderung eines Maklers für die Suche nach potenziellen Ausweichimmobilien in Aussicht gestellt.

Trotz umfangreicher Bemühungen der Verwaltung konnten die Verhandlungen, unter anderem aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur des Pavillons mit fünf Teileigentümern, in den vergangenen Jahren nicht zu einem Abschluss werden. Das letzte Verhandlungsgespräch fand im Oktober 2019 statt, in dem weiterhin nur ein Teil der fünf Eigentümer verkaufsbereit war und mit den Kaufbedingungen der Stadt einverstanden gewesen wäre. Aufgrund der begrenzten Laufzeit des Stadtumbauprogrammes „Östliche Innenstadt" (2022 wurde der letzte Programmantrag eingereicht), wurden die ursprünglich für den Pavillonabriss und die Neugestaltung des Platzes vorgesehenen Stadtumbau-Fördermittel zwischenzeitlich anderweitig verwendet. Es stehen demzufolge aktuell keine Fördermittel für die Umsetzung der Sanierungsziele „Pavillonabriss" und „Neugestaltung des Rosenplatzes" zur Verfügung, auch in der Finanzplanung der Stadt sind die beiden Maßnahmen derzeit auf „Null" gestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, sich mit dem Erhalt des Ostring-Pavillons näher zu befassen und zu prüfen, wie das Gebäude in den umgebenen öffentlichen Raum integriert und die Verkehrsflächen um den Pavillon neu geordnet und aufgewertet werden könnten. Neben den fehlenden finanziellen Mitteln sowie der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der Sanierungsziele, könnte auch die Nutzungsstruktur im Pavillon und die zwischenzeitliche Beseitigung des Leerstands für einen Erhalt des Gebäudes sprechen. Im Obergeschoss hat sich ein Café etabliert, das durch einen gemeinnützigen Verein betrieben wird und für Workshops, Filme, Themenvorträge, musikalische Events und Ausstellungen genutzt wird. Diese Nutzung bereichert mit dem angebotenen Mix aus Gastronomie sowie Kunst und Kultur das kulturelle Angebot im Bereich der östlichen Innenstadt. Im Erdgeschoss sind mit einem Imbiss, einer Spielhalle sowie einer Fahrschule weitere gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Möglich ist auch eine Konzeption mit Zwischennutzungen. Neben der funktionalen Betrachtung ist auch eine gestalterische Aufwertung des Ostring-Pavillons denkbar. Wenngleich sich die zur Verfügung stehende öffentliche Fläche bei Nicht-Abriss des Pavillons deutlich reduziert, könnte durch die Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Straßenraumes die Aufenthaltsqualität auf der verbleibenden Restfläche deutlich erhöht werden. Dies würde grundsätzlich den „Lückenschluss" des Ostbahnboulevards ermöglichen, wenngleich nicht in der ursprünglich angedachten Ausprägung und Intensität.

Grundsätzlich widerspricht der Erhalt des Ostring-Pavillons dem Entwicklungskonzept zur „Stadtumbaumaßnahme Östliche Innenstadt" sowie den Sanierungszielen des Sanierungsgebiets „Rosenplatz", das noch bis 2033 läuft. Im Untersuchungsbericht der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Rosenplatz" sind verschiedene Sanierungsziele dargestellt, die explizit mit dem Abriss des Pavillons in Verbindung stehen. Außerdem ist das Ziel „Pavillonabriss" in der Rahmenplanung sowie dem Maßnahmenkonzept, verankert. Sollten die Prüfungen ergeben, dass ein Erhalt des Pavillons angezeigt ist, wäre eine Anpassung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Rosenplatz" erforderlich. Die Beschlussvorlage zur Änderung der Sanierungsziele mit Vorlage von Alternativkonzepten - einschließlich neuer Finanzierungsmöglichkeiten – könnte dann Mitte des Jahres 2023 in die Gremien eingebracht werden.

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein X
Begründung: Bei einer Informationsvorlage nicht erforderlich.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: