



Sitzungsvorlage 610/779/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.04.2024	Aktenzeichen: 61_42/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.04.2024	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.05.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung Ö	

Betreff:

Stadtumbaugebiet "Aktives Stadtzentrum Landau"; Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Gymnasiumstraße 4 gem. § 164 a BauGB i. V. m. § 177 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Modernisierung und Instandsetzung des Anwesens Gymnasiumstraße 4 gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Planungskonzept wird aus Mitteln der Städtebauförderung und auf Basis einer Kostenschätzung nach DIN 276 vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) mit max. 30.000 € unterstützt.
2. Der Stadtrat stimmt einer Mittelumschichtung innerhalb der bestehenden Haushaltsansätze zu.
3. 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:

Beschreibung des Objektes „Gymnasiumstraße 4“:

Das Objekt befindet sich im Herzen der Landauer Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz. Es handelt sich um ein Einzelkulturdenkmal nach §§ 3 und 8 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz und liegt im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes „Aktives Stadtzentrum Landau“.

Bei dem Gebäude Gymnasiumstraße 4 handelt es sich um ein im Wesentlichen um 1800 stammendes langgestrecktes dreigeschossiges klassizistisches Wohnhaus. Das denkmalgeschützte Gebäude ist Teil des Baublockes Gymnasium-, Markt-, Kugelgarten- und Waffenstraße, der zu einem das Erscheinungsbild der Landauer Altstadt prägenden Blöcke im Zentralen Versorgungsbereich gehört. Es ist folglich stadtbildprägend und wichtig für die Stärkung des innerstädtischen Wohn- und Einzelhandelsstandort. Im Zuge der Altstadtsanierung in den 1980er- und 1990er-Jahren konnte keine städtebauliche Entwicklung der im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstörten Bauflächen erzielt werden.

Modernisierung und Instandsetzung

Bereits 2017 wurde eine Planung für die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes vorgelegt. Die Planung sah u.a. die Erneuerung des Dachstuhls mit hofseitiger Aufstockung und den Einbau von 8 Wohnungen vor.

Das Sanierungs- und Umbauvorhaben des Gebäudes Gymnasiumstraße 4 kombiniert mit dem zwischenzeitlich realisierten Neubauvorhaben zum Blockrandschluss entlang Kugelgartenstraße, Waffenstraße und Gymnasiumstraße ist Teil eines umfassenden Blockkonzeptes zur Reaktivierung zuletzt teilweise ungenutzter und brachliegender Grundstücksflächen in zentraler Lage der Altstadt. Die Gesamtmaßnahme soll eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes, die Wiederaufnahme der kleinteiligen Blockrandbebauungsstruktur und den Erhalt der charaktervollen Straßenfassade Gymnasiumstraße 4 gewährleisten. Das Bestandsgebäude in diesem Ensemble ist damit im besonderen Maße erhaltens- und förderungswürdig.

Während der Errichtung des Neubaus wurde das Bestandsgebäude zunächst gesichert, während die Planung in wesentlichen Teilen zu Gunsten einer deutlichen Reduzierung der Eingriffe in die geschützte Bausubstanz überarbeitet wurde. Der Bestandserhalt wurde stärker in den Fokus genommen, um eine Verbesserung für das Kulturdenkmal zu erwirken. Die geplante Maßnahme sieht nun den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen im 1. und 2. OG vor sowie den Einbau von gewerblich genutzten Räumen mit zugehörigen Nebenräumen im Erdgeschoss. Damit wird die für die Landauer Altstadt typische Nutzungsmischung wieder aufgegriffen. Im Zuge der o.g. Sicherungsmaßnahmen wurde ein Teil der Gymnasiumstr. 4 abgebrochen. Dieser soll in seinen alten Ausmaßen sowie dem Erscheinungsbild unter Einsatz gesicherter bauzeitlicher Bauteile rekonstruiert werden. Der bestehende Gebäudeteil soll saniert werden und in einem Teilbereich mit einem neuen Treppenhaus ergänzt werden. Dieses wird sowohl das denkmalgeschützte Gebäude als auch den Neubau Kugelgartenstraße 13 erschließen. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung von 2017 soll der bestehende Dachstuhl erhalten und saniert werden. Das neu geplante Treppenhaus wurde im Umfang im Vergleich zur Vorgängerplanung deutlich reduziert.

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 (ADD) mit Schreiben vom 11.12.2015 als Leitlinie für das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ (seit 2020 „Lebendige Zentren“) 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 auch des Landauer ISEK. In der Maßnahmenübersicht wurde dazu u. a. die Förderung punktueller Sanierungen von stadtbildprägenden Objekten im Handlungsfeld Stadtbildpflege in Verbindung mit deren Förderung im Handlungsfeld Wohnen aufgenommen. In Frage kommende stadtbildprägende Gebäude wurden in der Anlage zum ISEK markiert, darunter auch die „Gymnasiumstraße 4“. In den näheren Ausführungen wurde der zugehörige Baublock nochmals gesondert benannt.

Ein Rechtsanspruch auf Kostenerstattung besteht grundsätzlich nur dann, wenn die Instandsetzung und Modernisierung durch ein Gebot gemäß § 177 BauGB von der Stadt angeordnet wurde. Ist dies wie hier nicht der Fall, handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme der Stadt unter Einsatz von Städtebaufördermitteln. Die Förderung von privaten Maßnahmen ist jedoch integraler Bestandteil des besonderen Städtebaurechts bzw. der Städtebauförderung (siehe oben). Denn Stadtentwicklung ist immer ein Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Maßnahmen.

Am 26.09.2017 wurde auf Basis der ursprünglichen Planung die Unterstützung mittels Städtebaufördermitteln über max. 30.000 € und die Vorbereitung einer entsprechenden Modernisierungsvereinbarung durch den Hauptausschuss beschlossen. Der grundsätzlichen Möglichkeit des Fördermitteleinsatzes für eine finanzielle Unterstützung des Projektes im Bereich der baulichen Umsetzung hat die ADD mit Schreiben vom 08.06.2017 bereits zugestimmt.

Da sich die Planung nun wesentlich verändert hat und sich finanzielle und förderrechtliche Rahmenbedingungen seit 2017 verändert haben, ist eine erneute Beschlussfassung erforderlich. Dazu werden hier erneut die Hintergründe erläutert:

Für das Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Landau“ gibt es keine Modernisierungsrichtlinie. Die Stadt gewährt die Fördersumme als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale (pauschalierter Kostenanteil). Eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung wird auf das Einzelobjekt passend erarbeitet. Hierzu muss eine Einzelfallabstimmung mit der ADD und eine förderrechtliche Anerkennung stattfinden. Dies steht noch aus. Eine Auszahlung des Kostenerstattungsbetrags kann erst dann erfolgen.

Im Rahmen der erneuten Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags auf Grund der aktuell vorgelegten Kostenberechnung wurde weiterhin eine deutliche Unrentierlichkeit der Maßnahme ermittelt. Analog zu vergleichbaren Einzelfallvereinbarungen in Landauer Stadtumbaugebieten und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung wird im vorliegenden Fall eine Beteiligung der Stadt an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von 20 % dieser Kosten, maximal jedoch 30.000 € vorgesehen. Der Höchstbetrag des Kostenerstattungsbetrags von 30.000 € orientiert sich auch an dem in der landesweit geltenden Musterrichtlinie der ADD für private Modernisierungen vorgeschlagenen. Der tatsächliche Kostenerstattungsbetrag wird im Folgenden im Rahmen der Erarbeitung der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.

Im Produktkonto 5113.019006 „Aktive Stadtzentren – Modernisierungsmaßnahmen“ wurden im HH Jahr 2024 keine Gelder für das Vorhaben vorgesehen, da zum Zeitpunkt der HH Aufstellung der Projektverlauf nicht absehbar war. Eine Mittelumschichtung ist jedoch wie in Vorlage 610/776/2024 (Universum Theater) beschrieben möglich. Die Mittel für die Maßnahme Gymnasiumstraße 4 sind damit vollständig über Haushaltsansätze im laufenden Haushaltsjahr sowie den Finanzplanungsjahren gedeckt.

Der Kostenerstattungsbetrag soll entsprechend dem Baufortschritt in zwei Teilzahlungen geleistet werden. Dazu wird der Gesamtbetrag der jeweiligen Einzelmaßnahmen nach Kassenwirksamkeit im Nachtragshaushalt 2024 zu 50 % im HH Jahr 2024 und zu 50 % im HH Jahr 2025 verankert. Die vorgesehenen Mittel in Höhe von 30.000 € werden vom Land Rheinland-Pfalz im Zuge der o. g. Gesamtmaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ über das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ anteilmäßig mit 90 % gefördert. Sofern und soweit der vorgesehene

Kostenerstattungsbetrag seitens des Landes als komplett zuwendungsfähig angesehen wird, verbleibt bei einem Förderbetrag in Höhe von 27.000 € ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 3.000 €.

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. Hierbei ist jedoch das Ende der Gesamtmaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ zum 31.12.2027 zu berücksichtigen. Die fachtechnische Begleitung bzw. Abwicklung der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung erfolgt über das für die Gesamtmaßnahme beauftragte Beratungsbüro. Hierfür werden Kosten in Höhe von ca. 4.000 € beziffert. Diese sind entsprechend im Haushalt und auch in der Gesamtfinanzierungsübersicht der Maßnahme in den Jahren 2024 und 2025 abgebildet und werden wiederum anteilmäßig mit 90 % gefördert.

Um den für Frühsommer vorgesehenen Baubeginn und einen zügigen Fortschritt der baulichen Maßnahmen zu ermöglichen, wurde bei der ADD die Zustimmung zum vorgezogenen, förderunschädlichen Maßnahmenbeginn beantragt.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 5113.019006, 5113.52925

Haushaltsjahr: 2024 und 2025

Betrag: 2024 15.000 €, 2025 15.000 €, zzgl. der Kosten für die Abwicklung durch ein externes Büro von ca. 4.000 € verteilt auf 2024 und 2025

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Nein

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

Sonstige Anmerkungen:

Kostenerstattungsbetrag für die Maßnahme vorbehaltlich der förderrechtlichen Anerkennung durch die ADD. Der städtische Eigenanteil für die Förderung beträgt 3.000 € (10 % von 30.000 €). Der städtische Eigenanteil für die Abwicklung durch ein externes Büro beträgt ca. 400 € (10 % von 4.000 € zzgl. MwSt).

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansicht Gymnasiumstraße 4

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

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