



NIEDERSCHRIFT

über die des 34. Bauausschusses der Stadt Landau in der

Pfalz

am Dienstag, 04.12.2012,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 22:30



Anwesenheitsliste

SPD

Hermann Demmerle

Dr. Hannes Kopf

Günter Scharhag

Michael Scheid

CDU

Peter Heuberger

Theo Kautzmann

Vertretung für Herrn Rudi Eichhorn, bis TOP 4 Öffentlich

Peter Lerch

Dorothea Müller

Vertretung für Herrn Sandro Zandonella

Wilhelm Prokop

Bündnis 90/Die Grünen

Susanne Schröer

Vertretung für Frau Marianne Brunner

FWG

Wolfgang Freiermuth

FDP

Jochen Silbernagel

Vertretung für Herrn Otto Pfaffmann

UBFL

Dr. Gertraud Migl

Abwesend ab TOP Siedlungs- und Flächenentwicklung
(Teil A)

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Berichterstatter



Walter Adam

Stefan Joritz

Christoph Kamplade

Kajetan Lis

Franz-Josef Rutz

Indra Schaperdoth

Bernhard Eck

Michael Götz

Martin Messemer

Michael Niedermeier

Hans Schlösser

Carina Treitz

Schriftföhrein

Marlen Müller

Entschuldigt

CDU

Rudi Eichhorn

Sarinuto Sandro Zandonella

Bündnis 90/Die Grünen

Marianne Brunner

FDP

Otto Pfaffmann

Leben in Landau

Aydin Tas



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Zu Beginn der Sitzung bat der Vorsitzende die Mitglieder des Bauausschusses den Tagesordnungspunkt 1 „Konversion Landau-Süd; Information zur Prüfung der Grundstücksveräußerungen vom Landesrechnungshof“ aus der nichtöffentlichen Sitzung in die öffentliche Sitzung zu schieben, da dieser Punkt nun, durch die Anwesenheit des Präsidenten des Rechnungshofes und seiner Mitarbeiter, (was jedoch erst wenige Tage vor der Sitzung bekannt wurde) der Öffentlichkeit nicht vorenthalten werden sollte.

Die Mitglieder des Bausschusses beschlossen einstimmig, dass der Punkt in die öffentliche Sitzung verschoben wird.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. 9. Ergänzung des Bauprogramms 2010 - 2013
Vorlage: 660/054/2012
3. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) und Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadtsatzung)
Vorlage: 610/188/2012
4. Solarkonzept der Stadt Landau in der Pfalz
Vorlage: 610/191/2012
5. Konversion Landau-Süd; Information zur Prüfung der Grundstücksveräußerungen vom Landesrechnungshof
6. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen der Anwesenden gestellt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

9. Ergänzung des Bauprogramms 2010 - 2013

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage der Abteilung Straßen vom 21.11.2012, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Ratsmitglied Frau Schroer wollte wissen, ob die neuen Birnen bei der Straßenbeleuchtung durch Energiesparlampen ausgetauscht werden.

Herr Kamplade informierte, dass man in der Zwischenzeit bereits schon LED-Lampen eingesetzt hat. Dies war zum Beispiel am neuen Kreisel der Fall. Ob das bei den genannten Maßnahmen schon möglich ist, könne er nicht sagen, man werde aber auf jeden Fall Energiesparlampen verwenden.

Ratsmitglied Herr Scheid machte (wie bereits Herr Dr. Ingenthron in der Oktobersitzung), auf den Zustand des Gehweges in der Königstraße, zwischen Reiter- und Martin-Luther-Straße, aufmerksam.

Herr Kamplade teilte mit, dass das Problem angekommen und der Arbeitsauftrag auch bereits erteilt wurde. Man konnte es noch nicht in die Ergänzung mit aufnehmen, da es nicht ohne weiteres über die wiederkehrenden Beiträge abzurechnen ist. Man ist aber an dem Problem dran und wird voraussichtlich im Januar Bauausschuss darüber berichten können

Die Mitglieder des Bauausschusses beschlossen einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Bauprogramm 2010 - 2013 (Prioritätenliste) wird um die in der Vorlage genannten Einzelmaßnahmen ergänzt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) und Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadtsatzung)

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.11.2012, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist. Er hob nochmals ganz besonders Absatz 2 der Sitzungsvorlage hervor. Wichtig sei, die Wahrung und behutsame Weiterentwicklung eines lebendigen und identitätsstiftenden, nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtbildes im Zentrum Landaus. Gleichzeitig werde jedoch auch das Ziel verfolgt, Neues dem Bestehenden harmonisch hinzuzufügen, man möchte beiden Seiten gerecht werden.

Frau Indra Schaperdoth erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation die Ziele der Gestaltungssatzung, worauf sie sich bezieht und die allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild. Die Kernziele sind Wahrung der Identität, Stadtbildpflege, Erhalt der historischen und funktionalen Mitte, Steigerung der Lebensqualität, Aufenthaltsqualität, eine Art „Wettbewerb“ um Bürger und Besucher gegenüber anderen Städten, Hilfestellung für Bauherren und Planer und Deregulierung. Geschützt werden dadurch zum Beispiel Plätze und Straßen, einzelne Ensemble-Gebäude und besondere Einzelelemente sowohl in der Altstadt als auch in der Innenstadt. Frau Schaperdoth nannte und zeigte anhand von Beispielbildern, was in der Gestaltungssatzung im Einzelnen gefordert wird. Wichtig sind bei der Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Stadt zum Beispiel Baufuchten, das Einfügen von Neubauten und bauliche Änderungen im Bestand in die Umgebung, die Formen und Konstruktionen oder Material und Farbe. Weiter zeigte sie sowohl positive, als auch negative Beispiele für Einzelelemente zum Beispiel Dachflächenfenster, Solar, Türen, Tore, Sonnenschutz, Einfriedungen / Vorgärten etc.

Zur Zulässigkeit von Solaranlagen gab es Diskussionsbedarf. Ratsmitglied Herr Dr. Kopf sieht sowohl § 6 Abs. 10 bei der Innenstadtsatzung, als auch § 6 Abs. 11 der Altstadtsatzung als sehr kritisch an, da man hier bewusst ein Genehmigungserfordernis eingefügt habe. Da die Zulässigkeit von Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden ohnehin im Rahmen des Denkmalschutzrechtes im Einzelfall zu prüfen ist und um die Energiewende zu unterstützen, schlug Herr Dr. Kopf vor, den Passus zum Genehmigungsvorbehalt von Solaranlagen auf nicht denkmalgeschützten Gebäuden in der Alt- und Innenstadt zu streichen. Ebenfalls als kritisch sieht er die Regelung zu Dachflächenfenstern. Diese Einschränkung sollte nur gelten, wenn die Flächen einsehbar sind. Er bat darum, auch diesen Absatz aus der Beschlussfassung herauszunehmen, sonst könne er dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Ratsmitglied Herr Freiermuth stimmte den Aussagen von Herrn Dr. Kopf, was die Solaranlagen angehe, zu. Man sollte kompromissbereit bleiben.

Herr Kamplade führte aus, dass es sich bei den Solaranlagen nicht um das „ob“ sondern um das „wie“ handelt. Man habe hier eine Positivregelung mit Genehmigungserfordernis und diese wird benötigt, damit man noch eine gewisse Steuerungsmöglichkeit bei der Ausgestaltung der Anlagen hat. Es gehe nicht darum, Solaranlagen zu verhindern.

Ratsmitglied Frau Schroer wollte wissen, warum der Bereich Guldengewann, Haydnstraße und Beethovenstraße (oberhalb der Cornichonstraße) nicht mit aufgenommen wurde. Zum Thema Solarenergie konnte sie Ratsmitglied Herrn Dr. Kopf ebenfalls zustimmen.

Herr Kamplade erklärte, dass die Abgrenzung bzw. die Schutzwürdigkeit der Bereiche immer exakt begründet werden müsse. Für diesen Bereich konnte man dies nicht rechtfertigen.

Der Vorsitzende stellte klar, dass man die Gestaltungssatzung in dieser Sitzung nicht endgültig beschließen werde. Heute soll es lediglich eine Vorberatung sein. Im weiteren Verfahren sollen die



betroffenen Institutionen und Träger der öffentlichen Belange, sowie die Öffentlichkeit gehört werden. Erst danach wird die Satzung in den entsprechenden Gremien besprochen. Der Entwurf solle in dieser Sitzung jedoch beschlossen werden, damit das Verfahren weitergehen kann.

Ratsmitglied Frau Schroer bezieht sich nochmals auf die Aussagen von Herrn Dr. Kopf und hält es auch für sinnvoll, den Passus „Solaranlagen“ aus der Gestaltungssatzung (Altstadt und Innenstadt) zu nehmen. Sie verwies diesbezüglich auf das Solarkonzept.

Herr Kamplade stellte klar, dass man im Solarkonzept bei den Dachflächenphotovoltaikanlagen auf die Gestaltungssatzung verweise, weil der Konflikt zwischen Gestaltungsanspruch und energiepolitischen Zielsetzungen dort zu lösen ist und nicht im Solarkonzept. Der Aussage bezüglich der Einsehbarkeit der Dachflächenfenster von Herrn Dr. Kopf werde man nochmals nachgehen. Auch sind einige unbestimmte Rechtsbegriffe bzgl. der Frage, ab wann eine Genehmigungspflicht besteht, in der Satzung noch zu definieren.

Ratsmitglied Herr Scheid befürchte, dass es mit dieser Satzung gerade in den Ortsteilen Probleme geben wird, da die Dächer dort so ziemlich alle einsehbar sind.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl ist auch dafür, den Punkt „Solar“ vom Beschluss rauszunehmen, um nochmals darüber beraten zu können.

Daraufhin ließ der Vorsitzende über den Antrag von Herrn Dr. Kopf, § 6 Abs. 10 Innenstadtsatzung und § 6 Abs. 11 Altstadtsatzung bei der Beschlussfassung auszuklammern, abstimmen.

Aufgrund Stimmgleichheit wurde der Antrag in beiden Fällen (6 Ja, 6 Nein und 2 Enthaltungen) abgelehnt.

Die Mitglieder des Bauausschusses beschlossen mehrheitlich, bei einer Gegenstimme und 7 Enthaltungen nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage beigefügten Gestaltungssatzungen Altstadt und Innenstadt werden als Entwurf beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungsentwürfe mit möglicherweise betroffenen Institutionen zu diskutieren und bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Solarkonzept der Stadt Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 05.11.2012 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Frau Schaperdoth erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation, dass man anhand der Leitlinien, welche im Frühjahr im Bauausschuss bereits beschlossen wurden, Flächen identifiziert hat, auf denen Solaranlagen möglich und geeignet sind.

Anlass für die Erarbeitung des Konzeptes ist die Energiewende und häufige Anfragen von Investoren nach Flächen für – vorrangig - Freiflächensolaranlagen. Aufgrund der Flächenintensität ergab sich Steuerungsbedarf, dies könne nun durch das Solarkonzept sinnvoll und umweltverträglich gelenkt werden. Vorrangig konzentriert sich das Solarkonzept auf die Darstellung von Flächen, die potenziell für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen geeignet sind. Man kam zu dem Ergebnis, dass 12 Flächen (Umfang ca. 58 ha) für die Realisierung von Freiflächensolaranlagen zu Verfügung stehen. Hierzu wurden Prioritätenstufen aufgestellt. Frau Schaperdoth zeigte anhand eines Planes, wo genau sich die Flächen in der Stadt Landau befinden und in welcher Prioritätenstufe sie eingeordnet wurden. Sie informierte auch, dass die Flächen in Mörlheim (Nr. 10 und 11) auf Anregung vom Ortsbeirat rausgenommen werden sollten, da es sich hierbei laut Aussage des Ortsbeirates Mörlheim um hochwertige Ackerflächen handele

Ratsmitglied Herr Scheid fragte, warum es sich bei den Flächen ausschließlich um städtische Flächen, mit Ausnahme der Fläche nördlich des Hauptbahnhofes, handle.

Herr Kamplade erklärte, dass man sich zunächst nur auf städtische Flächen (in Abstimmung mit dem Umweltamt) konzentriert habe. Es gibt mit Sicherheit auch Flächen im Privateigentum, bei denen eine Einzelfallprüfung ggf. zu einem positiven Ergebnis kommen kann.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl teilte mit, dass sie und ihre Stadtratsfraktion grundsätzlich solche Projekte unterstützen. Da hier jedoch genügend Dachflächen vorhanden sind, sei es ihrer Meinung nach noch nicht nötig, Freiflächen zu nutzen. Des Weiteren wollte sie wissen, warum die Ortsbeiräte Dammheim und Mörlheim abgelehnt haben.

Frau Schaperdoth informierte, dass der Ortsbeirat Mörlheim mit der Begründung abgelehnt habe, die betroffenen Flächen könnten noch als Acker genutzt werden. Der Ortsbeirat Dammheim habe aufgrund der im Rahmen der Errichtung der Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie „Am roten Weg“ noch im Detail abzuschließenden Punkte „Ausgleichsflächen/Ökokonto“ und „Jagd“ nicht zugestimmt.

Herr Silbernagel kritisierte die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer zum Weinbau genutzten Flächen am Rodenweg. Frau Schaperdoth erklärte, dass sich die Fläche in einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan C10a) befinde. Photovoltaikanlagen als nicht störende gewerbliche Anlage sind dort zulässig.

Ratsmitglied Frau Schroer war sich mit ihrer Fraktion ebenfalls einig, dass die Flächen Mörlheim und Dammheim aus dem Konzept genommen werden sollten. Priorität sollten zunächst Gewerbeflächen haben und dann sollten erst Ackerflächen kommen.

Da die Begründung des Mörlheimer Ortsbeirates nachvollziehbar ist, einigte man sich darauf, die Flächen dort aus dem Konzept zu nehmen. Die Flächen in Dammheim könne man qualitativ jedoch nicht gleichsetzen und die Begründung des Ortsbeirates sei auch nicht nachvollziehbar. Dammheim bleibt demnach wie geplant im Konzept.



Hierüber waren sich, bis auf ein Ratsmitglied, alle einig.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, bei einer Gegenstimme, nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss stimmt dem „Solarkonzept Stadt Landau in der Pfalz“ zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anlage 1 auf der Internetseite der Stadt Landau zu veröffentlichen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Konversion Landau-Süd; Information zur Prüfung der Grundstücksveräußerungen vom Landesrechnungshof

Der Vorsitzende begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Klaus P. Behnke (Präsident des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz), Herrn Johannes Herrmann (Leiter des Prüfungsgebietes 2, Konversion, Städtebauförderung etc. beim Landesrechnungshof), Herrn Matthias Hanfgarn (Leiter des Referates Hochbau und Städtebauförderung beim Landesrechnungshof), Herrn Thomas Eu (Gutachter aus Köln), Herrn Willi Matz (Stellvertretender Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes Landau und Vorsitzender des Umlegungsausschusses beim Katasteramt Rheinpfalz) und Herrn Deppert (Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses). Zuschauer zu diesem Punkt waren unter anderem auch Herr Kalscheuer und Herr Büttner von der DSK. Er gehe davon aus, dass die wesentlichen Standpunkte zu diesem Thema bekannt sind und auch im Wesentlichen öffentlich ausgetauscht wurden. In dieser Sitzung möchte man hauptsächlich den Ausschussmitgliedern die Möglichkeit geben, Fragen zu klären. Jedoch sollte man auch über Perspektiven diskutieren. Die Konsequenzen dessen, was in den vergangenen Wochen diskutiert wurde sind klar. Dies wurde bereits im Stadtrat beschlossen. Die Stellungnahme des Landesrechnungshofes wurde von der Stadt Landau insoweit akzeptiert, dass man die erste Vermarktungstranche nicht veräußert. Man werde den Ratsmitgliedern für die kommende Sitzung des Stadtrates eine Beschlussvorschläge vorlegen, in dem die Stadt den Obergutachterausschuss beauftragen möchte ein Obergutachten zu erstellen. Weiter möchte man bei der Neuausschreibung der Areale im ersten Vierteljahr 2013 prüfen, inwieweit die Ausschreibungsbedingungen so angepasst werden, dass sie europarechtlichen Anforderungen gerecht werden.

Zunächst informierte Herr Kamplade anhand eine Power-Point-Präsentation über das Sanierungsgutachten der Bestandsgebäude in der Kaserne, mit welchem man das Planungsbüro Schmitz aus Aachen in den Jahren 2005 und 2009 beauftragt hatte. Dies spielt eine wesentliche Rolle, sowohl bei der Bewertung der Grundstücke, als auch bei der Kernkritik, es könne keine negativen Gebäudewerte geben, die der Rechnungshof an der Bewertung der Grundstücke übt.

Hintergrund für die Auftragsvergabe im April 2005 war es, eine Ersteinschätzung der Höhe des Sanierungsaufwandes, als Grundlage für die Kaufpreisfindung (beim Grunderwerb der Kaserne durch die Stadt / DSK von der Bundesrepublik Deutschland), zu bekommen. 2009 gab es eine Fortschreibung und Weiterentwicklung dieses Gutachtens indem auch einige der Gebäude der sogenannten 1. Vermarktungstranche mit einbezogen wurden. Dies galt als Grundlage für die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss, als Erstinformation für Investoren und Kaufinteressenten und auch als Hilfestellung für die Verwaltung, zur Einschätzung der fiskalischen Auswirkungen des Erhalts von Bestandsgebäuden.

Herr Matz verteilte zunächst eine Tischvorlage an die Mitglieder des Bauausschusses und an die Presse, um seine folgenden Erklärungen gut nachvollziehen zu können. Er erläuterte detailliert die Entstehung des Wertgutachtens des Gutachterausschusses. Stichtag für die Wertermittlung war der 31.12.2010. Alles was danach kam konnte bei dem Gutachten nicht mehr mit einfließen. Demnach ist es möglich, dass man zum jetzigen Zeitpunkt zu anderen Werten kommt. Herr Matz zeigte am Beispiel des Gebäudes Nr. 10, wie man zunächst den Bodenwert ermittelt habe und informierte auch über das Ertragswertermittlungsverfahren, welches heute zur Diskussion stehe. Da der Investitionsaufwand der Gebäude in den meisten Fällen höher liegt als der mögliche Gebäudeertrag, führe dies zu negativen Gebäudewerten. Hier stellte sich also die Frage, weist man diese aus oder setzt man diese Werte auf Null. Der Gutachterausschuss ist der Meinung, man müsse diese ausweisen, damit der Investor sieht, worauf er sich einlässt.

Er zeigte das Beispiel anhand zwei verschiedener Liegenschaftszinssätze, woran man erkennen konnte, dass man bei einer minimalen Änderung des Zinssatzes gleich zu gravierenden Änderungen des Ertragswertes kommt. Da es in Landau keine, aus vergleichbaren Objekten abzuleitenden, Liegenschaftszinssätze gibt, mussten die Zinssätze aufgrund sachverständiger Einschätzung aus dem



örtlichen Markt heraus bestimmt werden. Er informierte, wie der Gutachterausschuss den entsprechenden Liegenschaftszins ermittelt habe und war davon überzeugt, dass die Behauptung des Sachverständigenbüros, der Gutachterausschuss hätte mit zu hohen Zinssätzen gearbeitet, mehr als fraglich sei.

Herr Behnke legte dar, dass der vom Gutachterausschuss hergeleitete Bodenwert unstreitig ist. Er hält es jedoch anhand der Fakten (unter anderem aufgrund der Tatsache, dass laut dem pbs-Gutachten eine Sanierung rentierlich ist, sogar um 20% billiger als ein Neubau), aus logischer Sicht nicht für möglich, bei den Berechnungen zu negativen Werten zu kommen. Für weitere Erläuterungen übergab er das Wort an Herrn Eu, welcher vom Landesrechnungshof beauftragt wurde, das Gutachten des Gutachterausschusses auf Plausibilität zu prüfen.

Herr Eu informierte zunächst, was man unter negativen Gebäude- und Verkehrswerten verstehe. Ein negativer Verkehrswert würde bei einer Veräußerung für die Stadt Landau bedeuten, dass sie Geld zahlen müsste, anstatt welches zu bekommen. Ein weiterer Widerspruch des Gutachterausschusses sei, eine Sanierung und Modernisierung sei teurer als vergleichbare Neubauten. Hierzu zitierte er aus dem Sanierungsgutachten vom PBS in welchem es heißt, dass die Sanierungskosten ca. 80 % der vergleichbaren Neubaukosten betragen würden. Demnach werden die ermittelten Negativwerte des Gutachterausschusses als nicht plausibel erklärt. Weiter erläuterte er, wie man den Liegenschaftzinssatz von 3 % ermittelt habe. Der Gutachterausschuss hätte einen höheren Liegenschaftszins angenommen, der den Verkehrswert sinken lässt. Um die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt besser einschätzen zu können habe sich der Rechnungshof die Mühe gemacht und eine Kaufpreissammlung beim Oberen Gutachterausschuss eingeholt. Ihm wurden 287 Kaufpreise vom Teilmarkt Neubau/Erstverkauf zur Verfügung gestellt, welche ausgewertet wurden und zu dem Zinssatz führten.

Ratsmitglied Herr Freiermuth fragte, in welchem Zeitraum die 287 Kaufpreisangebote eingegangen sind.

Herr Eu antwortete, dass diese zwischen 2007 – 2011 zugesandt wurden. Rund 250 gingen vor dem genannten Stichtag 31.12.2010 ein.

Auf Anfrage des Vorsitzenden erklärte Herr Matz genauestens anhand seiner Tischvorlage, wie der Gutachterausschuss zu den Negativwerten kam.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl war enttäuscht darüber, dass Herr Matz so allgemein spreche. Als Gutachterausschuss müsse der örtliche Bezug viel besser hergestellt werden. Außerdem sollten die Parteien als Bürgervorteiler im Vorfeld bereits über solch schwierige Dinge umfassender informiert werden um kompetente Entscheidungen treffen zu können. Sie bedankte sich beim Landesrechnungshof für die Anwesenheit und die ausführlichen Informationen.

Der Vorsitzende stellte klar, dass man nicht am Anfang der Konversion, sondern am Ende stehe und dies eine Erfolgsgeschichte sei. Alle bisherigen Werte, auch die des ehemaligen Gefängnisses im Quartier Vauban (mit 50.000,00 €) liegen deutlich unter denen, die der Landesrechnungshof annimmt. Er betont, dass er keine Zweifel an den Ergebnissen des Gutachterausschusses habe. Die Stadt nimmt die Ergebnisse der vergangenen Jahre zur Kenntnis und auch die Meinung des Landesrechnungshofes und der Obere Gutachterausschuss soll eine verbindliche Orientierung geben. Die Stadt wird dann so ausschreiben, dass die europäischen Bedingungen, insbesondere die Fristen, erfüllt sind, aber, und da lege er Wert drauf, man werde auch zukünftig inhaltliche Aspekte wie Architektur, Ökologie oder Nachhaltigkeit mindestens genauso hoch werten wie den Preis. Das habe man so im Bauausschuss beschlossen und an diesem Aspekt werde die Stadt festhalten.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf machte klar, dass ihm als Stadtratsmitglied wichtig sei, dass das Gelände nachhaltig entwickelt wird. Er stelle sich bei diesem Gutachterstreit jedoch die Frage, wen man nun noch fragen kann, damit man zu einem Ziel kommt. Er stellte die Frage gezielt an Herrn Eu, ob der Gutachterausschuss inhaltliche oder systematische Fehler gemacht habe. Er selbst habe so etwas



nämlich noch nicht vernommen. Weiter verwies Herr Dr. Kopf auf die Stellungnahme des Gutachterausschusses und fragte Herrn Matz, ob der Gutachterausschuss die Angaben aus dem pbs-Gutachten als falsch ansehe, oder die Schlussfolgerung dazu.

Herr Matz erklärte, dass er die Zahlen aus dem pbs-Gutachten eins zu eins übernommen hatte und daraus auch die Mietansätze auf die künftigen Nutzungen abgestimmt hat. Zum damaligen Zeitpunkt war jedoch nicht die Rede von 100% Wohnungseigentum. Man sprach von einer gesunden Durchmischung für weite Teile der Bevölkerung. Dieser Faktor sei für die Bewertung von hoher Bedeutung. Ebenso die Feststellung, dass es sich um sogenannte Zweitverkäufe handelt, also um den Verkauf von Bestandsimmobilien.

Herr Behnke berichtete die Aussage von Herr Matz. Bei dieser grundlegenden Sanierung der Gebäude handle es sich nicht um Zweitverkäufe, sondern um Erstverkäufe analog eines Neubaus. Er kam jedoch nochmals auf die Fakten zurück und legte dar, dass man ein Gutachten habe, welches unwidersprochen aussagt, dass eine Sanierung rentierlich und ggf. sogar günstiger als ein Neubau ist. Er betonte, dass der Marktwert auf Grund der Ausschreibungsbedingungen nicht regelkonform ermittelt wurde.

Herr Herrmann ergänzte, dass man nach dem EU-Recht Grundstücke nicht unter dem Wert verkaufen dürfe. Die Verträge wären nichtig und es würde sich um einen Beihilfefall handeln. § 79 GemO schreibt vor man dürfe nichts unter Wert verkaufen. Bei einer Ausschreibung ist man durch die EU gezwungen ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchzuführen. Das Verfahren dürfe man auch nicht so steuern, dass nur der örtliche Investor zum Zuge kommt, den man haben wollte, sondern sollte ein großes Spektrum an Bietern die Möglichkeit geben Angebote einzureichen. Jeder der kaufen will sollte auch kaufen können. Demnach ging nicht nur die Beschwerde der UbfL, sondern eine ganze Fülle an Beschwerden beim Landesrechnungshof ein. Auch solche, die sich beschwerten, auf Grund der Ausschreibungskriterien nicht zum Zuge kommen zu können.

Der Vorsitzende widersprach diesen Unterstellungen, man hätte sich nur auf einen Investor konzentriert oder etwas verschleudert. Dies war niemals die Absicht der Stadt Landau. Dies sehe man auch deutlich bei der Vermarktung des Quartier Vauban, wo auch andere Investoren zum Zuge gekommen sind.

Herr Joritz fügte hinzu, dass die Beihilferechtliche Bewertung von Herrn Herrmann schlichtweg falsch dargestellt sei. Er erklärte, dass es zwei Verfahren gibt. Zum einen das bedingungsfreie Bieterverfahren, was Herr Herrmann angesprochen hatte und zum anderen Verkauf ohne bedingungsfreies Bieterverfahren durch ein unabhängiges Gutachten und die EU-Kommission erkennt die Wertermittlung des Gutachterausschusses uneingeschränkt als unabhängiges Gutachten an. Es sei ein ganz legales Verfahren, dass man ein solches Gutachten einholt und dann ohne die strengen Vorschriften der EU an die Vermarktung geht.

Herr Herrmann argumentierte darauf, dass die Stadt zwar ausgeschrieben habe, dies jedoch falsch und auch mit einer viel zu kurzen Frist.

Der Vorsitzende schlichtete die Diskussionen, in dem er auf die verbindliche Aussage des Obergutachterausschusses verwies.

Ratsmitglied Herr Lerch hinterfragte, wie man künftig mit solchen Themen als Nichtfachmann umgehen kann. Wenn man auf der einen Seite den Gutachterausschuss hat und auf der anderen Seite den Landesrechnungshof und beide haben verschiedene Ausführungen.

Herr Herrmann informierte, dass es sicher auch eine große Rolle spielt, ob man die Grundstücke einzeln oder als Paket an einen Investor vermarktet. Einen ähnlichen Fall habe man im Konversionsgelände in Freiburg gehabt. Die Stadt Freiburg wollte damals auch eine städtebaulich hochwertige Bebauung und ist somit den Weg gegangen, dass sie 70 % der Grundstücke an private Bauherren verkauft hat. In den Kaufverträgen wurden die gewünschten Qualitäten festgelegt und die



restlichen 30 % sind an Bauträger oder Bauherrengemeinschaften vermarktet worden. Wird das so gehandhabt, kann man sicher höhere Preise erzielen, als wenn man sich für einen einzelnen oder wenige Investoren entscheidet. Außerdem vermeide man so auch die Gefahr, dass es zu einer monostrukturierten Siedlungsbebauung kommt.

Der Vorsitzende erwiderte, dass dies in Landau städtebaulicher Wahnsinn wäre, wenn man die denkmalgeschützten Areale und südlich die mehrgeschossige Neubebauung parallel vermarkten würde. Wenn dann müsste man nacheinander über mehrere Jahre hinweg veräußern, ob man dadurch jedoch besser stehe sei fraglich. Bei der ersten Vermarktungstranche ging es um die denkmalgeschützten Kasernenbereich und die mehrgeschossigen Gebäude dahinter.

Ratsmitglied Herr Freiermuth teilte mit, dass er aus den Diskussionen bisher auch noch nicht wirklich schlau geworden ist und auch er konnte versichern, dass man sich nie auf einen Investor konzentriert habe. Er verwies auf einen Investor, der nur für einen Teil der Tranche geboten habe und deutlich unter dem vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert lag. Er halte es auch für fraglich, ob der hohe „Marktwert“, den der Rechnungshof angibt, vermarktbare ist. Vor allem wenn man auch noch Dinge wie die Verpflichtung zum Bau von Tiefgaragen beachtet.

Herr Herrmann entgegnete, dass der Rechnungshof ja keinen Bodenwert ermittelt habe, sondern der Gutachterausschuss. Demnach hätte dieser den Fehler gemacht. Der Rechnungshof ist nicht der Meinung, dass 8 Mio. erzielt werden müssen, sondern die Ermittlung nicht stimmen kann, wenn ein Wert rauskommt, der 5 Mio. unter dem Bodenwert liegt.

Herr Eu ergänzte, wenn das pbs-Gutachten stimmt und eine Sanierung gegenüber dem Neubau rentierlich ist, dann kann es keinen Wert unterhalb des Bodenwertes geben. Als unterster Wert ist immer der Bodenwert minus die Abrisskosten zu sehen. Drunter gibt es nichts mehr. Er verwies auf § 31 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland Pfalz.

Der Vorsitzende erwiderte darauf, dass die Stadt Landau dann alle denkmalgeschützten Gebäude, die bisher verkauft wurden, verschleudert hätte, würden die Aussagen von Herrn Eu stimmen. Bisher führe man in Landau aber eine sehr erfolgreiche Konversionspolitik. Außerdem fügte er hinzu, dass der Bodenwert, wie bereits erwähnt, ja gar nicht umstritten sei. Letztendlich geht es um die Frage, was mit den Gebäuden zu erzielen ist. Er erklärte, dass man beim Gebäude 41 drei Bewerber hatte, die alle ein hohes Maß an Interesse hatten, dieses Gebäude zu entwickeln und alle drei Interessenten boten deutlich unter dem Bodenwert. Es war auch keine Bereitschaft da, einen Cent mehr auszugeben, weil es dann schon nicht mehr rentierlich gewesen wäre. Und auf die Praktiker, die auf diesem Gebiet in der Stadt Landau schon seit vielen Jahren tätig sind, ist in der Qualität und der Nachhaltigkeit stets Verlass.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf stellte dar, dass ihm durch die Diskussionen einige Punkte klarer sind. Jedoch akzeptiere er die Aussagen des Rechnungshofes so nicht. Wenn diese stimmen, müsste auch der Bund unter Wert verkauft haben. Herr Dr. Kopf lässt sich als Stadtratsmitglied nicht vorwerfen, dass er an etwas Rechtswidrigem mitgewirkt habe. Er verwies auch darauf, dass man die gesamte Vermarktungsstrategie beraten habe, was alles nachweisbar ist.

Herr Herrmann meinte, dass Herr Dr. Kopf dies alles in den Richtlinien nachprüfen könne. Weiter verwies er auf die von der Stadt angegebene Angebotsfrist von bis zu einem Monat. Er behauptete, dass die Richtlinien der EU mindestens zwei Monate vorschreiben. Hier fangen die Fehler der Stadt also schon an.

Herr Kamplade stellte klar, dass diese Behauptung falsch sei. Die Angebotsfrist endete erst nach vier Monaten.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragte Herrn Eu, ob er einen systematischen Fehler sehe, den die Stadt Landau gemacht habe.



Herr Eu verwies auf seine Stellungnahme im September, wo er die bewertungstheoretischen Hintergründe geliefert hat und auch dargestellt hat, dass der Gutachterausschuss Fehler gemacht habe.

Frau Dr. Migl machte darauf aufmerksam, dass diese Stellungnahmen für die heutige Sitzung nicht an die Ratsmitglieder gesandt wurden. Dies wäre zur Vorbereitung jedoch gut gewesen.

Der Vorsitzende informierte, dass die Stellungnahmen für die Sitzung des Stadtrates bereits in Session eingestellt wurden.

Herr Matz nahm zu den Aussagen des Landesrechnungshofes nochmals Stellung. Er ist der Meinung, dass das Gutachten des Gutachterausschusses nicht falsch sei, sondern man einfach zu anderen Ergebnissen gekommen ist, weil man auch andere Meinungen vertritt.

Nach einigen Diskussionen zwischen Herrn Matz und den Herren des Landesrechnungshofes ergriff Ratsmitglied Herr Heuberger das Wort und verwies wie Herr Dr. Kopf nochmals auf den Bund, der sicher keine Flächen an eine Kommune verkaufen würde, wenn der Wert nicht den Realitäten entsprechen würde. Vergleichswerte eines Obergutachterausschusses seien zwar interessant, jedoch glaube er nicht, dass es viel nütze. Er ist der Meinung, dass letztendlich der Marktwert der entscheidende Wert sei. Interessant ist für ihn nur der Preis der für die Objekte geboten wird.

Der Vorsitzende teilte mit, dass ein einziges Angebot auf dem Niveau des Bodenwertes lag, alle anderen lagen deutlich darunter. Dann erklärte er nochmal, warum man den Obergutachterausschuss einschalten werde. Da man bei neuen Ausschreibungen den Kaufpreis nicht alleine entscheiden lassen wird, kann es sein, dass nicht das höchste Gebot den Zuschlag bekommt und dann ist es schon wichtig, dass man einen Anhaltspunkt habe, wie hoch der ermittelte Verkehrswert liegt, da man darunter nicht verkaufen darf. Der Verkehrswert ist damit der Mindestwert, der geboten werden muss, erst darüber können Qualitäten den Ausschlag bei der Vermarktung geben.

Herr Behnke wies darauf hin, dass der Rechnungshof künftige Grundstücksausschreibungen im Konversionsgelände begleiten möchte.

Der Vorsitzende stellte klar, dass die Stadt Landau die Kriterien der Ausschreibung festlegen wird. Er lässt sich von niemandem Außerhalb die erfolgreiche Konversionspolitik in der Stadt Landau kaputt machen und wird von der verfassungsrechtlich zugesicherten kommunalen Planungshoheit Gebrauch machen.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, ob es für die Zukunft nicht besser wäre, die Ausschreibungsbedingungen vorab mit dem Rechnungshof abzustimmen um in Zukunft solche Konflikte zu vermeiden.

Der Vorsitzende sicherte zu, dass man trotz den geführten Diskussionen heute auch künftig dem Gutachterausschuss der Stadt Landau vertrauen werde.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, welche Auswirkungen es hätte, wenn der Landesrechnungshof mit seinen Aussagen bezüglich der Ausschreibungsbedingungen und der ermittelten Werte Recht hätte und die Stadt Landau dem nicht folge.

Herr Behnke stellte zunächst klar, dass der Rechnungshof nie die Arbeit des Gutachterausschusses in Frage stellte habe, sondern lediglich ein ganz konkretes Gutachten überprüft und Meinungen dazu geäußert hat. Was die Ausschreibungsbedingungen angeht denke man beim Landesrechnungshof anders als bei der Stadt. (Die Ausschreibung muss nach dem LRH fassbarer und konkreter sein). Die rechtlichen Bedenken wurden hier geäußert, es spreche jedoch nichts dagegen, dass man sich nochmal zusammen setze. Er befürchte, dass die Stadt Landau mit einem Risiko leben würde. Wenn



beispielsweise die EU-Kommission ein Verfahren einleiten würde, mit dem Ergebnis dass die Stadt falsch gehandelt habe, dann wäre der Vertrag nichtig und das Verfahren wäre rückabzuwickeln.

Der Vorsitzende machte zum Schluss des Tagesordnungspunktes nochmals deutlich, dass es heutzutage leider nicht mehr wichtig ist, wie die Stadt Landau sich entwickle, sondern nur, dass formal alles richtig gemacht wird. Er bedankte sich bei den Anwesenden hielt fest, dass in der kommenden Woche der Stadt informiert werde und man den Oberen Gutachterausschuss einschalten wird, so dass man spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2013 wissen wird, von welchen Grundstückswerten auszugehen ist.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Verschiedenes

Baumart für den Bahnhofsvorplatz

Der Vorsitzende informierte über die gewählte Baumart für den Bahnhofsvorplatz. Man habe sich für den Schnurbaum entschieden, welcher durch eine große, rundliche, später breit gewölbte und sehr lockere und lichte Baumkrone gekennzeichnet ist. Der in China und Korea beheimatete Baum erreicht eine Wuchshöhe von rund 15 bis 25 m, die Krone wird etwa 12 bis 18 m breit. Der Baum ist sehr gut für den innerstädtischen Bereich geeignet, da er trockenheitsverträglich, hitzeverträglich und streusalzresistent ist. Am Untertorplatz steht ein ca. 40 bis 50 Jahre alter Schnurbaum.

Personenunterführung am Hauptbahnhof

Ratsmitglied Herr Scheid wollte wissen, wie die künftige Gestaltung der Personenunterführung am Hauptbahnhof aussehe und wer die Kosten hierfür übernehme.

Herr Kamplade teilte mit, dass die Gestaltung von der Bahn aus gehe, das Stadtbauamt aber Bescheid wisse und alle Maßnahmen abgestimmt sind. Er sicherte eine detaillierte Erläuterung für den nächsten Bauausschuss zu.



Die Niederschrift über die 34. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 04.12.2012 umfasst Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis .

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

Marlen Müller
Schriftführerin