



Sitzungsvorlage
610/249/2013

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.11.2013	Aktenzeichen: 610 - St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	18.11.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	26.11.2013	Entscheidung	

Betreff:

"Haus zum Maulbeerbaum", Marktstraße 92 und 94;

- Sachstandsbericht und
- Beschluss der weiteren Vorgehensweise zur Vermarktung / Veräußerung des Gebäudes

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage des nunmehr erarbeiteten Konzeptes zur Nutzung und Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ nebst Kostenschätzungen durch das Büro dury et hambach, Landau, wird die Verwaltung beauftragt, im Rahmen eines Interessensbekundungsverfahrens/ einer Veröffentlichung zur Investorensuche auszuloten, ob ein Investor für das Objekt gefunden werden kann. Für die Investorensuche werden unter der Bedingung einer denkmalgerechten Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ durch einen Investor auf Grundlage eines mit der Stadt einvernehmlich abzustimmenden Sanierungs- und Nutzungskonzeptes folgende Rahmenbedingungen in Aussicht gestellt:
 - a) Die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln (Stadtsanierungsgebiet „Altstadt Süd-West“) in Höhe von maximal 500.000,00 Euro. Die Bereitstellung erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landes zu einer Förderbeteiligung von 80 %. Der städtische Anteil beträgt maximal 20 % bzw. 100.000,00 Euro und steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der Haushaltsmittel durch den Stadtrat.
 - b) Die unter dem Vorbehalt des Haushaltsbeschlusses stehende Inaussichtstellung eines darüber hinausgehenden und an den Baufortschritt gekoppelten städtischen Sanierungszuschusses in Höhe von maximal 300.000,00 Euro brutto als Ausgleich für ersparten Abriss- und Entsorgungskosten des Gebäudes.
 - c) Die kostenfreie Übertragung des Grundstückes nebst aufstehenden Gebäuden (Marktstraße 92 und 94) (auf der Grundlage des hohen negativen Verkehrswertes des Grundstückes).

Der Verein „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum Landau e. V.“ wird in die Vermarktung eingebunden und über die jeweiligen Schritte informiert.

2. Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses bzw. des städtischen Anteiles wird ausgeschlossen. Ebenso wird ein Folgelastenzuschuss zum Betrieb des Objektes oder die Unterbringung einer städtischen Einrichtung in dem Objekt ausgeschlossen.

3. Sofern weitere Fördermittel, z. B. aus der Stiftung Deutsche Denkmalpflege, seitens des Bezirksverbandes, aus europäischen Fördertöpfen etc., generiert werden können, mindern diese die Leistungen nach den Beschlussvorschlägen Nr. 1 a – c nicht.
4. Sollte bis Jahresende 2014 unter den vorgenannten Rahmenbedingungen kein Investor gefunden werden können, besteht Einvernehmen darüber, dass weitere bestandssichernde Maßnahmen durch die Stadt nicht getragen werden können und ein Abriss des Gebäudes mangels wirtschaftlicher Umsetzbarkeit bzw. Investitionsbereitschaft Dritter unausweichlich wird. Die Verwaltung wird beauftragt, dies gegenüber dem Verein „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum Landau e. V.“ zu kommunizieren.
5. Die Verwaltungsspitze empfiehlt, die Entscheidungsfindung über die Zukunft des Hauses zum Maulbeerbaum auf Grundlage des vorhandenen Beschlusses um ein Jahr bis zum 31.12.2014 zu verlängern. Hierzu werden in den Haushalt der Stadt letztmalig für das Jahr 2014 Unterhaltsmittel in Höhe von 20.000 Euro eingestellt. Die Beschlussfassung des Haushaltes 2014 erfolgt durch den Stadtrat am 17. Dezember 2013. Diesem Vorgehen stimmt der Bauausschuss zu.

Begründung:

A) Ausgangssituation

Das im Eigentum der Stadt Landau befindliche „Haus zum Maulbeerbaum“, Marktstraße 92, ist ein geschütztes Kulturdenkmal gem. § 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG).

Der bauliche Zustand dieses kulturhistorisch bedeutenden Gebäudes wirft grundsätzliche Fragen zu künftigen Nutzungsoptionen und deren Finanzierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit auf. Bei einer diesbezüglichen Betrachtung sind – neben allgemeinen ökonomischen Rahmenbedingungen – der Sanierungsstau, die spezifischen bau- und denkmalrechtlichen Vorgaben/ Auflagen sowie die Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt Süd-West“ zu berücksichtigen.

Am 20.12.2011 wurde dieses Thema bereits im Bauausschuss unter Beisein von Vertretern des Vereins „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum Landau e. V.“ behandelt und intensiv diskutiert. Seinerzeit verständigte man sich auf eine weitere Grundsicherung des Gebäudes für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von 20.000,00 Euro pro Jahr. Die Zeit sollte genutzt werden, um Fördermittel zu akquirieren und künftige Nutzungsoptionen aufzuzeigen.

B) Nutzungskonzept und Bauvoranfrage

Da i. d. R. verbindliche Fördermittelzusagen erst mit Vorlage einer bau- und denkmalrechtlich sowie wirtschaftlich fundierten Konzeption getroffen werden, erfolgte im Jahr 2013 die Erarbeitung einer Nutzungskonzeption mit Berücksichtigung der maßgeblichen Belange. Das Landauer Architekturbüro dury et hambach wurde mit den Leistungen beauftragt. Da das „Haus zum Maulbeerbaum“ im Sanierungsgebiet „Altstadt Süd-West“ liegt, werden für die Bearbeitung des Konzepts entsprechende Fördermittel in Anspruch genommen. Die Förderhöhe beträgt 80%, der städtische Eigenanteil 20%.

Ziel der Untersuchung ist die Findung einer angemessenen Nutzung für das derzeit ungenutzte historische Gebäude, ohne dabei den eigenständigen architektonischen Charakter des Hauses zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist die Ermittlung der Kosten einer denkmalgerechten Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts. Folgende Nutzungsvarianten wurden untersucht und im Konzept berücksichtigt und aufbereitet:

- Wohnen/ Gewerbe
- Studentenwohnen/ Gewerbe

- Kreativ – Wirtschaft
- Hostel / Gastronomie

Für die favorisierte Nutzungsvariante Hostel / Gastronomie wurde zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage gestellt. Die Bauvoranfrage konnte positiv beschieden werden, so dass diesbezüglich mehr Planungssicherheit gegeben ist.

Die Kosten für eine denkmalgerechte Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ belaufen sich bei der favorisierten Nutzungsvariante Hostel / Gastronomie mit Gastronomie auf ca. 3.200.000,00 Euro brutto. Wird, wie in der Studie angenommen, das benachbarte und auf gleichem Grundstück befindliche Gebäude Marktstraße 94, welches ebenfalls im Eigentum der Stadt Landau steht, mitgenutzt, kommen nochmals ca. 230.000,00 Euro brutto hinzu. Insgesamt beläuft sich somit die Investition auf ca. 3.500.000,00 Euro brutto.

Das Büro dury et hambusch hat bereits im Juni 2013 einen ersten Zwischenstand des Nutzungskonzepts im Hauptausschuss vorgestellt. Im Bauausschuss am 26.11.2013 erfolgt die Abschlusspräsentation der Ergebnisse. Da die Ergebnisse der Studie auch der Öffentlichkeit präsentiert werden sollen, wird eine entsprechende Ausstellung vorbereitet und in der Sitzung des Bauausschusses erstmalig gezeigt. Vom 04.12. bis 21.12.2013 wird diese Ausstellung dann im Foyer des Rathauses für die Öffentlichkeit zu sehen sein. Die verwendeten Ausstellungstafeln sind sehr flexibel und robust, so dass auch im Zuge weiterer Aktivitäten und Veranstaltungen zum „Haus zum Maulbeerbaum“ darauf zurückgegriffen werden kann.

C) Vermarktung/ Investorensuche

Mit den Ergebnissen der Nutzungskonzeption und der Bauvoranfrage soll im Jahre 2014 eine aktive Vermarktung des Gebäudes bzw. Investorensuche durchgeführt werden. Ziel ist es, das „Haus zum Maulbeerbaum“ langfristig zu erhalten und in Nutzung zu bringen.

Die Verwaltung möchte bis Ende des Jahres 2013 die Bedingungen für ein Interessenbekundungsverfahren formulieren und die Rahmenbedingungen für die Übertragung des Grundstücks/ Gebäudes und der Zuschussgewährung an einen Investor festlegen. Hierbei soll klar zum Ausdruck kommen, dass, gesetzt den Fall, ein Investor findet sich, dieser keinen jährlich wiederkehrenden Zuschuss der Stadt erwarten kann. Darüber hinaus soll herausgestellt werden, dass das Gebäude nicht zu einer städtischen Einrichtung wird oder eine solche dort untergebracht wird. Der Verein „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum Landau e. V.“ soll seitens der Verwaltung in die Vermarktung eingebunden und über die jeweiligen Schritte informiert werden.

Auf Grund der hohen Investitionskosten zur denkmalgerechten Sanierung des Objekts möchte die Verwaltung einem Investor eine finanzielle Unterstützung in Aussicht stellen, um die Vermarktungschancen des Objekts zu erhöhen. Bei der Bemessung der Höhe dieser finanziellen Unterstützung sollte berücksichtigt werden, dass auch bei einem Abriss des Gebäudes die Stadt weitere Kosten zu tragen hat. Neben den reinen Abrisskosten in Höhe von ca. 300.000,00 Euro sind bislang erhaltene Fördermittel für den Erhalt des „Haus zum Maulbeerbaum“ in Höhe von ca. 125.000,00 Euro zurückzuzahlen. Es müssten seitens der Stadt also ca. 425.000,00 Euro aufgewendet werden, um das Grundstück wieder mit einem Neubau bebaubar zu machen und baureif zu veräußern. Eine solche Bebaubarkeit wäre allerdings auf Grund von baurechtlichen Vorschriften nur sehr eingeschränkt und in keinem Fall in einem vergleichbaren Volumen wie bislang vorhanden möglich. Dies würde wahrscheinlich auch zu einer Reduzierung des reinen Grundstückswerts (Bodenwert) im Vergleich zur aktuellen baulichen Ausnutzung führen.

Die finanzielle Unterstützung seitens der Stadt Landau zur denkmalgerechten Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ könnte dementsprechend wie folgt ausgestaltet sein:

- Zuschuss aus Mitteln der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet „Altstadt Süd-West“) von maximal 500.000,00 Euro (Höchstbetrag im Sanierungsgebiet). Der städtische Eigenanteil beträgt

20 %. Dies entspricht max. 100.000,00 Euro. Der Zuschuss erfolgt unter dem Vorbehalt der Zusage der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) bzw. des Ministeriums für die Fördermaßnahme.

- Aktive Förderung in Höhe der „ersparten“, fiktiven Abrisskosten in Höhe von max. 300.000,00 Euro. Dieser städtische Sanierungszuschuss sollte an den Baufortschritt gekoppelt werden.
- Kostenlose Überlassung des Grundstücks mit einem Bodenwert von ca. 164.000,00 Euro. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Verkehrswert des Grundstücks auf Grund des negativen Gebäudewerts des „Haus zum Maulbeerbaum“ wahrscheinlich negativ sein wird.

Die Mittel von zusammen rund 800.000,00 Euro zuzüglich dem Grundstück (also ein Gesamtwert von ca. 1 Mio. Euro) werden einem Investor unter der Bedingung zur Verfügung gestellt, dass er das „Haus zum Maulbeerbaum“ erhält und denkmalgerecht saniert. Eine Nachbezuschung der Investition durch die Stadt wird ausgeschlossen.

Sollte es im Rahmen der Denkmalpflege möglich sein, weitere Finanzmittel aus anderen Fördertöpfen zu akquirieren, soll sich dies nicht mindernd auf den Betrag von 800.000,00 Euro plus Grundstück auswirken. Diese Mittel würden einem Investor zusätzlich zur Verfügung stehen. Fördermittel im Bereich der Denkmalpflege erfordern, wie eingangs bereits dargelegt, ein belastbares Konzept. Insofern kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über diesbezüglich mögliche Fördermittel getroffen werden.

Für das Jahr 2014 - und somit den angedachten Zeitraum der Akquise/ Vermarktung – sind somit - analog der Vorjahre - nochmals 20.000,00 Euro für weitere Grundsicherungsmaßnahmen des Gebäudes bereitzustellen.

Sollte bis Ende des Jahres 2014 kein Investor gefunden werden, wird über den Zustand des Gebäudes erneut berichtet und über die Zukunft des „Haus zum Maulbeerbaum“ zu entscheiden sein. Ggf. müsste das Gebäude dann mangels wirtschaftlich akzeptablem/ vertretbarem Sanierungsaufwand abgerissen werden.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

