



Sitzungsvorlage
610/319/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.10.2014	Aktenzeichen: 610 St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.10.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	04.11.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

„Haus zum Maulbeerbaum“ Marktstraße 92 - Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Haushalt Mittel für das Jahr 2015 in Höhe von 100.000 Euro für die Freilegung der Fresken anzumelden und hierfür einen Förderantrag auf I-Stock-Mittel zu stellen. Darüber hinaus sollen die Mittel für die Standsicherheitsmaßnahmen von 20.000 €/p.a. auf vorläufig 40.000 €/p.a. aufgestockt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in weiteren Abstimmungen mit der GDKE im Detail über das Erfordernis der statischen Grundsicherung des Gebäudes und deren Qualität zu sprechen. Ziel der Verwaltung ist es, im denkmalrechtlich zulässigen Rahmen die Sanierungskosten unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehender öffentlichen Fördermöglichkeiten in der Höhe so zu begrenzen, dass eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gebäudes für einen privaten Investor realistisch wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, aktiv Verhandlungsgespräche mit dem einzig verbliebenen Interessenten, der Fa. Archimedes, Landau, zwecks Erwerb und denkmalgerechter Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ auf Basis der in der Sitzungsvorlage 610/249/2013 vom 12.11.2013 beschlossenen Grundsätze zu führen, um im Laufe des Jahres 2015 Klarheit zu den denkmalrechtlich noch möglichen Entwicklungskonzepten bei teilweisem Verzicht des Substanzerhalts zu bekommen und die Höhe der möglichen Fördermittel konkret definieren zu können.

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.

B) Investorensuche 2014

Auf der Grundlage der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 12. November 2013 (610/249/2013) hat der Bauausschuss in der Sitzung am 26. November 2013 u. a. Folgendes beschlossen:

Auf Basis

- des durch das Büro dury et hambusch erarbeiteten Konzeptes zur Nutzung und Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ und
- der in der o. g. Sitzungsvorlage in Aussicht gestellten öffentlichen Fördermittel und Zuschüsse

ist durch die Verwaltung im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens/einer Veröffentlichung zur Investorensuche auszuloten, ob ein Investor für das Objekt gefunden werden kann.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses erfolgte die Ausschreibung des „Haus zum Maulbeerbaum“ auf der Internetseite der Stadtverwaltung, in der Tageszeitung sowie in der Fachpresse in der Zeit zwischen Februar und April 2014.

Zum Ende der Ausschreibungsfrist am 1. Juni 2014 hatten sich 10 Interessenten nach dem ausgeschriebenen Objekt erkundigt. Ein weiterer Interessent meldete sich kurz nach Ablauf der Frist und wurde noch berücksichtigt.

Insgesamt sechs Interessenten hiervon haben das Konzept zur Nutzung und Sanierung angefordert. Hiervon haben zwei Interessenten – u. a. die Fa. Archimedes aus Landau – ihr Interesse am Erwerb und an der Sanierung des Gebäudes geäußert. Beide Interessenten wurden gebeten verbindlich mitzuteilen, ob sie das Anwesen sanieren, wenn die in Aussicht gestellten öffentlichen Mittel tatsächlich fließen. Dem sind beide Interessenten trotz 2-facher Aufforderung im Rahmen der gesetzten Frist bis zum 25. Juli 2014 nicht nachgekommen.

Im Nachgang zu dieser Anfrage meldete sich die Fa. Archimedes, Landau, nochmals im September 2014 und bekräftigte mündlich ihr Interesse an dem Objekt, wenn die Stadt ernsthaft einen Abriss des Gebäudes in Betracht zieht.

C) Gespräch mit der ADD (Obere Denkmalschutzbehörde und Referat Städtebauförderung) und der GDKE (Denkmalfachbehörde) im September 2014

Gemäß Beschlussvorschlag Nr. 4 der Sitzungsvorlage 610/249/2013 ist, da letztlich kein Investor gefunden werden konnte, über den Abriss des Gebäudes zu befinden. Da das Gebäude den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt, wäre ein entsprechender Antrag zu stellen. Da im vorliegenden Fall die Stadtverwaltung Landau in der Pfalz sowohl Antragsteller als auch Untere Denkmalschutzbehörde – und damit verbunden Genehmigungsbehörde – wäre, wurde auf Anregung von Herrn Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer das Gespräch mit der Oberen Denkmalschutzbehörde (ADD) gesucht. Die Obere Denkmalbehörde kann sich in einem solchen Fall anstelle der Unteren Denkmalbehörde gem. § 24 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für zuständig erklären. Neben der Frage der Zuständigkeit sollten außerdem Art und Umfang der Antragsunterlagen geklärt und der fachliche Austausch gesucht werden, unter welchen Voraussetzungen einem Abriss des Denkmals zugestimmt werden könnte.

Das Gespräch fand am 16.09.2014 statt. Um alle offenen Fragen rund um das weitere Vorgehen zum „Haus zum Maulbeerbaum“ klären zu können, haben auch die Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe – GDKE) und das Referat Städtebauförderung der ADD an der Besprechung teilgenommen.

Folgende Punkte sind als Ergebnis der Besprechung festzuhalten:

- Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis:
 1. Die Obere Denkmalschutzbehörde wird die Maßnahme gem. § 24 Abs. 5 DSchG nicht an sich ziehen. Insofern ist die Untere Denkmalschutzbehörde zuständig. Dies ist die Stadtverwaltung Landau, die diese Aufgabe als Auftragsangelegenheit wahrnimmt. Die Obere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass ein Beschluss eines politischen Gremiums (Stadtrat) über den Erhalt bzw. den Abriss des „Haus zum

Maulbeerbaum“ nicht relevant sei für die denkmalfachliche Entscheidung der Behörde (Trennung von Verwaltung und Politik). Die Entscheidung ist gem. Denkmalschutzgesetz im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (GDKE) zu treffen. Sollten die Entscheidungen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GKDE) auseinanderfallen (sog. Dissenzfall), so wird der Antrag der Oberen Denkmalschutzbehörde zur Entscheidung vorgelegt.

2. Die GDKE als Denkmalfachbehörde wird einem Abriss derzeit nicht zustimmen. Die freigelegten Fresken deuten darauf hin, dass das Haus älter ist als bislang vermutet. Sollte sich im Laufe weiterer Untersuchungen herausstellen, dass die Fresken weitläufiger im Gebäude angebracht sind, so sei dies ein Alleinstellungsmerkmal des Hauses.
3. Das Vorhandensein der Fresken muss lt. ADD und GDKE – durch die Stadt als Gebäudeeigentümerin - weiter erforscht und dokumentiert werden, um sie so für die Nachwelt zu erhalten. Schon allein aus diesem Grund ist eine kurzfristige Entscheidung über den Fortbestand des Hauses nicht möglich. Ferner ist eine Gesamtdokumentation dieser Fresken in jedem Fall vor dem Abriss des Gebäudes zu erstellen.

▪ Wirtschaftlichkeit:

1. Zunächst ist lt. Oberer Denkmalschutzbehörde in Zusammenarbeit zwischen Stadt und GDKE zu prüfen, ob der Erhalt des Hauses technisch möglich ist. Wenn dies bejaht werde, ist zu prüfen, zu welchen Bedingungen und Kosten. Auch für die ADD ist die Wirtschaftlichkeit ein wesentlicher Aspekt. Die verschiedenen zuständigen Referate der ADD (Denkmalschutz und Kommunalaufsicht) würden sich in diesem Punkt vor dem Hintergrund der sog. Zumutbarkeit als Denkmaleigentümer und der Haushaltssituation der Stadt insgesamt abstimmen.
2. Die für die Erhaltung des Hauses durch das mit der Erstellung eines Nutzungskonzeptes beauftragte Büro dury et hambusch geschätzten Kosten von ca. 7.000,00 €/qm (Maximalvariante für Nutzung als Hostel) sind lt. der Oberen Denkmalschutzbehörde zu hoch. Der Grund hierfür liegt insbesondere in den immens hohen Kosten, die für die statische Ertüchtigung/ Grundsicherung angesetzt seien. Von daher ist mit der GDKE abzustimmen, inwieweit die innere Struktur des Hauses (Deckenstruktur) erhalten bleiben müsse oder ganz oder in Teilen disponibel ist. Die GDKE signalisierte hierzu Gesprächsbereitschaft.
3. Richtschnur für die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens ist lt. ADD bei Landesförderung (z. B. über die Städtebauförderprogramme „Stadtsanierung“ oder „Aktive Zentren“), dass die Kosten für die Sanierung maximal das 1,5-fache eines vergleichbaren Neubaus betragen. Ein wesentliches Element, dies zu beurteilen, ist die künftige Nutzung. Die Obere Denkmalschutzbehörde empfahl, die im Konzept von dury et hambusch dargestellten Nutzungen zu prüfen – im Idealfall mit einem möglichen Investor und unter Einbindung der für den Denkmalschutz zuständigen Stellen.
4. Die Verwaltung brachte zum Ausdruck, dass man sich der stadthistorischen Bedeutung des Hauses bewusst ist. Die Lage und der desolate Zustand des Hauses machten es schwierig bis unmöglich, einen Investor zu finden und die finanzielle Lage der Stadt erlaube es nicht, das Haus selbst zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen.

▪ Mögliche Fördermittel:

1. Die ADD wies auf die bereits in das Haus geflossenen Fördermittel des Landes im Rahmen der Stadtsanierung und das darin begründete Interesse des Landes am Erhalt des Hauses hin. Das Referat Städtebauförderung bestätigte nochmals die zugesagte weitere Förderung aus Landesmitteln (Sanierungsgebiet Altstadt Süd-West oder Nachfolgeprogramm Aktive Zentren).
2. Die ADD wies ferner darauf hin, dass sich die Stadt auch hinsichtlich der finanziellen Anreize für einen möglichen Investor dahingehend Gedanken machen müsse, ob es möglich sei, die Beteiligung von derzeit max. 500.000,00 € im Rahmen der Stadtsanierung zu erhöhen.
3. Die ADD kann sich auch vorstellen, dass sich das Land darüber hinaus finanziell an der Freilegung der Fresken beteilige und zwar aus Mitteln des Investitionsstocks. Hier sei eine Ausnahme zu prüfen, da die I-Stock-Mittel ggf. für eine Maßnahme in einem Sanierungsgebiet gewährt würden (Stichwort: Mögliche Doppelförderung). Der Antrag ist kurzfristig zu stellen.
4. Die GDKE teilte mit, dass grundsätzlich die Möglichkeit bestehe, Zuschüsse aus Mitteln des Denkmalschutzes zu gewähren. Eine Aussage zur eventuellen Höhe konnte ad hoc nicht getroffen werden. Ein entsprechender Antrag ist schnellstmöglich zu stellen. Eine Entscheidung sei jedoch abhängig von denen für diese Zwecke vorhandenen Mitteln bei der GDKE.
5. Die ADD bzw. Obere Denkmalbehörde sieht sich im vorliegenden Fall in der Vermittlerrolle und möchte den Prozess weiterhin aktiv begleiten.

D) Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird zweigleisig die weitere Entwicklung des „Haus zum Maulbeerbaum“ angehen.

Zum einen wird kurzfristig der o. g. Förderantrag auf I-Stock-Mittel für die Freilegung der Fresken kurzfristig gestellt. Gleichzeitig meldet die Verwaltung entsprechende Haushaltsmittel für das Jahr 2015 in Höhe von ca. 100.000 Euro für diese Freilegung an. Die Mittel stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats bei den Haushaltsberatungen. Diese Mittel sind jedoch in jedem Fall erforderlich, d. h. unabhängig davon, ob das Gebäude erhalten bleibt oder abgerissen wird (siehe oben).

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Haushaltsaufrufs 2015 die Mittel für die Standsicherheitsmaßnahmen von 20.000,00 €/p.a. auf 40.000,00 € (grober Schätzwert) aufgestockt, um die derzeit vorhandenen Bewegungen des Hauses aufzuhalten.

Zum anderen schlägt die Verwaltung vor, aktiv Gespräche mit der Fa. Archimedes, Landau, zu führen, um das nun nochmals gezeigte Interesse zu verifizieren und ein mögliches Nutzungskonzept zu konkretisieren. Auf dieser Basis könnte dann eine belastbare Kostenschätzung durch den Investor erstellt werden, die zur weiteren denkmalfachlichen Abstimmung mit der GDKE bzw. der Oberen Denkmalbehörde dient. Sobald diesbezüglich Klarheit herrscht, kann die Stadt bzw. der Investor einen Antrag bei der GDKE auf Zuteilung von Fördermitteln stellen.

Darüber hinaus wird parallel in weiteren Abstimmungen mit der GDKE im Detail über das Erfordernis der statischen Grundsicherung des Gebäudes und deren Qualität gesprochen. Ziel der Verwaltung ist es, die dafür notwendigen Kosten so gering wie möglich zu halten, um doch noch einen Investor für das Gebäude zu finden.

E) Zusammenfassung

Der Beschluss des Bauausschusses vom 26.11.2013, dass der Abriss des „Haus zum Maulbeerbaum“ Ende 2014 unausweichlich wird und keine weiteren bestandssichernden Maßnahmen mehr durch die

Stadt getragen werden, wenn kein Investor gefunden wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht umsetzbar. Es sind zunächst Dokumentationsarbeiten durchzuführen. Auch sind Maßnahmen zu definieren, die die Sanierungskosten reduzieren und das Gebäude zumindest in Teilen zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, mit dem letzten verbliebenen Interessenten, der Fa. Archimedes aus Landau, in konkrete Verhandlungen zu treten, um ein tragfähiges Sanierungskonzept zu entwickeln.

Eine rechtssichere Abrissgenehmigung kann durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz erst erteilt werden, wenn die Dokumentationen abgeschlossen sind und nachgewiesen werden kann, dass auch unter Verzicht von Einzelmaßnahmen (z. B. Aufgabe des ursprünglichen statischen Gefüges des Gebäudes) eine wirtschaftliche Sanierung des Gebäudes unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel (Mittel aus der Stadtbauförderung, Denkmalförderung etc.) nicht möglich ist.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

