



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 30.04.2010	Aktenzeichen: 610-St10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	03.05.2010	Vorberatung	
Hauptausschuss	11.05.2010	Vorberatung	
Stadtrat	25.05.2010	Entscheidung	

### **Betreff:**

Sanierungsgebiet Deutsches Tor; Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Deutsches Tor, Neustadter Straße 2, gem. § 164 a BauGB i. V. m. § 177 BauGB; Grundstückseigentümer: Thorsten Holch, Dagobertstraße 1, Landau in der Pfalz

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für die am 17.02.2009 beschlossene künftige Modernisierung und Instandsetzung des historischen Torgebäudes der ehem. Festung Landau, Neustadter Straße 2 zum Wohn- und Geschäftshaus soll die bislang festgesetzte Förderhöhe von € 330.000,---(pauschal) auf € 500.000,---(pauschal) erhöht werden.
2. Die Laufzeit des abzuschließenden Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags wird bei 25 Jahren belassen.
3. Es wird beschlossen, dass die im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Eigentümer getroffene Übereinkunft, dass die Hälfte des städtischen Eigenteils vom Eigentümer getragen wird, entfällt. Damit beläuft sich der städtische Anteil (20%) auf € 100.000,-- bei einer zugrundegelegten Fördersumme von € 500.000,-- . Im Nachtragshaushalt wird die erhöhte Fördersumme von € 500.000,-- eingestellt.

### **Begründung:**

#### Bedeutung des „Deutschen Tores“

Das Deutsche Tor zählt zu den herausragenden Landauer Baudenkmalen. Das Objekt ist eines der beiden Haupttore der Landauer Festung, geht baulich wohl bis in das späte 17. Jhd. zurück und besteht aus dem ehemals stadtseitigen Torbau, der Durchfahrt und der ehemals feldseitigen Schaufront in der Art eines römischen Triumphbogens mit der Flachplastik Ludwigs XIV. im Giebel. Im späten 19. Jhd. erfolgte der Umbau zur landwirtschaftlichen Kreiswinterschule. Bis vor kurzem wurde ein Teil der Räume noch durch das Naturwissenschaftliche Technikum genutzt (ostseitiger, gründerzeitlicher Anbau), die übrigen Räume standen in den letzten Jahren leer.

Durch die Lage im Stadtgrundriss dokumentiert dieses Gebäude die nördliche Grenze der mittelalterlichen Stadt. Die nördlich anschließende Bebauung gehört bereits der gründerzeitlichen Stadterweiterung des späten 19. Jhdts. an. Damit kommt dem Gebäude neben seinem geschichtlichen und künstlerischen Wert eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, da es das historische Bild des Untertorplatzes wesentlich prägt und sich deutlich als barockes Gebäude von der Gründerzeitbebauung absetzt.

Es handelt sich um ein geschütztes Baudenkmal gem. §§ 3 u. 8 Denkmalschutzgesetz.

### Modernisierung und Instandsetzung

Das Anwesen wurde am 17.03.2003 durch Herrn Thorsten Holch erworben.

Die genehmigte Planung beinhaltet die Umnutzung zum Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit Einbau mehrerer Wohneinheiten in den Ober- und Dachgeschossen und verschiedenen gewerblichen Einheiten, wie Büros im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss sowie eines Gastronomiebetriebs in Torhalle, Torfahrt und Wachlokalen des Erdgeschosses unter Mitnutzung eines neuen Glasanbaus an der Westfassade mit Freisitz.

Die Belange der Denkmalpflege werden in der Planung und Ausführung der Maßnahme „Deutsches Tor“ berücksichtigt. Die Originalsubstanz aus der Zeit der fortifikatorischen Nutzung als auch die baulichen Veränderungen der Gründerzeit bleiben erhalten und werden denkmalgerecht instandgesetzt und restauriert. Moderne Zubauten sollen durch formale Eigenständigkeit erkennbar bleiben.

Mit der Maßnahme soll ein stabiles Nutzungsgefüge etabliert werden, das zum dauerhaften Erhalt des Denkmals beiträgt.

Darüber hinaus soll damit die gewerbliche Attraktivität des Untertorplatzes als nördlicher Abschluss der Königstraße erhöht und somit auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Belebung des unteren Abschnittes der Königstraße geleistet werden.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme „Deutsches Tor“ führt gemäß § 136 Abs. 4 Nr. 1 u. 4 BauGB zu einer Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, hygienischen und wirtschaftlichen Erfordernissen sowie zur Verbesserung des Stadtbildes und entspricht somit den städtischen Sanierungszielen.

### Erhöhung der Fördersumme

Ein Rechtsanspruch auf Kostenerstattung besteht grundsätzlich nur dann, wenn die Instandsetzung und Modernisierung durch Gebot gemäß § 177 BauGB von der Stadt angeordnet wurde. Ist dies wie hier nicht der Fall, handelt es sich um eine freiwillige Förderung der Stadt, für die die Förderrichtlinien der Stadt maßgebend sind.

Die Höhe der Förderung ist auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag), höchstens jedoch 20% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert).

Die Stadt gewährt die Fördersumme grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale (pauschalierter Kostenanteil).

Eine Unterstützung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme „Deutsches Tor“ aus Mitteln der Städtebauförderung wurde im Hauptausschuss am 03.06.2008 beschlossen.

Anhand der am 18.07.2007 von Herrn Holch vorgelegten Kostenschätzung nach DIN 276 war von der DSK der Kostenerstattungsbetrag (KEB), der unrentierliche Kostenanteil (€ 303.410,--) ermittelt worden, auf dessen Grundlage zunächst der Pauschalbetrag (€ 300.000,--) der Fördersumme festgelegt wurde.

Bei der Berechnung dieses Kostenerstattungsbetrages war von der DSK zu diesem Zeitpunkt jedoch ein Vorsteuererstattungsbetrag angenommen, der sich auf die gesamten Baukosten bezog. Da die Vorsteuererstattung jedoch nicht auf die auf den Wohnanteil anfallenden Kosten gegeben wird, ergab sich bei einer erneuten, korrigierten Berechnung ein KEB-Wert von € 503.236,-- . Trotz des korrigierten Kostenerstattungsbetrages wurde in der Sitzung des Hauptausschusses vom 3.06.2008 die Fördersumme von € 300.000,-- beschlossen mit der Begründung, dass es sich bei der finanziellen Förderung der Stadt um einen freiwilligen Zuschuss handele, der darüber hinaus von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln der Stadt Landau abhängig sei. Gleichzeitig wurde die

Übereinkunft getroffen, die Hälfte des städtischen Eigenanteils vom Eigentümer übernehmen zu lassen.

Da die Finanzierung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zwischenzeitlich aufgrund gestiegener Baukosten und höherer Fremdkapitalkosten erschwert worden war, wurde die ursprünglich beschlossene Fördersumme von € 300.000,- in der Sitzung des Hauptausschusses vom 17.02.2009 auf € 330.000,- erhöht. Darüber hinaus wurde abweichend von der Modernisierungsrichtlinie und vorbehaltlich der Zustimmung der ADD bzw. des Ministeriums der Finanzen einer Reduzierung der Laufzeit des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages von 25 Jahren auf 15 Jahre beschlossen. Aufgrund einer Erklärung des Finanzministeriums und des Ministeriums des Innern und für Sport ist eine Verkürzung der Laufzeit nicht möglich.

Unterdessen wurde vom Eigentümer gefordert, die Fördersumme auf € 500.000,- anzuheben, da mit Hilfe der beschlossenen Förderung keine umfassende Sanierung geleistet werden könne bzw. der Umfang der Sanierungsleistungen reduziert werden müsse.

In einem Gespräch zwischen der ADD und Vertretern des Bauamtes wurde die Sachlage erörtert. Ergebnis ist die in Aussicht gestellte Erhöhung der Fördersumme auf den Maximalbetrag von € 500.000,- unter der Voraussetzung, dass das gesamte Objekt seiner künstlerischen, städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung entsprechend saniert wird. Dabei sind alle zum Erhalt des Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen gemäß denkmalrechtlicher Genehmigung auszuführen. Zur Finanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt bei der nächsten Mittelanmeldung die erhöhte Fördersumme beantragt. Eine verbindliche Zusage zu dieser Fördersumme erfolgt erst nach Eingang des entsprechenden Bewilligungsbescheides des Innenministeriums. Eine Berücksichtigung der erhöhten Fördersumme erfolgt im Nachtragshaushalt.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Herr Holch darüber hinaus zugesagt hat, das geschützte Kulturdenkmal Neustadter Straße 3 zu sanieren. Es wurde von Herrn Holch erklärt, dass auf den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zu diesem Objekt verzichtet werden soll.

#### Vertragslaufzeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme

Für die Beibehaltung der Laufzeitverkürzung auf 15 Jahre (Abweichung von der geltenden Modernisierungsrichtlinie für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Deutsches Tor“ und von Ziff. 8.2.4 der VV-LHO zu § 44 ) liegt keine Zustimmung von Seiten der ADD bzw. des Ministeriums der Finanzen vor.

Gemäß der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“ und laut Ziff. 8.2.4 der VV-LHO zu § 44 beträgt die Dauer der Vertragsbindung 25 Jahre ab Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung.

#### Städtischer Eigenanteil

Die im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Eigentümer getroffene Übereinkunft, den städtischen Eigenanteil in Höhe von bislang € 66.000,- zur Hälfte vom Eigentümer übernehmen zu lassen, wird nunmehr fallengelassen. Hierzu wurde von Seiten der ADD der Einwand geäußert, dass es nicht begründbar sei, aufgrund eines Finanzierungsdefizits des Investors die Fördersumme auf den Maximalbetrag zu erhöhen und gleichzeitig vom Investor zu fordern, dass er die Hälfte des städtischen Anteils übernehme.

Die Förderung erfolgt anteilig, d.h. das Land übernimmt 80%, die Stadt 20% der Förderkosten. Das bedeutet bei dieser Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme eine finanzielle Belastung von € 100.000,- anstatt der ursprünglichen beschlossenen € 33.000,- für die Stadt (Hälfte des städtischen Eigenanteils), wobei in 2010 € 33.000,- und in 2011 € 67.000,- anfallen werden.

#### Auswirkung:

Beteiligtes Amt/Ämter:

20

Schlusszeichnung:

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