



Sitzungsvorlage
230/293/2016

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 17.11.2016	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.11.2016	Vorberatung N	
Hauptausschuss	29.11.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.12.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Haus zum Maulbeerbaum;

- a) Statische Ertüchtigung des Hauses und
- b) Verlängerung der Option, die der Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum zum Erwerb des Hauses eingeräumt wurde

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der Durchführung von Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung des Hauses zum Maulbeerbaum zu.
2. Der Stadtrat beschließt, die hierfür erforderlichen Mittel i.H.v. ca. 601.000,00 €, verteilt auf die Haushaltsjahre 2017 (Anteil 215.000,00 €), 2018 (Anteil 226.000,00 €) und 2019 (Anteil 160.000,00 €) auf dem PK 5731.5231 zur Verfügung zu stellen.
3. Der Stadtrat stimmt der Verlängerung der Option, die der Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum zum Erwerb des Hauses eingeräumt wurde, um 18 Monate, bis zum 31.05.2018, zu

Begründung:

In der Sitzung am 26.11.2013 fasste der Bauausschuss folgenden Beschluss

1. Auf Grundlage des nunmehr erarbeiteten Konzeptes zur Nutzung und Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ nebst Kostenschätzungen durch das Büro dury et hamsch, 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).
(Nachträgliche Anmerkung: geschätzt ca. 200.000,00 €)

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 Unterhaltungsmittel 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.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Ein Investor konnte jedoch nicht gefunden werden.

Da somit über den Abriss des Gebäudes zu befinden war, wurde vorab ein Gespräch mit der Oberen Denkmalschutzbehörde und dem Referat Städtebauförderung (ADD) und der Denkmalfachbehörde (GDKE) geführt. Dieses Gespräch fand am 16.09.2014 statt. Ergebnis des Gespräches war u.a. die Forderung, das Vorhandensein weiterer Fresken in den Saalbereichen des Hauses zu überprüfen und ggf. freilegen zu lassen.

Diese Forderung führte dazu, dass der Hauptausschuss in der Sitzung am 04.11.2014 beschloss, die Mittel für die Standsicherheitsmaßnahmen im Jahr 2015 von 20.000,00 € auf 40.000,00 € aufzustocken und Mittel i.H.v. 100.000,00 € für die Freilegung der Fresken bereitzustellen.

In seinem Schreiben vom 24.11.2014 informierte der Verein Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum e.V. über die Absicht, eine Genossenschaft zu gründen, die gewährleisten sollte, dass das Haus renoviert wird. Diesem Schreiben waren Konzepte zur Gründung der Genossenschaft und ein Finanzierungskonzept beigefügt. In diesem Finanzierungskonzept, geht der Verein Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum e.V. von Gesamtkosten von 2.700.000,00 € aus. Diese sollen wie folgt erzielt werden:

800.000,00 €	(300.000,00 € ersparte Abrisskosten, 500.000,00 € Städtebauförderung)
820.000,00 €	(Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteile / Spenden)
1.080.000,00 €	(Kredite / Eigenleistungen)
2.700.000,00 €	geschätzte Gesamtkosten

Anmerkung:

Das Nutzungskonzept und das Finanzierungskonzept haben Mitglieder der Hauses zum Maulbeerbaum / Genossenschaft am 19.02.2015 gegenüber dem früheren Oberbürgermeister, Herrn Hans-Dieter Schlimmer, im Rahmen eines persönlichen Gespräches erläutert und mit Schreiben vom 25.02.2015 übersandt.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 12.05.2015 informierten Mitglieder des Vereins der Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum bzw. der Haus zum Maulbeerbaum - Genossenschaft über den Aufbau und die Wirkungsweise der Genossenschaft, , präsentierten das Nutzungskonzept und stellten die vorläufige Kostenschätzung vor.

Am 26.05.2015 beschloss der Stadtrat, dem Verein der Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum für die Dauer von 18 Monaten eine Option zur Übernahme des Hauses einzuräumen. Mit dieser Option sollte dem Verein die Möglichkeit gegeben werden, die Genossenschaft, die für die Sanierung und den Betrieb des Hauses zeichnen soll, zu gründen, sowie ein Finanzierungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. Die Optionsvereinbarung, beginnend ab dem 01.06.2015) wurde am 06.07.2015 unterzeichnet. Die Option läuft am 30.11.2016 aus. Nach Gründung der Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum e.G. trat diese am 04.11.2015 anstelle des Vereins der Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum in die bestehende Optionsvereinbarung ein.

Im Sachstandsbericht vom August 2016 hat die Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum über die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder und den Wert der eingebrachten Geschäftsanteile, sowie eingegangene und erwartete Spenden berichtet. Die finanzielle Situation der Genossenschaft lässt die Übernahme des Hauses zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu. Dies kommt auch im Mitgliederbrief der Genossenschaft vom 25.07.2016 zum Ausdruck. Die Genossenschaft hat zum Ausdruck gebracht, dass die Option über den 30.11.2016 hinaus verlängert werden sollte.

Gemäß § 2 - Pflicht zur Erhaltung und Pflege, des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz, Absatz 1 Satz der genannten Vorschrift, sind Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen.

Diese Forderung gilt insbesondere für Denkmäler, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Hier würden besonders strenge Maßstäbe angelegt, wenn es um die Entscheidung gehe, ob ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude abgerissen werden könne. Dies haben die Vertreter der Oberen Denkmalschutzbehörde, des Referats Städtebauförderung (ADD) und der Denkmalfachbehörde (GDKE) im bereits erwähnten Gespräch am 16.09.2014 nachdrücklich zum Ausdruck gebracht.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen hat der Stadtvorstand aufgrund der Tatsache, dass ein Abriss des Hauses aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft gegenwärtig einerseits nicht in Betracht kommt, die Freskenfreilegung noch nicht abgeschlossen ist und die erforderliche Abstimmung mit der GDKE noch nicht erfolgte, andererseits die Gewährleistung der Standsicherheit unumgänglich umfassende Maßnahmen erfordert, folgende Vorgehensweise beschlossen:

- Auf der Grundlage der Sanierungsvorschläge der Ingenieurgruppe Bauen wird das Haus in den Jahren 2017 bis 2019 durch folgende Maßnahmen statisch ertüchtigt:

Jahr 2017 ca. 215.000,00 €

Ertüchtigung der Dachkonstruktion und Erneuerung der Eindeckung
Entlastung der Decken durch Ausbau der Schüttung
Planungskosten

Jahr 2018 ca. 226.000,00 €

Ertüchtigung des Außenmauerwerks (Vernadeln und Verpressen)
Horizontalabdichtung
Planungskosten

Instandsetzung der Südfassade und Sanierung der Balkenköpfe

Jahr 2019 ca. 160.000,00 €

Erneuerung des Außenputzes

Planungskosten

Durch diese Maßnahmen soll das Haus in einem Zustand versetzt werden, der es in Verbindung mit den bereits erfolgten Sicherungsmaßnahmen zulässt, dass es in den Folgejahren einer Nutzung zugeführt werden kann, zumindest jedoch im Bestand gesichert wird, wie es im Denkmalschutzgesetz als Minimalforderung formuliert ist. Hierbei wird darauf geachtet, dass nur Maßnahmen erfolgen, welche bei einer zukünftigen Nutzung nicht wieder zurück gebaut werden müssten.

- Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in die Haushalte 2017 – 2019 einzustellen. Der Beschluss über die Mittelbereitstellung erfolgt durch den Stadtrat im Rahmen der Verabschiedung der jeweiligen Haushalte.
- Durch die Kämmerereiabteilung – Förderstelle – wurden zur Fristwahrung Förderanträge beim Bund und der GDKE gestellt. Soweit Fördermittel bewilligt werden, sind diese in die Haushalte der entsprechenden Haushaltsjahre einzustellen. Eine Zusage, die geplanten Maßnahmen mit einem Betrag von bis zu 300.000,00 € aus Bundesmitteln zu fördern, liegt vor.
- Die in für die Jahre 2017 – 2019 veranschlagten Haushaltsmittel für die statische Ertüchtigung des Hauses, abzüglich der für diese Maßnahmen vereinnahmten Zuschussmittel, sollen nicht zu einer Aufstockung der Finanzierungsanteile, die im Grundsatzbeschluss vom 26.11.2013 enthalten sind, führen. Sie sind bei den Finanzierungsanteilen der Stadt und der Fördermittelgeber entsprechend zu berücksichtigen, da es sich um „Sowieso“-Kosten handelt, die ein künftiger Investor ohnehin aufbringen müsste.
- Der Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum sollte die Verlängerung der Option für die Dauer von 18 Monaten, bis zum 31.05.2018, in Aussicht gestellt und ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden. Sollte sich in diesen 18 Monaten zeigen, dass die Genossenschaft das Haus nicht übernehmen kann, aber ein anderer Investor zur Übernahme und Sanierung des Hauses bereit ist, sollte diesem nach Ablauf der Optionsfrist ein Angebot zur Übernahme und Sanierung des Hauses unterbreitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, alles Notwendige zu veranlassen.

Hinweis:

Am 23.11.2016 findet ein Gespräch statt, an dem die beauftragte Restauratorin, ein Bauforscher, die Untere Denkmalschutzbehörde, sowie die GDKE teilnehmen. Im Rahmen dieses Termins sollen die neuen Forschungsergebnisse und das weitere Vorgehen besprochen werden.

Hierüber wird mündlich informiert.

Haushaltsjahr 2017

Produktkonto: 5731.5231

Betrag: 215.000,00 €

Haushaltsjahr 2018

Produktkonto: 5731.5231

Betrag: 226.000,00 €

Haushaltsjahr 2019

Produktkonto: 5731.5231

Betrag: 160.000,00 €

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein (Fördermittel sind avisiert, Bescheid liegt noch nicht vor)

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein (Die Fördermittel werden erst in den Haushalt eingestellt, wenn die Förderbescheid vorliegen.)

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Stadtbauamt

Gebäudemanagement

Schlusszeichnung: