



Sitzungsvorlage

610/447/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.02.2017	Aktenzeichen: 61_42/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	13.02.2017	Vorberatung N	
Hauptausschuss	21.02.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	07.03.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“; Objekt „Ehemaliger Schlachthofturm“, Abweichung von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung sowie Abweichung von den kaufvertraglichen Vereinbarungen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Nutzungsänderung des geplanten Neubaus nördlich des denkmalgeschützten ehemaligen Schlachthofturms von dem ursprünglich geplanten Ayurveda- und Yoga-Studio und der Heilpraktikerpraxis in barrierefreie Ferienwohnungen und bei Bedarf in rein privates barrierefreies Dauerwohnen wird zugestimmt.
2. Die künftige Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Anwesens „Ehemaliger Schlachthofturm“ zu einem Künstleratelier mit Ausstellungsraum und Appartement wird weiterhin aus den Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Der gem. Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vertraglich festgelegte maximale Förderbetrag in Höhe von 30.000,- € wird weiterhin in Aussicht gestellt.

Begründung:

1. Beschreibung des Objektes

Das Objekt befindet sich im Osten der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Stadtbibliothek. Es handelt sich um ein Einzeldenkmal gem. §§ 3 und 8 Denkmalschutzgesetz.

Der Schlachthofturm ist Bestandteil des ehemaligen Schlachthofareals, das im Zeitraum von 1893 bis 1899 nach Plänen von Moritz Barmen und Stadtbaumeister Schech errichtet wurde. Baugeschichtlich ist der Turm der Neorenaissance und dem Jugendstil zuzuordnen.

Gemeinsam mit der benachbarten Stadtbibliothek bildet der Schlachthofturm den baulichen Rahmen des neu geschaffenen Heinrich-Heine-Platzes am nördlichen Queichufer.

2. Geplante Maßnahmen

Ausgangspunkt für sämtliche Planungen auf dem Grundstück waren die für den Qualifizierungswettbewerb zum ehemaligen Schlachthofgelände definierten Anforderungen aus dem Jahr 2006.

Auf Grundlage der damals eingereichten Pläne und des Nutzungskonzepts stimmten die städtischen Gremien dem Grundstücksverkauf zu (Bauausschuss vom 26. November 2013 und Hauptausschuss vom 3. Dezember 2013).

Zu den Kernpunkten des eingereichten Nutzungskonzepts zählen folgende bauliche Maßnahmen: Der Turm soll als Künstleratelier mit Ausstellungsraum und angegliedertem Appartement denkmalgerecht saniert werden. Nördlich angrenzend an den Turm ist ein Neubau in Form eines Gebäuderiegels geplant. Der Neubau dient zur Unterbringung eines Ayurveda- und Yogastudios und einer Heilpraktikerpraxis. Die vorgesehenen Nutzungen sollen zur Belebung des neu gestalteten Heinrich-Heine-Platzes beitragen.

Diese Strategie wurde politisch kommuniziert und vertraglich (Kaufvertrag sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsvereinbarung) verankert. Um einen Spielraum zu sichern, wurden als Nutzungsalternativen für den Neubau so genannte „Freie Berufe“ und/oder in Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen des nicht störenden Gewerbes in die Regelungen des Kaufvertrages aufgenommen.

Mittlerweile beabsichtigt der Grundstückseigentümer folgende geänderte Nutzung für den Neubau:

- Anstelle des ursprünglich geplanten Ayurveda- und Yogastudios im östlichen Gebäudeflügel sollen nun durchgehend barrierefreie Ferienwohnungen realisiert werden.
- Im westlichen Gebäudeflügel soll anstelle der Heilpraktikerpraxis ebenfalls eine barrierefreie Ferienwohnung oder bei Bedarf auch eine rein private barrierefreie Dauerwohnnutzung möglich sein.
- Gegebenenfalls soll das barrierefreie Dauerwohnen auch auf den östlichen Gebäudeflügel ausgeweitet werden können.

Baurechtlich kann diesen Wünschen nicht widersprochen werden. Die Genehmigungen für die barrierefreien Ferienwohnungen wurden bereits erteilt. Aus stadtplanerischer Sicht wird es jedoch kritisch betrachtet, dass die ursprünglich vorgesehene Belebung des Heinrich-Heine-Platzes durch die geplante Dauerwohnnutzung nun nicht mehr gewährleistet ist.

Abschließend ist festzustellen, dass das ursprünglich eingereichte Nutzungskonzept mittlerweile überformt ist.

3. Förderung

Zur Umsetzung der oben genannten Baumaßnahmen wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag geschlossen (Vertrag mit Datum vom 7. Juli 2016).

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung soll eine nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Schlachthofturmes unterstützen. Durch die Förderung von maximal 30.000,- € soll sichergestellt werden, dass diese Ziele erreicht werden. Die Zustimmung der ADD zum Modernisierungsvertrag ist mit Schreiben vom 10. August 2016 erfolgt.

4. Vorschlag für das weitere Vorgehen

Der vom Eigentümer geforderten Umnutzung des ehemals geplanten Ayurveda- und Yoga-Studios und der Heilpraktikerpraxis in barrierefreie Ferienwohnungen und bei Bedarf in rein privates barrierefreies Dauerwohnen wird zugestimmt. Es wird jedoch auf den vertraglich manifestierten Ausbau des Schlachthofturmes als Künstleratelier mit Ausstellungsraum und angegliedertem Appartement bestanden.

Die künftige Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Anwesens „Ehemaliger Schlachthofturm“ zu einem Künstleratelier mit Ausstellungsraum und Appartement wird weiterhin aus den Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Der gem. Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vertraglich festgelegte Förderbetrag in Höhe von maximal 30.000,- €

wird weiterhin in Aussicht gestellt. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung wird insoweit angepasst, als dass ihr die aktualisierten Planunterlagen beigelegt werden.

Der Vorschlag für das weitere Vorgehen, auch wenn dies einen funktionalen Verlust zur Belebung des Heinrich-Heine-Platzes bedeutet, ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Es besteht keine Handhabe, um das ursprünglich eingereichte und von städtischer Seite favorisierte Nutzungskonzept baurechtlich durchzusetzen.
- Die Möglichkeit der Rückabwicklung des Kaufvertrages ist mit weiteren erheblichen Kosten für die Stadt Landau verbunden und zudem vom Einverständnis des jetzigen Eigentümers abhängig.
- Weiterhin ist die Rückabwicklung des Kaufvertrages mit einem zusätzlichen enormen Zeitverlust verbunden, was sich nachteilig auf den dringenden Sanierungsbedarf des denkmalgeschützten Turmes auswirken würde.
- Unklar ist auch, ob bei einer Neuvermarktung des Grundstücks ein Nutzungskonzept zum Tragen kommt, welches zu einer besseren Belebung des Heinrich-Heine-Platzes beiträgt.
- Der im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung in Aussicht gestellte Förderbetrag bezieht sich auf die Sanierung des denkmalgeschützten Turmes. Die vorgesehene Nutzungsänderung im nördlich angrenzenden Neubau sollte dabei förderrechtlich nicht relevant sein.

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Liegenschaftsabteilung

Schlusszeichnung:

