



Sitzungsvorlage **230/306/2017**

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 20.06.2017	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	19.06.2017	Vorberatung N	
Stadtrat	27.06.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

„Haus zum Maulbeerbaum“, Marktstraße 92 und 94

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat stimmt zu, dass die Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum eG i.Gr. durch die Stadt Landau in der Pfalz bevollmächtigt wird, für die Durchführung des ersten Sanierungsabschnittes für das Haus zum Maulbeerbaum Zuwendungsanträge beim Bund und beim Land zu stellen.
- b) Der Stadtrat beschließt, das Eigentum des „Haus zum Maulbeerbaum“ (Marktstraße 92 und 94, 76829 Landau in der Pfalz) nach Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister unter Beachtung der Anforderungen zu „G“ dieser Sitzungsvorlage auf diese zu übertragen.

Begründung:**A. - Investorensuche**

Die Sitzungsvorlage vom 12. November 2013 (Vorlage Nr. 610/249/2013) war Grundlage für das weitere Vorgehen in Sachen „Haus zum Maulbeerbaum“. Die Sitzungsvorlage wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 26. November 2013 abschließend beraten. Die Mitglieder des Bauausschusses beschlossen mehrheitlich den nachgenannten und abgeänderten Beschlussvorschlag (Hinweis: Die beschlossene Änderung ist unter Nr. 4 in roter Schrift dargestellt):

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 ersparte 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 **Abrissantrag 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.

Die im ersten Quartal 2014 erfolgte Ausschreibung zur Investorensuche brachte keinen Erfolg.

Hinweis zu a):

Die Maßnahme "Altstadtsanierung Süd-West" ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Städtebaufördermittel aus dieser Maßnahme können deshalb nicht mehr beantragt werden. Ob Städtebaufördermittel im Rahmen eines anderen Förderprogrammes beantragt und gewährt werden können, ist im weiteren Verfahren gesondert zu prüfen. Ggf. ist eine gesonderte Gremienentscheidung herbeizuführen.

B. – Optionsvereinbarung

In seiner Sitzung am 26. Mai 2015 beschloss der Stadtrat auf der Basis der Sitzungsvorlage vom 19. Mai 2015 (Vorlage Nr. 230/264/2015), dass die Stadt Landau in der Pfalz gegenüber dem Verein der Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum Landau e.V. für die Dauer von 18 Monaten, gerechnet ab dem 01.06.2015, hinsichtlich des Hauses zum Maulbeerbaum einen Veräußerungsverzicht erklärt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, für den genannten Zeitraum eine zwischen der Stadt und dem Verein abzuschließende Optionsvereinbarung mit Veräußerungsverzicht auszuarbeiten und abzuschließen.

Ziel der Vereinbarung war, dem Verein „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum e.V.“ Zeit zu geben, die Genossenschaft, die für die Sanierung und den Betrieb des Hauses zeichnen soll, zu gründen, sowie ein Finanzierungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Die Vereinbarung wurde am 06. Juli 2015 zwischen der Stadt Landau und dem „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum e.V.“ abgeschlossen. Nach Gründung der Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum e.G. i.Gr. trat diese am 4. November 2015 anstelle des Vereins „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum e.V.“ in die Vereinbarung ein. Die Vereinbarung wurde am 5. Januar 2017 bis zum 31. Mai 2018 verlängert (sh. Vorlage Nr. 230/293/2016, vom 17. November 2016 und Beschluss des Stadtrates hierzu).

C. – Statische Ertüchtigung des Hauses

Auf der Grundlage der Sitzungsvorlage vom 17. November 2016 (Vorlage Nr. 230/293/2016) beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2016

1. der Durchführung von Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung des Hauses zum Maulbeerbaum zuzustimmen,
2. 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 Verlängerung der Option, die der Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum zum Erwerb des Hauses eingeräumt wurde, um 18 Monate, bis zum 31. Mai 2018, zuzustimmen.

D. – Beantragung von Fördermitteln durch die Stadt

Auf Basis der vorgesehenen Maßnahme zur statischen Ertüchtigung des Hauses zum Maulbeerbaum mit dem vorgenannten Kostenvolumen i. H. v. 601.000,00 € wurden Ende des Jahres 2016 Förderanträge beim Bund und beim Land gestellt. Beide Förderprogramme können miteinander kombiniert werden. Die Fördermittelbescheide wurden noch nicht erlassen, jedoch gab es Signale der potenziellen Fördermittelgeber, wonach eine hohe Fördersumme unverbindlich in Aussicht gestellt wurde.

E. – Beantragung von Fördermitteln durch die Genossenschaft

Die Mitglieder der Genossenschaft brachten sodann in mehreren Gesprächen zum Ausdruck, dass die Genossenschaft das Haus zum Maulbeerbaum übernehmen möchte, um bereits im ersten Sanierungsabschnitt Maßnahmen durchzuführen, die über die reine Standsicherheit hinaus im Hinblick auf die geplante Folgenutzung notwendig und sinnvoll seien.

Die Genossenschaft sei bislang noch nicht in das Genossenschaftsregister eingetragen, da es mangels ausreichender finanzieller Mittel nicht möglich sei, einen Geschäftsplan aufzustellen, der wiederum Grundlage für die Eintragung sei. Der Geschäftsplan könne erst aufgestellt werden, wenn die Fördermittel, die der Stadt durch Bund und Land in

Aussicht gestellt wurden, auf die Genossenschaft übertragen werden. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister und Übernahme des Hauses sei, so die Mitglieder der Genossenschaft, auch wesentliche Voraussetzung für die Akquirierung von Sach- und Geldspenden und den Beitritt weiterer Mitglieder zur Genossenschaft.

Im Rahmen eines Gespräches am 1. Juni 2017 brachten die Vertreter zuständigen oberen Landesbehörde „Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz“ (GDKE) zum Ausdruck, dass die Genossenschaft im eigenen Namen Zuwendungsanträge beim Land und beim Bund stellen könne, um Zuschussmittel für den ersten Sanierungsabschnitt für das Haus zum Maulbeerbaum zu erhalten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt als Noch-Eigentümerin des Hauses der Genossenschaft eine Vollmacht erteilt. Seitens der GDKE wurde in Aussicht gestellt, dass die beabsichtigte Fördersumme von insgesamt 500.000,00 € (300.000,00 € Bundesmittel und 200.000,00 € Landesmittel) unverändert bleibe. Die bereits gestellten Förderanträge der Stadt Landau werden durch die neuen Anträge der Genossenschaft obsolet.

Insgesamt geht die Genossenschaft von Investitionskosten i.H.v. ca. 900.000,00 € für den ersten Sanierungsabschnitt aus (500.000,00 € Fördermittel Bund und Land, 300.000,00 € Sanierungskostenzuschuss der Stadt aus ersparten Abrisskosten, 100.000,00 € Eigenanteil der Genossenschaft). Das Konzept des GML für die Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung des Hauses geht von 600.000,00 € aus. Die Kostendifferenz basiert auf den unterschiedlichen Zielsetzungen des GML und der Genossenschaft im Hinblick auf die durchzuführende statische Ertüchtigung und die künftige Nutzung des Hauses.

Die Vertreter der GDKE baten darum, dass die baufachliche Begleitung der Vergabeverfahren und die Prüfung des Schlussverwendungsnachweises durch die Stadt erfolgt. Im Förderbescheid, der der Genossenschaft erteilt wird, soll eine entsprechende Forderung aufgenommen werden. Dieser Bitte soll, vor dem Hintergrund, dass die Stadt Interesse an der denkmalgerechten Sanierung des Objektes hat, gefolgt werden. Die Abstimmung zur konkreten Ausgestaltung der Zusammenarbeit erfolgt zwischen den Beteiligten. Eine Kostenerstattung für die Verwaltungsleistungen wird nicht erhoben.

Da die Genossenschaft das Haus nur übernehmen und die Sanierung vorantreiben kann, wenn ihr die dafür notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen, sollte dem Antrag der Genossenschaft, sie zur Beantragung von Fördermitteln zu bevollmächtigen, entsprochen werden.

F. – Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister

Nach der Bewilligung der Fördermittel (Bund und Land 500.000,00 € und der Bewilligung des Sanierungszuschusses der Stadt (300.000,00 € ersparte Abrisskosten) erstellt die Genossenschaft einen Geschäftsplan und betreibt auf dieser Grundlage die Eintragung in das Genossenschaftsregister.

Sobald die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgt ist, soll die Übertragung des Hauses von der Stadt auf die Genossenschaft erfolgen.

G. – Übertragung des Hauses an die Genossenschaft

Nach Vorlage des Eintragungsnachweises in das Genossenschaftsregister sollte die Übertragung des Hauses zum Maulbeerbaum in Form eines Kaufvertrages zum symbolischen Wert von 1,00 € erfolgen.

In das Eigentum der Genossenschaft gehen über:

- das Grundstück Fl.St.Nr. 88 (Gemarkung Landau), zu 56 qm, einschließlich dem aufstehenden Gebäude Marktstraße 92,
- das Grundstück Fl.St.Nr. 87/3 (Gemarkung Landau), zu 389 qm, einschließlich dem aufstehenden Gebäude Marktstraße 94,
- das Grundstück Fl.St.Nr. 87/4 (Gemarkung Landau), zu 54 qm.

Der Bodenrichtwert beläuft sich auf ca. 192.000,00 €. Die Grundstücke werden mit einem Wert von 28.266,28 €, die beiden aufstehenden Gebäude werden Stand 31. Dezember 2017 jeweils mit dem Erinnerungswert von je 1,00 € in der Anlagenbuchhaltung geführt. Unter Berücksichtigung der Sanierungsverpflichtung und den hieraus resultierenden erheblichen unrentierlichen Kosten ergibt sich ein negativer Marktwert, der den Grundstückswert übersteigt. Aufgrund dessen ist die Übertragung der Gebäude zum Erinnerungswert von 1,00 € begründet.

Insbesondere folgende Bedingungen sind kaufvertraglich zu regeln:

1. Die Genossenschaft ist verpflichtet, das „Haus zum Maulbeerbaum“ auf der Grundlage eines mit dem Stadtbauamt sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmenden Sanierungs- und Nutzungskonzeptes denkmalgerecht zu sanieren und insbesondere die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen und zu wahren. Klargestellt wird, dass es sich hierbei nicht um einen öffentlichen Bauauftrag i.S.d. § 103 Abs. 3 des Gesetzes zur Wettbewerbsbeschränkung (GWB) handelt.
2. Die Stadt stellt unter dem Vorbehalt der Haushaltsbeschlüsse einen an den Baufortschritt gekoppelten anteiligen städtischen Sanierungszuschuss in Höhe von maximal 300.000,00 Euro (brutto), als Ausgleich für ersparte Abriss- und Entsorgungskosten des Gebäudes, in Aussicht. Die Mittelbereitstellung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Haushaltsmittel durch die Kommunalaufsicht. Die Haushaltsmittel werden in den Jahren 2018 und 2019 jeweils hälftig in den Haushalt eingestellt. Abschlagszahlungen sind möglich. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Details der Auszahlung und Abrechnung mit der Genossenschaft zu vereinbaren. Hinsichtlich dieses Zuschusses ist eine Rückzahlungsverpflichtung in den Vertrag aufzunehmen, die der Rückzahlungsverpflichtung in den Fördermittelbescheiden des Bundes / des Landes entspricht.
3. Die 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.
4. Die Kosten der Beurkundung trägt die Stadt.
5. Zeitnah zur notariellen Beurkundung geht die Verpflichtung, sämtliche laufende Kosten für die Gebäude Marktstraße 92 und 94 zu tragen sowie die Haftung für die Gebäude und die Verkehrssicherungspflicht an die Genossenschaft über.
6. Zeitnah zur notariellen Beurkundung folgt, tritt die Genossenschaft als Vermieterin in die für das Gebäude Marktstraße 92 bestehenden Mietverhältnisse ein.

Der Stadtrat stimmt der Übertragung der Anwesen Marktstraße 92 und 94 auf die Genossenschaft Haus zum Maulbeerbaum zu den genannten Bedingungen zu. Sollte sich im Zuge der konkretisierenden Verhandlungen zur Übertragung des Gebäudes Anpassungsbedarf ergeben, wird die Verwaltung ermächtigt, diese vorzunehmen, soweit es sich nicht um erhebliche Änderungen handelt.

Die finanziellen Auswirkungen sind im Nachtragshaushalt 2017 darzustellen.

Auswirkung:

Produktkonto: 5731.5419 (Sanierungskostenzuschuss)
Haushaltsjahr: 2018 und 2019
Betrag: jeweils 150.000,00 €

Produktkonto: 1142.5344 (Buchverlust Grundstücke)
Haushaltsjahr: 2017
Betrag: 28.266,28 €

Produktkonto: 5731.452900 (6851)
Haushaltsjahr: 2017
Betrag: 2,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:
Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein ☐

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ☐/Nein ☒

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein ☐
Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein ☐

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM
Zentrale Vergabestelle
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt
Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

--