



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 19.01.2016	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 19/2016
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	03.02.2016	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Haupt- und Personalausschuss	15.02.2016	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	29.02.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Erneuerungsmaßnahme Nördliche Altstadt
- Förderung des Gebäudes Kaiserstraße 89

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebäude Kaiserstraße 89 wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahme mit max. 100.000 € gefördert.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Vorbereitungen vorzunehmen.

Anlage(n):

- Nutzungskonzept, Plan Ansichten, Plan Grundrisse
- Übersichtsplan des Sanierungsgebietes
- Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Denkmal

Das denkmalgeschützte Gebäude von 1809/10 gehört zu den bedeutsamen Handelshäusern an der Kaiserstraße. Es handelt sich um den früheren Sitz der Weinhandelsfirma Langsdorff, die seit dem Ende des 18. Jahrhunderts in Lahr ansässig war. Das breitgelagerte Hauptgebäude direkt an der Straße nimmt den größten Teil der Grundstücksbreite ein. Das Grundstück umfasst heute noch rund 670 qm Fläche. Ein ehemaliger Hof mit Nebengebäude und kleiner Parkanlage bestehen nicht mehr. Das repräsentative Wohn- und Geschäftshaus ist eines der wenigen erhaltenen Gebäude des Klassizismus der Weinbrenner-Schule in Lahr und von großer architekturgeschichtlicher und wirtschaftsgeschichtlicher Aussagekraft. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz.

Städtebaulicher Missstand

Das denkmalgeschützte Gebäude ist vom „Echten Hausschwamm“ befallen und dringend sanierungsbedürftig. Es steht seit einigen Jahren leer und kann ohne fachgerechte Sanierung des Pilzbefalls nicht genutzt werden. Nach einer ersten gutachterlichen Einschätzung ging man davon aus, dass durch den Befall des Hausschwamms und der damit verbundenen Gebäudesanierung der Substanzverlust am Gebäude so groß wäre, dass die Denkmaleigenschaft aberkannt werden müsste bzw. ein Erhalt des Gebäudes nicht wirtschaftlich sei.

Verschiedene Unterstützer des denkmalgeschützten Gebäudes, die sich um den Erhalt des Gebäudes sorgen, haben ein Zweitgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kann das denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben. Eine fachgerechte Sanierung des Hausschwammbefalls wird zusätzliche Kosten verursachen, sie wird aber eine Wiedernutzung des Gebäudes ermöglichen. Eine Förderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Nördliche Altstadt sollte geprüft werden, um die unrentierlichen Kosten der Schwammsanierung abdecken zu können. Die Kaiserstraße 89 liegt außerhalb des Sanierungsgebietes.

Sanierungsmaßnahme Nördliche Altstadt, Städtebaufördermittel, Sanierungslaufzeit

Das Regierungspräsidium Freiburg, Fachbereich Städtebauförderung, signalisierte, dass unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Erneuerungsmaßnahme Nördliche Altstadt Städtebaufördermittel für das Gebäude Kaiserstraße 89 eingesetzt werden können. Voraussetzungen sind, dass es sich um ein hochrangiges Denkmal handeln muss, dass für den Erhalt des Denkmals eine Förderung zwingend erforderlich ist und dass es sich um einen Ausnahmefall handeln muss im Hinblick auf die notwendige Ergänzung des Sanierungsgebietes. Außerdem ist ein denkmalverträgliches Konzept zu erarbeiten und mit dem Denkmalreferat Freiburg abzustimmen. Das Projekt dürfe zudem nicht als Präzedenzfall für zukünftige Gebietserweiterungen herangezogen werden.

Der Bewilligungszeitraum der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ ist von 2006 bis Ende 2018 festgesetzt und für eine Sanierung/Modernisierung einzuhalten. Das bedeutet, dass eine umfassende Sanierungsmaßnahme bis Ende 2018 schlussabgerechnet sein muss.

Erwerb, Nutzungskonzept

Der Sanierungsaufwand und die damit verbundenen Kosten des pilzbefallenen Gebäudes sind zum heutigen Zeitpunkt schwer einschätzbar. Dennoch hat sich ein Käufer gefunden, der das denkmalgeschützte Gebäude trotzdem erhalten und die Sanierung und Wiedernutzung des Gebäudes in Angriff nehmen würde.

Nach verschiedenen Gesprächen mit der Eigentümerin und der Verwaltung hat ein Investor das Grundstück mit Gebäude im Dezember 2015 erworben. Der Kaufvertrag beinhaltet eine Aufhebungsklausel, die greifen würde, wenn eine Bezuschussung der Maßnahme nicht möglich ist.

Das vorgelegte Nutzungskonzept sieht im Erd- und im Kellergeschoss einen großzügigen Restaurantbetrieb mit Weinkeller vor. Zehn Wohnungen, die der großen Nachfrage nach „Wohnen auf Zeit“ Rechnung tragen sollen, sind im Altbau zwischen 30 qm und 70 qm Größe geplant und sollen entsprechend vermietet werden. Eine Aufzugsanlage ist vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss eingebunden und wird alle Ebenen erschließen. Die Kaiserstraße 89 soll im Eigentum des Erwerbers verbleiben und betrieben werden. Die geschätzten Kosten für den Umbau des geschützten Denkmals zu einem Wohngebäude mit Restaurant betragen rund 2,3 Mio. Euro. Die Kosten für die Hausschwammsanierung sind laut Investor inbegriffen. Der Investor bat um Prüfung, ob über die Erneuerungsmaßnahme Nördliche Altstadt Fördergelder für den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes zur Verfügung stehen würden.

Damit die notwendigen Stellplätze für die Maßnahme hergestellt werden können, hat der Investor einen östlichen Grundstückstreifen entlang der Friedhofstraße über 90 qm erworben.

Das Grundstück Kaiserstraße 89 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung. Die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan lässt einen dreigeschossigen Ergänzungsbau im Osten an der Friedhofstraße zu. Der Investor möchte sich die Option für einen Ergänzungsbau offenhalten. Wohnraum in Form von Appartements kann er sich dort vorstellen.

Weitere Vorgehensweise

Grundsätzlich ist die Zustimmung bzw. der Beschluss des Gemeinderates erforderlich, ob das Projekt als Erneuerungsmaßnahme mit Städtebaufördermittel bedacht werden soll. Vorausgesetzt, dass der Gemeinderat einer Erweiterung des Sanierungsgebietes Nördliche Altstadt zustimmt und damit den Weg zur Förderung des Denkmals frei macht, muss eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgeschlossen werden, die die Modalitäten und den maximalen Förderzuschuss regelt.

Die Wiedernutzbarmachung brachliegender denkmalgeschützter Gebäude bzw. die behutsame Sanierung von Denkmälern ist ein erklärtes Sanierungsziel der Nördlichen Altstadt. Da das hochrangige Denkmal vom „Echten Hausschwamm“ befallen ist und dringend einer Sanierung bedarf, empfiehlt die Verwaltung als private **Ausnahme**, das Sanierungsgebiet um das Grundstück Kaiserstraße 89 zu ergänzen. Eine Deckelung des Zuschusses von maximal 100.000 Euro zur Unterstützung des Projektes wird ebenfalls empfohlen. Der Anteil von 60 % würde von Bund und Land und der Anteil der Stadt von 40 % übernommen werden.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.