

Datum: 07.10.2019
Sachbearbeiter: Lissner, Michael
Telefon: 07544/500-250
Aktenzeichen: FV 623.2
Beteiligte Ämter: Bürgermeister
Hauptamt
Stadtbauamt

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	22.10.2019	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal,“ – Mittelverwendung - Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Frühere Beratungen

- 26.02.2019 GR Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
- 23.03.2019 Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
- 16.04.2019 GR Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
- 10.05.2019 Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal

Vorbemerkungen:

Der Gemeinderat wurde bereits in seiner Sitzung vom 26.02.2019 ausführlich über die Rahmenbedingungen der Städtebauförderung informiert. Des Weiteren war die Städtebauförderung auch ein Thema in der Auftaktveranstaltung des Bürgerdialogs am 23.03.2019. Auf die Ausführungen in diesen Sitzungen wird ausdrücklich verwiesen.

Im Rahmen der Sitzung wird ebenfalls über die wesentlichen Ergebnisse der ersten Bürgerdialogveranstaltungen berichtet. Dabei ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Neuausrichtung der innerstädtischen Entwicklung sicher in einem längerfristigen Konzept z.B.

im Zusammenhang mit der ISEK-Erstellung (integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte) erfolgen sollte. Dennoch erscheint die positive Abwicklung des bestehenden Förderprogramms ein elementares Ziel für die Stadt.

Mit der Programmaufnahme in die Städtebauförderung im Jahr 2013 wurden der Stadt Markdorf bisher für die Realisierung der Sanierungsziele des Gebiets "Rathausareal" 4,6 Mio. € bereitgestellt. Davon wurden vorrangig für den Grunderwerb des Bischofsschlusses 2,6 Mio. € vereinnahmt. Im Zuge der jährlichen Berichterstattung (Termin 15.11.2019) ist gegenüber dem Regierungspräsidium Tübingen ein Sachstandsbericht abzugeben.

In diesem Zusammenhang sind seitens der Stadt Markdorf die weiteren Perspektiven zur Mittelverwendung zu konkretisieren. Im Hinblick auf den noch knapp bemessenen Bewilligungszeitraum – dieser endet regulär zum 30.04.2022 – und der derzeit nicht gesicherten Erfüllung der Sanierungsziele kommt diesem Bericht eine hohe Bedeutung zu.

Insoweit ist es Aufgabe der Stadt Markdorf, zeitnah konkrete Projekte und Maßnahmen zur Erfüllung der Sanierungsziele zu entwickeln und gegenüber den Mittelbewilligungsbehörden verbindlich zu benennen. Ferner ist anhand eines Zeit- und Maßnahmenplanes der Mittelabruf zu skizzieren und in diesem Zusammenhang die Verlängerung des Verfahrens um weitere zwei Jahre anzustreben.

Zeitliche Problematik des Sanierungsverfahrens – Rückgabe der Mittel

Ohne ein schlüssiges Konzept besteht die Gefahr, dass der Stadt Markdorf die Empfehlung ausgesprochen werden könnte, das Projekt vorzeitig zu beenden und die Sanierungsmaßnahme abzurechnen. In diesem Kontext wären die für die Grunderwerbe Bischofsschloss und Adlergebäude gewährten Mittel in vollem Umfang (ca. 2,6 Mio. €) zu erstatten. Weiterhin würden die ausgesprochenen weiteren Bewilligungen (ca. 2 Mio. €) ersatzlos entfallen.

In diesem Zusammenhang ist nochmals hervorzuheben, dass

- eine Verlängerung der Laufzeit ohne Mittelabruf nicht möglich ist,
- eine Übertragbarkeit der Mittel auf andere Projekte während der Laufzeit ohne die Erfüllung der Primärziele nicht praktikabel ist,

- eine Übertragbarkeit der Mittel im Rahmen einer freiwilligen Rückgabe in anderweitige Folgeprojekte ausgeschlossen ist.

Die Stadt steht bezüglich des Sanierungsgebietes vereinfacht ausgedrückt vor einer Richtungsentscheidung. Hierbei ist zu prüfen, ob die wesentlichen Sanierungsziele ggf. in einem vereinfachten Konzept zu erfüllen sind und damit der Mittelabruf sicherzustellen ist, oder die Mittel zu erstatten bzw. aufzugeben sind.

Zur Vermeidung dieser für die Stadt Markdorf nachteiligen finanziellen Entwicklungen könnten folgende Lösungsansätze entwickelt werden:

Lösungsansätze:

1. Rathaus im Bestand – Schwerpunkt energetische Erneuerung

Seit Jahren unstrittig sind der veraltete bauliche Zustand des bestehenden Rathauses mit der völlig unzureichenden energetischen Situation, sowie die nicht erfüllten Vorgaben des Brandschutzes. Weitere funktionale Mängel bestehen in der fehlenden Barrierefreiheit und den veralteten sanitären Anlagen. Insoweit könnten Überlegungen angestellt werden, das Rathaus im Bestand zu modernisieren und die wesentlichsten baulichen und funktionalen Mängel zu beseitigen.

Die Stadt Markdorf ist auch in der politischen Verantwortung, energetisch völlig unzureichende Altgebäude in einen vertretbaren baulichen Zustand zu bringen, zumal hier aktuell entsprechende Fördermittel bereitstehen. Insoweit sollte ein mit vertretbaren Mitteln realisierbares Konzept unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Bausubstanz entwickelt und mit den Mittelbewilligungsbehörden abgestimmt werden.

Auf eine Erweiterung des Gebäudes kann nach Ansicht der Verwaltung verzichtet werden. Vielmehr ist zu untersuchen, inwieweit das Raumprogramm durch Projekte im Umfeld des bestehenden Rathauses umgesetzt werden könnte. Auch hierbei wären die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und energetische Aufwertungen in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Der Vorteil dieses Konzepts liegt darin, dass die weitere städtebauliche Entwicklung im Umfeld des bestehenden Rathauses durch diese behutsame vorrangig energetische Sanierung des bestehenden Baukörpers nicht tangiert wird.

Gleichwohl bestünde in der Folge auch die Möglichkeit, die schrittweise Verwirklichung der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Pläne des Büros Lieb (früher Lieb und Lieb) aus Freudenstadt in Erwägung zu ziehen.

Die Verwaltung hat das Büro Lieb beauftragt, Kosten für die Einzelbausteine Bestandssanierung und Erweiterung zu aktualisieren. Diese Kosten werden bis zur Sitzung vorliegen und präsentiert.

2. Freimachung der rückwärtigen Bebauung als Vorbereitung späterer Neubebauungen -

Die Beseitigung der Bebauung unterhalb des Rathauses ist nach wie vor ein erklärtes Sanierungsziel. In diesem Zusammenhang sollte die rückwärtigen Flächen von der Bebauung freigemacht werden. Damit sollen die Voraussetzungen zu einer späteren Neugestaltung geschaffen werden. Diese Flächen könnten zur weiteren Disposition frei gehalten werden. Die tatsächliche Umsetzung dieser Maßnahmen sollte jedoch erst dann erfolgen, wenn ein geeignetes Folgekonzept erarbeitet ist.

Die Entscheidungsfindung über eine spätere Nutzung und Bebauung könnte mit Zustimmung des Regierungspräsidiums mit dieser Variante zurückgestellt werden. Auch diesbezüglich sollen keine Fixierungen getroffen werden, die eine weitere Entscheidungsfindung durch die weiteren Studien und Prozesse der integrierten städtebaulichen Entwicklung behindern.

Eine mögliche Förderung der Abbruchkosten und der Gebäudesubstanzwerte der bestehenden Bebauung ist vorteilhaft, zumal die Abbruchkosten in den letzten Jahren stark gestiegen sind und die Substanzwerte anteilig durch die Förderung erstattet werden.

Über den Umfang der Freimachung sind Überlegungen anzustellen, damit bestehende funktionierende Nutzungen ggf. innerhalb eines bestimmten Zeitraums aufrecht erhalten bleiben können, bis ein abschließendes Konzept realisiert wird. Eine weitere Option wäre auch die Nutzung der Flächen zur Gestaltung von stadtnahen Parkierungsmöglichkeiten. Auch dies ist als ein vorrangiges Sanierungsziel definiert.

3. Erstattungspflichten Bischofsschloss – sog. Wertansätze

Ein wesentlicher Faktor im Bewilligungsverfahren ist die Erstattungspflicht der Kommune im Hinblick auf den bereits geförderten Grunderwerb Bischofsschloss in voller Höhe (ger. 3,8 Mio. € - daraus 60 % gerundet 2,3 Mio. €). Bei einer Nutzung im Rahmen von Gemeinbedarfseinrichtungen beträgt die Erstattungspflicht lediglich 50 %. Somit könnte die Stadt Markdorf einen Vorteil aus dem geförderten Grunderwerb des historischen Baukörpers in Höhe gerundet 1,15 Mio. € generieren.

Daher sind über die Nutzung der historischen Bauteile des Bischofsschlusses als Gemeinbedarfsobjekt Überlegungen anzustellen. Diese angestrebten Nutzungen müssten mit geringem baulichem Aufwand ggf. auch interimswise realisiert werden.

Der Einsatz von Mitteln aus den Förderungsprogrammen ist ohne grundlegende Modernisierungsmaßnahmen nicht darstellbar und auch vom Förderrahmen ohnehin nicht mehr gedeckt. Daher sollten die Kosten einer einfachen Instandsetzung durch die Kommune aufgebracht werden.

Diese Variante hätte den Vorteil, dass ein Großteil der Grunderwerbskosten gefördert werden könnte und das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt in einem möglichen Folgeprogramm zur Förderung angemeldet werden könnte.

Eine solche Vorgehensweise setzt allerdings voraus, dass das Sanierungsverfahren regulär beendet und gewisse Sanierungsziele erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang ist es allerdings erforderlich, mit den Mittelbewilligungsbehörden einen Konsens auch in diesen Fragen zu erzielen.

Weiteres Vorgehen

Zur Sicherstellung des weitgehenden Mittelabrufs und zu einer geordneten Abwicklung des Sanierungsverfahrens soll auf der vorgenannten Grundlage ein Konzept entwickelt werden. Im Rahmen des Sachstandsberichtes sollen diese Zielsetzungen konkret benannt und im Zuge der Abstimmungen mit den Mittelbewilligungsbehörden erörtert werden. Weiterhin ist eine mögliche Verlängerung des Verfahrens anzustreben.

In diesem Zusammenhang wird das Regierungspräsidium allerdings darauf verweisen, dass eine verbindliche Entscheidung zur Verfahrensverlängerung nur bei bereits begonnenen und in der Realisierungsphase befindlichen Projekten möglich ist.

Insoweit setzt ein solches Verfahren in der Konsequenz eine straffe Zeit- und Maßnahmenplanung und entsprechende zügige Realisierung voraus.

Daher soll im Rahmen der jetzigen Beratung in einem ersten Schritt die grundsätzliche Zielsetzung für das Procedere und Weichenstellung bestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Das Förderverfahren des Sanierungsgebietes „Rathausareal“ wie im Sachvortrag dargestellt fortzuführen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, ein Umsetzungskonzept der angedachten Maßnahmen unter Einbeziehung des Fördergebers zu erarbeiten.
3. Für das Rathaus eine schonende Sanierung zur Beseitigung der wesentlichen baulichen und funktionalen Mängel vorzusehen.