

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand", Modernisierung
und Erweiterung Pflughofstraße 4/1
Bezug: 106/2019
Anlagen: 2 Anlage 1: Auszug aus der Erneuerungsvereinbarung inkl. Entwurfsplanung
Anlage 2: Lageplan und Schrägluftbilder

Beschlussantrag:

Der Förderung des Vorhabens zur Modernisierung der Gewerbeeinheit im Gebäude Pflughofstraße 4/1 mit einem städtischen Anteil in Höhe von max. 15.600,00 Euro wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	HH-Rest 2018
Sonderrechnung -Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand		EUR
Baumaßnahmen; Modernisierung	7.6157.9870.000-0150	297.000 €

Ziel:

Umsetzung des letzten Bausteins zur Erfüllung der förmlich festgelegten Sanierungsziele für den Bereich Pflughofstr. 4/1, 6, 6/1 und 8.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das auf der Grundlage eines Wettbewerbsentwurfs entwickelte Gesamtkonzept zur Neuerichtung und Modernisierung von Gebäudeeinheiten, Schaffung von Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereichen im Bereich des Schulbergs ist bis auf einen Baustein im Bereich des Gebäudes Pflughofstraße 4/1 vollständig umgesetzt. Mit den bisher realisierten Maßnahmen in Verbindung mit der Ansiedlung eines attraktiven Handelsbetriebes (Alnatura) hat der östliche Altstadtrand bereits an Attraktivität gewonnen.

Bis auf das Projekt im Bereich der Pflughofstraße 4/1 sind alle Bausteine aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflughofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ umgesetzt. Das noch fehlende Vorhaben konnte vom bisherigen Eigentümer nicht mehr umgesetzt werden, so dass die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen bisher nicht erfüllt worden sind und die in diesem Zusammenhang zugesprochenen Fördermittel nicht abgerufen werden konnten.

In Verbindung mit dem jetzt vollzogenen Wechsel des Eigentümers im Bereich der erdgeschossigen WEG-Einheit des Grundstückes mit dem Gebäude Pflughofstraße 4/1 soll das ursprünglich auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflughofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ geplante Projekt zur Modernisierung des Bestandsgebäudes mit der Errichtung eines Gebäudeanbaus umgesetzt werden. Als Grundlage hierfür wurde ein neuer Durchführungsvertrag mit den neuen Eigentümern, Architekten und Partner Roller Dannien GbR zur Errichtung eines Architekturbüros geschlossen (Bezug Vorlage 106/2019).

In Verbindung mit den mit dem Alteigentümer geschlossenen Vereinbarungen sowie auf Grund der Bedeutung des Vorhabens im Bereich des Schulbergs für die Erfüllung der Sanierungsziele wurde dem neuen Eigentümer für die durchzuführenden Erneuerungsmaßnahmen am Bestandsgebäude eine finanzielle Unterstützung in Aussicht gestellt.

2. Sachstand

Das vorliegende Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat am 15.06.2018 und am 28.09.2018 vorgestellt, die vorliegende Planung auf der Grundlage des Ergebnisses weiter ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht. Der Anbau wurde gestalterisch nach den Parametern des Wettbewerbsbeitrags bewertet. Denkmalpflegerische Belange, die sich auf Grund der Lage des Projektes im relevanten Umgebungsbereich des Bebenhäuser Pflughofs und der Historischen Stadtbefestigung ergeben, wurden im Planungsverlauf abgestimmt und berücksichtigt. Das Bestandsgebäude liegt im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung, die Erneuerungsmaßnahmen werden nach diesen Parametern realisiert.

Nachdem alle übrigen geplanten Baumaßnahmen des Gesamtprojektes am Schulberg bereits abgeschlossen sind, ist die Umsetzung des Projektes von einer anspruchsvollen Detailplanung in Abstimmung mit den umliegenden Nachbarn gekennzeichnet. Die vorhandene Wohnnutzung in den Obergeschossen wird während der Baumaßnahmen fortgesetzt, so dass die Maßnahmen den förmlich festgelegten Sanierungszielen entsprechen, allerdings die von den Gremien beschlossenen Fördergrundsätze hinsichtlich einer umfassenden Sanierung des Gesamtgebäudes aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht vollständig erfüllt werden können.

Eine finanzielle Unterstützung der Maßnahme unter Einsatz von Städtebaufördermitteln ist daher nicht möglich. In Anlehnung an die mit dem ursprünglichen Eigentümer getroffenen vertraglichen Vereinbarungen und vorbehaltlich einer Zustimmung der Gremien wurde dem Vorhabenträger wegen der beschriebenen städtebaulichen Bedeutung und des öffentlichen Interesses an der Umsetzung des Projektes eine Unterstützung aus städtischen Haushaltsmitteln in Höhe von max. 15.600 Euro in Aussicht gestellt, was dem städtischen Eigenanteil (40 %) im Rahmen der Städtebauförderung entspricht (Anlage 1).

3. Vorschlag der Verwaltung

Zur Erfüllung der Sanierungszielsetzung in Verbindung mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird das Vorhaben unter Beachtung des besonderen öffentlichen Interesses in vorgeschlagenem Umfang aus städtischen Haushaltsmitteln unterstützt.

4. Lösungsvarianten

Es erfolgt keine finanzielle Unterstützung.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzmittel stehen auf der HHSt: 7.6157.9870.000-0150 „Modernisierung“ zur Verfügung.

6. Anlagen

Anlage 1: Modernisierungsvereinbarung Pflughofstr. 4/1 vom 04.06.2019

Anlage 2: Lageplan und Schrägluftbilder