

**Beschlussvorlage FB 3/051/2022
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Vorberatung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
25.10.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Dorferneuerungsmaßnahme Straußdorf;
Folgenutzung und Umbau des Pfarrstadels sowie Dorfplatzes;
Nutzungskonzept und Machbarkeitsuntersuchung;
Ergebnisbericht und (zuwendungsrechtlicher) Maßnahmenbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Ausgangspunkt des Dorferneuerungsverfahrens war die Planung der Ostumfahrung Grafing. Dort musste festgestellt werden, dass eine Umfahrung für den Ortsteil Straußdorf oder eine andere Verkehrslösung nicht zu erreichen ist. Um eine Perspektive für verkehrsfunktionale ortsplannerische Maßnahmen zu finden, wurde ein Dorferneuerungsverfahren ins Gespräch gebracht.

Im Jahr 2015 wurde die Dorferneuerungsmaßnahme in Straußdorf eingeleitet. Hier musste der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 07.07.2015 wurde beim Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern die Durchführung der Dorferneuerung beantragt. Mit Beschluss vom 10.04.2018 hat der Stadtrat dann den Maßnahmenplan (Dorferneuerungsplan) und die Kostenschätzung gebilligt. Dabei wurden unter 35 Einzelmaßnahmen auch 3 Schlüsselmaßnahmen als Startprojekte beschlossen. Als vorrangig vorzubereitende Einzelmaßnahmen (Startprojekte) wurden bestimmt:

- a) Dorfplatz zwischen Pfarrstadel und Kirche
- b) Neuordnung und Erhalt des Schulhofes mit angrenzenden Spielplatz
- c) Querungshilfe am südlichen Ortseingang.

Bislang konnten aus dem nunmehr bereits 7 Jahre dauernden Dorferneuerungsverfahren nur die Querungshilfe am südlichen Ortseingang mit dem Fuß-/Radweg nach Pörsdorf errichtet. Im Jahr 2022 wurde jetzt noch der Gehweg bis zur Moosstraße hergestellt. Weitere Maßnahmen wurden leider noch nicht umgesetzt, auch nicht die aus Gründen der Verfügbarkeit einfach umzusetzende Neuordnung des Schulhofes.

Umso mehr ist jetzt der Pfarrhof / Dorfplatz in den Mittelpunkt der Dorfsanierung getreten. Da schon von Anfang an der Umfang und die Komplexität dieses Teilprojekts erkennbar waren, sollte diese wichtigste Maßnahmen am Ende des Dorferneuerungsprozesses umgesetzt werden. Durch die Verzögerungen ist es jetzt aber zur Schlüsselmaßnahmen geworden. Am Gelingen dieses Projekts wird sich zeigen, ob der Dorferneuerungsprozess insgesamt erfolgreich abgewickelt werden kann.

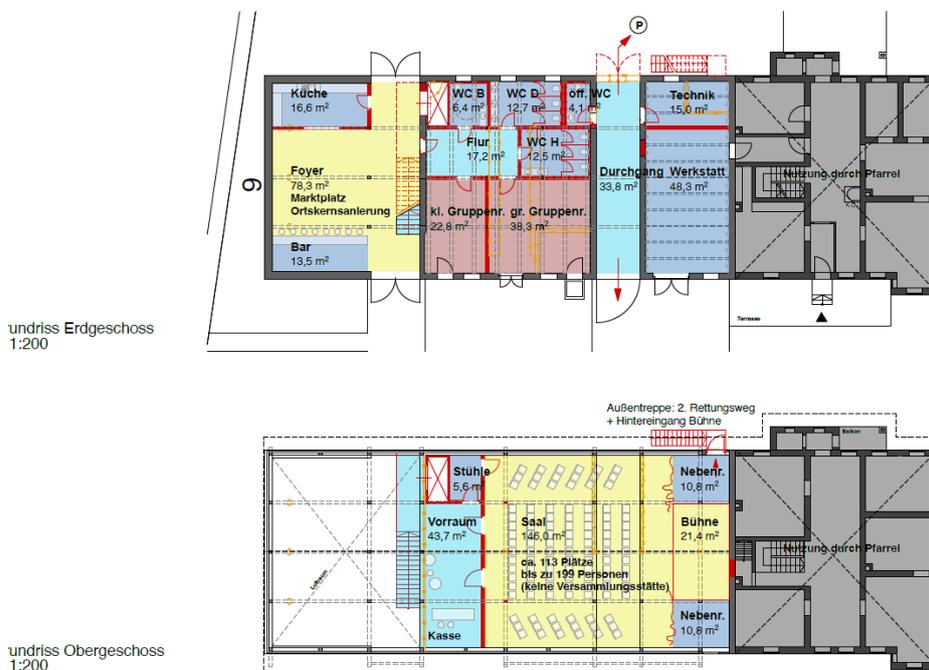
Die Umsetzung ist vor allem deshalb außerordentlich schwierig, da sich Gebäude und Grundstück im Eigentum der Pfarrpfündestiftung Straußdorf befinden (nicht zu verwechseln mit der Pfarrkirchenstiftung). Eine Verwertung wird dort aus kirchenstiftungsrechtlichen Gründen nur im Gebotsverfahren akzeptiert. Mittlerweile hat aber die für die Pfründeverwaltung verantwortliche Erzbischöfliche Finanzkammer in zwei zentralen Punkten ein Entgegenkommen signalisiert. Zum einen ist es denkbar, dass die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses westlich des Pfarrhofes als Finanzierungsgrundlage eingebracht werden kann.

Der Verwertungserlös (Erbbauzins) eines von der Stadt dort geschaffenen Baurechts würde nicht der Pfründestiftung sondern der Sanierung und den Unterhalt des Pfarrhofes zu Gute kommen. Zum anderen wird man seitens der Pfründewwaltung von einem Bieterverfahren für die Verwertung des Pfarrstadels absehen und ermöglicht der Stadt Grafing b.M. eine Zugriffrecht außerhalb eines Wettbewerbsverfahrens.

Um eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anstellen zu können, war es unumgänglich, vorab die zu erwartenden Sanierungskosten zu ermitteln. Hierfür wurde das Planungsbüro monument-consult, Weidacherbergstraße 2c, 84424 Isen, mit einer Machbarkeitsuntersuchung beauftragt.

Machbarkeitsuntersuchung:

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie liegt vor. Im Bericht vom 08.07.2022 wird jetzt das Nutzungskonzept für eine Vereinsnutzung vorgeschlagen. Im Wirtschaftsteil des Pfarrhofes soll ein Foyer mit Aufwärmküche entstehen sowie einen Veranstaltungssaal mit 199 Besucherplätzen (keine Versammlungsstätte) im Obergeschoss. Der Wohnteil bleibt unverändert erhalten. Kleine Gruppenräume und Nebenräume ergänzen die Nutzung (empfohlene Nutzungsvariante (Lösungsansatz 1, Variante 2):



Kosten:

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 2,835 Mio. (Baukosten und Baunebenkosten, Brutto).

Finanzierung:

Schon bei der Diskussion über die Beauftragung der Machbarkeitsuntersuchung wurde deutlich gemacht, dass die erwartet hohen Sanierungskosten für die Umnutzung des Pfarrhofes für gemeindliche Zwecke erkennbar die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt überschreiten werden. Dabei handelt es sich auch nur um einen – wenn auch den wichtigsten – Teil des Teilprojektes, das ja auf die Einrichtung eines Dorfplatzes südlich des Pfarrhofes abzielt.

Das Vorhaben kann deshalb nur dann finanziert werden, wenn staatliche Zuweisungen gewährt werden. Hierzu hat – Auf Vermittlung von Herrn MdL Thomas Huber – am 20. April 2022 ein Besichtigungstermin mit Herrn Prof. Mathias Pfeil stattgefunden. Herr Prof. Pfeil ist Generalkonservator des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Dort wurde die besondere denkmalrechtliche Bedeutung des Pfarrstadels hervorgehoben und das Nutzungskonzept als uneingeschränkt förderwürdig erklärt. Herr Prof. Pfeil hat jede Unterstützung durch denkmalrechtliche Förderstellen zugesagt, die bei dieser Konstellation – der Stadt als künftiger Nutzer – weit über die gewöhnlichen Zuweisungen hinausgehen. Bei einem weiteren Ortstermin mit Herrn Dr. Dittsche, dem Gebietsreferenten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, wurde die weitere Abwicklung besprochen.

Die verbindliche Klärung der staatlichen Förderung setzt voraus, dass die Stadt Grafing b.M. sich für die Umsetzung des Vorhabens erklärt. Nur mit Entscheidung für eine gemeindliche Nutzung sind Förderungen etwa durch die Bayerische Landesstiftung, dem Entschädigungsfonds oder der Deutschen Stiftung Denkmalschutz möglich.

Mit dieser Entscheidung erklärt die Stadt Grafing b.M. natürlich nicht bereits die Durchführung des Vorhabens. Sie bekundet damit ihre Bereitschaft, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit die gemeindliche Nutzung für den Pfarrhof zu übernehmen.

Seitens der Stadt Grafing b.M. wird die Finanzierbarkeit nur dann gelingen, wenn wenigstens 70 v.H. der Gesamtkosten durch staatliche Zuweisungen (Zuschüsse aus Denkmalrecht und Dorferneuerung) oder Zuwendungen Dritter geleistet werden. Ergänzend kann durch die Schaffung des Baulands für ein Wohngebäude (im Osten des kirchlichen Grundstücks) und den daraus zu erwartenden Verwertungserlös (Erbbaurecht) ein Kapitalwert von max. 700.000,- € Erlöst werden. Weitergehende Erlöse sind dann für den Gebäudeunterhalt einzusetzen, der dann ebenfalls von der Stadt zu leisten ist.

Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird zur Beschlussfassung empfohlen:

Über den Inhalt des Berichts der Machbarkeitsuntersuchung vom 08.07.2022 des Büros monumentconsult besteht Kenntnis.

Die Stadt Grafing b.M. erklärt vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und der Einigung mit der Pfarrpfündestiftung Straußdorf, das Erbbaurecht am kirchlichen Pfarrhofes (Grafinger Straße 6, Straußdorf) zu erwerben und entsprechend dem Nutzungskonzept vom 08.07.2022 (Lösungsansatz 1, Variante 2) für die Nutzung durch die örtlichen Vereine als Gemeinschaftshaus zu nutzen und hierfür zu sanieren.

Aufgrund der eingeschränkten finanziellen Leistungsfähigkeit wird die Finanzierbarkeit vorausgesetzt, dass wenigstens 70 v.H. der Gesamtkosten durch Zuwendungen oder Zuweisungen Dritter geleistet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

Machbarkeitsstudie Kurzfassung