



Beschlussvorlage

Nr.: BV/315/2021/1 / öffentlich

Nutzungskonzept des Katholischen Bildungswerkes für das ehemalige Burghotel – Bitte um Letter of Intend

Beratungsfolge:

	Gremium	frühestens am
Verwaltungsausschuss		20.12.2021
Stadtrat		20.12.2021

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friesoythe gibt zum Projekt „Burghotel“ des Katholischen Bildungswerkes Friesoythe e.V. keine Stellungnahme im Rahmen der Beantragung von ZILE-Fördermitteln ab. Dem Amt für regionale Landesentwicklung Oldenburg wird mitgeteilt, dass die Stadt Friesoythe die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nicht verändern wird.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Am 13. Dezember 2021 findet ein Gespräch statt mit Vertretern des Amtes für regionale Landesentwicklung (ARL) Oldenburg. Das Ergebnis der Besprechung wird dann zeitnah in die Vorlage eingepflegt.

Das Ergebnis der heutigen Besprechung ist dem beigefügten Mailverkehr zu entnehmen.

Wie die Verwaltung bereits wusste, schließen sich Förderungen nach der „Richtlinie über Zuwendungen zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung“ [ZILE] und dem Städtebauprogramm „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept [ISEK] gegenseitig aus. Dies wurde heute noch einmal von den Vertretern des ARL bestätigt.

Konkret bedeutet das, dass eine Förderung nach dem ZILE-Programm „Basisdienstleistungen“ nur möglich wäre, wenn das Grundstück des ehemaligen Burghotels aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadtsanierung per Änderungssatzung herausgelöst wird.

Dass die Stadt einen solchen Schritt geht, ist in Anbetracht der Auswirkungen absurd.

- Zum einen besteht zwischen der seinerzeitigen Förderzusage für das ISEK Friesoythe und dem Zuschnitt des Sanierungsgebietes ein unmittelbarer Zusammenhang. Würde man jetzt einzelne Grundstücke herauslösen – quasi „Enklaven“ bilden – wäre das Gesamtkonstrukt der Stadtsanierung in Frage zu stellen. Das Risiko ist als immens groß einzustufen und wird deshalb von der Verwaltung nicht mitgetragen.*
- Auch andere Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet hatten schon Nachteile aufgrund der Stadtsanierung in Kauf zu nehmen, weil sie Sanierungsvorhaben nicht in der gewünschten Form umsetzen konnten, in Einzelfällen sogar Mehrkosten zu tragen hatten oder weil bei Grundstücksverkäufen Wertobergrenzen zu beachten waren. Im Zuge der Gespräche mit den Grundstückseigentümern kam mehrfach die Frage auf, ob man den Nachteilen nicht entgehen könnte, indem man das betreffende Grundstück aus dem festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadtsanierung herausnimmt. Eine Entscheidung in diese Richtung wird zwangsläufig Präcedenzwirkung entfalten mit dem Effekt, dass die Zielsetzung der Stadtsanierung immer mehr in Frage gestellt werden kann.*
- Grundstücke, die aus dem Sanierungsgebiet herausgelöst würden, werden später auch nicht mehr mit Ausgleichszahlungen für die Wertsteigerung im Zuge des ISEK belastet. Auch hier*

würde die Herauslösung eines Grundstücks Präzedenzwirkung entfalten.

- Das gesamte ISEK-Verfahren beruht auf dem Grundprinzip, dass Mängel und Bedarfslücken identifiziert werden und diese im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen. Wenn jetzt ein Bedarf im Bereich der Erwachsenenbildung identifiziert wird, der so in den intensiven Voruntersuchungen nicht definiert wurde, stellt man den ISEK-Prozess ebenfalls in Frage.
- Ein weiterer wichtiger, wenn nicht sogar entscheidender Aspekt ist in dem konkret betroffenen Grundstück zu sehen. Das ehemalige Burghotel hat als ortsbildprägendes Gebäude eine besondere Stellung im Rahmen der Stadtsanierung. Es steht an einem historischen Ort und hatte eine stadsgeschichtlich besondere Funktion (Traditionsgaststätte). Hinzu kommt, dass der Bereich Kirchstraße/Burgstraße als einziges Areal der Innenstadt bei der Zerstörung der Stadt in 1945 weitgehend verschont wurde. Wenn nun gerade ein Grundstück in diesem Bereich aus der Stadtsanierung herausgelöst wird, ist dies den Förderstellen kaum zu vermitteln. Denn letztlich wäre nicht die Stadtsanierung selbst Auslöser für die Veränderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, sondern einzig und allein der finanzielle Aspekt des Ausschlusses von ZILE-Mitteln. Und dass sich Förderprogramme gegenseitig ausschließen hat ja gerade den Sinn und Zweck, dass sich die jeweiligen Träger – in diesem Fall die Stadt – entscheiden müssen, was sie vom Grundsatz her wollen.
- Es wäre paradox, wenn ein für die Allgemeinheit initiiertes und umgesetztes städtebauliches Programm wie die Stadtsanierung in Frage gestellt wird, um den Interessen Einzelner entsprechen zu können. Im Rahmen der Stadtsanierung wurden Ziele definiert, die eine positive Fortentwicklung des Innenstadtbereiches bewirken sollen und – das lässt sich mittlerweile gut erkennen – auch tatsächlich bewirken. Unter diese Ziele mussten und müssen sich alle Grundstückseigentümer unterordnen. Positive Ansätze werden gefördert, aber eben auch im Sinne der Allgemeinheit. Wenn sich für das „Projekt Burghotel“ des Bildungswerkes keine konkreten Förderansätze aus dem ISEK Friesoythe ergeben, kann das auch bedeuten, dass die Ziele nicht deckungsgleich sind. Hierbei ist unerheblich, dass das Burghotel zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes noch in anderer Hand war. Bei der Stadtsanierung geht es nicht um Personen oder Eigentümer, sondern um Gebäude und Grundstücke im Kontext der Gesamtstruktur.

Hinsichtlich der Vorgehensweise des Katholischen Bildungswerkes Friesoythe e.V. konnte das Gespräch mit den Vertretern des ARL keine Aufklärung herbeiführen.

Das Bildungswerk wusste spätestens seit Juli/August 2021, dass eine ZILE-Förderung nicht mit der Stadtsanierung vereinbar ist. Der Stadt gegenüber wurde aber nur erklärt, dass auf evtl. Fördermittel aus der Stadtsanierung verzichtet wird. Die Verwaltung hat deshalb das Standardschreiben verfasst, wonach diese Mittel dann auch in Zukunft nicht mehr greifen. Einige Grundstückseigentümer benötigen eine solche Stellungnahme, um andere Fördermittel (z.B. energetische Sanierung oder Denkmalschutz) nutzen zu können.

Es stellt sich also die Frage, warum das Bildungswerk nicht von Anbeginn an mit „offenen Karten“ gespielt hat.

Wenig glaubhaft ist, dass das Katholische Bildungswerk den Unterschied zwischen Förderung und Einbindung in das förmliche Sanierungsgebiet nicht kannte bzw. kennt. Schließlich hatte das Bildungswerk einen professionellen Berater herangezogen, der den Antrag auf ZILE-Mittel vorbereitet hat. Dieser war bei dem Gespräch mit dem ARL im Sommer anwesend und hätte die Aussage zum Sanierungsgebiet entsprechend beurteilen müssen.

Weiter ist auffällig, dass das Bildungswerk offenbar von mehreren Stellen positive Stellungnahmen eingeworben hat, indem das Gesamtkonzept vorgestellt wurde, von der Stadt aber nur drei Tage vor dem Abgabetermin des Antrags auf ZILE-Mittel auf informalem Weg „mal eben“ um einen „Letter of Intend“ erbeten hat. Eine Vorstellung des Konzeptes wurde dann zwar noch angeboten, aber nur dem Bürgermeister. Zumindest dem Berater hätte klar sein müssen, dass die Haltung der Stadt zur Auslösung des Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet der alles entscheidende Punkt in der Antragstellung ist.

Die beschriebenen Aspekte zu einer Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes schließen eine positive Stellungnahme der Stadt zum Projekt „Burghotel“ aus, weshalb der Beschlussvorschlag auch entsprechend eindeutig formuliert wurde.

Die Verwaltung wurde – auch öffentlich – stark dafür kritisiert, dass die positive Stellungnahme nicht zeitnah und unbürokratisch erteilt wurde. Der beschriebene Hintergrund macht wohl mehr als deutlich, dass dies zu fatalen Folgen für die Stadtsanierung geführt hätte. Insofern war es richtig, zunächst das Gespräch mit dem ARL zu suchen.

Zum Zeitablauf ist aber auch festzuhalten, dass nicht die Stadt den zeitlichen Druck aufgebaut hat, sondern das Bildungswerk, indem es die eindeutige Aussage des ARL zur Auslösung des Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet „ignoriert“ hat.

Selbst wenn die Verwaltung den gewünschten Letter of Intend verfasst hätte, hätte dem ARL im Bewilligungsverfahren die Satzungsänderung zum Sanierungsgebiet vorgelegt werden müssen. Und diese Satzungsänderung hätte das Bildungswerk sicherlich mit Vehemenz eingefordert, wenn denn ein Letter of Intend, der für die Stadt angeblich keine Auswirkungen hat, vorgelegen hätte.

Die Verwaltung wird solche Sachverhalte deshalb auch künftig den Entscheidungsorganen zur Beschlussfassung vorlegen.

Aus den ZILE-Richtlinien ergaben sich im Hinblick auf eine Förderung für das ehemalige Burghotel weitere Fragen, die sich aber in Anbetracht des absoluten Förderausschlusses als nachrangig darstellen und deshalb nur erwähnt werden:

- Auswirkungen auf andere Projekte, wie Dorfentwicklungen und dem DGH Altenoythe
- Bedarfs-/Konkurrenzsituation im Bereich der Erwachsenenbildung
- Trägerfrage im Hinblick auf die zusätzlichen Nutzungskomponenten (Seniorenbüro..)

Das Katholische Bildungswerk wird zeitnah über das Ergebnis des Gespräches mit den Vertretern des ARL informiert.

Anlagen

Email ARL ZILE-Antrag zum Projekt KBW

Bürgermeister