



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.03.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☒ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat III Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: II 20 III 67 VI 61 Stvv	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2006/0642 Magistratsbeschluss-Nr. 178

Betreff: Sanierung Martinsviertel, Neuordnung des Blockinnenbereichs Block 23.06

Vorlage vom: 26.02.2007

Beschlussvorschlag:

1. Dem Abbruch des privaten rückwärtigen Wohngebäudes auf dem Grundstück Lichtenbergstraße 78 durch das Hochbau- und Maschinenamt wird zugestimmt. Die Abbruchkosten in Höhe von ca. 113.000,00 Euro werden aus Sanierungsmitteln unter der Haushaltsstelle 02.6151001.945002 „Freilegung von Grundstücken“ finanziert.
 - 1.1 Die Eigentümer erhalten eine Entschädigung in Höhe des aktuellen Gebäudewertes. Die Entschädigungskosten in Höhe von ca. 227.000,00 Euro werden aus Sanierungsmitteln unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940300 „Entschädigungen“ finanziert.
 - 1.2 Für die Mieter des Hinterhauses werden Sozialpläne aufgestellt. Die Kosten der Sozialpläne in Höhe von ca. 20.000,00 Euro trägt die Stadt aus Sanierungsmitteln unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940200 „Umzug von Bewohnern“.
2. Dem Abbruch privater Nebengebäude auf dem Grundstück Liebfrauenstraße 82 durch das Hochbau- und Maschinenamt wird zugestimmt. Die Abbruchkosten in Höhe von ca. 50.000,00 Euro werden aus Sanierungsmitteln unter der Haushaltsstelle 02.6151001.945002 „Freilegung von Grundstücken“ finanziert.
 - 2.1. Die Eigentümerin erhält eine Entschädigung in Höhe des aktuellen Gebäudewertes. Die Entschädigungskosten in Höhe von ca. 21.000,00 Euro werden aus Sanierungsmitteln unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940300 „Entschädigungen“ finanziert.
3. Der Herstellung einer Grünfläche mit Kleinkinderspielgelegenheit als Gemeinschaftsanlage durch

das Grünflächen- und Umweltamt wird zugestimmt. Die Herstellungskosten in Höhe von ca. 105.000,00 Euro werden aus Sanierungsmitteln unter der Haushaltsstelle 02.6151001.987000 „Förderung von Baumaßnahmen“ finanziert.

Anlagen:	Plan Neuordnungskonzept
	Kostenschätzung

Beschluss des Magistrats vom 21.03.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Vorhaben und städtebauliche Ziele (vgl. beiliegenden Plan)

Im Rahmen der Sanierung Martinsviertel soll der Blockinnenbereich des Blocks 23.06 zwischen Rhörring, Lichtenbergstraße, Liebfrauenstraße und Heinheimer Straße neu geordnet werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (N 56, 63) für die Blöcke 22.11 und 23.06 in der Sitzung des Magistrats vom 27.08.2002 und der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2002 wurde die Neuordnung des Blocks 23.06 eingeleitet. Der Entwurf zum Bebauungsplan N 63 – Martinsviertel Block 23.06 – hat im Juli/August 2005 offengelegen. Er sieht für die Gebäude im Blockinnenbereich lediglich Bestandsschutz vor mit dem Ziel, durch Abbruch dieser Gebäude und Herstellung einer zusammenhängenden Grünfläche im Zuge der Neuordnung des Blockinnenbereichs die Belichtungs- und Freiraumsituation im Block 23.06 wesentlich zu verbessern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan N 63 in den Jahren 2002/2003 wurden in mehreren Veranstaltungen mit den Eigentümern und Mietern der angrenzenden Anwesen die Möglichkeiten zur Neuordnung des Blockinnenbereichs erörtert. Für den östlichen Blockbereich konnte ein von der Mehrzahl der Beteiligten getragener Konsens für die Neuordnung gefunden werden.

Das private Wohngebäude Lichtenbergstraße 78 A und die ehemals gewerblich genutzten Nebengebäude (Metzgerei) auf dem Grundstück Liebfrauenstraße 82 sollen abgebrochen werden. Auf Teilen der Grundstücke Lichtenbergstraße 78 und Liebfrauenstraße 82 soll eine Grünfläche mit Kleinkinderspielmöglichkeit als Gemeinschaftsanlage für die Anwesen des Blockbereichs 23.06 Ost, deren Eigentümer sich als Miteigentümer beteiligen wollen, eingerichtet werden.

In weiteren Veranstaltungen mit den Hauseigentümern des Blockbereichs 23.06 Ost wurden die organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Gemeinschaftsanlage erörtert und eine Gruppe von interessierten Hauseigentümern und Eigentümergemeinschaften gebildet, die ihre Bereitschaft erklären, die vorgesehene Anlage in ihr gemeinsames Eigentum zu übernehmen und zu unterhalten.

Bisher haben sich 9 Hauseigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften in die Interessiertenliste eingetragen. Von 4 weiteren Eigentümern/Eigentümergemeinschaften wird eine Teilnahme erwogen bzw. vorbereitet.

Mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Anwesen Lichtenbergstraße 78 und Liebfrauenstraße 82 wurden frühzeitig Gespräche zum vorgesehenen Abbruch der Gebäude und zur Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen geführt. Die Eigentümer beider Anwesen haben ihre grundsätzliche Zustimmung zum Abbruch der Gebäude zugunsten einer gemeinschaftlichen Grünfläche bei Entschädigung der aktuellen Gebäudewerte durch die Stadt ausgesprochen. Die Eigentümer erklärten sich bereit, Teile ihrer Grundstücksflächen im Blockinnenbereich für die Einrichtung der Gemeinschaftsanlage zu veräußern und sich als Miteigentümer daran zu beteiligen.

Die Grundsätze zum Sozialplan werden beachtet. Der Abbruch des Wohngebäudes kann erst erfolgen, sobald den Mieter gleichwertiger Ersatzwohnraum, auf Wunsch im Martinsviertel, zur Verfügung gestellt wurde.

Es handelt sich bei den vorliegenden Maßnahmen um förderfähige Sanierungsmaßnahmen. Die erforderlichen Sanierungsmittel stehen zur Verfügung.

Zu 1.

Das Hinterhaus Lichtenbergstraße 78 A verfügt über 8 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 346 m² Wohnfläche. Die Wohnungen haben Einzelofenheizung, keine Balkone und z. T. keine Bäder. Der bauliche Zustand des Gebäudes wurde als durchschnittlich eingestuft. (Grundstücksbewertung des Vermessungsamtes, 2003)

Das viergeschossige Gebäude im Abstand von im Mittel 10,40 m zur Blockrandbebauung verschattet Teile des östlichen und südlichen Blockrandes. Mit dem Abbruch des Gebäudes soll dieser städtebauliche Missstand behoben und die Fläche für die gemeinschaftliche Grünfläche freigemacht werden.

Der Abbruch des Hinterhauses wird vom Hochbau- und Maschinenamt durchgeführt. Über die Durchführung der Abbruchmaßnahmen wird mit den Eigentümern eine vertragliche Vereinbarung getroffen. Laut Schätzung des Hochbau- und Maschinenamtes vom 10.10.06 ist von Abbruchkosten in Höhe von ca. 113.000,00 Euro auszugehen. Die erforderlichen Mittel stehen unter der Haushaltsstelle 02.6151001.945002 „Freilegung von Grundstücken“ zur Verfügung.

1.1

Der Gebäudewert des privaten Hinterhauses wird aus Sanierungsmitteln entschädigt. Über die Höhe der Entschädigung wird eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern getroffen. Laut Schätzung des Vermessungsamtes vom 13.05.03, bestätigt September 2006, ist von einem Entschädigungsbetrag von ca. 227.000,00 Euro auszugehen.

Die erforderlichen Mittel stehen unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940300 „Entschädigungen“ zur Verfügung.

1.2

Von dem vorgesehenen Abbruch des Hinterhauses Lichtenbergstraße 78 A sind 8 Mietparteien betroffen. Die Mieter wurden im Juni 2003 vom Stadtplanungsamt über das Vorhaben und das vorgesehene Verfahren informiert.

Für die Durchführung der Sozialpläne ist mit Kosten in Höhe von ca. 2.500,00 Euro / Mietpartei zu rechnen. Hierfür stehen Sanierungsmittel unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940200 „Umzug von Bewohnern“ zur Verfügung.

Zu 2.

Die leerstehenden, an das Gebäude Lichtenbergstr. 78 A angebauten Nebengebäude auf dem Grundstück Liebfrauenstraße 82 sollen aus statischen Gründen zeitgleich abgebrochen werden mit dem Ziel, einen zusammenhängenden Grünbereich im Blockinnern zu schaffen.

Der Abbruch der Nebengebäude wird vom Hochbau- und Maschinenamt durchgeführt. Über die Durchführung der Abbruchmaßnahmen wird mit der Eigentümerin eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

Laut Schätzung des Hochbau- und Maschinenamtes vom 03.03.2003, bestätigt am 09.10.06, ist von Abbruchkosten in Höhe von 50.000,00 Euro auszugehen. Die erforderlichen Mittel stehen unter der Haushaltsstelle 02.6151001.945002 „Freilegung von Grundstücken“ zur Verfügung.

2.1

Der Gebäudewert der privaten Nebengebäude wird aus Sanierungsmitteln entschädigt. Über die Höhe der Entschädigung wird eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern getroffen.

Laut Schätzung des Vermessungsamtes vom 06.11.2003, bestätigt September 2006, ist von einem Gebäudewert von ca. 21.000,00 Euro auszugehen. Die erforderlichen Mittel stehen unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940300 „Entschädigungen“ zur Verfügung.

Zu 3.

Die Wohngebäude des Blockrandes haben in der Mehrzahl ein deutliches Defizit an privaten Grün- und Freiflächen für Erholung und Freizeit, Spiel und Aufenthalt. Die Verpflichtung der Hauseigentümer zur Einrichtung einer Kleinkinderspielfläche auf dem Grundstück kann in mehreren Fällen aus Mangel an privater Freifläche nicht eingelöst werden. Diesem Missstand soll durch die Herstellung einer Grünfläche als Gemeinschaftsanlage begegnet werden.

Für die Einrichtung der Gemeinschaftsanlage steht nach dem derzeitigen Planungsstand eine Fläche von ca. 500 m² zur Verfügung. Die Fläche reicht aus, um eine Anlage mit Aufenthalts-/Sitzbereich und Spielgelegenheiten für Kinder einzurichten. Die Einrichtung von Stellplätzen bzw. Tiefgarage wurde diskutiert, aber wegen der zu erwartenden Störungen und wegen der problematischen Zufahrtmöglichkeiten verworfen.

Für die Herstellung der Grünfläche ist nach Angaben des Grünflächen- und Umweltamtes mit Kosten in Höhe von ca. 150 Euro/qm zu rechnen. Daraus ergeben sich Gesamtkosten für die Herstellung der Grünfläche einschließlich der Baunebenkosten in Höhe von ca. 105.000,00 Euro. Die erforderlichen Mittel stehen unter der Haushaltsstelle 02.6151001.940200 „Förderung von Baumaßnahmen“ zur Verfügung.

Darmstadt, 26.02.2007
VI/61 ho.: 3646

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat