

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 09.05.2017
Drucksache Nr. 1918/2017

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 01.06.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 22.06.2017

- öffentlich -

Sanierung „Herzogstraße / Schlossplatz,, - Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zur Förderung des Abbruchs auf dem Grundstück Flst.Nr. 268, Mannheimer Straße 2 (Welde-Stammhaus)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, mit der der Weldebäu GmbH & Co.KG, Bauereistraße 1, 68723 Plankstadt, eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für den Abbruch aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 268, Mannheimer Straße 2, über den Betrag in Höhe von 131.656,84 € abzuschließen. Bis zu einer Obergrenze von insgesamt 150.000,00 € können weitere Abbruchfolgekosten ersetzt werden, soweit dazu die rechtlichen und sachlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Erläuterungen:

Das bestehende Welde-Stammhaus hat funktionale Mängel, die insbesondere durch eine fehlende Barrierefreiheit und sonstige Mängel, die den betriebstechnischen Ablauf beeinträchtigen, begründet sind. Anstelle des alten Gebäudes soll deshalb ein Neubau als Wohn- und Geschäftshaus entstehen, der neben dem Anspruch, einen Neubau mit besonderem Erkennungswert im Sinne des Corporate Identity zu errichten, auch die aktuell bestehenden Mängel beseitigt und damit eine nachhaltige Nutzung und Belegung in der Fußgängerzone Schwetzingens sichert.

Für solche Fälle sehen die Sanierungsförderrichtlinien die Möglichkeit der Übernahme der Abbruchkosten vor. Da der Abbruch keinen Selbstzweck in der Sanierungsdurchführung darstellt, sondern immer an Folgemaßnahmen gebunden ist, die dazu beitragen sollen, die Ziele der Sanierung zu erreichen, wird die Förderung in Form der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten von der Realisierung des Neubaufvorhabens in einer vereinbarten Zeit abhängig gemacht.

Die Fördervereinbarung enthält deshalb weitreichende Verpflichtungen für den Eigentümer, die nachfolgend im Wesentlichen dargestellt werden:

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die bauliche Anlage (§ 1 Abs. 3) auf seine Rechnung und Gefahr abbrechen zu lassen, und zwar innerhalb von 6 Monaten nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung.
- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten nach erfolgtem Abbruch neu zu bebauen.

- (3) Die Abbruchvoraussetzungen, insbesondere die Einholung der ggf. erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. der Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens und die Zustimmung der Stadt zu der Planung für die Neubebauung haben die Eigentümer auf ihre Kosten zu schaffen. Im Zusammenhang mit der für den Abbruch ggf. erforderlichen Baugenehmigung erteilte bau- und sanierungsrechtliche Auflagen gelten als Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (4) Der Eigentümer hat zur technischen Vorbereitung und Überwachung der Abbrucharbeiten einen verantwortlichen Bauleiter gemäß § 45 der Landesbauordnung zu bestellen.
Die Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sind zu beachten.
- (5) Die Verkehrssicherungspflicht bei der Durchführung der Abbrucharbeiten und der anschließenden Bauarbeiten obliegt dem Eigentümer. Er hat während der Dauer der Durchführung der Bauarbeiten sicherzustellen, dass alle Vorkehrungen getroffen werden, die notwendig sind, um während der Durchführung der Bauarbeiten die Verkehrssicherung der Baustelle zu gewährleisten.
- (6) Beabsichtigt der Eigentümer, von den in Abs. 1 und 2 genannten Maßnahmen abzuweichen, bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt. Dies gilt auch für Abweichungen in Details der äußeren Gestaltung, die im Übrigen in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung Innenstadt mit der Stadt abzustimmen sind.

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen wurden im Vorfeld bereits im Wege der Ausschreibung drei Angebote für den Abbruch und bereits erkennbare Abbruchfolgemassnahmen eingeholt. Das günstigste Angebot für den Abbruch liegt bei brutto 95.200,00 €, das Angebot für einen notwendigen Verbau entlang der Mannheimer Straße (das gesamte bestehende Gebäude ist grenztüchtig an der Mannheimer Straße unterkellert) beläuft sich auf 33.858,36 €. Hinzu kommen Honorare für die Ausschreibung und Projektsteuerung / Koordination in Höhe von 2.598,48 €. Weil das bestehende abzubrechende Haus jedoch an beiden Giebelseiten grenztüchtig mit den Nachbarhäusern zusammengebaut ist, können weitere Abbruchfolgekosten in derzeit noch nicht festzustellendem Umfang nicht ausgeschlossen werden. Sobald dazu (im Verlauf der Abbrucharbeiten) Erkenntnisse vorliegen, ist zu prüfen, in welchem Umfang Kosten für weitere Maßnahmen übernommen werden können. Aktuell können Aufwendungen von insgesamt 131.656,84 € als gesetzt gelten. In der Vorkalkulation wurden für die Inanspruchnahme von Sanierungsfördermitteln 150.000,00 € berücksichtigt.

Eine Entschädigung für den Untergang der vorhandenen Bausubstanz (nach den Förderrichtlinien des Landes möglich) wird nicht gewährt.

Das Baugesuch wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Soweit gestalterische Aspekte im Sinne der Verwirklichung der Sanierungsziele und im Hinblick auf die im Änderungsverfahren befindlichen Anforderungen der Gestaltungssatzung betroffen sind, werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen erteilt und in der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung darüber hinaus weitreichende Abstimmungsverpflichtungen vorgeschrieben. Diese Abstimmungsverpflichtungen sollen vor allem sicherstellen, dass jene Details der Ausführung im Sinne der gestalterischen Vorstellungen der Stadt entsprechend ausgeführt werden, die im bauordnungsrechtlichen Verfahren nicht ausreichend konkretisiert werden können, wie z. B. die endgültige Farbabstimmung von Fassade und Fassadendetails, Gestaltung der Markisen usw.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: