

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 25.02.2019  
Drucksache Nr. 2180/2019

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 14.03.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 28.03.2019

- öffentlich -

---

**Sanierungsgebiet „Herzogstraße / Schlossplatz,, Städtebauliche Neuordnung Bereich Capitol hier: Abbruch Gebäude Herzogstraße 27**

## Beschlussvorschlag:

Mit Herrn Jens Götz, Viernheim, wird eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für den Abbruch aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 287, Herzogstraße 27 (ehemaliger Hähnchengrill), einschließlich der Herstellung der Neubebaubarkeit des Grundstücks nach Maßgabe der in der Sachdarstellung genannten Regelungen abgeschlossen.

## Erläuterungen:

**Das 1.026 m<sup>2</sup> große Grundstück Herzogstraße 27 mit einem aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus liegt im städtebaulichen Sanierungsgebiet Herzogstr./Schlossplatz und wurde von der ehemaligen Eigentümerin, Frau Ute Saluzzo, mit Kaufvertragsurkunde vom 05.04.2016 von der Stadt Schwetzingen erworben. Die Einbeziehung dieses Grundstücks in die Neuordnung des Bereichs „Capitol“ hat Schlüsselfunktion und ist – unabhängig von Details der städtebaulichen Planung dieses Bereichs – für alle denkbaren Varianten erforderlich. Dieses Erfordernis beinhaltet den Abbruch der gesamten Bausubstanz auf diesem Grundstück.**

Nach zwischenzeitlich erfolgter Räumung des Gebäudes durch die ursprüngliche Eigentümerin und die bisherigen Mieter des Gebäudes wurde der Aufwand für die Räumung des Gebäudes und den Abriss des Gebäudes durch Kostenanfragen bei Abbruchunternehmen näher gehend spezifiziert.

Der voraussichtlich künftige Investor für das Capitol und dessen Umfeld, Herr Götz, hat sich bereit erklärt, den Abbruch und die sonstigen Maßnahmen auf der Grundlage einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung gegen Kostenerstattung kurzfristig durchzuführen. Hierbei weist das von Herrn Götz beauftragte Architekturbüro Ansoerge zutreffend darauf hin, dass neben dem Abriss und der Räumung des Gebäudes zusätzlich aufgrund der nahen Lage des Bauköpers (der Kellerräumlichkeiten – Kegelbahn) zu den Nachbargebäuden Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf die benachbarte Bausubstanz und das Gelände erforderlich werden.

Die Bestimmungen im BauGB und den Städtebauförderrichtlinien erlauben den Gemeinden, Ordnungsmaßnahmen auf private Eigentümer bzw. Investoren zu übertragen, wobei die diesen Personen entstehenden Kosten nach Maßgabe haushaltsrechtlicher Bestimmungen, insbesondere unter Beachtung der Vergabevorschriften, in vollem Umfang zu ersetzen sind. Der Vorteil einer solchen Übertragung liegt vor allem in der erheblichen Reduzierung des Verwaltungs- und Abwicklungsaufwandes. Üblich ist eine solche Vorgehensweise insbesondere, wenn über die künftige bauliche Nutzung bereits eine abgestimmte Planung

vorliegt. Dies ist hier nur als städtebaulicher Entwurf (**Anlage 2+3**) der Fall, wobei die Bebauung sich einerseits zwar nicht über das gesamte Grundstück Herzogstraße 27 erstrecken wird, andererseits voraussichtlich aber auch Flächen über die Grenzen dieses Grundstücks hinaus beanspruchen wird. Ein Teil der freigelegten Fläche des Grundstücks wird öffentlicher Straßenraum bzw. öffentliche Platzfläche werden. Auf das den Mitgliedern des Ausschusses bekannte Entwicklungskonzept der Stabstelle Städtebau (**Anlage 3+4**) zur Entwicklung des Quartiers „Capitol“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

**Im Interesse eines notwendigen und zügigen Mittelabrufes beim Regierungspräsidium Karlsruhe und als deutlich sichtbares Zeichen für die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung dieses Quartiers sollte der Abbruch zeitnah erfolgen.**

**Dieser Abbruch ist nunmehr der erste sichtbare bauliche Schritt, der den städtebaulichen Umbau, die komplette Neuordnung und die gestalterische Aufwertung des gesamten Bereichs Capitol sichtbar und nachhaltig einleitet.**

Aufgrund des großflächigen Unterbaus des Grundstückes entsteht bedingt durch die Abrissmaßnahme das Erfordernis zur Wiederverfüllung der Baugrube aus Verkehrssicherungsgründen und weil diese Fläche als Arbeitsraum, Lagerfläche und voraussichtlich Stellfläche für einen Kran für die vorgezogen anstehenden Baumaßnahmen am Capitol benötigt werden. Ferner muss das Grundstück vor unberechtigter Nutzung durch einen Bauzaun gesichert werden, bis die Neubaumaßnahmen beginnen können.

Die bislang vorliegenden Angebote für Abbruch und Entsorgung der Einbauten im Gebäude nebst Entsorgung Bauschutt lassen einen Maximalaufwand von rund 170.000,00 € erwarten. Ferner werden weitere Kosten in Höhe von ca. 201.000,00 € zur Erreichung der Neubebaubarkeit dieses Bereiches einschließlich der Sicherungsmaßnahmen für die Nachbarbebauung und das Grundstück bis zur Neubebauung kalkuliert, sodass ein Gesamtaufwand von 371.000,00 € für die Gesamtmaßnahme zu erwarten ist. Hierbei sind sämtliche Kosten mit Ausnahme des reinen Abbruchs des Gebäudes und der Räumung der Einbauten und der Abfallentsorgung bislang nur geschätzt. Eine genaue Verifizierung einzelner Kostengruppen setzt bei Abbruchbeginn Suchschürfungen voraus.

Diese Kosten gliedern sich im Überblick wie folgt auf (siehe **Anlage 5**):

- Bauleistungen Abbruch einschl. zu erwartender Abbruchfolgekosten:	ca. 150.000,00 €
- Räumung Einbauten (Kegelbahn)	ca. 10.000,00 €
- Entsorgung Möbel und Abfall (nicht förderfähig)	ca. 10.000,00 €
Baunebenkosten:	ca. 26.000,00 €
Verbaumaßnahmen betreffend Grundstücke Flst-Nr. 274/275/277 (Mannheimer Straße 18-24) und 287/1 (Herzogstraße 27a):	ca. 75.000,00 €
Wiederverfüllung Baugrube, Entsorgung eingebrachten Baugrubenverfüllmaterials einschließlich Deponierung:	ca. 100.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>ca. 371.000,00 €</b>

**Beim Abbruch dieses Gebäudes handelt es sich um eine Ordnungsmaßnahme nach § 147 BauGB (sogenannte Freilegung von Grundstücken als Voraussetzung für die nach den Zielen der Sanierung vorgesehene Neuordnung und bauliche Nutzung).**

Zu den förderfähigen Kosten gehören die Abbruchkosten für das Gebäude, die Räumung und Entsorgung der Einbauten (Kegelbahn) im Gebäude, als Abbruchfolgekosten auch die Kosten des Verbaus und der Wiederverfüllung der Baugrube.

Zu den nicht förderfähigen Kosten gehören die Entsorgungen der Möblierungen und des Abfalls (Autoreifen etc.) auf dem Grundstück.

Alle weiteren Kosten sind nach den Städtebauförderrichtlinien nicht förderfähig und müssten im Rahmen des Abverkaufs des Grundstücks gegenfinanziert werden.

Basierend auf der Gemeinderatsdrucksache 1966/2017 hat der Gemeinderat bereits am 23.11.2017 der Durchführung des Abrisses des Gebäudes Herzogstraße 27 zugestimmt und die Verwaltung ermächtigt, mit Herrn Jens Götz, Viernheim, eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für den Abbruch aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 287, Herzogstraße 27 zu schließen. Hierbei war der finanzielle Aufwand mit rund 105.000,00 € für den anstehenden Abbruch geschätzt worden.

Im Jahr 2018 erfolgte seitens des Investors der Wechsel des Planungsbüros. Somit musste der Abschluss der Verträge auf der Grundlage des vorherigen Planungsbüros entfallen. Inzwischen liegt eine neue Berechnung der Kosten vom Architekturbüro Ansoerge vor.

Die Verwaltung bittet deshalb noch einmal zur Zustimmung zum Abschluss einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung, mit einem Gesamtkostenaufwand von 371.000,00 €, welche die Übertragung der Abbruchmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen zur Herstellung der Neubebaubarkeit dieses Bereiches beinhaltet.

Die mit dem Investor abzuschließende Ordnungsmaßnahmenvereinbarung enthält die Verpflichtungen für den Eigentümer, die geforderte Ausschreibung durchzuführen und vor Auftragsvergabe hierfür die Zustimmung der Stadt einzuholen. Die Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/A) sind zu beachten.

Ferner muss der Investor die Abbruchvoraussetzungen, insbesondere die Einholung der ggf. erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. der Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens schaffen. Darüber hinaus hat der Investor zur technischen Vorbereitung und Überwachung der Abbrucharbeiten einen verantwortlichen Bauleiter gemäß § 45 der Landesbauordnung zu bestellen.

**Auch die Verkehrssicherungspflicht bei der Durchführung der Abbrucharbeiten obliegt dem Investor. Er hat während der Dauer der Durchführung der Abbrucharbeiten sicherzustellen, dass alle Vorkehrungen getroffen werden, die notwendig sind, um während der Durchführung die Verkehrssicherung der Baustelle zu gewährleisten.**

Nach Abschluss der Abbrucharbeiten, Abnahme der Baustelle und Rechnungslegung erstattet die Stadt die angefallenen Kosten auf Grundlage der Vereinbarung.

**Der Abbruch wird nicht, wie sonst üblich, in unmittelbarem Anschluss zur Neuordnung und Neubebauung der freigelegten Fläche führen; dazu bedarf es noch der Klärung zu einigen Details der Ausführung der Neugestaltung und Vorbereitung weiterer Verfahrensschritte. Dies ist in der vorliegenden Situation aber unerheblich, da der Abbruch für alle Fälle der Entwicklung zwingende Voraussetzung ist.**

Der Investor hat am vorgezogenen Abbruch ein ganz persönliches Interesse: Mit der Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung des „Capitols“ soll als erstem Bauabschnitt dieses Quartiers baldmöglichst begonnen werden.

Wegen der Enge des Umfeldes können die Bauarbeiten am Capitol wesentlich einfacher durchgeführt werden, wenn in unmittelbarer Nähe Flächen für die Baustelleneinrichtung und die Aufstellung eines Baukrans verfügbar sind. Durch den Abbruch des Gebäudes Herzogstraße 27 stehen solche Flächen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes zur Verfügung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Teilbetrag in Höhe von 100.000 € steht im Haushaltsplan unter dem Produkt 751100202100 unter folgendem Sachkonto 7818000 zur Verfügung.

Der Restbetrag in Höhe von 271.000 € stellen eine außerplanmäßige Ausgabe dar und werden im Nachtrag entsprechend dargestellt.

### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Lageplan mit Umrandung

**Anlage 2:** Visualisierung der Abbruchgebäude im zukünftigen Planungsbereich

**Anlage 3:** Entwicklungskonzept Stabstelle Städtebau

**Anlage 4:** Entwurf einer möglichen Umsetzungsplanung

**Anlage 5:** Zusammenstellung der Kosten

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: