Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage
610/270/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.03.2014	Aktenzeichen: 610-St 2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Bauausschuss Hauptausschuss	24.02.2014 11.03.2014 18.03.2014	Vorberatung Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Betreff:

Sachstand: Sanierung Marktstraße 95/Martin-Luther-Straße 2

Information:
Im Herbst 2013 wurde ein gefahrdrohender Zustand an o.g. Anwesen festgestellt. Die Sanierungsarbeiten waren nach fehlender Nachbarunterschrift vor Jahren eingestellt worden. Durch den Verkauf des Anwesens Marktstr. 99 (an den Besitzer der Nr.97) sollen die Arbeiten nach Angabe der Bauherrin wieder aufgenommen werden.
Aufgrund der langen Vorgeschichte der Sanierung des Anwesens wurde diese Aussage in Zweifel gezogen und ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben, um die aktuellen Kosten für die Bauherrin und mögliche Kosten für die Stadt zu ermitteln. Auf dieser Basis soll dann die Verhängung städtebaulicher Gebote, also eines Bau- (§176BauGB) bzw. Instandsetzungsgebots (§177 BauGB), zur Durchsetzung planerischer Festsetzungen durch die Gemeinde bzw. der Beseitigung städtebaulicher und baulicher Missstände oder Mängel geprüft werden.

Gefahrdrohender Zustand
Die durch die Bauordnungsabteilung angeordneten Arbeiten zur Behebung des gefahrdrohenden Zustandes am Teilanwesen Marktstr. 95 wurden durch die Bauherrin (Fa. Impal, Basel) durchgeführt und die ordnungsgemäße Durchführung durch einen Sachverständigen bestätigt.

Sanierungsgutachten
Im jetzt vorliegenden Kurzgutachten des Sanierungsbüros Rittmannsperger, Darmstadt, wird dargestellt:

- Textliche Beschreibung
- Maßnahmenplan zur Behebung der baulichen Mängel, unterschieden nach den 3 Hauptgebäudekörpern (Eckbau Marktstraße 95, Vorderhaus Martin-Luther-Str. 2, Rückgebäude Martin-Luther-Str. 2)
- Mithilfe des Baukostenindex 2013 überarbeitete Darstellung der Baukosten des Gesamtsanierungsvorhabens auf der Basis der Baukostenberechnung der Bauherrin von 1995
- Bauteile/ Schadensbilder im Lageplan

(Die darin aufgeführten Sicherungsmaßnahmen am Anwesen Marktstr.95, die für die Sicherheit im öffentlichen Raum relevant sind, wurden durchgeführt. Im Bereich Martin-Luther-Str.2 wurde, unserer Kenntnis nach keine Arbeiten durchgeführt.)
Kann man das Gebäude erhalten?
Eine Sanierung ist weiterhin möglich. Große Teile des Anwesens sind immer noch im Rohbauzustand. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme werden durch die durchgeführte Maßnahme nicht in

bedeutendem Maße verändert. Das Büro rechnet für die Fertigstellung mit einer Summe von bis zu 3,5 Mio. €. Das Anwesen hat nach den Planungen der Bauherrin eine Bruttogrundfläche von 1451,06 m², eine Wohnfläche von 877,12 m² und eine Nutzfläche von 573,94 m². Diese verteilen sich wie folgt auf die Geschosse:

	Wohnen	Nutzfläche
KG	0	177,06
EG	100,99	284,41
1.OG	425,66	47,73
2.OG	275,18	40,29
DG	75,29	24,45
	877,12	573,94
Summe		**1451,06**

Das Ursprungskonzept sah eine Hotel-, Gastronomie-, Laden- und Wohnnutzung vor.

Wohnflächen nach DIN 277 sind hierbei alle Wohnungen und Hotelzimmer.
Die Nutzflächen umfassen dementsprechend alle Flure, Treppen und Aufzüge, die Gastronomie, Laden, Toilettenbereiche, Kühl- und Lagerräume sowie mit wenigen Quadratmetern Heizung und Technikräume.

Ist es wirtschaftlich rentierlich?
Bereits zu Beginn der Maßnahme 1995 wurde ein Modernisierungsvertrag mit direkter Förderung abgeschlossen, unrentierliche Kosten wurden also nachgewiesen und deshalb bezuschußt. Aufgrund der Resthöhe der Sanierungssumme und gegenüber damals deutlich gestiegener Baukosten (s. Gutachten) ist weiterhin mit nicht geringen unrentierlichen Kosten zu rechnen, die die Bauherrin nicht durch Vermietung wieder erwirtschaften kann.

Städtebauliche Gebote
Zur Behebung optischer bzw. städtebaulicher Missstände stehen damit noch die Mittel eines Bau- (§176BauGB) bzw. Instandsetzungsgebots (§177 BauGB) zur Verfügung.
Die rechtlichen Rahmenbedingungen bei beiden Geboten wurden in einer Stellungnahme des Rechtsamts vom 25.5.2011 bewertet. Finanziell sind beide Gebote für die Stadtverwaltung gleichermaßen schwierig, da ein Gebot nur durchzusetzen ist, wenn die Stadt bereit ist, die unrentierlichen Kosten der Sanierung zu übernehmen bzw. im Falle fehlender subjektiver Zumutbarkeit der Sanierung bereit wäre das Objekt zu übernehmen und auf eigene Kosten zu sanieren.

Anlagen:
Sanierungskurzgutachten vom 14.02.2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung: