

Will STRABAG 6 Mio Euro Schadensersatz von Heidelberg ?

Kein günstiger Wohnraum - keine Kindertagesstätte - billige Fassade

Nach noch unbestätigten Gerüchten will STRABAG angeblich von der Stadt Heidelberg 6 Mio Euro Schadensersatz haben, weil sie nicht die sogenannten Staffelfgeschosse bauen darf. Auf der Basis des Bebauungsplans 2008 wäre diese hohe Bebauung möglich gewesen. Ende 2010 ist dieser Bebauungsplan vom Gemeinderat außer Kraft gesetzt worden.

Die Schadensersatzforderung setzt sich zusammen aus 1,5 Mio. Euro für den Wertverlust für Grund und Boden und 4,5 Mio für entgangene Mietgewinne. Als weiteren Ausgleich will STRABAG die Gebäude tiefer bauen, also noch mehr verdichten. Die geplanten Wohnungen mit günstiger Miete (15 % der geplanten Wohnungen, 7,40 Euro je Quadratmeter) und die Kindertagesstätte möchte STRABAG auch nicht mehr bauen.

Günstiger Wohnraum und Kindertagesstätte waren im städtebaulichen Vertrag von Juni 2008 mit STRABAG vereinbart worden. Stattdessen sollen nun neben teuren Wohnungen noch 295 Apartments für Studierende gebaut werden. Die eh schon sehr preisgünstige Bauweise soll noch billiger werden: STRA-

BAG will bei den Fassaden Kosten sparen.

Weiter hört man, dass die Stadt Heidelberg bereit sei, 1,5 Mio Euro zu bezahlen. Aber, wie gesagt: das sind unbestätigte Gerüchte.

Kommentar und weitere Informationen auf Seite 2.

Eines der geplanten STRABAG Gebäude mit 5 Stockwerken und taffelgeschoss.



Asbest: Vorhanden oder nicht vorhanden?

Der Bauausschuss hat den Abriss der alten Amtsgerichtsgebäude genehmigt, obwohl noch kein Bauantrag für den Neubau vorliegt, wegen des oben dargestellten Streits. Rechtlich ist das wohl möglich.

Es ist also damit zu rechnen, dass der Abriss im Sommer beginnt. Man darf gespannt sein, ob und wie die AnwohnerInnen vorab über den Abriss, über Sicherungsmaßnahmen wegen der angeblich hohen Asbestbelastung in den alten Gebäuden und über die erheblichen Lärm- und Staubbelaustigungen informiert werden.

Beim aktuellen Abriss des sogenannten Saalgebäudes wurde darauf verzichtet. Es hat sich auf einmal auch herausgestellt, dass es dort überhaupt keine Asbestbelastung gibt. Was ja gut ist. Nur: Der gesamte Abriss der Gebäude wurde hauptsächlich mit der Asbestbelastung begründet.

Informationen aus fachkundigen und objektiven Kreisen lassen folgenden Schluss zu:

Eine Fachmeinung behauptet, dass ein Abriss

der Gebäude nicht mit der Asbestbelastung zu begründen sei, denn es gab und gibt keine nennenswerten akuten Asbestbelastungen in den Gebäuden. Der dort vorhandene Asbest ist allenfalls auf den konstruktiven Metallträgern und in den mobilen Zwischenwänden vorhanden. Wenn sich also nichts am Gebäude ändert, wird kein Asbest freigesetzt. Eine Belastung von Personen, AnwohnerInnen und Arbeitskräften ist dann nicht vorhanden.

Der Abriss war nicht alternativlos !

Die Gebäude sind aber in einem schlechten energetischen Gesamtzustand. Es hätte deshalb Sanierungsbedarf gegeben, der dann doch zu Asbestproblemen bei den durchzuführenden Arbeiten geführt hätte. Die asbestbelasteten Gebäudeteile hätten bearbeitet werden müssen.

Diese Art der Sanierung fand wohl beim Zollamt statt, das vor ca. 20 Jahren vollständig entkernt und neu aufgebaut wurde.

Diese Form der Sanierung stand aber beim Amtsgericht nicht zur Debatte, weil sie an weiter auf Seite 3

Was tut sich in der Bahnhofstraße ?

2008: Der Gemeinderat beschließt mit der denkbar knappsten bürgerlichen Mehrheit und der Stimme des Oberbürgermeisters den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße gegen massiven öffentlichen Protest. Das Bebauungsplangebiet umfasst das Gebiet von der Rohrbacherstraße bis zum Römerkreis von der nördlichen Bahnhofstraße bis zur nördlichen Seite der Kurfürsten-Anlage. Die Umgestaltung der Kurfürsten-Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Dezember 2010: Die sogenannte „linksbürgerliche“ Mehrheit beschließt gegen die Stimmen des Oberbürgermeisters und des konservativen, neoliberalen Lagers die Änderung des Bebauungsplans Bahnhofstraße/ Kurfürsten-Anlage. Anlass dazu gab der Investor STRABAG, der entgegen den öffentlich gemachten Zusagen ein weiteres Stockwerk in Form eines Staffelfgeschosses in der Kurfürsten-Anlage, der verlängerten Kleinschmidtstraße und Albert-Mays-Straße auf der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts setzen will.

Verhandlungen Stadt Heidelberg - STRABAG: Der Investor STRABAG sieht sich durch diesen Gemeinderatsbeschluss wirtschaftlich geschädigt, da er nun weniger Nutzfläche herstellen kann, als es beim ursprünglichen Bebauungsplan möglich gewesen wäre. STRABAG will Schadensersatz von der Stadt Heidelberg.

Gemeinderätlicher Entscheidungsprozess:

Die Verwaltung arbeitet im Moment noch nicht an der Änderung des Bebauungsplans. Diese Änderung muss aber bis Dezember 2012 umgesetzt werden, sonst gilt wieder der alte Bebauungsplan. STRABAG könnte dann bauen, wie beabsichtigt. Zur Zeit besteht ein Dissens in der Frage, ob der Gemeinderat nur die Bauhöhen bei der Änderung des Bebauungsplans reduzieren oder ob der gesamte Bebauungsplan einer Revision unterzogen werden darf. Der Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2010 bezog sich leider nur auf die Bauhöhen. Der Gemeinderat ist aber grundsätzlich in seinen Entscheidungen frei, sofern es Mehrheiten für eine erweiterte Änderung gibt.

Die Bürgerinitiative Lebendige Bahnhofstraße fordert eine umfassende Änderung mit folgenden Zielen:

**Keine Nachverdichtung !
Öffentliche Flächen erhalten + aufwerten !
Weststadt + Bergheim gut verbinden !
Verkehrskonzept von den motorisierten Rädern auf die menschlichen Füße stellen !**

Das sind die wesentlichen Ergebnisse der Zukunftswerkstatt Lebendige Bahnhofstraße vom April 2011. Die einzelnen Forderungen veröffentlicht die BI Lebendige Bahnhofstraße im September 2011.

Gibt es Argumente für STRABAG-Schadensersatz ?

Das Baugebiet Bahnhofstraße/Kurfürsten-Anlage steht unter keinem guten Omen. Die bereits 2005 begonnene Misere um die Entwicklung des größten innerstädtischen Entwicklungsgebiets geht nun in eine weitere kritische Phase. Wenn die Gerüchte stimmen, will STRABAG 6 Mio Euro Schadensersatz von der Stadt Heidelberg. Denn die Veränderungssperre und die vorgesehene Bebauungsplanänderung vermindern die maximale wirtschaftliche Verwertung dieser Grundstücke. Es stellen sich einige Fragen.

Zugelassene Bauhöhen beim Grundstückskauf 2007

STRABAG bzw. Züblin, hat die Baufläche 2007 vom Land Baden-Württemberg erworben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs gab es nur den alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 und einen Baudichteplan der an der Bahnhofstraße eine Traufhöhe von 15 m zuließ. Zum Zeitpunkt des Kaufs durch Züblin gab es also nur ein Baurecht für Neubauten bis zu 15 m Höhe. Heute will STRABAG aber wesentlich höher bauen. Es stellt sich die Frage, ob STRABAG überhaupt einen Schaden erlitten hat, denn der Kauf fand unter anderen Bedingungen statt. Es sei denn, dass es informelle Vereinbarungen zwischen Land, Stadt und Züblin gegeben hat, die die noch gar nicht beschlossene neue Bauhöhe in Aussicht stellen. Nur: wenn es dazu keine Verträge gibt, spielen solche Hinterzimmervereinbarungen keine große Rolle.

Öffentliche Versprechungen von Züblin / STRABAG 2008 und 2009

Um das sechste Stockwerk beim Justizzentrum durchzusetzen, versprachen die Züblin/STRABAG Vertreter mehrfach in der Öffentlichkeit, bei den weiteren Gebäuden nur 4 Stockwerke in der Bahnhofstraße und 5 Stockwerke in der Kurfürsten-Anlage zu bauen. Aber: Auch diese öffentlichen Versprechungen haben nicht den Charakter eines rechtsverbindlichen Vertrags. Aus juristischer Sicht ist natürlich der Bebauungsplan maßgeblich, auf den sich STRABAG beruft. Der Bebauungsplan 2008 lässt 4 bzw. 5 Stockwerke + Staffelgeschoss zu. Weil die Heidelberger Stadtverwaltung und der beschliessende Gemeinderat 2008 unprofessionell baurechtliche Fakten schufen, die sie angeblich gar nicht wollten, hat heute STRABAG scheinbar juristische Argumente zur Hand, seine Forderung nach dem Staffelgeschoss zumindest zu erheben.

Ist die Höhe des Schadensersatzes plausibel ?

Nach eigenen Schätzungen kann STRABAG ca. 3.000 qm teuer zu vermietende Wohnfläche (Penthäuser) wegen der Veränderungssperre und des neuen Bebauungsplans nicht herstellen und deswegen auch nicht verkaufen.

Wenn nun STRABAG für ca. 3.000 qm Fläche einen wirtschaftlichen Schaden von ca. 6 Mio Euro geltend machen will, sind das pro qm Wohnfläche ca. 2.000 Euro. Nach fachkundiger Meinung liegen die Herstellungskosten des geplanten Baukörpers durchschnittlich nicht höher als 2.000 Euro bis 3.000 Euro je qm Nutzfläche, inkl. Nebenflächen und Nebenkosten. Aber ohne unternehmerischen Gewinn. Mit unternehmerischen Gewinn (2.000 Euro je qm) kostet ein Quadratmeter dann ca. 4.000 bis 5.000 Euro. 2.000 Euro je qm Wohnfläche sind eine durchaus gute Gewinnmarge für STRABAG.

Aber: Da das 6. Stockwerk des Justizentrums ein Entgegenkommen für das Land und STRABAG war, müssten die dadurch gewon-

Letzte Frage: Wer trägt denn die Verantwortung für dieses Ungemach ?

Diese Antwort ist vergleichsweise einfach:

1. Das **Stadtplanungsamt**, als aufstellende Fachbehörde, das wissentlich einen Bebauungsplan vorgelegt hat, der nicht den öffentlichen Versprechungen entsprach.
2. **Oberbürgermeister und Baubürgermeister** (damals Prof. Dr. Rhaban von der Malsburg, CDU) als Verantwortliche und Chefs des Stadtplanungsamt und natürlich
3. der damalige **konservativ-bürgerliche Block** im Gemeinderat, der den Bebauungsplan beschlossen hat. In diesen Kreisen gibt

Lohnen sich die Geschäfte mit STRABAG für Heidelberg ?

Ca. 1.500 qm der Bahnhofstraße wurden an den Investor STRABAG verkauft. Der Verkaufserlös müsste ca. 1,5 Mio Euro betragen haben, wenn man die Weststädter Grundstückspreise zu Grunde legt.

Wieviel Geld tatsächlich geflossen ist, bleibt das Geheimnis des Heidelberger Gemeinderats und der Stadtverwaltung. Bekannt ist nur, welche Umbaukosten, die durch den Bebauungsplan entstehen, die Fa. STRABAG im öffentlichen Straßenraum übernommen hat. Die folgende Tabelle listet diese Kosten auf:

	Gesamt	Anteil STRABAG	Anteil Stadt HD
Gutachten	53.000	22.000	31.000
Leitungsverlegungen	2.300.000	1.872.000	428.000
Umbau Kurfürsten-Anlage	1.946.690	243.000	1.703.690
Umbau Bahnhofstr.	1.297.000	648.500	648.500
Neubau verlängerte Kleinschmidtstr.	226.300	226.300	
Neubau verlängerte Goethe-u. Häuserstr.	517.740		517.740
Neubau Platz vor Justizgebäude	396.000	79.200	316.800
Gesamtkosten	6.736.750	3.091.020	3.645.730

nene 2.000 qm Fläche mit dem kalkulatorischen Verlust der nicht genehmigungsfähigen Staffelgeschosse gegengerechnet werden.

Aber auch diese Rechnung hat einen Haken: denn STRABAG müsste ja gar kein Kapital einsetzen, um Staffelgeschosse zu bauen. Wer nichts investieren muss, darf dann auch nicht seinen vollen unternehmerischen Gewinn als entgangenen einfordern.

Wenn man dann noch berücksichtigt, dass die Stadt Heidelberg äußerst großzügig öffentliche Erschließungskosten in Höhe von ca. 1,2 Mio Euro übernommen hat (siehe nebenstehende Rechnung), dann sollte STRABAG es einfach mal gut sein lassen. Das ist natürlich naiv gedacht.



Alle durch STRABAG übernommenen Kosten sind allerdings im engeren Sinne Kosten, die ausschließlich durch die STRABAG-Baumaßnahmen entstehen. Sie dürften also nicht auf den Kaufpreis angerechnet werden.

Die Stadt HD hat darüber hinaus noch mindestens 1,2 Mio Euro öffentliche Mittel aufgewendet, um das Umfeld der STRABAG-Gebäude neu herzustellen.

Für STRABAG hat sich das Geschäft wohl gelohnt.

es genügend juristischen Sachverstand, der die Rechtslage einschätzen konnte.

Wenn tatsächlich Schadensersatz an STRABAG fließen würde: Es ist anzunehmen, dass keiner der Verantwortlichen zur Rechenschaft gezogen werden. Auf jeden Fall ist es richtig, den juristischen Streit vor Gericht zu suchen. Denn dort müsste STRABAG seine gesamte Baukalkulation zur Begründung seines Schadensersatzanspruches öffentlich darlegen.

Welcher Konzern macht das schon gerne?

6 Mio Euro: damit könnte man bspw. 30 Wohnungen je 100 qm günstigen Wohnraum herstellen.

Asbest... Fortsetzung von Seite 1

geblich zu teuer, nicht den modernen Raumforderungen der Justiz und vor allem nicht dem finanziellen Interesse des Landes Baden-Württemberg genügt hätte.

Deshalb haben das Land Baden-Württemberg und STRABAG den Abriss der Gebäude und den Neubau der Justiz in verdichteter Form vorgezogen. Dadurch konnten auch große Teile der frei werdenden Bauflächen an die Fa. STRABAG verkauft werden. Angeblich zum finanziellen Nutzen des Landes Baden-Württemberg. Was aber erst noch zu beweisen ist.

Der jetzige Abriss der alten Amtsgerichts- und Finanzamtsgebäude erfordert einen gigantischen energetischen Aufwand. Das kann jeder Laie beim Abriss beobachten. Die Substanz dieser Gebäude ist mehr als stabil. Eine vergleichende ökologische Bilanz zwischen Abriss, Neubau und energetischer Sanierung hat weder die Umwelthauptstadt Heidelberg, noch das Land Baden-Württemberg eingefordert oder gar erstellt. Zumindest ist davon nichts bekannt.

Möglich und sinnvoll wäre gewesen, die Gebäude umfassend zu sanieren, die Fassaden zu verändern und eine neue Nutzung dort unterzubringen. Die Justiz hätte bspw. problemlos in der Bahnstadt ihr volles Raumprogramm realisieren können. Das hätte viel politischen Ärger erspart.

Es wird nun also abgerissen.

Ob und wo tatsächlich asbesthaltige Baustoffe in den Bestandsgebäuden vorhanden sind, kann auch das Umweltamt bis jetzt nicht angeben. Das haben Nachfragen der BI Lebendige Bahnhofstraße ergeben. Ein Schadstoffkataster gibt es bis dato auch noch nicht. Vor dem Abriss angeblich belasteter Gebäude ist ein Schadstoffkataster eigentlich gesetzlich vorgeschrieben.

Das Umweltamt untersucht stattdessen abschnittsweise die Baukörper auf Belastungen während des Abrisses und veranlasst dann die notwendigen Sicherheitsauflagen gegenüber dem Bauträger und den durchführenden Firmen. Information der Öffentlichkeit über den Abriss und evtl. entstehende Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen, zu ergreifende Sicherheitsmaßnahmen usw. seien Aufgabe von STRABAG. Das meint das städtische Umweltamt. Dass STRABAG aber keine befriedigende Informationspolitik mache, ärgert auch das Umweltamt, erfuhr die BI Lebendige Bahnhofstraße. Warum das Umweltamt keine eigene Informationspolitik betrieben habe, diese Frage blieb leider unbeantwortet.

Landgerichtspräsident Lotz:
„Wir bedauern auch, dass Bäume gefällt werden mussten. Hier geht es aber um die Gesundheitsgefährdung der Menschen, die hier arbeiten müssen.“

RNZ, 17.1.2009

Kommentar

Man muss den Eindruck gewinnen, dass weder die Justiz, noch STRABAG und auch nicht die Stadt Heidelberg beim Thema Asbest mit dem sachunkundigen Bürger ehrlich und fair umgegangen ist und bis heute auch nicht umgeht. Stattdessen wurde das Asbest-thema instrumentalisiert, um den Bebauungsplan und den Neubau der Justiz durchzupeitschen.

Die von der Justiz, der Stadtverwaltung und auch von GemeinderätInnen ständig erhobene Behauptung, der Abriss der Gebäude sei vor allem aus Gründen des Schutzes der dort arbeitenden Menschen zwingend notwendig und damit alternativlos, ist unhaltbar. Das ist eine vorgeschobene Begründung für einen großen Immobiliendeal in zentraler städtebaulicher Lage in Heidelberg zu Lasten der AnwohnerInnen und einer qualitativ guten Stadtentwicklung.

Dass der internationale Baukonzern STRABAG an einem Bauvorhaben mit einem Bauvolumen von ca. 100 Mio Euro ein großes Interesse hat und nichts unversucht lässt, um dieses Bauvorhaben maximal umzusetzen, und dabei auch die Öffentlichkeit mit falschen Versprechungen hinters Licht führt, verwundert nicht. Denn das Kapital kennt keine moralischen und demokratischen Grenzen und Prinzipien bei der Durchsetzung der ökonomisch maximalen Rendite. Es sei denn, die Politik und der Staat (Kommune und Land) würden diese Grenzen wirkungsvoll setzen.

Wie man weiß, war das zu viel verlangt. Das beunruhigt die aktive Bürgerschaft.

Zu fordern ist nun, dass vor Beginn des Abrisses der drei noch stehenden Gebäude die Öffentlichkeit endlich umfassend und ehrlich über die tatsächliche

Belastung mit Asbest und anderen Schadstoffen unterrichtet wird.

Die Karten müssen nun auf den Tisch !

Bauausschuss genehmigt in nichtöffentlicher Sitzung den Abriss des ehemaligen Amtsgerichts, obwohl kein Neubauantrag vorliegt. Eigentlich liegt über das Planungsgebiet noch eine Veränderungssperre. Das heißt, es dürfte weder abgerissen, noch neu gebaut werden, ohne dass die Vorgaben des Gemeinderats erfüllt sind: Nämlich einen Bauantrag mit reduzierten Bauhöhen eingereicht zu haben. Genau über diese Bauhöhen gibt es noch einen heftigen Streit zwischen Stadt Heidelberg und STRABAG (s.oben). Bei andauern dem Streit besteht nun die Gefahr, dass eine jahrelange Baubrache geschaffen wird.

Man hat den Eindruck, dass die Abrissgenehmigung Teil der bekannten Salamitaktik ist: Wer A sagt, also abreißen lässt, wird auch irgendwann B sagen, also einen faulen Kompromiss mit STRABAG eingehen, was die Höhe der Gebäude betrifft.

Dachbegrünung à la STRABAG



Begrünte Dächer versprach der Bebauungsplan 2008 als Ersatz für die 18 schönen, grossen Bäume, die in der Bahnhofstraße zum Nutzen der Justiz und von STRABAG fallen mussten.

Das Dach des Justizzentrums sieht immer noch recht braun aus. Ob sich da noch was tut ?

Herausgeber:

BI Lebendige Bahnhofstraße

**c/o Wolfgang Gallfuß,
Ringstr. 9 69115 Heidelberg**

SprecherInnen

der BI Lebendige Bahnhofstraße:
Roswitha Claus, Alex Füller, Wolfgang Gallfuß, Regina Kadel, Claudia Köber, Dietrich Hildebrandt *

Kontakt über:

www.heidelberg-bewusst-bewegen.de

Herausgegeben im Juli 2011

Planung Kurfürsten-Anlage

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans ist die bessere städtebauliche Verbindung zwischen Weststadt und Bergheim. Die Barrierewirkung der stark befahrenen Kurfürsten-Anlage soll reduziert werden. Die Verkehrskonzepte Bahnhofstraße und Kurfürsten-Anlage sind deshalb auch Bestandteil des Bebauungsplans. Wenn dieser nun geändert wird, kann also auch Einfluß auf diese Konzepte genommen werden.

Bei der Umsetzung dieser Ziele sollte die Verkehrsplanung vor allem FußgängerInnen und RadfahrerInnen im Blick haben, denn diese VerkehrsteilnehmerInnen sind am meisten durch die trennende Wirkung der Kurfürsten-Anlage beeinträchtigt.

Den Verkehr von den motorisierten Rädern auf die menschlichen Füße stellen

Immerhin bewegen sich in der Kurfürsten-Anlage mehr Menschen zu Fuß oder mit dem Rad als mit dem Auto (s. nebenstehende Zahlen). Hinzu kommt, dass die WeststädterInnen ca. 26 % aller Wege in der Stadt zu Fuß, 32 % mit dem Rad, 27 % mit dem ÖPNV und nur 15 % mit dem Auto zurücklegen (Untersuchung der Stadt Heidelberg, April 2011). In der Gesamtstadt sieht es nicht viel anders aus. Die Mehrzahl der BürgerInnen bewegt sich also ökologisch bewusst fort. Dieser Trend muß durch eine noch stärker ökologisch orientierte Verkehrsplanung, nicht nur in der Kurfürsten-Anlage, unterstützt werden.

Dazu braucht es aber andere Verkehrskonzepte als die, die bisher angestrebt werden. Aktuell wird dem Straßenbahnverkehr und dem Autoverkehr freie Fahrt gegeben, zum Nachteil von RadfahrerInnen und FußgängerInnen. FußgängerInnen und RadfahrerInnen werden deswegen auch in Zukunft lange Wartezeiten an den Ampeln auf Aufstellflächen haben, die immer noch zu knapp bemessen sind.



ZAHLEN + FAKTEN

IN EINER STUNDE SIND IN DER KURFÜRSTEN-ANLAGE UNTERWEGS *

Autos: ca. 1.200
Zählung Stadt HD am 14.11.2007, 16.00 -17.00

AM FUSSGÄNGERÜBERGANG SPARKASSE

(6.4.2011, 16.00 bis 17.00)
eigene Zählung der BI Lebendige Bahnhofstraße
RadfahrerInnen: ca. 300
FußgängerInnen: ca. 600

WESTSTÄDTERINNEN BENUTZEN FÜR IHRE TÄGLICHEN WEGE *

Die eigenen **Füße:** 26 %
Das **Rad:** ca. 32 %
Öffentlicher Nahverkehr: ca. 27 %
Das **Auto:** 15 %

Quellen: * Verkehrsgutachten 2008, 2009 + Mobilitätssteckbrief Heidelberg, zu finden unter: www.heidelberg.de oder www.heidelberg-bewusst-bewegen.de

Fuchs'sche Villa

Die sogenannte Fuchs'sche Villa in der Goethestraße / Häusserstraße wird von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Verkauf angeboten. Früher war dort das Kreiswehersatzamt tätig. Es ist zu befürchten, dass ein Investor das Gebäude abreisst, obwohl Denkmalschutz und eine Anlagenschutzsatzung für den Garten vorhanden sind. Die dadurch freiwerdende Baufläche könnte erheblich verdichtet neu bebaut werden.

Die Bunte Linke hat im Gemeinderat für den Bereich der Fuchsschen Villa die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Veränderungsperre beantragt.

Die Bunte Linke teilt mit: „ Bei der Fuchsschen Villa werden Renovierungskosten in einer Höhe genannt, die es einem Investor ermöglichen könnten, das Gebäude trotz des bestehenden Denkmalschutzes abzureißen und das Areal neu zu bauen.

Beim Denkmalschutz droht immer wieder die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit: Wenn ein Investor das Gebäude nicht zu Kosten renovieren kann, die über die Nutzung erwirtschaftet werden können, muss einem Abrißantrag stattgegeben werden. Nach §

AMPELWARTEZEITEN AM ÜBERGANG SPARKASSE

Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen:
Durchschnittlich
29 bis 64 Sekunden *
Meistens, nach eigener Messung:
290 Sekunden
Für Autos:
Durchschnittlich 3 bis 7 Sekunden*
Für eine Straßenbahn: *
Durchschnittlich 25 bis 34 Sekunden

GEPLANTE MOBILITÄTSQUALITÄTEN*

Autos + Straßenbahn: sehr gut bis gut
FußgängerInnen + RadfahrerInnen:
Ausreichend bis ungenügend

GEPLANTE AUFSTELLFÄCHEN AN DEN FUSS- + RADÜBERGÄNGEN:

Rad: 2 m x 3 m
Länge eines Rads mit Kinderanhänger:
ca. 3,50 m

34 BauGB kann er dann im Bauantrag auf die Umgebungsbebauung rekurrieren, die deutlich höher ist. Er kann dann nicht nur auf diese Höhe bauen, sondern auch ein weiteres Stockwerk einfügen, da die Geschosse in der Gründerzeit deutlich höher gebaut wurden als heute. Dies macht auch einen hohen Aufpreis der Immobilie für ihn interessant.

In bezug auf die Erhaltungssatzung ergibt sich aus unserer Sicht folgendes Problem: Der westliche Bereich des Gartens ist z.Zt. gepflastert. Für ihn kann also ein Schutz "der Gartenanlage" nicht in Anspruch genommen werden. Das Anwesen wäre aber durch eine Bebauung dieser Fläche, für die eine First- und Traufhöhe nach § 34 - also entsprechend der Umgebungsbebauung - beantragt werden könnte, ernsthaft beeinträchtigt. Dort stehen auch kulturgeschichtlich interessante Nebengebäude.

Mit einem Bebauungsplan kann die Kubatur der Bebauung auf den jetzigen Stand festgeschrieben werden. Das macht es für den Investor dann in der Regel wenig interessant, die Abbruch und Nachverdichtungsschiene zu fahren. Und ein Bebauungsplan hat natürlich auch Einfluss auf den Grundstückspreis.

Die Bunte Linke hat einen entsprechenden Tagesordnungspunkt auf den Weg gebracht. Sie sieht aber im Augenblick noch keine Mehrheit für einen entsprechenden Beschluss,,

Wie bei der Bahnhofstraße könnte massiver Bürgerprotest die noch ungeschlossenen GemeinderätInnen zur Rettung dieses Gründerzeitensembles motivieren.