
Sanierungsgebiet Friesenheim;
Zustimmung zum Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages

KSD 20112888

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge die Verwaltung ermächtigen, den Ordnungsmaßnahmenvertrag abzuschließen.

1. Allgemeines

Das Sanierungsgebiet Friesenheim wurde am 23. März 1998 im Stadtrat beschlossen und förmlich festgelegt. Während der vergangenen 13 Jahre konnten die Ziele der Sanierung bereits in zahlreichen Blockgevierten umgesetzt werden. Allen Zielen voran stand die Modernisierung des Wohnungsbestandes in Sachen Ausstattung und Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnbedürfnisse. Fast ebenso wichtig war und ist die Schaffung von privaten Grünflächen in den Blockinnenbereichen. Alle in der Vergangenheit durchgeführten Projekte trugen zur Wohnumfeldverbesserung und damit zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils bei.

Die Beurteilungsgrundlage aller bisher durchgeführten Maßnahmen bildeten die §§ 136 und 147 BauGB, da 1998 ein Rahmenplan für das Sanierungsgebiet aufgestellt, der im Jahr 2008 fortgeschrieben wurde.

Ziel der fortgeschriebenen Rahmenplanung ist es, die Grundstücke Hagellochstraße 83-89 einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Hierzu muss an dieser Stelle ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz (Wohnhaus, Bürogebäude, sowie Lagerhallen), sowie eine Entseigerung stattfinden. Im Anschluss wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der als Grundlage für eine Neubebauung in diesem Bereich dienen soll.

Mit der Eigentümergemeinschaft wurden in den vergangenen 13 Jahren Verhandlungen über einen Abriss der Gebäude geführt, die im Jahr 2009 erfolgreich beendet werden konnten. Der bei der ADD gestellte Antrag zur Finanzierung der Maßnahme mit 100 % Städtebaufördermitteln wurde im Oktober 2009 genehmigt und am 03.05.2011 nochmals bestätigt. In der Zwischenzeit konnten durch die Eigentümergemeinschaft Kostenvoranschläge für einen Abriss vorgelegt werden, die von der Verwaltung als realistisch und wirtschaftlich geprüft wurden. Uns vorgelegte Gutachten zum Restwert und Entschädigungsleistungen wurden bei der Verwaltung geprüft und dem Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen zur Prüfung vorgelegt. Der Gutachterausschuss hat die Gutachten bestätigt.

Auch der Ausgleichsbetrag für die betroffenen Flächen von rund 62.000.- EUR wurde ermittelt, auf Wunsch der ADD dem Gutachterausschuss vorgelegt und gutachterlich festgelegt. Die Summe wird mit der zu zahlenden Entschädigungssumme in Höhe von 434.400.-EUR verrechnet. Die Entschädigungssumme von rund 434.000.-EUR entsteht für den Abriss von einem Wohnhaus, einem Bürogebäude, sowie zwei Lagerhallen. Die Abbruchkosten von rund 43.000.-EUR werden durch die Eigentümergemeinschaft vorfinanziert. Evt. anfallende Zinsen gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.

2. Aufgabenstellung für die Verwaltung

Folgende Rahmenbedingungen sind seitens der Verwaltung zu beachten:

- Der Ordnungsmaßnahmenvertrag hat sich streng an die geprüften Unterlagen zu halten.
- Mehrkosten gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft
- Die ADD hatte die Ermittlung des Ausgleichsbetrags, sowie die Ausgleichsbetragsverrechnung zu einer Bedingung ihrer Genehmigung gemacht. Dieser Bedingung ist Folge zu leisten.

3. Finanzierung

Abbruchkosten	42.483.- EUR
Substanzwertentschädigung	434.400.- EUR
Summe	476.883.- EUR
Abzgl. Ausgleichsbetrag	-62.060.- EUR
Endsumme	414.823.- EUR
Folgende Mittel stehen im Budget von 4-11 im Haushaltsjahr 2011 zur Verfügung:	476.883.-EUR