

Sitzungsvorlage 084/2023

öffentlich

TOP: Garagenanlage Am Storchennest - weitere städtebauliche Entwicklung

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	22.05.2023	
Stadtrat	01.06.2023	

<input type="checkbox"/>	Einbeziehung des Senioren- und/oder	<input type="checkbox"/>	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:			
Mittel stehen bereit im Budget:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Nein, jedoch	<input type="checkbox"/> apl <input type="checkbox"/> üpl <input type="checkbox"/>
aus dem lfd. Haushalt: aus VE / Resten:	<input type="checkbox"/>	Deckung in Budget Nr. aus Produkt: aus SK / USK aus Maßnahme-Nr. Ansatz auf SK noch verfügbar im SK	
KSt: SK: USK:			
Unterschrift Budgetverantwortlicher			
Mitzeichnung im Bedarfsfall:	Unterschrift		
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen			
Bestätigung durch Amt Finanzen			

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 15.12.2022, den Garagenkomplex im östlichen Bereich des Storchennestes zwischen dem Kirschweg und dem Paul-Lincke-Weg zu einem Wohngebiet zu entwickeln und einen Bebauungsplan aufzustellen. Hintergrund war der sanierungsbedürftige Zustand des Garagenhofes mit einer ungenügenden Verkehrssicherheit. Kanalbefahrungen vor über 10 Jahren ergaben bereits zahlreiche Kanaleinbrüche und in der Folge Senkungen der Fahrbahnen. Die rechtlichen Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes verpflichten die Garageneigentümer zur Kostentragung im Falle eines Abrisses der Garagen. Die Verwaltung verfolgte mit der Baulandentwicklung das Ziel, die Eigentümer von diesen Kosten freizustellen.

Dieses Vorgehen wurde in einer Bürgerversammlung am 10.01.2023 den betroffenen Eigentümern erläutert.

Ein Bodengutachten wurde im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung in Auftrag gegeben und liegt vor. Demnach wurden acht Bodenbohrungen vorgenommen und jeweils fünf Meter tiefgebohrt. Die meisten Bohrpunkte ergaben einen mindestens 4,50 Meter tiefen Bohrkern, der im Wesentlichen aus Asche besteht. Bei einigen Bohrungen stieß man bei fünf Metern Tiefe noch nicht auf den ursprünglichen Boden. Im Ergebnis ist bei dem Flurstück mit einer Größe von ca. 12.000 m² von 40 bis 50.000 m³ Asche oder schutthaltigem Material auszugehen.

Um einen dauerhaft setzungsfreien Untergrund herzustellen, der bebaut oder als Gartenland genutzt werden kann, müsste der Boden vollständig entsorgt und wieder mit tragfähigem Boden aufgefüllt werden.

Allein für die Entsorgung des vorhandenen Bodens kann mit 50 € je m³ Boden gerechnet werden. Die Kosten für die Auffüllung kommen hinzu. Weitere Erschließungskosten fallen ebenfalls an. Im Ergebnis liegt der zu erzielende Marktpreis für Bauland an dieser Stelle unterhalb der entstehenden Kosten, womit eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

Die Verwaltung suchte in der Folge nach alternativen Möglichkeiten, die Fläche zu entwickeln und die Eigentümer der Garagen von den Kosten für die Beseitigung der baulichen Anlagen freizustellen. Ein örtlicher Unternehmer hat schriftlich angeboten, den gesamten Komplex zu erwerben, umfangreich zu sanieren und weiterhin als Garagen- und Lagerkomplex zu nutzen.

Vorstellbar ist, das Regenwasser aufzufangen und an geeigneter Stelle zu versickern, um die bestehende Kanalisation zu entlasten. Weiterhin ist die gesamte elektrische Anlage zu erneuern und in den Garagen auch Lademöglichkeiten (Wallboxen) für E-Mobile zu schaffen. Eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern soll erneuerbaren Strom gewinnen. Der gesamte Abbruch und die Entsorgung der Garagen soll für die Eigentümer kostenfrei gestaltet werden.

Die Investoren planen verschiedene Garagengrößen, die ab 50 € Miete monatlich angeboten werden sollen. Auch große Garagen für beispielsweise Wohnmobile sind geplant. Der Neubau soll bedarfsorientiert erfolgen und wird durch eine Befragung der aktuellen Eigentümer konkretisiert. Aufgrund des baulichen Zustands des Komplexes und des komplizierten Untergrundes bieten die Investoren einen symbolischen Kaufpreis. Der Verkauf kann allerdings nur auf Grundlage eines Wertgutachtens erfolgen. Darin werden die schwierigen Bodenverhältnisse berücksichtigt. Die genannten Parameter sind vertraglich zu sichern.

Der Verwaltung ist bekannt, dass im Bereich der westlichen Beuditzstraße eine erhebliche Nachfrage nach öffentlichen Stellplätzen besteht und das bestehende Angebot diese nicht decken kann. Daher soll auch der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen und Stellplätzen zur Miete abgefragt werden.

Bei Bedarf können entlang der Beuditzstraße, der Johannes-R.-Becher Straße oder im Bereich des westlichen Storchennestes ausreichend Stellplätze auf öffentlichen Flächen geschaffen werden. Ein entsprechendes Angebot macht die Wohnsiedlung für jüngere Bevölkerungsgruppen attraktiv und würde die Demographie im Wohnviertel positiver gestalten.

Die Ergebnisse der Befragung werden dem Stadtrat vorgestellt, um das weitere Vorgehen zu beraten.

Bumann
Fachbereichsleiter III

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse des Bodengutachtens zur Kenntnis und beschließt:

1.) Verkaufsverhandlungen mit einem Interessenten zu führen mit dem Ziel das Grundstück zu veräußern und den Garagenhof auf Kosten des Investors zu beseitigen.

Städtebauliches Ziel sind die Errichtung neuer Garagen unterschiedlicher Größe mit einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen und einer Entwässerungsanlage mit Regenrückhaltung.

2.) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Interesse der aktuellen Eigentümer der Garagen an Mietgaragen, Mietstellplätzen und allgemeinen Stellplatzbedarfen abzufragen. Die Ergebnisse sind vorzustellen und bei Bedarf entsprechende zusätzliche Stellplatzangebote aufzuzeigen.

Martin Papke
Oberbürgermeister