

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0480/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	08.01.2014
		Verfasser:	FB 23/01
Projekt: Entwicklung des Wohngebietes -Branderhof- Bebauungsplan und Vermarktung der denkmalgeschützten Gebäude			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
28.01.2014	WLA	Entscheidung	
13.02.2014	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die Vermarktung der denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände vom Stand des anstehenden Bebauungsplanverfahren abhängig zu machen.

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

- Ausgaben durch Entwicklung des Gelände (Abbruch, Sanierung und Erschließung)
- Einnahmen durch Grundstücks- und Gebäudeverkäufe

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 24.10.2013 beantragt die Fraktion der Grünen,

- die denkmalgeschützten Gebäude des Gutshofes Branderhof zur Vergabe an eine Baugruppe auszuschreiben und
- für die das Baudenkmal umgebenden Flächen des städtischen Grundstücks vor der Vermarktung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Programmberatung in den politischen Gremien soll voraussichtlich im März 2014 erfolgen.

Vor der Vermarktung der denkmalgeschützten Hofanlage soll ein Bebauungsplan für das Gesamtgebiet erarbeitet werden, da dieses Vorgehen die Möglichkeit bietet, das „Baudenkmal Branderhof“ in die Entwicklung der umliegenden Flächen mit einzubeziehen und auf Änderungen während des Aufstellungsverfahrens zu reagieren. Darüber hinaus sind bei der Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäudeteile aus Sicht der Planungsverwaltung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die Planung hat in enger Absprache mit der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen,
- als Nutzungen kommen die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen in Frage,
- für die Scheunen sind großflächige Nutzungen zu bevorzugen,
- die denkmalgeschützten Gebäude sind in ihrer baulichen Substanz zu erhalten; gleiches gilt für den unter Denkmalschutz stehenden Torbogen,
- ggfs. ist eine fußläufige Querung des Grundstückes zu gewährleisten,
- der Innenhof ist von Einfriedungen freizuhalten; das gesamtheitliche Erscheinungsbildes des Hofes ist zu bewahren,
- der Innenhof ist von Autoverkehr und Stellplätzen freizuhalten. Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Scheunen vorzusehen, die von außen angefahren werden können. Es ist denkbar, einen Teil der Stellplätze nordwestlich vor der Scheune mit der doppelten Giebelwand unterzubringen,
- der Grundstücksbereich zwischen Hofanlage und Branderhofer Weg und zwischen Hofanlage und den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als Grünflächen anzulegen und beizubehalten. Einfriedungen sind aufgrund des Denkmalschutzes (Sichtachsen) mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Auf die Frage, ob eine Umnutzung der Wirtschaftsgebäude des „Gut Branderhof“ zu Wohnzwecken genehmigt werden könnte, hat die „Denkmalpflege“ folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich ist auch eine Wohnbebauung erlaubnisfähig. Ob konkret die Stallgebäude sinnvoll als Wohnraum genutzt werden können, kann nur an Hand der konkreten Planung untersucht werden. Eine Wohnnutzung erfordert eine Vielzahl von Belichtungs- und Belüftungsflächen. Die Stallgebäude besitzen in den Fassaden zum Innenhof viele

Öffnungen, die genutzt werden könnten. Die übrigen Fassaden sind bedingt durch die frühere Wehrhaftigkeit geschlossener. Ob eine Wohnnutzung aus denkmalpflegerischer Sicht erlaubnisfähig wäre, hängt von den damit verbundenen notwendigen baulichen Änderungen ab.

Insbesondere die Umnutzung der Doppelscheune ist durch die große Raumtiefe eher schwierig. Die Denkmalpflege würde in diesem Bereich eher zu einer großflächigen Nutzung raten. Eine kleinteilige Wohnnutzung wird dennoch nicht ausgeschlossen, da hierzu die o. g. konkreten Planunterlagen fehlen.“

In der Zwischenzeit wurde von der Verwaltung eine Bewertung der denkmalgeschützten Gebäude unter Berücksichtigung einer fiktiven Grundstücksgröße von 2.500 m² vorgenommen. Der Verkehrswert des Objektes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes entspricht in etwa abgerundet 900.000 €. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um eine grobe Kalkulation handelt, die je nach Planung einen abweichenden Verkehrswert ergeben kann.

Der aktuelle Buchwert der denkmalgeschützten Gebäude unter Berücksichtigung des fiktiven Grundstückes von 2.500 m² beläuft sich (zum 31.12.2013) über 1.127.597,56 €.

Aufgrund der vorstehenden Auflistungen der vielfältigen Einschränkungen in Bezug auf die Nutzbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude erscheint es sinnvoll, den Verlauf der planerischen Überlegungen abzuwarten.

Anlage/n:

- Lageplan mit Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude und eines fiktiven Grundstückes
- Antrag Fraktion Grüne vom 24.10.2013