

Sanierungsrechtliche Bedingungen zur Genehmigung eines Verkaufs des Anwesens Schloßgasse 29

Das Anwesen Schloßgasse 29 befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oggersheim und unterliegt somit bei Verkauf der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 144, § 145 Baugesetzbuch).

Um notwendige Auflagen zu formulieren, fand im Jahr 2005 bereits ein Ortstermin von Seiten der Abteilung Stadterneuerung statt. Die damals formulierten baulichen Maßnahmen diene als Anhaltspunkte bei einem Verkauf und sollen durch die Ortsbesichtigung am 11.11.2009 aktualisiert werden.

Das im Rahmenplan 2002 als Bestand gekennzeichnete Anwesen weist zum heutigen Zeitpunkt einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf, besonders hinsichtlich der Ausstattung und energetischen Aspekten, auf.

Sinn und Zweck der Sanierung ist die Behebung baulicher Missstände und Verbesserung der Belichtungs- und Befüchtungsgegebenheiten innerhalb des Sanierungsgebietes. In diesem Sinne ist die Sanierung bei Verkauf des Anwesens angehalten auf die Durchführung von den heutigen Wohnstandards angemessene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu achten.

Das Anwesen kann grundsätzlich als Ein- oder als Zweifamilienhaus genutzt werden.

Bei Umgestaltung des Anwesens in ein Einfamilienhaus sind die Zuschnitte entsprechend zu ändern. Insbesondere muss eine hausinterne Erschließung beider Wohnebenen durch einen Hauseingang erfolgen.

Das derzeitige Treppenhaus kann in diesem Sinne umgebaut werden. Neben der Beseitigung der Feuchte ist hierbei besonders die Beachtung energetischer Aspekte, entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung, zu berücksichtigen.

Die Glasbausteine in den derzeitigen Küchen und Bädern sind wärmetechnisch entsprechend der Energieeinsparverordnung anzupassen oder auszubauen und die Brandwände zu schließen. Die Möglichkeit des Zukaufs eines Teils der städtischen Nachbarfläche (Flurstücksnummer 432/2) oder die Einrichtung einer Baulast zum Einbau von Fenstern, wird vom zuständigen städtischen Bereich 4-13 abgelehnt.

Innenliegende Bäder und Küchen erfordern, laut Bauordnungsrecht, den Einbau einer Lüftungsanlage. Alternativ sind die Wohnzuschnitte dahin gehend zu ändern, dass die Küche über einen offenen Wohn- Essbereich belichtet und belüftet werden kann.

Aufgrund der hohen Verdichtung auf dem Grundstück bietet die Stadterneuerung an, die Kosten des Rückbau der derzeitigen Garage im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme zu übernehmen. Voraussetzung hierfür ist die Fortschreibung des Rahmenplans und die Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland Pfalz sowie der Abschluss eines so genannten Ordnungsmaßnahmevertrags zwischen der Stadt Ludwigshafen und den Eigentümern des Anwesens. Die freiwerdende Fläche ist dann künftig als Erweiterung des Gartenbereichs durch den Eigentümer herzustellen.

Eine PKW Zufahrt von Seiten der Prälat-Caire-Straße auf das Grundstück wird von der Verkehrsplanung der Stadt Ludwigshafen, aus Sicherheitsgründen, abgelehnt. Der künftige Stellplatz muss über die Schloßgasse angefahren und neben dem Haus eingerichtet werden.

Die Hofffläche ist in diesem Zusammenhang als Teil der Ordnungsmaßnahme mit zu entsiegeln und durch den Eigentümer mit diffusionsoffenen Materialien neu herzustellen.

Das Gebäude muss energetisch, gemäß den Vorschriften der Energieeinsparverordnung, gedämmt werden.

Die Kosten eines zugrundeliegenden Energiegutachtens können, wie auch die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung, steuerlich abgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines so genannten Modernisierungsvertrags, der die Maßnahmen als Gesamtkonzept beschreibt. Die Möglichkeit eines finanziellen Zuschusses der Modernisierung besteht derzeit nicht.

Folgende Maßnahmen werden zusätzlich als notwendig festgestellt:

Innenausbau:

- Überprüfung und Behebung von Feuchteschäden
- Energetische Überprüfung und ggf. Anpassung des Standards an die aktuell gültige Energieeinsparverordnung
- Überprüfung und ggf. Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen von Wasser und Strom
- Überprüfung und ggf. Erneuerung der Heiz- und Warmwasseranlage
- Erneuerung der Bäder + Küche (bzw. Küchen)
- Überprüfung und ggf. Erneuerung der Fenster gemäß den Gestaltungsrichtlinien der Rahmenplanung.
- Überprüfung und ggf. Erneuerung der Innenwände, Decken und Böden bevorzugt mit umweltverträglichen Materialien

Außenbereich:

- Fassadengliederung und Farbgestaltung ist mit der Stadterneuerung abzustimmen. So soll beim Austausch der Fenster der straßenseitigen Fassade eine neue Gliederung erfolgen (EG und OG jeweils zwei Fenster).
- Bei einer Außendämmung sind die Fenster entsprechend der Dämmstoffdicke vorzuziehen.
- Der einseitig ausgefertigte Dachüberstand soll hin zum Flurstück 432/2 ergänzt werden.
- Die Materialenauswahl hat sich an den Vorgaben des Rahmenplans zu orientieren (s. Anlage: Auszug aus dem Rahmenplan – Gestaltungsrichtlinien).
- Eine Absprache mit der Stadterneuerung bezüglich der Gestaltung der Grundstückseinfassung – Mauer und Hoftor - ist notwendig.

4-1134: Jutta Timm

Abdruck an

- Eigentümerin Frau Kaminski
- 4-12 Verkehrsplanung, 4-13 Hochbau