

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Anwesen Häusserstraße 8, Fuchs`sche
Villa,
Sachstandsbericht**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	29.03.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	06.04.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	20.04.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Zusammenfassung der Information:

Das gesamte Anwesen Häusserstr. 8 mit den Bestandteilen ehemalige Fabrikantenvilla „Villa Fuchs“, ehemalige Remise und Waschhaus, Einfriedung über alle vier Grundstücksgrenzen, der Gartenanlage im Osten und der Hofanlage im Westen fällt unter die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Das Grundstück liegt außerdem im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Weststadt, die zum Zweck der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im Jahr 2009 erlassen wurde. Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wollte man den Befürchtungen entgegen treten, dass durch unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen das in seiner städtebaulichen Qualität bedeutsame Gebiet beeinträchtigt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und einem Bauflichtplan vom 11. Oktober 1902. Die vorhandene Bebauung auf dem Anwesen Häusserstr. 8 entspricht diesem Bauflichtplan.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird die Nutzungsänderung von Gebäuden einer besonderen Überprüfung auf Übereinstimmung mit deren Zielen unterzogen. Der Fortbestand der im Gebiet ausgeübten Wohnnutzung ist von hohem städtebaulichem Interesse.

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Durch eine wirksame Erhaltungssatzung Weststadt , welche erlassen wurde, um die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu bewahren, können kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektiert und geschützt werden. Ziel/e:
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen entwickeln und erhalten Begründung: Durch die Erhaltungssatzung Weststadt und die Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes auf das gesamte Anwesen, können vorhandene Gartenstrukturen erhalten werden

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Informationsvorlage wurde erstellt zur Beantwortung des Antrags 0019/2011/AN (Sachstand Fuchs´sche Villa, Häusserstraße 8) und zur Beantwortung des Antrags 0018/2011/AN (Verfahrensstand und Nutzungsmöglichkeiten Anwesen Häusserstraße 8).

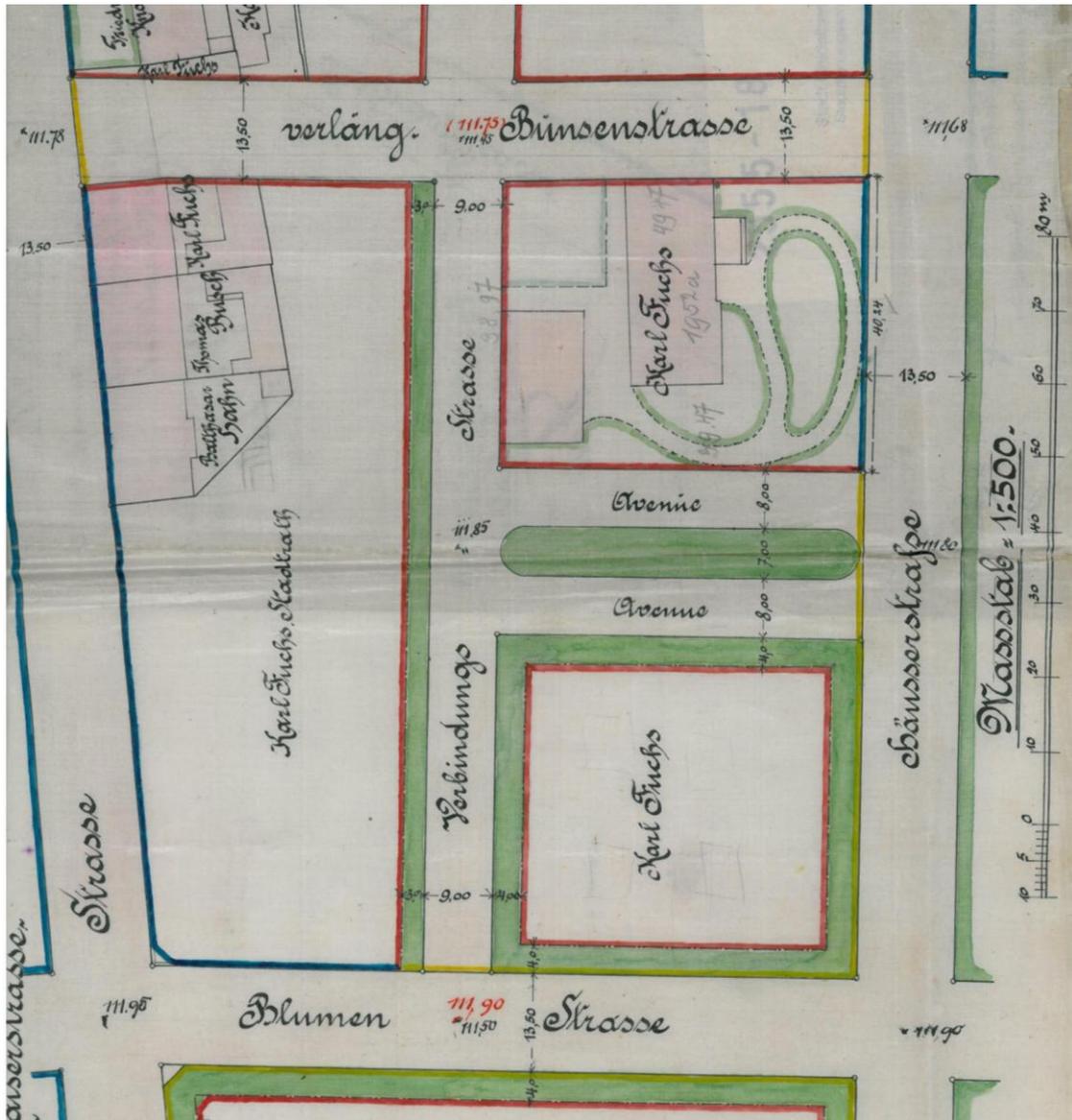
Das Grundstück Häusserstr. 8 –Fuchs´sche Villa- hat durch den Abzug der US-Army seine Nutzung verloren und ist in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) übergegangen.

Das Grundstück ist damit Bestandteil des Gesamtpakets der ca. 200 Hektar freiwerdenden Liegenschaften, die allesamt in das Eigentum der BlmA übergehen werden. Da es sich aber um ein Einzelgrundstück inmitten eines Gründerzeitgebiets handelt, hat die BlmA den Kontakt zur Stadt Heidelberg gesucht, um im Vorfeld einer beabsichtigten Veräußerung die zu beachtenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Vorgaben zu erfahren.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude stammt in seinem Kernbestand aus den 1870er Jahren und stellt den letzten in der Weststadt verbliebenen Teil der ehemaligen Fuchs´schen Waggonfabrik dar, wobei das gesamte Anwesen Häusserstr. 8 mit den Bestandteilen ehemalige Fabrikantenvilla „Villa Fuchs“, ehemalige Remise und Waschhaus, Einfriedung über alle vier Grundstücksgrenzen, der Gartenanlage im Osten und der Hofanlage im Westen unter die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes fällt.

Das Grundstück liegt außerdem im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Weststadt, die zum Zweck der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im Jahr 2009 erlassen wurde. Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wollte man den Befürchtungen entgegen treten, dass durch unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen das in seiner städtebaulichen Qualität bedeutsame Gebiet beeinträchtigt wird. Ziel ist der Schutz des Orts- und Straßenbilds bezogen auf die Neuerrichtung, die Änderung und den Abbruch baulicher Anlagen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und einem Baufluchtenplan vom 11. Oktober 1902. Die vorhandene Bebauung auf dem Anwesen Häuserstr. 8 entspricht diesem Baufluchtenplan (Abbildung).



Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird die Nutzungsänderung von Gebäuden einer besonderen Überprüfung auf Übereinstimmung mit deren Zielen unterzogen.

Der Fortbestand der im Gebiet ausgeübten Wohnnutzung ist von hohem städtebaulichem Interesse. Einerseits soll damit die Möglichkeit einer hochwertigen Wohnnutzung in innerstädtischer Lage gesichert werden. Andererseits soll eine bei einer Umnutzung zu gewerblichen Zwecken zu befürchtende unangemessene Überformung der Außenanlagen, z.B. durch die Schaffung notwendiger Stellplätze, vermieden werden. Grundsätzlich ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen jedoch nicht, dies hängt von der Beurteilung des Einzelfalls ab.

Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 BauGB die Genehmigung eines Vorhabens versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen, in diesem Fall bei der Stadt Heidelberg, beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die nach § 44 Absatz 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr.4 BauGB besteht ein Allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Weiter hat die Stadt Heidelberg gemäß § 25 BauGB in Verbindung mit der Satzung der Stadt Heidelberg über ein gemeindliches Vorkaufsrecht in den Stadtteilen Bergheim und Weststadt ein Besonderes Vorkaufsrecht an dem Grundstück.

Das Vorkaufsrecht könnte jedoch erst bei Vorliegen eines Kaufvertrags geltend gemacht werden. In diesen Vertrag mit den festgelegten Konditionen, insbesondere dem Kaufpreis, könnte die Stadt eintreten. Dieser aufgrund der besonderen Lage und Beschaffenheit des Anwesens auf dem freien Markt erzielbare Kaufpreis liegt sicherlich über dem für eine öffentliche Nutzung zu zahlenden Betrag.

Gegenüber der BlmA wurde zum Ausdruck gebracht, dass das Grundstück Häusserstr. 8 nur in seinem baulichen Bestand genutzt werden kann.

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde bereits informiert. Auf eine nochmalige Einbeziehung wurde deshalb verzichtet.

gezeichnet

Bernd Stadel