

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 6 4 / 2 0 2 2 / I V**

Datum:  
21.03.2022

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

**Bericht über Bauvorhaben Ladenburger Straße 14  
"Altes Fischerhaus"**

## Informationsvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. April 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zum Bauzustand des Gebäudes Ladenburger Straße 14 „Altes Fischerhaus“ sowie die Rechtslage betreffend das Bau- und Denkmalschutzrecht, die Erhaltungssatzung und eines Instandsetzungsgebots nach § 177 Baugesetzbuch, zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach Genehmigung der Umbaumaßnahmen am „Alten Fischerhaus“ stellte sich heraus, dass es wegen der Zerstörung der Bausubstanz durch langjährigen Pilzbefall nicht erhalten werden kann. Der Abbruch ist nach Denkmalschutzrecht und auf Grundlage der Erhaltungssatzung genehmigungsfähig. Eine Möglichkeit, das Gebäude durch die Stadt zu übernehmen und es zu erhalten, gibt es nicht.

# Hybrid-Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022

Ergebnis der hybriden öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 29.03.2022

## 1.2 Bericht über Bauvorhaben Ladenburger Straße 14 "Altes Fischerhaus" Informationsvorlage 0064/2022/IV

Als Tischvorlage ist der Sachantrag der „Bunten Linken“ vom 28.03.2022 (Anlage 01) an die Gremienmitglieder verteilt und steht ebenfalls digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung. Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und begrüßt vom Büro RINNTECH (Sachverständigenbüro für Baum- und Holz-/Bauwerksuntersuchung) Herrn Frank Rinn, der digital zugeschaltet ist. Herr Rinn legt, anhand einer PowerPoint-Präsentation dar, wie die Historie des betroffenen Bauwerks sei und teilt seine fachliche Einschätzung, auf zahlreiche Fotos und Analysen gestützt, mit. Als Fazit fasst er zusammen, dass die sich mittlerweile ausgebildeten Pilzkulturen auch durch das Mauerwerk wüchsen und damit auch auf Nachbargebäude überspringen könnten. Vom Bestand bliebe bei Entfernung aller betroffenen Stellen kaum etwas übrig. In vorliegendem Fall sei eine Sanierung ein unverhältnismäßig großer Aufwand und mit dem hohen Risiko eines erneuten Pilzbefalles aus verbleibendem Mauerwerk verbunden. Daher empfehle er hier den Abriss.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vertritt die Meinung, dass die Stadt durch eine Bauvoranfrage Kenntnis vom Verkauf des wahrscheinlich 300 (in Bezug auf den Keller 400) Jahre alten Gebäudes gehabt haben müsse. Es sei bedauerlich, dass man nicht viel von dem Gebäude erhalten könne, dies entschuldige aber nicht das Verhalten der Verwaltung. In der Erhaltungssatzung sei ein Vorkaufsrecht der Stadt festgesetzt, dieses hätte hier ausgeübt werden müssen. Das Gutachten werde nicht angezweifelt, es bestehe seiner Einschätzung nach aber die Chance zum teilweisen Erhalt des Gebäudes, es sei sicher teuer, aber man müsse sich der Frage stellen, ob es das wert sei. Das Gebäude sei ein elementar wichtiger Bestandteil des erhaltenswerten Neuenheimer Ensembles. Er berichtet ausführlich von seiner eigenen Erfahrung mit einem mit Hausschwamm befallenen Gebäude und den dazu bestehenden Regeln. Damals habe es eine kurze Frist gegeben, er wundere sich, dass mit Blick auf die Gefahr der Verbreitung des Pilzbefalls, dieser mehr als ein halbes Jahr mit einer Plane abgedeckt gewesen sei. Man müsse nun mit dem Eigentümer über die Möglichkeiten ins Gespräch kommen. Der Sachbearbeiter hätte das Gebäude begehen müssen und die Probleme erahnen müssen. Dann hätte man schon bei der Bauvoranfrage das Gremium darüber informieren müssen.

Erster Bürgermeister Odszuck bittet Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, zum Punkt zu kommen. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz verwehrt sich dagegen, seine Rede abzukürzen. Es solle klar festgelegt werden, wie das neue Gebäude aussehen solle. Dazu sei wichtig zu wissen, ob bereits ein neuer Bauantrag vorliege, oder ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan getroffen werden müsse.

Er stellt folgende **Anträge**, wobei er auf die im angekündigten Antrag enthaltene Forderung, ein Verfahren nach § 25 Denkmalschutzgesetz einzuleiten, verzichtet:

Der SEBA/Gemeinderat möge beschließen:

Die Stadt Heidelberg tritt in Verhandlungen mit dem Eigentümer des Hauses Ladenburger Str. 14 ein, um das Haus und Grundstück zu erwerben. Bei dem Haus handelt es sich zweifelsfrei um ein eingetragenes Kulturdenkmal (Heidelberger Denkmaltopografie Nr. 2291). Die Stadt prüft dann im Detail, welche bauliche Elemente erhalten werden können und welche ersetzt werden müssen. Auf dieser Basis werden weitere Maßnahmen entschieden.

Der SEBA/Gemeinderat möge beschließen:

Die Stadt Heidelberg fasst einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Grundstück Ladenburger Str. 14. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es ein Baufenster, eine Kubatur (Firsthöhe, Traufhöhe, Giebelform) und eine äußere Erscheinung festzulegen, das weitgehend dem zurzeit vorhandenen Gebäude entspricht.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass es keine Bauvoranfrage, sondern einen Bauantrag gegeben habe, der darauf abzielte das Gebäude zu sanieren. Diesen habe die Stadt positiv beschieden. Dieser Vorgang sei laufendes Geschäft der Verwaltung. Er weist darauf hin, dass es bei pilzbefallenen Gebäuden Fallunterschiede gebe und eigene Erfahrung mit einem betroffenen Gebäude jemanden noch nicht zu einem Experten mache.

Herr Hornung, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, ergänzt zum aktuellen Stand, dass seit dem 01.03.2022 ein Abbruchantrag vorliege. Nach Erstellung des Gutachtens im Herbst 2021 habe es unter Einbeziehung einer Expertin des Landesamtes für Denkmalpflege Gespräche gegeben. Dem Vorwurf, man habe als Untere Denkmalschutzbehörde dem Verfall eines Denkmals zugesehen, widerspreche er vehement. Die Mitarbeitenden seien gewissenhaft, qualifiziert und im höchsten Maße darum bemüht bei 400 Bauanträgen mit Denkmalbezug jährlich, Denkmäler zu erhalten. Das Pilzwachstum in diesem Bauwerk schreite schon seit Jahrzehnten von innen nach außen voran, dies sei im Rahmen der Sanierung festgestellt worden. Das heute vorgestellte Exposé habe keinen Hinweis auf die nun festgestellten Probleme gegeben. Wenn es zu einem Abriss des Denkmals komme, müsse sich der Neubau an die bestehende Erhaltungssatzung halten. Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt müsse der Eigentümer eine Planung entwickeln, die städtebaulich und ortbildverträglich vertretbar sei. Bei dem Eigentümer handle es sich um einen Neuenheimer Bürger und keinen profitorientierten Bauträger. Auch für den Vorwurf, der Abbruch sei von Anfang an beabsichtigt gewesen, gebe es keine Anhaltspunkte.

Im Anschluss melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Michelsburg

- Man hätte sich ein anderes Ergebnis gewünscht, um das Gebäude zu erhalten. Es werde aber ein sachlicher Umgang gewünscht.
- Es sei beängstigend, dass durch Pilzbefall in anderen Gebäuden ebenfalls unbemerkt enorme Schäden an Bauwerken verursacht werden könnten und man frage sich, ob es Maßnahmen gebe, um den Pilzbefall bei Gebäuden im Stadtgebiet vorzeitiger zu erkennen?
- Mit Eingang eines Bauantrages liefen Fristen und die Erhaltungssatzung könne nicht garantieren, dass das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Falle eines Neubaus dem Ursprungsbau entspreche. Es gebe auch bei einem Totalverlust historische Rekonstruktionsmöglichkeiten wie beispielsweise in Frankfurt.
- Eine Rekonstruktion sei sinnvoll, wenn es sich um ein ganzes Viertel wie in dem genannten Beispiel handle.
- Der qualifizierte Gutachter habe festgestellt, dass der Eigentümer die vorliegenden Schäden nicht erahnen konnte, diese nur durch fachmännische Prüfung festgestellt werden konnten und das Gebäude im Fazit nicht erhalten werden könne. Man unterstütze die Vorwürfe aus den Reihen des Stadtrates nicht.
- Ein Bebauungsplan sei aufgrund der bestehenden Erhaltungssatzung nicht notwendig.
- Soweit man informiert sei, bestehe das Vorkaufsrecht beim Verkauf und zwei Monate danach. Man wolle den Prozess für den Eigentümer nicht weiter verteuern und halte daher den gestellten Antrag für unnötig.
- Es sei deutlich geworden, dass die Verwaltung und der Eigentümer darum bemüht gewesen seien, das Gebäude zu erhalten.
- Der kooperative Weg werde begrüßt und unterstützt. Man vertraue darauf, dass im Ergebnis ein gutes gemeinsames Resultat entstehen könne.

Herr Rinn führt aus, dass seit der Abschaffung der Meldepflicht für Hausschwammbefall in Baden-Württemberg vor circa 15 Jahren auch die Sanierungsfrist weggefallen sei. Die Feststellung des Pilzbefalls sei durch Testbohrungen durch das Parkett möglich. Die Überprüfungen erfolgten anlassbezogen bei Verdachtsmomenten. Je frühzeitiger die Schäden erkannt würden, umso schneller, einfacher und günstiger sei auch die daran anschließende Sanierungsmaßnahme.

Erster Bürgermeister Odszuck ergänzt, dass in diesem Fall die historische Bausubstanz kaum erhalten werden könne und es hier keinen Unterschied mache, ob die Stadt oder der Eigentümer den Wiederaufbau durchführe. Man bemühe sich um ein Ergebnis auf konsensuellem Weg mit dem Eigentümer, das dem Gremium vorgelegt werde.

Herr Hornung bittet abschließend darum, die negativen Diskussionen in den sozialen Medien nicht zu befeuern. Die Verwaltung habe nicht, wie unterstellt, rechtswidrig gehandelt. Er bietet allen Mitgliedern des Ausschusses an, sich selbst einen Eindruck von der Arbeitsweise im Fachamt zu verschaffen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bittet um getrennte Abstimmung der beiden Anträge.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin die **Anträge** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, gestrichen um den zuvor genannten Satz zur Abstimmung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss/Gemeinderat möge beschließen:

Die Stadt Heidelberg tritt in Verhandlungen mit dem Eigentümer des Hauses Ladenburger Str. 14 ein, um das Haus und Grundstück zu erwerben. Bei dem Haus handelt es sich zweifelsfrei um ein eingetragenes Kulturdenkmal (Heidelberger Denkmaltopografie Nr. 2291). Die Stadt prüft dann im Detail, welche bauliche Elemente erhalten werden können und welche ersetzt werden müssen. Auf dieser Basis werden weitere Maßnahmen entschieden.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01:10:03 Stimmen**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss/Gemeinderat möge beschließen:

Die Stadt Heidelberg fass einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Grundstück Ladenburger Str. 14. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es ein Baufenster, eine Kubatur (Firsthöhe, Traufhöhe, Giebelform) und eine äußere Erscheinung festzulegen, das weitgehend dem zurzeit vorhandenen Gebäude entspricht.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 02:12:01 Stimmen**

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zum Bauzustand des Gebäudes Ladenburger Straße 14 „Altes Fischerhaus“ sowie die Rechtslage betreffend das Bau- und Denkmalschutzrecht, die Erhaltungssatzung und eines Instandsetzungsgebots nach § 177 Baugesetzbuch, zur Kenntnis.*

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Begründung:

Nach dem Antrag der Bunten Linken vom 01.02.2022 zum Erhalt des Kulturdenkmals Ladenburger Straße 14 soll die Stadt alle Möglichkeiten des Baurechts und Denkmalschutzes nutzen, um dieses Haus zu erhalten. Notfalls soll sie das Baudenkmal übernehmen.

### 1. Erteilte Baugenehmigung für den Umbau

Das „Alte Fischerhaus“ ist ein Kulturdenkmal und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Neuenheim Alter Dorfkern – Bereich um die Schulzengasse“ vom 18.07.2013.

Die Baugenehmigung für den „Umbau und die Erweiterung des Mehrfamilienwohnhauses sowie für die Errichtung einer Dachloggia und einer Außentreppe“ wurde am 09.10.2020 erteilt. Ein Abbruch des Wohnhauses war weder beantragt noch genehmigt worden. Die Bau-freigabe wurde am 15.12.2020 erteilt und der Baubeginn zum 16.02.2021 angezeigt.

Die untere Bau- und Denkmalschutzbehörde war von Anfang an am Baugenehmigungsverfahren zum Umbau und zur Sanierung und damit zum Erhalt des Gebäudes beteiligt.

Im Zuge von Baumaßnahmen im Frühjahr 2021 haben sich seitens des Eigentümers und der beteiligten Fachfirmen Zweifel an der Bausubstanz, insbesondere bei den Holzbauteilen, ergeben. Im Sommer 2021 erfolgte die Hinzuziehung eines vom Landesamt für Denkmalpflege anerkannten Sachverständigen für Holz- und Holzkonstruktionen, dessen Untersuchungsergebnisse im Gutachten vom 27.09.2021 zusammengefasst sind.

Die Arbeiten ruhen seitdem.

### 2. Feststellung der Schäden am Gebäude, Entstehungszeitpunkt

Der festgestellte Pilzbefall an Holz- und Mauerwerk ist „typisch“ von innen nach außen verlaufen. Die Ursachen der Schädigung liegen viele Jahre bis Jahrzehnte zurück. Der fortschreitende Befall im Inneren der Holz- und Mauerwerksbauteile ist in der Regel von außen nicht erkennbar und **auch meist nur mit speziellen Messgeräten zu ermitteln**. Das Gebälk und Mauerwerk erscheint dabei trocken und intakt, der Pilzbefall weitet sich jedoch im Inneren des Holzes fortschreitend aus und wird erst dann sichtbar, wenn die Bauteile etwa bei Umbau- und Sanierungsarbeiten geöffnet und bearbeitet werden sollen, wie es hier im Sommer 2021 geschehen ist, oder wenn die Bauteile im schlimmsten Fall versagen.

Das Schadensbild wurde zwar durch die Arbeiten ab April 2021 offengelegt, ist dadurch aber weder ausschlaggebend beeinflusst noch verursacht worden.

Nachdem infolge der gutachterlichen Feststellungen im Herbst 2021 ein möglicher Abriss des Gebäudes in Rede stand, erfolgte am 23.11.2021 ein Ortstermin durch die untere Denkmalschutzbehörde zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.



Das Dach war nach Kenntnis des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz mit Planen fachgerecht gesichert, wie sich auch aus einer Kontrolle am 30.09.2021 nach Nachbarhinweisen ergab. Dem Amt lagen zuvor aus der Bevölkerung und Nachbarschaft keine Hinweise vor, dass hier Handlungsbedarf bestehen könnte. Da die Schäden durch Pilzbefall zeitlich deutlich vor der Baumaßnahme entstanden, hätten sich etwaige Undichtigkeiten in der Folienabdeckung oder an der Sicherung des Gebäudes insgesamt nicht mehr auf das festgestellte Schadensbild negativ auswirken können.

### **3. Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch, Neubau**

Der Abbruchantrag ist am 01.03.2022 eingegangen und wird nun unter Einbindung aller maßgeblichen Aspekte des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzung geprüft. Bisher ist die Genehmigung für den Abbruch noch nicht erteilt worden.

Im Anschluss ist das förmliche Bauverfahren für einen möglichen Neu- oder Ersatzbau zu erwarten. **Ein Neubau unterliegt den Schranken der Erhaltungssatzung und müsste sich ortsbildverträglich in die Umgebung einfügen.**

#### **3.1 Genehmigungsfähigkeit des Abbruchs gemäß Denkmalschutzgesetz**

Aus dem Schadensbild ergibt sich, dass **aus denkmalschutzrechtlicher Sicht der Abbruch des Gebäudes nicht versagt werden kann**, da die historische und schützenswerte Bausubstanz unwiederbringlich geschädigt ist. Das Landesamt für Denkmalpflege hat dies sowohl im Rahmen des Ortstermins als auch danach fachlich geprüft und bestätigt.

Ausweislich des Gutachtens führt das Entfernen des Pilzbefalls zu einer De-Facto-Beseitigung und damit zum Untergang des Kulturdenkmals: „Wahrscheinlich können, wenn überhaupt, nur wenige Prozent der bisherigen Bausubstanz erhalten werden; weil viele Hausfäulepilze nicht nur Holz und andere organische Materialien befallen, sondern auch Mauern durchwachsen, betrifft die Notwendigkeit der Auswechslung nicht nur Hölzer, sondern eben auch Mauerwerk und Verputz bis hinunter ins Kellergeschoss!“.

Das Gebäude wäre in diesem Fall anschließend nur noch eine Kopie des Bestands, hätte aber keinen Kulturdenkmalwert mehr.

Da der Pilz außerdem in den derzeit wenigen noch nicht erkennbar geschädigten Bereichen überleben kann, muss davon ausgegangen werden, dass neu eingebautes gesundes Holz mittelfristig wieder mit dem im Restbestand vorhandenen Pilz befallen würde. Eine wirtschaftlich begründbare Instandsetzung mit dem Ziel, die Gebäudesubstanz in wesentlichen Teilen zu erhalten, ist also bautechnisch nicht möglich.

Aus dem Gutachten ergibt sich zudem: „Weil der per Laborbefund bestätigte Pilzbefall nicht nur auf neu eingebaute organische Materialien, sondern auch auf Nachbargebäude übergreifen kann, besteht entsprechend akuter Handlungsbedarf.“ Auch deshalb ist ein zügiger Abbruch geboten.

### 3.2 Genehmigung des Abbruches nach Erhaltungssatzung ermessensgerecht

Nach § 172 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch darf die Genehmigung gemäß Erhaltungssatzung für den Abbruch nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Diese Voraussetzung liegt bei einem Kulturdenkmal zweifelsohne vor. In solchen Fällen ist die Genehmigung in der Regel zu versagen, es sei denn, es liegt eine atypische Fallgestaltung vor:

Dies ist dann der Fall, wenn das Gebäude wegen seines baulichen Zustands aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden kann. **In diesen Fällen entspricht es pflichtgerechter Ermessensausübung, den Abbruch des Gebäudes zu genehmigen.**

Die Entscheidungen über einen möglichen Abriss aufgrund Denkmalschutzgesetz sowie aufgrund der Erhaltungssatzung liegen in der Zuständigkeit der unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörde.

### 4. Voraussetzungen für Übernahme, für Instandsetzungsgebot und Enteignung liegen nicht vor

#### 4.1 Kein Anspruch der Stadt auf Übernahme des Grundstücks

§ 173 Absatz 2 Baugesetzbuch sieht keinen Anspruch der **Stadt** gegen den **Eigentümer** auf Übernahme des Gebäudes vor, um es vor dem Abriss zu bewahren.

Nur sofern der Abbruch des Gebäudes nicht genehmigt würde, hätte vielmehr der Eigentümer einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks gegen die Stadt, wenn und soweit es ihm nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, falls er das Grundstück nicht doch selbst behalten will. Da der Anspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigung bejaht wird, erübrigt sich die Frage nach einem möglichen Übernahmeanspruch des Bauherrn gegen die Stadt.

#### 4.2 Voraussetzungen für Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB liegen nicht vor

Instandsetzungsmaßnahmen dürfen **aufgrund von § 177 BauGB nur angeordnet werden, wenn die Instandsetzung bautechnisch möglich** ist. Handelt es sich nicht um eine Instandsetzung, sondern um eine Neuerrichtung, ist § 177 BauGB nicht anwendbar. Laut des o.g. Gutachtens könnten im Falle einer Sanierung nur wenige Prozent der Bausubstanz erhalten bleiben. In diesem Fall handelt es sich dann nicht mehr um das selbe Gebäude, sondern um ein Aliud, also eine Neuerrichtung.

#### 4.3 Enteignung

Voraussetzung für die Enteignung nach § 85 Absatz 1 Nummer 6 Baugesetzbuch ist, dass das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und ein freihändiger Erwerb gescheitert ist. Jedoch reicht nicht jedes beliebige öffentliche Interesse aus, sondern erforderlich ist ein **besonders schwerwiegendes dringendes öffentliches Interesse**. Dieses liegt nicht vor.

Eine Enteignung auf Grundlage des § 25 Denkmalschutzgesetz ist nur für eingetragene Kulturdenkmale vorgesehen.

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

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

---

Drucksache:

**0 0 6 4 / 2 0 2 2 / I V**

00335733.doc

...

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 1	+/-	<b>Ziel/e:</b> Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren <b>Begründung:</b> Durch den Abbruch des Gebäudes geht zwar ein historisches Element des Stadtteils verloren, über die Erhaltungssatzung muss sich ein Neubau ins Ortsbild einfügen.
SL 2	+	<b>Ziel/e:</b> Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Nach dem Verlust des Gebäudes kann eine neue qualitativ anspruchsvolle Architektur eingebracht werden.
WO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Der geschädigte Gebäudebestand ist nicht mehr weiter als Wohnraum nutzbar. Durch einen Neubau kann zusätzlicher und zukunftsfähiger Wohnraum geschaffen werden.

## 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Der Verlust des durch Denkmalschutz und die Erhaltungssatzung geschützten Gebäudes ist in Folge des Schadensbildes unvermeidlich. Eine Neubebauung unter Einbindung aller städtebaulichen Aspekte bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das Grundstück zeitgemäß und zukunftsfähig zu gestalten.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Sachantrag von Einzelstadtrat Weiler-Lorentz vom 28.03.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022)
02	Präsentation Ladenburger Straße 14_SEBA 29.03.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022)