

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung
Nordstadt
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1639/2003
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Sanierungsgebiet Nordstadt Abbruchrecht der Hinterhäuser Schaufelderstraße 35 b und c

Antrag,

als Sanierungsziel dem Abbruch des Wohnhauses mit den Nebenanlagen zuzustimmen.

Begründung

Die Hinterhäuser Schaufelderstraße 35 b und c sind in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand.

Die baufälligen Balkone sind abgesperrt, die Feuchtigkeit ist in die Wände, damit in die Wohnräume eingezogen. Die Mieter sind besorgt um ihre Sicherheit wegen der Baufälligkeit der Bauteile der Wohnhäuser. Drei der Mieter sind inzwischen ausgezogen, die Vermietbarkeit ist aufgrund der schlecht besonnten und schlecht gegliederten Grundrisse problematisch.

Die städtebauliche Situation im Blockinnenbereich und die Gebäudeanordnung mit den Grundrissen stellen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) BauGB dar, die mit dem Abriss behoben werden. Die Modernisierung der Wohnhäuser würde die Problematik der schlechten Grundrisse und die städtebauliche Situation nicht verändern. Die Investition in die Modernisierung würde keine nachhaltige Verbesserung darstellen; durch die Modernisierung werden die Grundrisse nicht attraktiver für die Vermietung. Folglich wird durch die Modernisierung der städtebauliche Missstand stabilisiert und erhalten. Die nach dem Modernisierungsplan von der GBH ermittelten Kosten für die Modernisierung betragen ca. 1,3 Mio. €. Die geschätzten Neubaukosten betragen 1,7 Mio. €.

Zustandsbeschreibung

Für den Block, in dem sich die Hinterhäuser befinden gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,5, Geschossflächenzahl 1,6; für die Geschossigkeit gibt es die Festsetzung zwingend 4 für die Randbebauung. Für den Blockinnenbereich ist eine geschlossene Bauweise bis zu 4 Geschossen zulässig.

Der Blockrand ist zur Schaufelderstraße mit 4-5 Geschossen bebaut, die Abstände zu den Nachbarbebauungen betragen zwischen 5.0 m – 7.0 m. Der südliche Rand des Blockes stellt kein einheitliches städtebauliches Bild dar, auf dieser Seite sind die Grundstücke mit 2- bis 4-geschossigen Häusern bebaut.

Der Blockinnenbereich ist stark mit Beton versiegelt, auf dem Hof befinden sich 12 Garagen. Die Hinterhäuser und die Garagen werden von der Schaufelderstraße erschlossen. Die Hinterhäuser stellen mit den Nebenanlagen eine geschlossene Einheit dar, städtebaulich bildet sich hier ein Block im Block.

Schaufelderstraße 35 b und c

Die Hinterhäuser wurden ca. 1910 gebaut.

Die 3,5-geschossigen Hinterhäuser mit je 8 Wohneinheiten werden seit dem 01.01.1985 von der GBH verwaltet. Die Wohnungsgrößen differieren zwischen 56 qm und 70 qm, drei Wohnungen sind bereits leer.

Die U-förmige Gebäudeanordnung führt zu toten und damit dunklen Ecken in den Wohnungsgrundrissen. Die städtebauliche Anordnung, die geringen Abstände zu den Nachbarhäusern unterstützen die schlechte Belichtung und Besonnung des Gesamtbaukörpers. Die technische Ausstattung der Wohnungen entspricht nicht den heutigen Standards. In einigen Wohnungen haben sich die Mieter durch Eigenmittel Gasetagenheizungen einbauen lassen. Die Feuchtigkeit ist in die Wände durchgedrungen, Bauteile sind morsch. Die Mieter klagen über verminderten Wohnwert durch Nässe und Feuchtigkeit in den Wohnungen.

Die Balkone sind in der Schaufelderstraße 35 b abgesperrt und wegen der Bauauffälligkeit nicht betretbar.

Bei der Mieterversammlung wurde die Mitteilung über die Abrissabsichten der Verwaltung positiv aufgenommen. Die Mieter sind bereit sich an dem Sozialplan für Ersatzwohnraum zu beteiligen.

Der notwendige Ersatzwohnraum kann durch Sozialplanung zur Verfügung gestellt werden.

Sanierungsziel

Das Sanierungsziel ist das Beheben von städtebaulichen Missständen im Sinne von § 136 BauGB, das Stabilisieren des Sozialgefüges im Viertel und die Vermarktung der städtischen Grundstücke.

Durch Abbruch der stark sanierungsbedürftigen Häuser können hier hochwertigere und vielfältigere Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, die heutigen Anforderungen bezüglich der Aspekte Licht, Luft und Freiraumqualität entsprechen. Durch die Neuordnung des Blockes werden Flächen für die Errichtung von neuen Wohnformen geschaffen. In diesem Bereich ist die Nachfrage groß, damit kann der Abwanderung aus der Nordstadt vorgebeugt werden.

61.41
Hannover / 06.08.2003