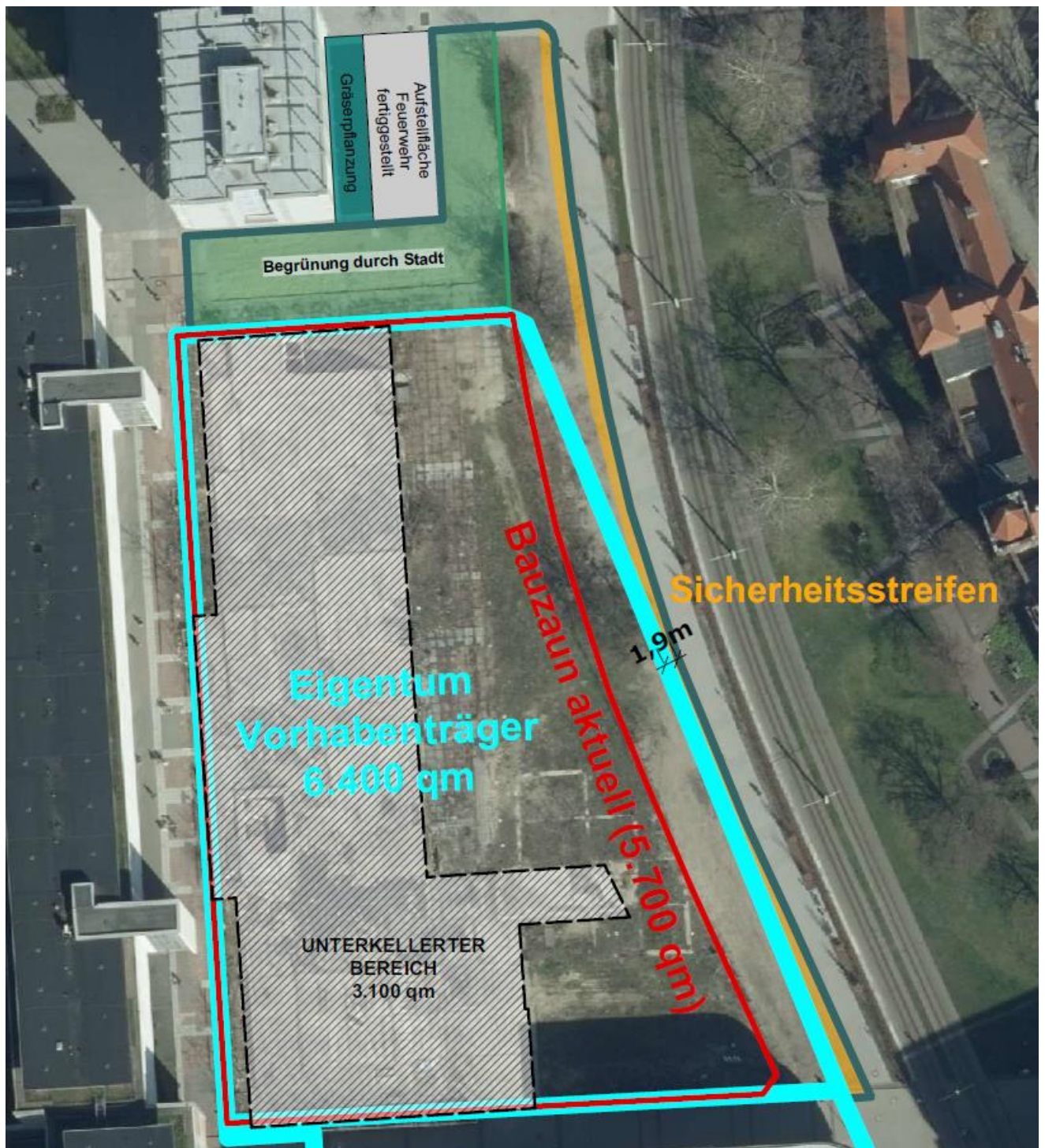


Information zum Antrag 003/20 (AFD u. M. Steinberg) - Prüfung der Möglichkeit der Begrünung im Bereich des Areals „EKZ Stadtpromenade“ + Modernisierungsgebot

Begrünung - Prüfung der technischen Umsetzbarkeit bzw. der Kosten:

- Prüfung der Umsetzbarkeit ist durch Stadtverwaltung weder technisch, noch personell möglich
- Großteil des Areals ist unterkellert, zur Tragfähigkeit der Betondecke liegen der Fachverwaltung keine belastbaren Aussagen vor
- die Kelleranlagen werden als Gebäudeklasse 5 (unterirdische Gebäude) gemäß BbgBO (§ 2 Abs. 3 Punkt 5) eingestuft, demgemäß ist bei einer Begrünung die Statik zu prüfen und ein entsprechender positiver Prüfbericht vorzulegen. (§ 66 Abs. 3 Punkt 1 BbgBO)
- Die Prüfung erfolgt durch einen Prüfenieur gemäß Brandenburgische Bautechnische Prüfungsverordnung - BbgBauPrüfV
- Die Stadt Cottbus wäre bei einer Beauftragung gebührenpflichtig
- Kostengrößen liegen der Verwaltung diesbezüglich nicht vor.
- Grafik stellt den unterkellerten Bereich dar (schwarz/weiß schraffierte Fläche, 3.100 qm)
- Daher Begrünung theoretisch maximal auf nicht unterkellerten Flächen möglich
- Von diesen ca. 3.800 qm (Fläche bis Flaniermeile und Postparkplatz) befinden sich ca. 3.000 qm in Privateigentum, von diesen sind ca. 800 qm versiegelt (öffentlicher Teil ist im wesentlichen Schutzstreifen der Flaniermeile)
- Der Verlauf des Bauzaunes vor Ort bildet nicht die tatsächlichen Grundstücksgrenzen ab, das Privatgrundstück reicht fast bis an die Flaniermeile heran.
- Auf diese Flächen hat die Stadt keinen Zugriff.
- Die Kosten für eine extensive Begrünungsmaßnahme von versiegelten Flächen, die auf pflegeleichte Moose, Gräser und Kräuter beschränkt ist, die keine zusätzliche Bewässerung benötigen, würden ca. 35 bis 60 €/m² für Einbau und Pflanzenmaterial betragen. (eingerechnet ist hier eine Substratschicht von 10 bis 20 cm (60 bis 250kg/m²))
- Für nicht versiegelte Flächen beträgt die Preisspanne 35 bis 75 €/m². Für die Flaniermeile wurden ca. 43 €/m² aufgewendet.
- Rechenbeispiel Kosten Begrünung:
 - Versiegelte Flächen: $3.100 + 800 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 234 \text{ T€}$
 - nicht versiegelte Flächen: $2.200 \text{ m}^2 \times 43 \text{ € (wie Flaniermeile)} = 94,6 \text{ T€}$
 - Kosten gesamt: ca. 329 T€



Prüfung der Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes (§ 177 BauGB)

Auszug aus dem Antrag:

... „Ferner bitten wir darum, im Prüfverfahren auf die in der Anlage zum Prüfauftrag aufgeführten Punkte Bezug zu nehmen, insbesondere dabei auf die Punkte "Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot" nach § 177 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, was mit der Antwort der Stadtverwaltung vom 19.03.2019 auf den Antrag der Fraktion AfD 006/19 nicht erfolgt war“...

Info zum Antrag:

Ergänzend enthält der Antrag in Anlage 3 einen Auszug des Gesetzestextes (§ 177 BauGB) und in Anlage 4 Auszüge aus zwei Kommentaren zum BauGB, in denen die in § 177 Abs. 3 Nr. 2 BauGB enthaltenen Mängel näher bestimmt werden, die das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen und somit die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot rechtfertigen können.

Stellungnahme:

Unbestritten ist die Tatsache, dass das Erscheinungsbild der Brache in der Stadtpromenade das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Betrachtet man diesen Umstand isoliert, scheinen die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebotes nach § 177 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfüllt zu sein.

Allerdings muss zuvor die generelle Anwendbarkeit des § 177 BauGB geprüft werden. Abs. 1 desselben §§ ist zu entnehmen, dass das Gebot nur angeordnet werden darf, wenn die bauliche Anlage Mängel aufweist, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Diese Prüfung wurde durch die Verwaltung bereits zur Beantwortung des Antrages 006/19 durchgeführt:

Auszug aus dem Schreiben der Stadtverwaltung vom 29.03.2019:

„Eine Instandsetzung ist auf die Behebung von Mängeln zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes des Gebäudes gerichtet.

Ebenso schließt die Modernisierung i.S. des § 177 BauGB nur Maßnahmen ein, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch wieder herstellen.

Erhebliche bauliche Änderungen, wie Ausbau, Umbau oder Erweiterung stellen weder eine Instandsetzung noch eine Modernisierung dar, weil Maßnahmen dieser Art nicht der Wiederherstellung eines vormals gegebenen Zustandes dienen. Gleiches gilt für den Abbruch eines Gebäudes und dessen Neuerrichtung.

Eine Sicherung der unterirdischen Bauwerke dient nicht der Behebung von Mängeln zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage, hier des Kellers, und rechtfertigt somit nicht die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes.“

Ergänzend sei noch auf den auch im o.g. Antrag zitierten Kommentar zum BauGB verwiesen.

Bei Ernst-Zinkahn-Bielenberg heißt es zum § 177 unter Randnr. 15: ... Der Missstand muss einer baulichen Anlage anhaften... Dieses Tatbestandsmerkmal schließt aufgegebene oder bereits im Verfall begriffene bauliche Anlagen oder gar Ruinen nicht von vornherein aus dem Anwendungsbereich des § 177 aus. ... **Der Zustand der Anlage darf nicht so schlecht sein, dass die Modernisierung der Anlage bautechnisch nicht mehr möglich ist.**