

**Der Oberbürgermeister
Hanno Benz**

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Frau
Stadtverordnete
Maria Stockhaus

per Email

Der Oberbürgermeister
Hanno Benz

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2201 - 04
Telefax: 06151 13-2205
Internet: <http://www.darmstadt.de>
E-Mail: oberbuergermeister@darmstadt.de

Datum:
06.09.2023

**Kleine Anfrage nach § 23 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung
Frau Stadtverordnete Maris Stockhaus vom 10.08.2023
„Räumlichkeiten in der alten Glasbläserei“**

Seit 2017 ist das Gebäude der „Alten Glasbläserei“ im Besitz des Zweckverbandes Abfallverwertung Südhessen (ZAS). Das Gebäude wurde, nach Kenntnisstand des*der Fragesteller*in, erworben um eine vom Grundstück der ZAS auf das Grundstück des Sensfelderweg 8 herübertagendes bauliches Element umsetzen zu können.

In den darauffolgenden Jahren pflegte die ZAS ein gutes Verhältnis mit den Mieter*innen der Proberäume. Dies zeigte sich zum einen an der Übernahme der selbigen nach Erwerb des Grundstücks als auch durch die verschiedenste Sanierungsarbeiten am Gebäude in den letzten Jahren.

Nach Bekanntwerden der fehlenden Nutzungsgenehmigung des Gebäudes als Proberäume leitete die ZAS die Kündigung aus genehmigungsrechtlichen und brandschutztechnischen Gründen ein. Im Sinne des bisher guten Verhältnisses wurde die Kündigung auf den 30. September 2023 verschoben.

Leider sind bis jetzt keine neuen Räumlichkeiten für die Musiker*innen gefunden worden. Im Sinne der Musiker*innen stelle ich daher die folgenden Fragen an den Magistrat der Stadt Darmstadt.

Sehr geehrte Frau Stadtverordnete Maria Stockhaus,

der ZAS hat in 2017 das besagte Grundstück zur Sicherung seiner Interessen erworben, da es unmittelbar an die Bunkerplattform angrenzt.

Ein Verkauf des Grundstücks ist daher nicht vorgesehen, Eine Nutzungsänderung kann durch den ZAS nicht beantragt werden, da der ZAS gebührenfinanziert ist und umfassende Maßnahmen erforderlich wären. Dies vorausgeschickt beantworten wir folgende Fragen wie folgt:



Frage 1:

Welche Sanierungsmaßnahmen/Einzelmaßnahmen sind laut der Begehung am 23.05.2023 notwendig, um die Fortführung der Nutzung als Proberäume genehmigungsrechtlich umsetzen zu können? Mit welchen Kosten sind nach Schätzung des ZAS damit verbunden? Als vertrauensbildend wird von den Musiker*innen eine möglichst detaillierte Darstellung erwünscht, die trotz verschiedenster Nachfragen nicht durch das ZAS übermittelt wurde.

Antwort:

Es wurden zwei Gutachten im Auftrag des ZAS erstellt. Zum einen eine brandschutztechnische Bewertung, zum anderen eine generelle Prüfung der genehmigungsrechtlichen Situation und der Kosten, die mit dem Antrag auf Nutzungsänderung einhergehen.

Unter der Voraussetzung, dass ein Proberaumgebäude im Sensfelderweg überhaupt baurechtlich zulässig wäre, entstünden Kosten für das Antragsverfahren (Planungs- und Genehmigungskosten). Hinzu kämen Kosten für bauliche Maßnahmen, die aus der Art der Gebäudenutzung entstehen (beispielsweise Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen), sowie Kosten zur Bauwerkserhaltung.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen belaufen sich laut einer Schätzung eines Architekturbüros auf einen hohen sechsstelligen Betrag.

Den Mitgliedern des ZAS-Vorstandes liegen die Gutachten entsprechend vor.

In jedem Fall ist die Entmietung des Gebäudes Sensfelderweg 8 zwingend erforderlich, da die jetzige Nutzung nicht genehmigt ist.

Frage 2:

Gibt es bei den Sanierungsbedarfen die Möglichkeit einer Priorisierung, z.B. durch Nicht-Nutzung des Kellers oder anderweitige Nutzungsausschlüsse, um mit geringen Mehrkosten eine Teilweaternutzung des Gebäudes zu ermöglichen. Wenn dies verneint wird, welche Aspekte sprechen gegen eine solche anteilige Weaternutzung des Gebäudes.

Antwort:

Die Nutzung ist weder vollständig noch gebäudeanteilig genehmigt.

Frage 3:

Das ZAS ist gebührenfinanziert. Daher sind die Sanierungskosten gebührenrechtlich nicht ansatzfähig. Daher besteht die Frage, ob das Grundstück samt Gebäude durch die Stadt Darmstadt erworben werden kann?

a. Wie hoch sind die Kosten, die das ZAS für einen Verkauf aufruft?

Antwort:

Siehe Vorbemerkung, das Gebäude steht nicht zum Verkauf.

b. Gibt es Gründe, die neben den Kosten gegen den Erwerb des Grundstückes sprechen?

Antwort:

Siehe Antwort a.

c. Welche Rechte des ZAS müssen aufgrund der Überbauung aufgrund des Nachbargebäudes gesondert berücksichtigt werden (siehe hier die herübertagende Rampe)?

Antwort:

Siehe Antwort a.

Frage 4:

Wurde die Möglichkeit mit dem ZAS geprüft, eine Vermietung des Gebäudes an eine weitere juristische Einheit umzusetzen, die rechtlich in der Lage ist die Sanierungsarbeiten durchführen zu können? Wenn ja, was war das Ergebnis der Prüfung?

Antwort:

Die Nutzungsänderung ist nicht durch die Mieter, sondern den Eigentümer zu beantragen. Der ZAS wird, wie bereits mitgeteilt, keine Nutzungsänderung beantragen, da er die dafür notwendigen Maßnahmen aufgrund seiner gebührenfinanzierten Mittel nicht durchführen kann und darf.

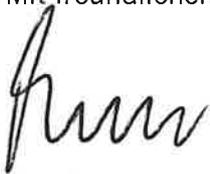
Frage 5:

In meiner mündlichen Frage im Rahmen der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung vom 20.07.2023 wurde mir mitgeteilt, dass die neue Kulturreferentin ein Gesamtkonzept für Probemöglichkeiten entwickeln soll. Dies deutet darauf hin, dass in ansehbarer Zeit kein Ersatz für die bedrohten Proberäume besteht. Hat der Magistrat daher ggf. Angebote wie des Anbieters MEOM Proberaum GmbH geprüft, um an geeigneter Fläche selber flexibel Angebote für Proberäume schaffen zu können?

Antwort:

Der Fokus bei der durchgeführten Prüfung nach geeigneten Proberäumen lag auf Bestandsgebäuden und nicht Neubauprojekten (wie dies die Firma MEOM Proberaum GmbH anbietet). Wie in der Magistratsvorlage (2023/0213) beschrieben, stehen wir aktuell mit dem Vermieter der Hilpertstraße 31 in Kontakt zwecks der Prüfung möglicher Proberäume. Dabei müssen neben der Prüfung des Lärmschutzes für die Bestandsmieter, auch – sofern geeignete Räume gefunden werden können – eine Kostenermittlung für die Instandsetzungsmaßnahmen erarbeitet werden, sowie ein politischer Beschluss für die Finanzierung eingeholt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Hanno Benz
Oberbürgermeister

Verteiler:

- Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste
- Pressestelle zur Kenntnis zur Veröffentlichung
- Dez IV
- Entega