

Osthessencenter Fulda

Durchführung der Moderation/Mediation
im Rahmen des Bund-Länderprogramms Stadtumbau West
gemäß §171 a-d BauGB

Dokumentation

dierraumplaner

IMPRESSUM

Auftraggeber

Magistrat der Stadt Fulda
Abt. Stadtplanungsamt
vertreten durch: Stadtbaurätin Cornelia Zuschke
Schlossstrasse 1
D – 36037 Fulda

Auftragnehmer

dieraumplaner

Dipl.-Ing. Sabine Slapa
Dr. Rainer Hachmann
Knesebeckstraße 96
10623 Berlin

Außenstelle: Remonteweg 29 | 16727 Oberkrämer

Mitarbeit:

Philip Gehrke
Lex Faber

Die Dokumentation spricht Frauen und Männer gleichermaßen an, auch wenn hier auf die weibliche Form verzichtet wurde. An diesen Stellen steht die traditionelle männliche Form als so genanntes generisches Maskulin sowohl für Frauen als auch für Männer.

Stand: 15. Dezember 2009

Inhalt

Der Auftrag	4
1 Durchführung des Projektes	7
1.1 Die Vorgehensweise	7
1.2 Vorlauf und Rahmenbedingungen	8
1.3 Osthessencenter und Eigentümergemeinschaft.....	10
2 Verlauf des Projektes	11
2.1 Basisarbeiten	11
Aktualisierung der Eigentümer-/ Stellplatzlisten	11
Schritte zur Klärung der Stellplatzvarianten und der damit verbundenen Kosten.....	11
Genese der Stellplatzvarianten	11
Gegenüberstellung der Kosten der in Frage kommenden möglichen Varianten	13
Unterschiedliche Betroffenenengruppen	14
Überlegungen zur Festlegung von Kostenbeiträgen.....	15
2.2 Recherchen, Sondierungen und Auswertungen	16
Recherchen im Grundbuchamt	16
Sondierungen zu Alternativen zum Grundstückstausch	17
Schritte zur Klärung der Rechtssituation.....	18
Absicherung des Grundstückstausches.....	21
Abstimmung der Öffentlichkeitsarbeit	24
2.3 Das Lösungsmodell.....	24
Übersicht über die Veränderung der Stellplatzsituation gemäß Lösungsmodell	25
3 Beteiligungsarten	26
3.1 Informationsworkshop	26
3.2 Szenarienwerkstatt.....	26
3.3 (Regionale) Beteiligungsworkshops	27
3.4 Planerwerkstatt/ Raumnutzungswerkstatt.....	27
3.5 Eigentümer-Versammlung	29
4 Die Chronologie	31
Anhang	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Projektgebiet, Luftbild	4
Abbildung 2: Variante 2 Marktplatz mit Bürgerhaus (Draufsicht)	5
Abbildung 3: Lageplan – Umfeldverbesserung – Anbindung des FMZ	6
Abbildung 4: Lageplan – Umfeldverbesserung – Anbindung des FMZ	8
Abbildung 5: Lageplan – Goethestraße inkl. rückwärtiger Bereich OHC (2 Varianten)	22
Abbildung 6: Grundstückstausch.....	23

Der Auftrag

In der Masterplanung „Südliche Innenstadt“ sieht die Stadt Fulda u.a. die Etablierung und Verdichtung von Einzelhandel auf dem Emaillierwerkgelände (B-Plan 162) und auf dem ehemaligen Gelände der Firma tegut vor. Inhalt dieser Maßnahmen ist u.a. die Entstehung eines Fachmarktzentrums (FMZ) an diesem Standort. Um das vom Projektentwickler OFB¹ geplante FMZ optimal an die Innenstadt anzubinden, hat die Stadt Maßnahmen zur Umfeldgestaltung vorgesehen. Ziel ist eine städtebaulich/freiraumplanerische Aufwertung bzw. Umgestaltung des Areals zwischen dem künftigen FMZ und dem Osthessencenter (OHC), einem verdichteten Wohngebäudekomplex aus den siebziger Jahren. Der Umfang der städtebaulichen Umfeldmaßnahmen wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fulda und der OFB festgeschrieben (Endfassung vom 28.7.2008).

Abbildung 1: Projektgebiet, Luftbild



Quelle: Stadt Fulda

Im Mittelpunkt dieser Umfeldmaßnahmen steht das doppelstöckige Parkdeck des OHC mit insgesamt 198 Stellplätzen. Das Parkdeck ist baufällig und sanierungsbedürftig (ein Gutachten aus dem Jahr 2007 zeigt die Mängel auf). Hinzu kommt, dass gemäß des Schreiben vom 08.04.2009 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung eine Überprüfung aller Parkdecks auf deren Sicherheit hin einfordert. Die Ergebnisse dieser Überprüfung müssen bis Ende 2009 dem Ministerium mitgeteilt werden. Hier ist zu vermuten, dass dies eine sofortige Schließung des Parkdecks nach sich ziehen wird.

¹ Als Tochterunternehmen der Landesbank Hessen-Thüringen gehört die OFB zur Helaba Immobiliengruppe, deren Spektrum sämtliche Immobiliendienstleistungen bündelt.

Abbildung 2: Variante 2 Marktplatz mit Bürgerhaus (Draufsicht)



Oberdeck



Außenansicht

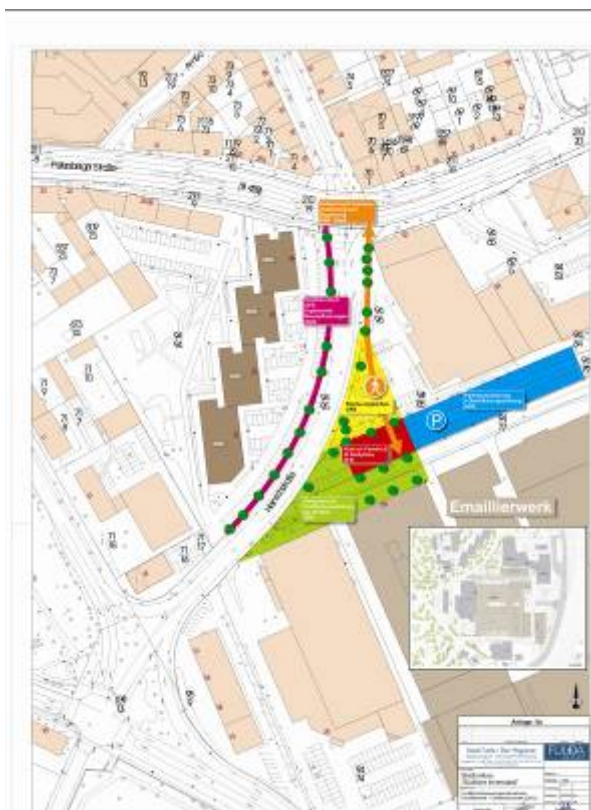


Innenansicht

Quelle: die raumplaner – eigene Fotos

Unabhängig vom Ausgang der Sicherheitsüberprüfung schlägt die Stadt zur besseren Anbindung des geplanten FMZ über eine wirkungsvolle Sichtachse von der Stadt zum künftigen Nordportal des Fachmarktzentrum einen Teilabriss von rund einem Fünftel des Parkdecks vor.

Abbildung 3: Lageplan – Umfeldverbesserung – Anbindung des FMZ



Quelle: Stadt Fulda

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Zustimmung aller Eigentümer (zurzeit 247 mit unterschiedlichem Stimmanteil zu Einzelaspekten) des OHC, zu dem das Parkdeck gehört, zwingend erforderlich.

Es gab bereits mehrere Anläufe, die Eigentümer zu einer einheitlichen Meinung zum Umgang mit dem Parkdeck zu bringen. Dem lagen jeweils andere Voraussetzungen zu Grunde, bis hin zum Abbruch des Parkdecks um 50%. Diese Ansätze führten bislang zu keinem konsensuellem Ergebnis.

Um die „festgefahrene“ Planung wieder in Bewegung zu bringen, hat die Stadt Fulda in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 ein Moderations- und Mediationsverfahren ausgeschrieben und den Auftrag hierzu am 02.02.09 an das Planungsbüro die raumplaner vergeben. Damit hatte die Stadt dem Auftragnehmer die raumplaner, vertreten durch Frau Sabine Slapa und Dr. Rainer Hachmann, die Durchführung der Moderation/Mediation im Rahmen des Bund-Länderprogramms Stadtumbau West gemäß § 171 a-d BauGB für das bereits beschriebene Projektgebiet übertragen.. Gemeinsam mit den 223 einzelnen Wohnungseigentümern² soll eine konsensfähige Lösung zur Umsetzung des städtebaulichen Vertrages entwickelt werden.

² Einige Eigentümer besitzen mehrere Wohnungen, so dass es zu einer Differenz zwischen den genannten 247 Eigentümern mit unterschiedlichem Stimmanteil und den 223 einzelnen Eigentümern im Bericht kommt.

1 Durchführung des Projektes

1.1 Die Vorgehensweise³

Vorgesehen war von Anfang an, den klassischen konsensorientierten Prozess auf die Akzeptanzbeschaffung zu konzentrieren. Damit verbunden war die Entscheidung, ein beschränktes Beteiligungsverfahren durchzuführen, bei dem der erste Schwerpunkt in einer systematischen Vorbereitung eines akzeptablen Lösungsmodells - im Wesentlichen ohne Beteiligung der Eigentümer - und der zweite in einer Vermittlung der Inhalte dieses Modells an die Eigentümer und deren verbindliche Zustimmung bestand. Dieser zweite Schritt erfolgte ohne Beteiligung von Vertretern der Stadt Fulda und dem Projektentwickler. Somit agierte das beauftragte Planungsbüro die raumplaner als Anwälte der Wohnungseigentümer und Vermittler zwischen den verschiedenen Interessenslagen.

Die im Rahmen von Basisarbeiten sowie ergänzenden Sondierungen und Recherchen gewonnenen Informationen, ergänzt um die im Zuge der Beteiligungsworkshops erweiterten Erkenntnisse wurden systematisch zu einer Argumentationskette zusammengefügt und fortgeschrieben. Im Laufe der Projektarbeiten wurde diese Argumentation zu einem am Ende allseits akzeptablen Lösungsmodell verdichtet und verfeinert. Diese Vorgehensweise erwies sich im weiteren Verlauf des Projektes als tragfähig und zielführend.

Am Beginn des Projektes stand die Sammlung von Informationen. In diversen Einzelgesprächen mit der Stadt, dem Verwalter des OHC, Herrn Wattenbach, und Vertretern der OFB wurde die Sachlage eingehend analysiert und mit diversen Hinweisen sowie der Übergabe verschiedenster Unterlagen gezielt ergänzt bzw. vervollständigt. Soweit erforderlich wurden eigene Recherchen - wie etwa im Grundbuchamt - durchgeführt. Auf dieser Wissensbasis wurde eine erste Veranstaltung (Informations- und Motivationsworkshop) mit den Eigentümern vorbereitet und durchgeführt, auf der die Eigentümer mit der aktuellen Sachlage und mit den Veränderungen seit der letzten Informationsveranstaltung vor zwei Jahren vertraut gemacht wurden.

In einer „internen“ Arbeitssitzung (Szenarienwerkstatt) wurde gemeinsam mit Vertretern der Stadt, der OFB, dem Verwalter und Mitgliedern des Eigentümerbeirats des OHC die generellen Lösungsmöglichkeiten zur Umsetzung des städtebaulichen Vertrages einschließlich der Wohnumfeldmaßnahmen erörtert und für die weitere Bearbeitung strukturiert.

Im Zentrum des Prozesses standen die Beteiligungsworkshops. Die Ergebnisse der bisherigen Überlegungen, Recherchen und Veranstaltungen wurden den Eigentümern in vier gleichartigen regionalen Workshops präsentiert und mit den Vorstellungen der Eigentümer selbst ergänzt. Die regionalen Workshops fanden in Fulda, in Berlin, in Essen und Ulm statt. So sollte gewährleistet werden, möglichst viele Eigentümer, die in Gesamtdeutschland verteilt wohnen, für den Prozess zu gewinnen. *Das Büro die raumplaner ist zu den Eigentümern gegangen.*

In einer weiteren Veranstaltung (Planungsworkstatt „Wohnumfeldverbesserung“) wurden die Vorstellungen/Ideen zur Umgestaltung des Gesamtareals aus Sicht von Eigentümern und Bewohnern des OHC gesammelt und in einem Raumnutzungsplan festgehalten.

³ Eine Dokumentation der einzelnen Bausteine ist dem Anhang zu entnehmen – Protokolle.

Abbildung 4: Lageplan – Umfeldverbesserung – Anbindung des FMZ



Quelle: die raumplaner – eigene Fotos

Das Lösungsmodell wurde abschließend überarbeitet und den Eigentümern im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung präsentiert und zur Beschlussfassung empfohlen.

Alle Teilleistungen wurden von der Anwaltskanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. begleitet, so dass bei allen Arbeitsschritten die erforderliche Rechtssicherheit gewährleistet werden konnte.

1.2 Vorlauf und Rahmenbedingungen

Das Thema „Sanierung des Parkhauses“ ist ein „alter Hut“, denn dieses Erfordernis ist bereits seit 10 Jahren bekannt und wurde immer wieder behandelt. Letztmalig wurde im Jahre 2007 durch das Ingenieurbüro Rübsam der Umfang der Bauschäden im Parkdeck festgestellt und die Kosten einer möglichen Komplettsanierung geschätzt. Im April 2009 wurde die unteren Bauaufsichten des Landes Hessen aufgefordert, Sicherheitsprüfungen von Parkhäusern, die in den letzten 5 Jahren nicht geprüft worden sind, durchzuführen. Begründet wurde das mit der Feststellung von Rissen und Betonabplatzungen an Decken, Unterzügen und Stützen bei einigen Parkhäusern in Stahlbetonbauweise.

Der Projektentwickler OFB hatte im Jahre 2007 im Rahmen einer Eigentümerversammlung ihre Planungen und die der Stadt zur Umgestaltung des ehemaligen Emailierwerks zu einem FMZ einschließlich der Umgestaltung des Areals zwischen diesem und dem OHC als Stadtentwicklungsprojekt vorge-

stellt. Konkret wurden die zu dieser Zeit aktuellen Planungen zum FMZ und die denkbaren Varianten zum Teilabriss und deren Ausgleichsmöglichkeiten präsentiert. Obgleich die für die Zustimmung zur Planung erforderlichen Beschlussvorlagen zuvor mit dem Eigentümerbeirat abgestimmt worden waren, wurden entsprechende Beschlüsse am Ende nicht gefasst. Die behandelten Themen rund um das Parkdeck blieben ungeklärt.

Nach nun rund zwei Jahren wurde das Thema erneut aufgegriffen. Diese lange Ruhepause begründet sich aus verschiedenen Tatsachen. So mussten Fragen um altlastbehaftete Sedimente, die ein Ergänzungsgutachten erforderten, geklärt werden. Schließlich benötigte das B-Plan-Verfahren einen Zeitraum von zwei Jahre. Zusätzlich nahm eine umfangreiche Überzeugungsarbeit im Hinblick auf Planung und Bau der Osttangente gegenüber dem Ministerium viel Zeit in Anspruch.

Mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Projektentwickler OFB und der Stadt im Jahre 2008 wurde der Umfang der erforderlichen Arbeiten genauer bestimmt. Für die heutige Diskussion um die städtebauliche Aufwertung des Areals rund um das OHC inklusive des Parkdecks sind für die Eigentümer im Wesentlichen folgende Inhalte des Vertrages relevant:

- Abbruch von 40 Stellplätzen⁴ aus den bestehenden Parkdeck des OHC,
- Sanierung des verbleibenden Bestandes des Parkdecks (mit 158 Stellplätzen),
- Wiederherrichtung der Oberfläche zum Einkaufscenter bzw. Parkdeck verbunden mit der Verpflichtung, die durch den Abbruch des Parkdecks entstehende Freifläche wiederherzustellen und mit der Schaffung von 21 Stellplätzen neu zu gestalten,
- Abbau des entlang der Heinrichstraße angebrachten trennenden Zauns im Einvernehmen mit der Eigentümergemeinschaft des OHC.

Die zur Freiflächengestaltung erforderlichen Ausführungsmaßgaben, Details und Standards wurden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Der städtebauliche Vertrag enthält darüber hinaus entscheidende Hinweise auf die Finanzierung der geplanten Maßnahmen, die im Vertrag mit einer geschätzten Summe von insgesamt 1.145.500 € veranschlagt und von den Eigentümern zu übernehmen sind. Die Stadt hat mit dem Projektentwickler des Fachmarktzentrum jedoch vertraglich vereinbart, dass dieser einen Zuschuss in Höhe von 650.000 € an die Eigentümergemeinschaft zahlt: der Rest in Höhe von 495.000 € muss von der Eigentümergemeinschaft des OHC kommen. Doch enthält der Vertrag die Bedingung, dass ohne Zustimmung der Eigentümer zum Abbruch der 40 Stellplätze der Zuschuss der OFB an die OHC-Eigentümergemeinschaft entfällt. In Falle der Komplettsanierung des Parkdecks hätte die Eigentümergemeinschaft somit alle Kosten selbst zu tragen. Die dann frei werdenden 650.000 € werden in dem Falle von der Stadt für andere Maßnahmen, die sie im Zuge des Projektes vornehmen wird, eingesetzt.

Zu Beginn des Projektes stellte sich die vermeintliche oder tatsächliche Konkurrenzsituation zwischen den Vorhaben „Umgestaltung des Emailierwerkes zu einem Fachmarktzentrum“ und „Umgestaltung der alten Molkerei zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel“ verwirrend dar, da letzteres

⁴ Zuvor wurde noch von einem Rückbau von insgesamt 2 x 40, d.h. insgesamt 80 Stellplätzen ausgegangen.

Vorhaben dem Masterplan widersprechen würde. Zu diesem Zeitpunkt war insofern unklar, ob das FMZ so wie geplant realisiert werden kann.

1.3 Osthessencenter und Eigentümergemeinschaft

Das OHC zählt 223 Einzeleigentümer. Insgesamt sind zurzeit 247 Wohnungen im Eigentum. Ca. 40% der Eigentümer leben in ihrer Wohnung, 60 % sind vermietet. Die nicht in Fulda lebenden Eigentümer sind im gesamten Bundesgebiet wohnhaft. Viele der nicht in der Anlage wohnhaften Eigentümer haben die Immobilie in den 70er Jahren als Geldanlage erworben. Einige Eigentümer haben ihre Immobilie noch nie gesehen und kennen somit auch nicht ihre Mieter. Bedingt durch dieses Desinteresse ist die Mieterstruktur auch sehr unterschiedlich und nicht immer verträglich. Es gibt Alleinstehende, ältere Ehepaare, Familien ohne und mit Kindern sowie junge Paare, die in der Anlage wohnen. Das einmal existierende Gemeinschaftsgefühl für die Anlage ist in den letzten Jahren verloren gegangen, so dass auch viel Unmut bis hin zum Vandalismus vorherrscht. Der Nachbar interessiert sich nicht mehr für seinen Nachbarn. Die Erdgeschosszone ist dem Einzelhandel und der Dienstleistung vorbehalten. Hier kam es in den Jahren immer wieder zum Mieterwechsel, nicht alle Gewerbeflächen sind vermietet bzw. komplett ausgelastet, wofür auch die schlechte (Rand)Lage und ungünstige Erreichbarkeit mit dem PKW verantwortlich gemacht wird.

Viele Eigentümer würden gern ihre Wohnung veräußern, haben aber Probleme, ihre Wohnung zu einem adäquaten Preis zu verkaufen. Zum Teil gibt es Probleme mit der Vermietung von größeren Einheiten (ehemals Polizeidieststelle), da hier noch eine Neuordnung, auch bezogen auf die Miteigentumsanteilen vorgenommen werden muss.

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz. Im Laufe der Zeit, auch bedingt durch mehrere Verwalterwechsel, kam es zum Teil zu Neu Nummerierungen bei den Wohnungen, die aber in die Zuteilung der Stellplätze nicht übernommen wurden. Da die Eigentümer/ Mieter zum Teil die Lage ihres Stellplatzes selbst nicht kennen, war anfänglich die Zuordnung problematisch, zumal die für die Anlage relevante Teilungserklärung mit der Zuteilung von Stellplätzen zu den entsprechenden Wohnungen nicht mehr der Realität entsprach, so dass hier eine Aktualisierung erforderlich war.

Das Rechenzentrum L.u.J. Wattenbach GmbH ist zuständig für die Hausverwaltung. Viele Eigentümer haben der Hausverwaltung Vertretungsvollmachten ausgestellt, wodurch einfache Mehrheiten erreicht werden können. Auf Eigentümerversammlungen waren im Durchschnitt immer 50-60 Eigentümer anwesend.

Für das Verfahren ist zu berücksichtigen, dass für viele Eigentümer der Stellplatz ein „Wirtschaftsgut“ darstellt, d.h. mit dem Stellplatz werden feste Einnahmen erzielt.

2 Verlauf des Projektes

2.1 Basisarbeiten

Aktualisierung der Eigentümer-/ Stellplatzlisten

Die bereits erwähnte Aktualisierung der Eigentümerliste hat sehr viel mehr Zeit beansprucht, als es zu Projektbeginn zu erwarten gewesen war. Die Klärung der realen Eigentumsverhältnisse stellte sich aufgrund unvollständiger und veralteter Daten als schwierig heraus. Dabei erwies sich als besonders problematisch, dass die Datensätze, die von der vormaligen Hausverwaltung Conventa an die heutige Hausverwaltung RZ Wattenbach übergeben worden waren, weder vollständig noch aktuell waren. Diese Zuordnung stellte aber eine wichtige Grundlage für die endgültige Zuweisung der einzelnen von Teilsanierung, Teilabbruch und Verlagerung betroffenen Stellplätze dar. Im Ergebnis bekam jeder Eigentümer schriftlich mitgeteilt, welchen Stellplatz er wo besitzt und von welchen Maßnahmen er betroffen sein wird.

Schritte zur Klärung der Stellplatzvarianten und der damit verbundenen Kosten

Die vorliegenden Daten basieren im Wesentlichen auf den im Jahr 2007 durchgeführten Berechnungen zu unterschiedlichen Lösungsvarianten im Hinblick auf die Veränderungen am Parkdeck. Die vorliegenden Daten wurden auf das Jahr 2009 hochgerechnet bzw. durch Schätzungen für ähnlich gelagerte Maßnahmen angepasst. Bewusst wurde hier in Kauf genommen, dass diese Zahlen selbst nicht zu garantierten Kosten und damit sicheren Umlagen für die Eigentümer führen können⁵.

Die Angaben zu den einzelnen Kostenpositionen stellen Mittelwerte eines Kostenkorridors dar, der Spielraum nach oben und nach unten aufweist. Die kalkulierten Mittelwerte enthalten jeweils einen Sicherheitsaufschlag von 20%. Es soll hier nicht verschwiegen werden, dass die Aktualisierung und Vervollständigung aller Kostenangaben für die jeweils diskutierten Varianten außerordentlich zeit- und kostenaufwändig, mühsam und langwierig waren. Somit lagen abschließende Angaben für die vollständige Darstellung des Lösungsmodells erst im September 2009 vor. Die Herleitung der Varianten ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Genese der Stellplatzvarianten

Vorliegende OFB-Vorschläge aus 2007 (Auszüge)
OHC Parkdeck Variante 1 b Abriss Bestandsparkdeck, Neubau eines 3-gesch. Parkdecks (150 Stellplätze) hinter den Wohngebäuden
OHC Parkdeck Variante 5b Abriss von 86 Stellplätzen des Bestandsparkdecks zzgl. 10 ebenerdige Stellplätze vor dem Parkdeck. Wiederherstellung von 86 Stellplätzen in einem 2-geschossigen Parkdeck hinter dem OHC und dem Grundstücken von Hohmann & Heil. Im Bereich des heutigen Bestandsparkdecks muss eine Stützmauer erstellt werden.
OHC Parkdeck Variante 6 Abriss von 40 Stellplätzen des Bestandsparkdecks zzgl. 10 ebenerdige Stellplätze vor dem Parkdeck. Wiederherstellung von 48 Stellplätzen in einem 1-geschossigen Parkdeck hinter dem OHC. Zufahrt von der Heinrichstrasse. Herstellung von 20 Stellplätzen mit Überdachung, die sich optisch in das bewegte Gelände des OHC einpasst.

⁵ Ansonsten hätte die Hausverwaltung entsprechend abgesicherte Kostenkalkulationen in Auftrag gegeben werden müssen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden gewesen wäre und hätte entsprechende Beschlüsse durch die Eigentümer erfordert.

OHC Parkdeck Variante 7

Abriss von 40 Stellplätzen des Bestandsparkdecks zzgl. 10 ebenerdige Stellplätze mit der Sicherung der Zufahrt von der Heinrichstrasse. Herstellung von 32 Stellplätzen vor dem Parkdeck und von 50 Stellplätzen in einem 1-geschossigen Parkdeck hinter dem OHC.

OHC Parkdeck Variante 8

Abriss von 40 Stellplätzen des Bestandsparkdecks zzgl. 10 ebenerdige Stellplätze vor dem Parkdeck. Herstellung von 44 Stellplätzen in einem 2-geschossigen Parkdeck hinter dem OHC. Zufahrt von Heinrichstrasse und von der Goethestrasse einschl. Schaffung von weiteren Stellflächen auf dem Goethestrassengrundstück.

die raumplaner - April 2009

1. Variante: Gesamtabbruch, reduzierter doppelstöckiger Neubau von 158 Stellplätzen an gleicher Stelle, Neubau von 20 Stellplätzen andernorts sowie Umgestaltung der Abbruchfläche mit mind. 24 SP

Variante 1A: entsprechend Variante 1; Neubau von 20 Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich des OHC

Variante 1B: entsprechend Variante 1; Neubau von 20 Stellplätzen auf dem rückwärtigen Teilgrundstück Goethestraße

2. Variante: Sanierung des Parkdecks mit 100 SP, Neubau von 58 überdachten Stellplätzen andernorts, Umgestaltung der Abbruchfläche mit mindestens 44 Stellplätzen

3. Variante: Sanierung von 158 SP, Neubau von 20 überdachten Stellplätzen andernorts und Umgestaltung der Abbruchfläche mit mind. 24 Stellplätzen (gem. städtebaul. Vertrag)

Variante 3A: entsprechend Variante 3; Neubau von 20 Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich des OHC

Variante 3B: entsprechend Variante 3; Neubau von 20 Stellplätzen auf dem rückwärtigen Teilgrundstück Goethestraße

4. Variante: Komplettsanierung (ohne Abbruch) mit gleich bleibender Anzahl von 198 Stellplätzen

5. Variante: wie 1. Variante, jedoch anstelle eines doppelstöckigen Parkdecks mit 158 Stellplätzen, Neubau eines dreigeschossigen Parkdecks

die raumplaner - Mai 2009

Variante 3DII: Leicht begrünte Carports (a. Carports überwiegend hinter OHC, b. Carports auf Grdst. Goethestraße

die raumplaner - Juli 2009

Variante 3DI Plan 1: Leicht begrünte Carports (a. Carports überwiegend hinter OHC)

Variante 3DI Plan 2: Leicht begrünte Carports (c. Carports hinter OHC mit massiver Erdaddeckung)

die raumplaner - September 2009

1. Variante: Teilabbruch von 40 Stellplätzen, Herrichtung der Abbruchfläche für die 20 ehemals obergeschossigen Stellflächen und Herrichtung von 18 leicht begrünten Carports sowie Schaffung von zwei Stellflächen für die Arbeitsgeräte des Hausmeisters

Lösung A: Herrichtung der Carports überwiegend hinter dem OHC

Lösung B: Herrichtung der Carports auf dem rückwärtigen Teilgrundstück Goethestraße

2. Variante: Teilabbruch von 40 Stellplätzen, Herrichtung der Abbruchfläche für die 20 ehemals obergeschossigen Stellflächen und Herrichtung von 18 leicht begrünten Garagen sowie Schaffung von zwei Stellflächen für die Arbeitsgeräte des Hausmeisters

Lösung A: Herrichtung der Garagen überwiegend hinter dem OHC

Lösung B: Herrichtung der Garagen auf dem rückwärtigen Teilgrundstück Goethestraße

3. Variante: entsprechend Variante 1, nur Herrichtung der Carports hinter dem OHC mit massiver Erdaddeckung

4. Variante: Komplettsanierung

Auch die die Möglichkeit der Erstellung eines dreigeschossigen Parkhauses an der Stelle des bestehenden wurde erwogen, schied aber auf Grund der hohen Kosten relativ (3.000.000 €) schnell als weitere Realisierungsmöglichkeit aus.

Gegenüberstellung der Kosten der in Frage kommenden möglichen Varianten

Die folgenden Tabellen entsprechen der vorangegangenen Variantenaufzählung mit Stand vom September 2009. Sie haben sich im Laufe der Untersuchungen und der Diskussionen als am ehesten realisierbar. Ausschlag gebend sind dafür zum einen technische Aspekte und zum anderen die Frage der Finanzierung. Es wurden daher nur noch die Varianten betrachtet, die gegenüber der Komplettsanierung (im Falle einer Ablehnung anderer Lösungsmöglichkeiten in jedem Falle durchzuführen) der Eigentümergemeinschaft Einsparungen bieten. Dazu rechnen die folgenden Varianten, die nach ihrer zu erwartenden Ersparnis gegenüber der Komplettsanierung geordnet sind.

Variante 1 Leicht begrünte Carports (Lösungen A und B)	Finanziell: Rang 1 Mittlerer Wert [€]
Kosten insgesamt	1.366.000
OFB-Zuschuss	650.000
Rücklage Parkdeck	200.000
Deckungslücke	516.000
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	415.000

Städtebauliche Alternative „Garagen“

Variante 2 Leicht begrünte Garagen (Lösungen A und B)	Finanziell: Rang 2 Mittlerer Wert
Kosten insgesamt	1.411.000
OFB-Zuschuss	650.000
Rücklage Parkdeck	200.000
Deckungslücke	561.000
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	370.000

Städtebauliche Alternative „Carports oder Garagen mit massiver Erdabdeckung“

Variante 3 Carports hinter OHC mit massiver Erdabdeckung	Finanziell: Rang 3 Mittlerer Wert
Kosten insgesamt	1.491.000
OFB-Zuschuss	650.000
Rücklage Parkdeck	200.000
Deckungslücke	641.000
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	290.000

Komplettsanierung des Parkdecks.

Bei einer Komplettsanierung des Parkdecks ändert sich im Ergebnis nichts am Sondereigentum, so dass hier die Kosten auf alle 198 Eigentümer aufgeteilt werden müssen.

Variante 4 Komplettsanierung	Finanziell: Rang 4 Mittlerer Wert
Kosten insgesamt	1.131.000
OFB-Zuschuss	0
Rücklage Parkdeck	200.000
Deckungslücke	931.000

Für die Varianten 1-3 wurden die Kosten für den Geräteschuppen (Hausmeister) abgezogen; diese Kosten fallen bei Variante 4 nicht an.

Unterschiedliche Betroffenenengruppen

Durch die Maßnahmen, die im Zuge der Stellplatzneuordnung vorgesehen sind (Teilsanierung, Teilabbruch, Grundstückstausch), entstehen unterschiedliche Betroffenenengruppen. Da gibt es zum ersten unter den „Unterdecklern“ solche, deren Stellplätze saniert werden, und solche, deren Stellplätze abgerissen werden und an ganz anderer Stelle neu entstehen. Zum zweiten gibt es unter den „Oberdecklern“ eine Gruppe, deren Stellplätze saniert werden, und eine weitere Gruppe, deren Stellplätze abgebrochen und an gleicher Stelle ebenerdig neu angelegt werden. Drittens gibt es diejenigen Eigentümer, deren Stellplatz im Zuge des Grundstückstausches von der Fläche der jenseits der Heinrichstraße auf die rückwärtige Fläche des Grundstücks Goethestraße 7 mit entsprechender Grundbucheintragung verlagert werden sollen. 30 von ihnen haben bereits im Grundbuch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Mit dem Grundstückstausch muss hier eine grundsätzliche Neuordnung erfolgen und die Zuteilung der Stellplätze muss mit einer neuen Teilungserklärung eindeutig festgelegt werden. Die folgende Tabelle zeigt die Unterschiede in der Betroffenheit der Stellplatzeigentümer durch die geplanten Maßnahmen.

Stellplatzveränderungen (SP im Sondereigentum)	
Von Sanierung, Abbruch u. Grundstückstausch betroffene SP	
1. Parkdeck	198
davon im Unterdeck	98
von Sanierung betroffen	78
von Abbruch betroffen	18
Hausmeisterstellplätze	2
davon auf Oberdeck	100
von Sanierung betroffen	80
von Abbruch betroffen	20
2. Fläche vor Parkdeck	4
3. Stellplatzflächen Heinrichstr. vor Dän. Bettenlager	39
davon bereits verlagert im Zuge von Grunddienstbarkeiten Grundstück Goethestr.	30
davon noch an Ort und Stelle	9
Betroffene Stellplätze insges. (z.Zt. als SP genutzt)	239

Überlegungen zur Festlegung von Kostenbeiträgen

Für die Frage, in welcher Weise die bisherigen Eigentümer des Parkdecks an den Kosten zu beteiligen sind, wurden verschiedene Modelle durchgerechnet. In einem ersten Modell wird davon ausgegangen, dass „alle Betroffenen in einen Topf geworfen werden“, d.h. alle werden mit der gleichen Kostenanteilen belastet. In einem zweiten Modell werden die Kosten gemäß „Verursachung“ möglichst gerecht verteilt. Im dritten Modell werden die Kosten auf alle 198 Unterdeckler und Oberdeckler im Verhältnis zwei zu eins – gemäß Teilungserklärung - aufgeteilt.

Von Gutachterseite wurde aus Gründen der höchsten Rechtssicherheit ein viertes Modell favorisiert, welches im Folgenden näher dargestellt wird.

Bei den Varianten 1-3 wird davon ausgegangen, dass die Kosten auf die 158 Eigentümer mit dem Sondereigentum Stellplatz im Parkdeck zukommen, die im Parkdeck nach der Sanierung verbleiben. Das bedeutet, dass nach Abzug der vorhandenen Rücklage in Höhe von 200.000 € und dem Zuschuss der OFB in Höhe von 650.000 € von den Gesamtkosten in Höhe von 1.366.000 € - bei z.B. der Variante 1 - verbleibende Deckungslücke in Höhe von 516.000 € in folgender Weise auf diese Stellplatzeigentümer umzulegen ist. Im Einzelnen sieht dieses vierte Umlagemodell folgendes vor:

- a) Es werden nur die Eigentümer zur Finanzierung der Kosten herangezogen, die nach Teilsanierung ihren Stellplatz im Parkdeck behalten werden (insgesamt 158 Eigentümer).

Diejenigen Eigentümer, die nach dem Teilabriss ihren Stellplatz im Parkhaus verlieren werden, müssen zum Teil einen Ortswechsel („Unterdeckler“) in Kauf nehmen. Die ehemals im Ober- und Unterdeck gelegenen Stellplätze können nun nicht mehr durch ein Parkdeck-Einfahrts- und Ausfahrtstor gesichert werden (abschließbarer Standort). Die ehemals im Unterdeck gelegenen Stellplätze werden zukünftig nur Schutz durch einen Carport bzw. eine Garage haben. Die Eigentümer beteiligen sich dennoch indirekt an die Parkhausteilsanierung, da auch sie in die Rücklage eingezahlt haben. Die Eigentümer der zukünftigen Stellplätze vor dem Parkhaus werden wie die Eigentümer entlang der Heinrichstraße behandelt, d.h. müssen auch keine Rücklagen mehr für das Parkdeck zahlen. Für die zukünftigen Carport- bzw. Garagenbesitzer muss die zukünftige Rücklage gesondert berechnet werden.

- b) Gemäß Teilungserklärung werden die verbliebenen Kosten auf die 158 Stellplatzeigentümer im Verhältnis 1/3 (Oberdeck) zu 2/3 (Unterdeck) aufgeteilt.
- c) Die 39 Stellplatzeigentümer, deren Stellplätze von der Fläche vor Norma und Dänischem Bettenlager zum hinteren Teil der Goethestraße verlagert werden sollen, werden an den Kosten nicht beteiligt.

Im Falle der Variante 1 ergeben sich demzufolge für die auf dem Oberdeck verbleibenden 80 Stellplatzeigentümer eine pro Kopf Belastung von rd. 2.150 €, die jedoch rund um rd. 1.725 € günstiger ist als im Falle einer Komplettsanierung des Parkdecks. Für die im Unterdeck verbleibenden 78 Stellplatzeigentümer entsteht eine Kostenbelastung je Eigentümer in Höhe von circa 4.410 €, was gegenüber einer Komplettsanierung eine Minderausgabe von 3.551 € entspricht.

Variante 1 Leicht begrünte Carports (Lösungen A und B)	Kosten Oberdeck [€]	Kosten Unterdeck [€]	
Kosten insgesamt	172.000	344.000	
Deckungslücke	2.150	4.410	€ / Eigenanteil
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	1.725	3.551	€ / Eigenanteil

* Wegen der unterschiedlichen Anzahl von Ober- und Unterdeckstellplatzeigentümern wurde ein Korrekturfaktor eingefügt. Dieser beträgt bei den Varianten 1-3 jeweils 1 %, bei der Variante 4 hingegen 2 %.

Diese Rechnung ist für die Variante 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

Variante 2 Leicht begrünte Garagen (Lösungen A und B)	Kosten Oberdeck [€]	Kosten Unterdeck [€]	
Kosten insgesamt	187.000	374.000	
Deckungslücke	2.338	4.795	€ / Eigenanteil
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	1.538	3.167	€ / Eigenanteil

Variante 3 Carports hinter OHC mit massiver Erdabdeckung	Kosten Oberdeck [€]	Kosten Unterdeck [€]	
Kosten insgesamt	214.000	427.000	
Deckungslücke	2.675	5.474	€ / Eigenanteil
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	1.200	2.487	€ / Eigenanteil

Die vorgenannte Lösung gilt allerdings nicht für die Variante 4, bei der der Staus Quo erhalten bleibt, weswegen alle 198 Eigentümer mit Sondereigentum für das Parkdeck an der Umlage beteiligt werden.

Variante 4 Komplettsanierung	Kosten Oberdeck [€]	Kosten Unterdeck [€]	
Kosten insgesamt	310.000	621.000	
Deckungslücke	3.875	7.962	€ / Eigenanteil

* Wegen der unterschiedlichen Anzahl von Ober- und Unterdeckstellplatzeigentümern wurde ein Korrekturfaktor eingefügt. Dieser beträgt bei den Varianten 1-3 jeweils 1 %, bei der Variante 4 hingegen 2 %.

2.2 Recherchen, Sondierungen und Auswertungen

Recherchen im Grundbuchamt

Ein digitaler Zugang zum Grundbuchamt konnte nicht realisiert werden. Stattdessen wurde ein Termin im Grundbuchamt vereinbart (13. März 2009), an dem alle notwendigen Informationen zu den Grundbucheintragungen gesammelt und wichtige Unterlagen kopiert werden konnten.

Diese Grundbuchrecherchen waren nicht nur auf Grund der Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Geh- und Fahrrechten erforderlich, sondern auch als Basis zur Umsetzung der im Rahmen des Verfahrens erforderlichen liegenschaftlichen Neuordnung. Hier gab es auch Überlegungen, dies im Zuge einer vereinfachten Umlegung durchzuführen, wovon wieder Abstand genommen wurde, da die vereinfachte Umlegung ein öffentlich-rechtliches Instrument zur „Grundstücksregulierung“ darstellt, wobei die im Baugesetzbuch normierten Anforderungen strikt zu beachten sind. Im Rahmen einer Vereinfachten Umlegung ist die Zustimmung eines jeden einzelnen Beteiligten erforderlich, hierzu zählen neben den grundbuchlich verzeichneten Eigentümern auch Inhaber grundbuchlicher Rechte und Belastungen in den Abteilungen II und III der Grundbuchblätter. Jede etwaige Veränderung des Beteiligtenkreises (u.a. Veräußerung, Erbfall, Einräumung von Wohnungsrechten, Eintragung von Grundschulden etc) hat zur Folge, dass hier während der gesamten Verfahrensdauer "nachverhandelt" und Zustimmung der neu hinzutretenden Beteiligten herbeigeführt werden muss. Ein Agieren auf Grundlage etwaiger Mehrheitsbeschlüsse gemäß notarieller Teilungserklärung OHC ist damit ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass das gesamte Verfahren von jedem Einzelnen mit den gesetzlich vorgesehenen Rechtsmitteln und Rechtsbehelfen (Widerspruch und Klage) angefochten werden kann. Dies bedeutet, dass das Gesamtverfahren bis zur endgültigen Rechtskraft - mithin u.U. über mehrere Jahre - schwebend unwirksam ist und somit für die Beteiligten keine (neue) Rechtsposition (Grundbucheintrag) herbeigeführt werden kann.

Sondierungen zu Alternativen zum Grundstückstausch

Neben der Lösung des Grundstückstausches eines Teilgrundstücks OHC mit dem Teilgrundstück der Goethestraße, verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der Erreichbarkeit des geteilten Grundstücks und des rückwärtigen Bereichs des OHC wurden auch andere Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen gesucht. Doch keiner der weiteren zunächst in Frage kommenden Grundstücke erweisen sich als möglich. Im Gespräch waren unter anderem Flächen an der Petersberger Straße mit den Flurstück-Nummern 82/5 und 94/65, beides Erbpachtgrundstücke der Familie Wohlgemuth. Laut OFB waren/ sind die Verhältnisse um dieses Grundstück wohl doch zu schwierig, um hier ein Grundstückstausch/ -kauf o.ä. in die Wege zu leiten. Ebenso geprüft wurde die ausschließliche Nutzung des OHC-Geländes für Ersatzflächen für die 18 abgebrochenen Stellplätze. Hierfür müsste allerdings eine alternative Anbindung errichtet werden, dies kann nur über die Zufahrt an der Petersberger Straße erfolgen, was mit einem erheblichen Einschnitt in das Gelände und einer Beeinträchtigung in der Freiflächennutzung sowie unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

Im Ergebnis kristallisierte sich nur die eine Möglichkeit heraus: der Tausch des Teilgrundstücks des OHC an der Heinrichstrasse mit dem rückwärtigen Teilgrundstück Goethestraße. Voraussetzung dafür ist die Teilung des Grundstücks an der Goethestraße. Da dieses Grundstück für die Aufnahme der 18 Stellplätze und der bereits dort parkenden 39 Stellplätze nicht ausreicht, muss das rückwärtige Gelände hinter dem OHC hinzugezogen werden, was unter städtebaulichen Gesichtspunkten keine optimale Lösung darstellt, aber nach Prüfung aller Varianten die einzige Lösung. In Verbindung mit diesem Eingriff sollten allerdings dringlich die in der Planerwerkstatt erarbeiteten Ideen für dieses rückwärtige Grundstück unter Einsatz von Stadtumbau-West-Mitteln umgesetzt werden.

Schritte zur Klärung der Rechtssituation

Die Zustimmungserfordernisse für die einzelnen Etappen wurden jeweils von der Projekt unterstützenden Anwaltskanzlei untersucht.

Grundlage aller Einschätzungen ist die Teilungserklärung der Conventa Gesellschaft für Grundbesitz – Vermittlung, Wohnbau und Baubetreuung mbh & Co. KG vom 17.05.1982 zur UR-Nr. 124/82T des Notars Dr. Albrecht Pünder. Mit dieser Teilungserklärung wird auf den Flurstücken 94/69, 94/79 und 94/85, alle eingetragen im Grundbuch von Fulda des Amtsgerichtes Fulda, das Eigentum an den Grundstücken gemäß den Vorschriften des WEG in die aus Teil V der Teilungserklärung ersichtlichen Miteigentumsanteile geteilt. Aus der Grundbucheinsicht beim Amtsgericht Fulda ergab sich, dass diese Teilungserklärung im September und Oktober 1982 ergänzt wurde, diese Ergänzungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf Veränderungen der Zuordnung des Eigentums bzw. der prozentualen Anteile sowie auf Verpfändungen zugunsten von Banken. Aus den ebenfalls am 13.03.2009 beispielhaft eingesehenen Kaufverträgen aus 2004 ist ersichtlich, dass diese nach wie vor auf diese Teilungserklärung von 1982 bei einer Weiterveräußerung des Eigentums Bezug nehmen.

Die Teilungserklärung enthält in Teil I b) folgende Festlegung:

„Gemäß § 15 WEG werden den Wohnungen und gewerblichen Flächen, die sich aus Teil V ergebenden Sondernutzungsrechte an offenen KFZ-Einstellplätzen und überdachten KFZ-Einstellplätzen zugewiesen, was gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums in die Grundbücher eingetragen werden soll.“

Daraus ergibt sich eindeutig, dass die Sondernutzungsrechte an den KFZ-Einstellplätzen, egal ob diese offen oder überdacht sind, Inhalt des Sondereigentums sind. Dies widerspricht zwar der in Teil II § 1 Ziff. 4 enthaltenen Definition eines Sondernutzungsrechtes, weil dies das Recht eines oder mehrerer Miteigentümer sein soll, das gemeinschaftliche Eigentum oder seine Bestandteile in einer bestimmten Art und Weise hinsichtlich eines bestimmten Bereiches unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen, jedoch geht die in Teil I b) enthaltene Zuweisung des Sondernutzungsrechtes an den KFZ-Stellplätzen als Inhalt des Sondereigentums vor.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer befugt, über sein Sondereigentum und seinen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu verfügen. In der Teilungserklärung wird jedoch in Teil III § 16 Ziff. 2 a) „dem Verwalter ... unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt, sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer bei Änderung der Teilungserklärung zu vertreten, Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander zu treffen, den Inhalt des Sondereigentums und die Miteigentümerordnung zu ändern Der Verwalter ist zur Ausübung der vorstehenden Vollmachten befugt, wenn seine Tätigkeit entweder durch gerichtliche oder behördliche Auflagen oder Beanstandungen notwendig wird oder wenn die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit dem vorher zugestimmt hat. Der Verwalter soll diese Befugnisse nur ausüben, wenn – soweit die Änderung nicht das Gemeinschaftseigentum, sondern auch Sondereigentum betrifft – die entsprechenden Sondereigentumsinhaber zustimmen.“

Daraus lässt sich folgende Schlussfolgerung ziehen:

Der Verwalter kann in Vertretung aller Wohnungseigentümer die Teilungserklärung so ändern, dass der Abbruch einiger KFZ-Stellplätze und die Neuordnung der verbleibenden möglich wird. Dazu be-

darf er der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Eigentümergemeinschaft. Soweit es um Änderung des Sondereigentums geht, wozu gem. I. b) die Sondernutzungsrechte gehören, soll er die Zustimmung der betroffenen Sondereigentümer einholen. Soweit diese also zustimmen, gibt es keine Probleme. Tun sie dies nicht, so kann er trotzdem handeln (letzter Satz des § 16 Abs. 2 a) „der Verwalter soll“), es bedarf aber in diesem Fall einer besonderen Rechtfertigung. Wie diese aussehen soll und ob der Rechtspfleger einen Vollzug der Erklärung des Verwalters, die auch dieser im Namen der Gemeinschaft bzw. des Sondereigentümers notariell vorzunehmen hat, im Grundbuch ausführt, kann heute nicht eingeschätzt werden. Es ist auf jeden Fall zu empfehlen, dass alle die Sondereigentümer, deren KFZ-Stellplätze abgerissen werden und diejenigen, die von einer Neuordnung der KFZ-Stellplätze betroffen sind, der jeweiligen Neuordnung zustimmen.

Der derzeitige Verwalter, die L. und J. Wattenbach GmbH, ist mit der erforderlichen Mehrheit als WEG-Verwalter für die Zeit vom 01.10.2007 bis 30.09.2012 in der Eigentümerversammlung vom 21.04.2007 gewählt worden und kann die in der Teilungserklärung enthaltene Vollmacht ausüben.

Die gesondert dem Hausverwalter erteilte Vollmacht umfasst nur die sonst üblichen Bevollmächtigten, hat aber keinen Einfluss auf die in der Teilungserklärung erteilte Vollmacht. Das heißt, der Verwalter kann nach wie vor aufgrund dieser Vollmacht tätig werden.

Unabhängig von den in der Teilungserklärung festgelegten Zustimmungserfordernissen und Vollmachten ist zu prüfen, ob sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz die Einholung weiterer Zustimmungen erforderlich macht. Hier ist § 5 Abs. 4 Satz 1 und 2 WEG zu beachten. Dieser lautet: „Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnitts zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.“

Vorliegend wird es sich um eine Aufhebung, Änderung oder Übertragung des mit dem Wohnungseigentum verbundenen Sondernutzungsrechtes handeln. Dies ist eindeutig. Daraus folgt aber auch, dass, soweit das Sondernutzungsrecht mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast eines Dritten belastet ist, dieser Dritte der Änderung des Sondernutzungsrechtes zustimmen muss. Dies betrifft nicht die uns bekannten eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für das Überlandwerk Fulda AG bzw. das Geh- und Fahrrecht für einen jeweiligen Eigentümer bzw. die Grunddienstbarkeit (Recht zum Fortbestand des Überbaus), die jeweils in Abt. II der Grundbücher eingetragen sind. Soweit aber z. B. in Abt. III eine Grundschuld oder Hypothek eingetragen ist, so ist die Zustimmung der jeweiligen Bank einzuholen, da der Fortfall oder die Änderung eines Sondernutzungsrechtes durchaus Einfluss auf den Wert des Sondereigentums gemäß Teilungserklärung haben kann.

Damit ist festzustellen, dass zur Erhöhung der Rechtssicherheit die Sondereigentümer, deren KFZ-Stellplätze abgerissen werden, den entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zustimmen sollten. Dies gilt ebenso für die Wohnungseigentümer, deren Sondernutzungsrechte sich durch die Verlegung ändern, d. h. dass ihnen ein anderer als der im Aufteilungsplan zugeordnete KFZ-Einstellplatz nunmehr übertragen werden soll. Unabdingbar ist die Zustimmung einer in Abt. III

eingetragenen Gläubigerin einzuholen, soweit sich an dem Sondernutzungsrecht mit seinem KFZ-Stellplatz etwas ändert. Dies gilt sowohl für Abriss als auch für eine Neuordnung.

Ebenfalls geprüft wurden die Möglichkeiten des Verfahrens der vereinfachten Umlegung nach § 80 BauGB für den Tausch von Grundstücken (siehe dazu auch 2.2 Recherchen im Grundbuchamt).

Für die abschließende Sondereigentümerversammlung wurden Formulierungsvorschläge für Beschlüsse zur Umsetzung und Finanzierung des Projekts „Neuordnung des Parkdecks und der Stellplatzsituation“ entsprechend der gutachterlichen Empfehlung gemacht.

Diese lauten wie folgt:

1. Umgestaltung des Parkdecks

Die Eigentümerversammlung beauftragt die Verwalterin einen Teilabbruch des zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Parkdecks unter Inkaufnahme des Wegfalls von 40 Stellplätzen in diesem Bauwerk zu planen und durchzuführen. Sie beauftragt die Verwaltung weiterhin, die bauliche Sanierung der verbleibenden Teile des Parkdecks zu planen und durchzuführen. Voraussetzung für die Durchführung beider Beschlüsse ist eine verbindliche Kostenbeteiligung der OFB an den genannten Maßnahmen in Höhe von 650.000,00 €, die vertraglich von der Verwalterin gesichert werden muss.

2. Neuordnung der Stellplatzsituation

Die Eigentümerversammlung stimmt der Neuordnung der Stellplatzsituation für die vom Teilabbruch gemäß Beschluss 1 betroffenen Stellplätze in der Weise zu, dass als Ersatz für den Wegfall der bisher auf dem Oberdeck vorhandenen 20 ungedeckten Stellplätzen vor Ort im Bereich der Fläche des Teilabbruchs neue Stellplätze errichtet werden und als Ersatz für die 18 im Unterdeck wegfallenden Stellplätze 18 Carports errichtet werden, die dann den jeweiligen Berechtigten an den 18 wegfallenden Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Die Aufbewahrung von Gerätschaften, die bisher zwei Stellplätze in Anspruch nahm, wird an eine andere geeignete Stelle verlagert.

3. Entscheidung über die Lösungsvarianten

Hinsichtlich der Anordnung der 18 Carports gemäß dem Beschluss zu 2. und der sonstigen neuzuordnenden Stellplätze wird die Verwalterin beauftragt, die Lösung gemäß umzusetzen.

4. Freigabe von bisher begrüntem Grundstücksteilen

Die Eigentümerversammlung stimmt der Freigabe des rückwärtigen Teilbereichs des OHC-Grundstücks für Carports und sonstige Stellplätze im Rahmen der zu 3. beschlossenen Lösung zu.

5. Zustimmung zum Grundstückstausch

Die Eigentümerversammlung ermächtigt den Verwalter, von seiner in der Teilungserklärung enthaltenen Vollmacht Gebrauch zu machen und im Namen aller Eigentümer dem Grundstückstausch „Goethestraße – Teilstück OHC vor Norma“ zuzustimmen. Der Grundstückstausch soll in der Weise erfolgen, dass für die Eigentümergemeinschaft keinerlei Zahlungsverpflichtungen oder Kosten entstehen.

6. Finanzierung der Maßnahmen zu 1. – 4.

Die Finanzierung der Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Beschlüsse zu 1. bis 4. entstehen, erfolgt durch den Zuschuss der OFB in Höhe von 650.000,00 € und die gesamte Instandhaltungsrücklage Parkdeck in der Höhe, die sie zum Zeitpunkt ihrer Inanspruchnahme hat (ca. 200.000,00 €). Zur Finanzierung aller dann noch nicht gedeckten Kosten werden diejenigen Eigentümer durch eine Sonderumlage herangezogen, die ihre bisherigen Stellplätze auf dem Parkdeck unverändert behalten und unabhängig von der beschlossenen Neuordnung anteilig zur Tragung aller über die vorhandene Rücklage hinausgehenden Sanierungskosten verpflichtet wären. Die entsprechenden noch offenen Kosten werden auf die Eigentümer mit Nutzungsrecht der unverändert verbleibenden 158 Stellplätze auf dem Parkdeck in der Weise verteilt, dass 2/3 dieser Kosten auf die Nutzungsberechtigten für Stellplätze im Unterdeck („gedeckte“ Stellplätze) und 1/3 der Kosten auf die Nutzungsberechtigten Eigentümer der 80 Stellplätze auf dem Oberdeck („ungedeckte“ Stellplätze) verteilt werden.

Die Vorschläge zu den Beschlüssen wurden weitestgehend so vom Verwalter in die Tagesordnung übernommen.⁶ Veränderungen gab es vor allem in der Kostenbeteiligung der Eigentümer mit Sondernutzungsrecht, die ihren Stellplatz nach der Maßnahme in der Goethestraße bzw. im hinteren Bereich des OHC-Geländes oder vor dem Parkhaus haben werden. Hier wurde den gutachterlichen Empfehlungen nicht entsprochen. Gewünscht wurde eine Beteiligung aller zurzeit mit Sondernutzungsrecht für das Parkdeck ausgestatteten Eigentümer (198).

Absicherung des Grundstückstausches

Erforderlich ist die Absicherung der Verlagerung aller 39 Stellplätze vom Parkplatz jenseits der Heinrichstraße vor dem dänischen Bettenlager und Norma auf den hinteren Teil des Grundstücks Goethestraße 7.

In ausführlichen Gesprächen mit Herrn Hohmann, Eigentümer des Grundstücks Goethestraße 7, konnte seine Bereitschaft zu einem Tausch von Teilen seines Grundstücks gegen das Teilgrundstück des OHC erzielt werden, so dass der faktisch bereits gelebte Tausch nun auch grundbuchrechtlich gesichert werden kann. Mit 30 von insgesamt 39 Eigentümern wurde dieser faktisch gelebte Tausch im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen gesichert. Mit den restlichen neun Eigentümern wurde keine offizielle Regelung getroffen, obwohl auch diese bzw. ihre Mieter ihr Fahrzeug auf der Goethestraße abstellen.

Zur Vorbereitung und Absicherung des Grundstückstausches und der Nutzung des rückwärtigen Grundstücks Goethestraße 7 als Stellplatzfläche für das OHC inklusive einem Geh- und Fahrrecht für das vordere Grundstück wurde zwischen Stadtplanungsamt und Herrn Hohmann folgendes festgelegt:

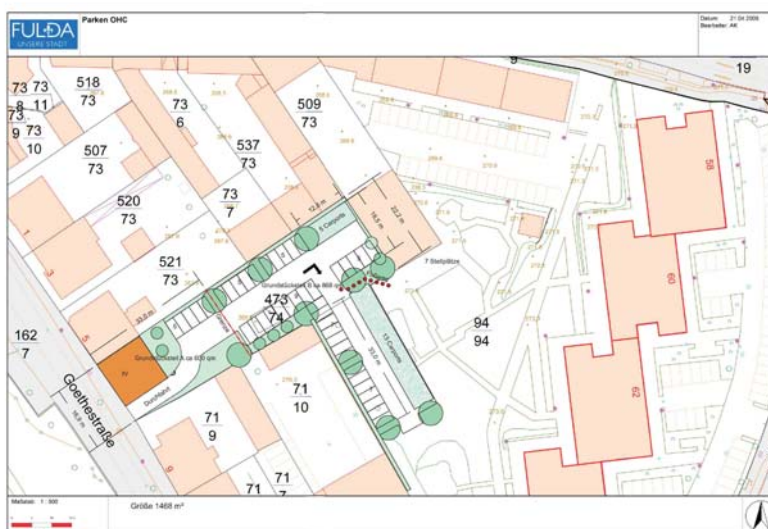
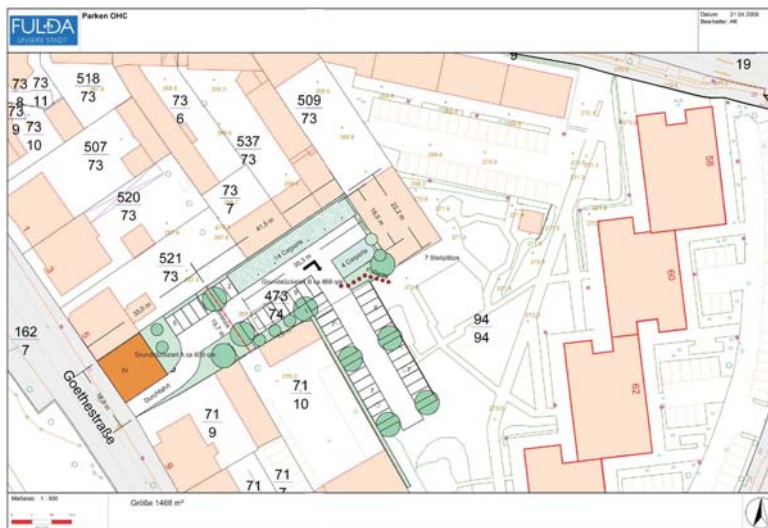
- Das Grundstück Goethestraße wird geteilt.
- Der gültige Bebauungsplan Nr. 061 ist einzuhalten. Dieser schreibt eine GRZ von 0,4 vor.

⁶ Siehe Einladung und Tagesordnung zur Sondereigentümerversammlung im Anlagenband.

- An das Gebäude Goethestraße 5 muss angebaut werden, zur Grenze Goethestraße 9 muss die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche eingehalten werden.
- 4 Geschosse sind zulässig.
- Im Grundbuch wird ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.
- Stellplätze für ein Gebäude auf dem vorderen Grundstück können auch abgelöst werden.

Herr Hohmann willigte ein, dass die Skizzen, die die neuen Grundstücksverhältnisse verdeutlichen in den Beteiligungsworkshops im Zusammenhang mit einem möglichen Grundstückstausch besprochen werden.

Abbildung 5: Lageplan – Goethestraße inkl. rückwärtiger Bereich OHC (2 Varianten)



Quelle: Stadt Fulda

In einem ergänzenden Gespräch am 27. Oktober 2009 zwischen der Stadt Fulda, dem Verwalter des OHC und Herrn Hohmann konnte eine weitere Präzisierung des Grundstückstausches erzielt werden. Herr Hohmann stimmte einem Grundstückstausch vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümer des Grundstücks Goethestraße 7 (Frau Hohmann und Frau Heil) zu.

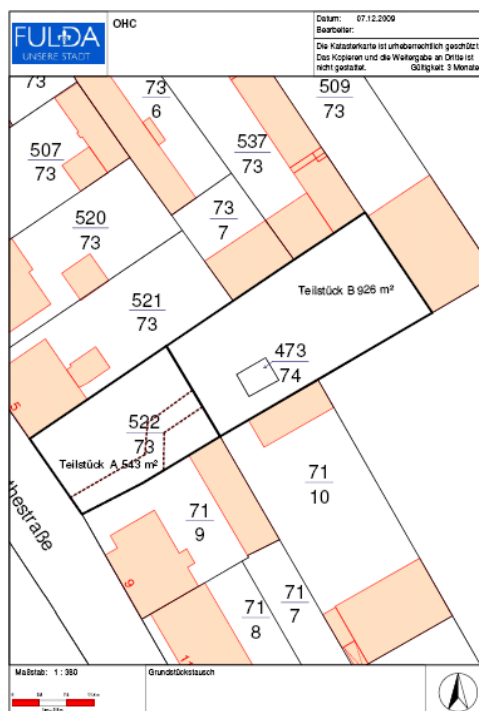
Zum Grundstückstausch stehen an:

- die Teilfläche Goethestraße 7 (Flurstücke 522/73, 473/74), ca. 926 qm, Eigentümer Hohmann, Heil und
- die Teilfläche an der Heinrichstraße (Flurstück 94/85), ca. 1100qm, Eigentümer OHC

Herr Hohmann und Herr Wattenbach gehen davon aus, dass die beiden zu tauschenden Grundstücke ähnlichen Grundstückswert haben und deshalb keine Ausgleichszahlungen zu leisten sind.

Die Fläche, die Herr Hohmann erhalten soll, ist zwar größer, hat aber einen geringeren Bodenwert, als das Grundstück Goethestraße 7. Auf das, bei Herrn Hohmann verbleibende Teilgrundstück wird notariell ein Geh- und Fahrrecht eingetragen werden.

Abbildung 6: Grundstückstausch



Quelle: Stadt Fulda

Abstimmung der Öffentlichkeitsarbeit

Verabredet wurde die Einrichtung einer internetbasierten Informationsplattform, die aber nur von den Eigentümern des OHC mit einem entsprechenden Login genutzt werden kann. Eingerichtet wurde eine Internetseite „Osthessencenter und ehemaliges Emailierwerk“ unter dem Oberbegriff Stadterneuerung/Stadtumbau auf der Homepage der Stadt Fulda. An dieser Stelle werden hinterlegt

- der Terminplan
- die Einladungen (Download von pdf-Dateien)
- die Protokolle der Veranstaltungen (Download von pdf-Dateien) und
- allgemeine News.

2.3 Das Lösungsmodell

Im Rahmen einer eingehenden Erörterung der Vor- und Nachteile der einzelnen Modelle im Hinblick auf Gerechtigkeit, Kostenminimierung und Durchsetzbarkeit, zeigte sich, dass die Durchsetzbarkeit aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten unter diesen Kriterien die höchste Priorität genießt. Daher wurde eine Strategie entwickelt, die die Zustimmung aller möglich macht. Wichtig ist dabei, dass alle bei dieser Lösung weniger zahlen, als es bei der Variante „Komplettsanierung“ der Fall wäre, die dann realisiert werden müsste, wenn keine Einigung unter den Eigentümern herzustellen sein würde.

Voraussetzung für diese Lösung ist zunächst die Teilung des Grundstücks Goethestraße, welche sich heute im Besitz von Hohmann und Heil befindet. Im zweiten Schritt muss das verbleibende hintere Teilgrundstück mit der Teilfläche nördlich der Heinrichstraße vor dem Dänischen Bettenlager getauscht werden.

Das getauschte Grundstück allein reicht nicht aus, um neben den 39 Stellplätzen die weiteren 18 Stellplätze vom Unterdeck unter zu bekommen. Somit wird die angrenzende Fläche im hinteren Bereich des Osthessencenters als Ergänzung benötigt.

Für die Absicherung der Erreichbarkeit der neuen Parkflächen wird ein Geh- und Fahrrecht auf dem vorderen Teilgrundstück Goethestraße (gesicherte Zufahrt über die Goethestraße), welches im Eigentum von Hohmann und Heil bleibt, eingetragen. Beide Grundstücksteile (Goethestraße und rückwärtige Fläche des Osthessencenters) werden miteinander durch eine Zufahrt verbunden. Bei dieser Variante ergeben sich vier Lösungsmöglichkeiten. Bei der ersten ist vorgesehen, 18 Carports mit Dachbegrünung im hinteren Teil des Grundstücks Goethestraße aufzustellen. Bei der zweiten Lösung werden 13 Carports mit Dachbegrünung auf der neuen Stellplatzfläche hinter dem OHC so errichtet, dass sie auf der östlichen Seite dieser Fläche und nicht an der Grenze zum Nachbargrundstück platziert werden; die übrigen fünf Carports werden auf dem Grundstück Goethestraße aufgestellt. Beide Lösungen verursachen annähernd gleich hohe Kosten. Die dritte und vierte Lösungsmöglichkeit entspricht die der ersten und zweiten Lösung, nur das anstelle der Carports abschließbare Garagen errichtet werden. Die Kosten liegen dabei natürlich höher.

Übersicht über die Veränderung der Stellplatzsituation gemäß Lösungsmodell

Stellplatzveränderungen (SP im Sondereigentum)		
A. Von Sanierung, Abbruch u. Grundstückstausch betroffene SP		
1. Parkdeck	198	
davon im Unterdeck	98	
von Sanierung betroffen	78	bleiben an Ort und Stelle
von Abbruch betroffen	18	hinter OHC bzw. zum Grundstück Goethestr. verlagert
	2	genutzt als Abstellraum (Hauswart); werden hinter OHC verlegt (Geräteschuppen)
davon auf Oberdeck	100	
von Sanierung betroffen	80	bleiben an Ort und Stelle
von Abbruch betroffen	20	neu angelegt im Bereich der Abbruchfläche und der Vorfläche
2. Fläche vor Parkdeck	4	neu angelegt im Bereich der Abbruchfläche und der Vorfläche
3. Stellplatzflächen Heinrichstr. vor Dän. Bettenlager	39	sind neu zu anzuordnen auf neuer Stellplatzfläche OHC/Goethestr.
davon bereits verlagert im Zuge von Grunddienstbarkeiten Grundstück Goethestr.	30	befinden sich bereits auf Grundstück Goethestr. (privatrechtl. Vertrag) befinden sich noch auf Grundstück OHC vor Dän. Bettenlager bzw. parken auch ohne privatrechtlichem Vertrag auf dem Grundstück Goethestraße
davon noch an Ort und Stelle	9	
Betroffene Stellplätze insges. (z.Zt. Als SP genutzt)	239	

B. SP-Situation nach Sanierung, Abbruch u. Grundstückstausch		
1. Parkdeck	158	
	80	Oberdeck
	78	Unterdeck
2. Erweiterte Fläche vor verkürztem Parkdeck	24	
3. Carports auf neuer Stellplatzfläche OHC/Goethestr.	18	
4. Neuordnung der Stellplätze auf Fläche OHC/Goethestr.	39	
Verbleibende Stellplätze insges.	239	

3 Beteiligungsarten

3.1 Informationsworkshop

Die Ziele des Workshops waren

- die Präsentation von Rahmendaten (Informationen über die Vorgeschichte und den gegenwärtigen Planungsstand),
- das Aufzeigen vorhandener Optionen und
- die Eröffnung von Beteiligungsmöglichkeiten.

Die erste Information zum Informationsworkshop erfolgte durch die Hausverwaltung im Zusammenhang mit der Einladung zur nächsten Eigentümersammlung. Dort wurden unser Anliegen und unsere Termine durch die Hausverwaltung bekannt gegeben. Anschließend erfolgte eine separate Einladung an die Eigentümer.

Zur Vorbereitung des Workshops standen folgende Leitfragen im Vordergrund:

- Was interessiert die Bewohner?
- Was kann man den Bewohnern zumuten?
- Was ist konkret geplant?
- Was ist noch offen?

Der Informationsworkshop mit circa 50 Eigentümern hat vor allem gezeigt, dass die Eigentümer sich schlecht beziehungsweise nicht ausreichend informiert fühlen. Das beeinträchtigt ihre Bereitschaft, sich auf eine Diskussion über die Zukunft ihres Parkdecks einzulassen. Da Entscheidungen oder Unsicherheit verständlicherweise schwer fallen, ist zur Verbesserung der Informationslage und damit zur Erhöhung der Bereitschaft, es erforderlich, den Eigentümern Akteure und konkrete Daten im Hinblick auf die verschiedenen Maßnahmen vorzulegen.

3.2 Szenarienwerkstatt

Als Ziele wurden festgelegt

- die Klärung offener Fragen, insbesondere solcher, die im Rahmen des Informationsworkshops aufgeworfen wurden,
- die Erarbeitung geeigneter Lösungen (mit Bezug zu den zuvor beantworteten Fragen) in Szenarien (Varianten/Optionen),
- Diskussion möglicher Stellplatzvarianten,
- Entwicklung erste Ansätze zum Aufzeigen eines geeigneten Lösungsmodells zur Realisierung der Vorgaben des städtebaulichen Vertrages und
- Überlegungen zu Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen.

3.3 (Regionale) Beteiligungsworkshops

Die Lösungsansätze bzw. die verschiedenen -möglichkeiten, die im bisherigen Projektverlauf, insbesondere im Szenarienworkshop arbeitet wurden, sollten in den Beteiligungsworkshops mit den Eigentümern rückgekoppelt werden. Dabei war ausdrücklich vorgesehen, an dieser Stelle weitere Ideen und Anregungen der Eigentümer einzuarbeiten. Das aus Sicht der Eigentümer Wünschenswerte sollte mit dem Machbaren abgeglichen werden, um zu abgestimmten Vorschlägen zu gelangen, die im weiteren Verlauf des Projektes zu spezifizieren waren. Zusätzlich sollten

- mögliche Lösungswege (Ergebnisse der Szenarienwerkstatt) präsentiert,
- der Stand der Planung vorgestellt und
- mögliche Vorbehalte und Vorstellungen der Teilnehmer abgefragt werden.

Als Orte für die regionalen Workshops waren zuvor festgelegt worden (aufgrund räumlicher Schwerpunkte der Wohnorte der Eigentümer): Fulda, Berlin für Berlin und Umgebung, Essen für Westdeutschland und Ulm für Süddeutschland. Die Einladungen hierzu erfolgten frühzeitig.

Der Beteiligungsworkshop in Ulm musste mangels Beteiligung entfallen. Es hatte sich lediglich ein Ehepaar angemeldet, mit dem dann ein telefonisches Interview durchgeführt wurde.

In den Beteiligungsworkshops wurden dezidiert die Aspekte angesprochen, die im Zusammenhang mit dem Zustimmungserfordernis durch die Eigentümer von Bedeutung sind. Hierzu zählen

- der Grundstückstausch,
- der Umgang mit dem Parkhaus,
- die Freigabe eines Teils der Freifläche hinter dem OHC für Stellplätze,
- eine Nutzungsänderung auf Zeit für die Freifläche hinter dem OHC von privat auf öffentlich, um so für Umfeldverbesserungsmaßnahmen Fördermittel (Stadtumbau-West) in Anspruch nehmen zu können,
- die Erarbeitung einer neuen Teilungserklärung,
- die Öffnung der Hausdurchgänge zur öffentlichen Nutzung (Wegeverbindung vom FMZ zur Goethestraße über das Grundstück Goethestraße 7).

Mit den drei Beteiligungsworkshops konnten die unterschiedlichen Betroffenengruppen (Oberdeckler und Unterdeckler, Eigentümer mit Parkplatz vor dem Parkdeck und Unterdecklern aus dem Abbruchbereich, die hinter dem OHC beziehungsweise auf dem rückwärtigen Grundstück Goethestraße 7 umgesiedelt werden) erreicht werden.

3.4 Planerwerkstatt/ Raumnutzungswerkstatt

Die Ziele des Planerworkshops waren gemeinsam mit den Eigentümern und Mietern Ideen zur Verbesserung des Umfeldes rund um das OHC für unterschiedliche Bereiche zu entwickeln. Neue Ideen wurden insbesondere für die Flächen vor dem OHC an der Heinrichstraße, die rückwärtigen Flächen zum Kolpinghaus hin und die Fläche östlich der Heinrichstraße einschließlich des Parkdecks gesucht.

Im Rahmen einer ausführlichen Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppen sollten diesen Teilbereichen zunächst grundsätzliche Funktionen zugeordnet werden. Mit Hilfe vorgegebener oder frei gestaltbarer Piktogramme sollten anschließend konkrete Ideen für die einzelnen Teilflächen auf einem entsprechenden Plan verankert werden.

Die Teilnehmergröße an dieser Raumnutzungswerkstatt entsprach nicht den Vorstellungen der Auftragnehmer, die Qualität der Beiträge aber in höchstem Maße.

Die Ursachen für die nur geringe Teilnehmerzahl können sehr vielfältig sein, angefangen von der zu spät erfolgten Einladung durch die Hausverwaltung bis hin zu einem vorherrschendem Desinteresse oder auch Resignation an seinem Umfeld.

Besonders herauszustellen ist, dass an einen Arbeitstisch Überlegungen zur Verbesserung des Umfeldes vor allem aus Sicht von Bewohnern mit Migrationshintergrund und aus Sicht von Familien, Kindern und Jugendlichen angestellt wurden, während am anderen Tisch sehr stark solche Aspekte erörtert wurden, wie sie vor allem für Ältere und Alleinstehende relevant sind, dennoch ähnelten sich die Ergebnisse sehr. Es konnte erreicht werden, dass alle Bevölkerungsgruppen auch ein Verständnis für die anderen aufbringen und damit für alle Bevölkerungsgruppen mitplanen. Der Oberbürgermeister der Stadt Fulda, Gehard Möller, besuchte die Planerwerkstatt und ließ sich vom Interesse und von der Mitarbeit der OHC-Eigentümer überzeugen.

Ein wichtiges Ergebnis der Planerwerkstatt liegt eher im weichen Bereich: die Bewohnerschaft des OHC weist leider kein Gemeinschaftsgeist/-gefühl auf. Auch hat sich die Mieterstruktur im Objekt zum negativen hin verändert. An „Problemmieter“ ist nur sehr schlecht heranzukommen. Hier bedarf es der Hilfe eines „Sozialarbeiters“. Doch haben viele der Eigentümer inzwischen erkannt, dass sie mitverantwortlich für die Schwierigkeiten im Hause sind. Sie sehen es heute als ihre eigenen Fehler an, ihre Wohnungen an die „falschen“ Mieter vermietet zu haben und die daraus resultierenden negativen Folgen für das Gesamtgefüge im Objekt unterschätzt zu haben. Mittlerweile ist die Einsicht gewachsen, dass intensiver an der Bildung bzw. Wiederherstellung einer lebendigen Gemeinschaft gearbeitet werden muss.

Ein Frühlingsfest im Jahre 2010 soll zum allmählichen Aufbau eines Gemeinschaftsgefühls beitragen. Dieses Fest soll auf dem OHC-Gelände stattfinden. Hier könnten u.a. die Ideen aus der Planungsworkstatt vorgestellt, aber auch andere Themen angesprochen werden. Die Eigentümer, die an der Planungsworkstatt teilgenommen haben, erklärten sich bereit, dieses Fest mit zu organisieren. Die Stadt steht diesem Vorhaben „Frühlingsfest“ positiv gegenüber. Eine entsprechende Unterstützung wurde im Rahmen der Planerwerkstatt bereits zugesagt.

Im Nachgang der Planerwerkstatt holte sich Frau Stoltefuß, Stadtplanungsamt der Stadt Fulda, noch einmal die Zusicherung zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen bei privatem Eigentum ein: „Grundsätzlich kann gem. RiLiSe die private Wohnumfeldverbesserung gefördert werden, berücksichtigt werden dabei allerdings nur die unrentierlichen Kosten. Die Gesamtkosten können bei einer privaten Fläche nur dann berücksichtigt werden wenn die öffentliche Nutzung für die Dauer der Zweckbindungsfrist vertraglich gesichert ist. In welcher Form die vertragliche Sicherung erfolgt, kann die Stadt Fulda in eigenem Ermessen entscheiden.“

3.5 Eigentümer-Versammlung

Die Sondereigentümerversammlung am 5. November 2009 kann im Ergebnis als Erfolg bezeichnet werden. Nach erneuten Grundsatzdiskussionen erkannten die Eigentümer, dass die Auftragnehmer die raumplaner und die Anwaltskanzlei Gaßner, Groth & Siederer, hier vertreten durch Dr. Groth, im Sinne der Eigentümer gehandelt haben. Die Auftragnehmer haben sich von Anfang an als die „Anwälte“ der Eigentümer verstanden und die für die Eigentümer wirtschaftlich günstigste und rechtssichere Lösung erarbeitet und zur Beschlussfassung vorgeschlagen, so dass alle am Prozess Beteiligten als „Gewinner“ aus dem Prozess gehen konnten.

Den gutachterlich empfohlenen Beschlüssen wurde mehrheitlich zugestimmt, so dass nun mehr die für die Umsetzung erforderlichen nächsten Schritte angegangen werden können.

Allerdings wurde den Empfehlungen in einem Punkt nicht gefolgt. Hier vertrat die Mehrheit der Anwesenden den Wunsch – dem Vorschlag des Verwalters folgend - dass sich alle 198 Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht für das Parkdeck an den Kosten der Sanierung des Parkdecks und der Herstellung der Ausgleichsflächen und Stellplätzen beteiligen sollten. Diesen Beschluss empfand man insgesamt als gerechter. Die Eigentümer, die nach der Sanierung ihren Stellplatz vor dem Parkdeck haben werden, müssen zukünftig keine Rücklage mehr zahlen, die Eigentümer, die umgesetzt werden, erhalten nun mehr eine abschließbare Garage, so dass auch hier eine Gleichbehandlung zu der vorherigen Situation erzeugt werden kann. Die Errichtung eines Carports - so wurde argumentiert - würde im Ergebnis nicht mehr eine gleichwertige Situation widerspiegeln und somit auch nicht die Beteiligung dieser Eigentümergruppe an den Gesamtkosten der Maßnahme rechtfertigen.

Somit ergibt sich zu den Überlegungen zur Festlegung von Kostenbeiträgen unter Punkt 2.1 mit der Umverteilung auf 158 Eigentümern:

Variante 2 Leicht begrünte Garagen (Lösungen A und B)	Kosten Oberdeck [€]	Kosten Unterdeck [€]	
Kosten insgesamt	187.000	374.000	
Deckungslücke	2.338	4.795	€ / Eigenanteil
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	1.538	3.167	€ / Eigenanteil

folgende Neuberechnung (hier nur ausgeführt für die mehrheitlich abgestimmten Variante „leicht begrünte Varianten“) mit 198 Eigentümern:

Variante 2 Leicht begrünte Garagen (Lösungen A und B)	Kosten Oberdeck [€]	Kosten Unterdeck [€]	
Kosten insgesamt	187.000	374.000	
Deckungslücke	1.870	3.816	€ / Eigenanteil
Ersparnis gegenüber Komplettsanierung	1.233	2.517	€ / Eigenanteil

Anmerkung:

Mit dem Versand der Einladungen wurde der gesamte Sachverhalt „Erläuterung zur Neuordnung Parkdeck“ in einem Schriftstück zusammengeführt und an alle Eigentümer versandt. Die Eigentümer erhielten die Möglichkeit, sich im Vorfeld an den Verwalter bzw. an die Auftragnehmer telefonisch oder persönlich zu wenden. Für dieser Möglichkeit nahmen einige Eigentümer Gebrauch, so dass auch Eigentümer, die den Termin nicht wahrnehmen konnten und ihre Vollmacht an einen der drei Beiratsmitgliedern übertragen mussten, sich ausreichend über den Sachverhalt informieren konnten.

4 Die Chronologie

Zu den Terminen, die in Verbindung mit den oben beschriebenen einzelnen Bausteinen stehen, kamen noch weitere Besprechungstermine hinzu:

1. zwischen Auftragnehmer und der Stadt:

- Gespräch mit der Stadt am 02.02.2009 (Frau Zuschke, Frau Stoltefuß, Frau Ascher-Köpping, Herr Becker, Herr Spielmann)
- Fachgespräch am 04.03.2009 (Frau Stoltefuß, Frau Ascher-Köpping, Herr Becker, Herr Spielmann – alle Stadtplanungsamt, Herr Maul - Bauaufsicht, Frau Rüdiger - Grünflächenamt, Herr Habersack -Grundstücks- und Vermessungsamt, Herr Kirchner - OFB)
- Informationsveranstaltung für Gremienvertreter und Lenkungsausschussmitgliedern am 13.03.2009 (unter Mitwirkung von Angela Zimmermann)
- Fachgespräch am 05.06.09 (Frau Stoltefuß, Frau Ascher-Köpping)
- Präsentation des Sachstandes bei Frau Zuschke am 25.09.2009

2. zwischen mit der Stadt und Herrn Hohmann zum Grundstückstausch:

- Besprechungstermin zum Grundstückstausch zwischen Stadtplanungsamt (Frau Stoltefuss, Frau Ascher-Köpping) und Herrn Hohmann am 08.06.2009
- Besprechungstermin zum Grundstückstausch (Frau Ascher-Köpping - Stadtplanungsamt, Herr Wattenbach und in der Hohmann am 27. 10.2009

3. zwischen Auftragnehmer und dem Verwalter, Herrn Wattenbach (zusätzlich zu den Terminen vor Ort)

- am 02.02.2009

4. zwischen Auftragnehmer und dem Projektentwickler OFB

- am 02.02.2009

5. Grundbuchamt

- Grundbuchamt am 13.03.2009

6. zwischen Auftragnehmer und Herrn Peter Hohmann

- am 31.03.2009
- am 07.05.2009

Anhang

Die folgend aufgeführten Anhänge sind in der beiliegenden CD dokumentiert.

1. Anschreiben Informationsworkshop
2. Präsentation Informationsworkshop
3. Protokoll Informationsworkshop
4. Präsentation Szenarienwerkstatt
5. Protokoll Szenarienwerkstatt
6. Einladung Beteiligungswerkstätten
7. Protokoll Beteiligungswerkstätten
8. Präsentationen Planungswerkstatt
9. Protokoll Planungswerkstatt
10. Einladung Sondereigentümerversammlung (deutsch und türkisch)
11. Tabelle Zuordnung Eigentümer – Stellplätze
12. Serienbrief Beilage zur Sondereigentümerversammlung
13. Schreiben „Osthessencenter Fulda – Neuordnung des Parkdecks“