

## Hintergrundinformationen zur Dantestraße / Ortstermin 15.02.2011

### **Bauhistorie**

Im Jahr 1956 sind entlang der Dantestraße 1-33 einfache, kaum gegliederte Baukörper in klassischer Massivbauweise errichtet worden. Diese Wohnhäuser haben über die Jahre den immer wiederkehrenden Bodenspannungen nicht hinreichend Stand halten können. Die Hauptursache dafür lag zum einen in der Beschaffenheit des Baugrunds. Der gesamte Hang nord-östlich der Mainzer Straße besteht im Unterrund aus verschiedenen Schichten, die sich bei Feuchtigkeit ausdehnen und bei Trockenheit schrumpfend zusammenziehen. Die dadurch erzeugten Bodenspannungen übertrugen sich unmittelbar auf die Gebäude. Da die Wohnhäuser auf Streifenfundamenten gründeten, für die häufig nach heutigen Anforderungen unzureichende, minderwertige, glatte Bewehrungsstähle verwendet wurden, konnten die Zug- und Druckkräfte über die Jahre nicht in geeigneter Weise vom Gebäude aufgenommen werden. Es kam zu Schiefstellungen und immer stärkeren Rissbildungen.

Ein „Wideraufrichten“ der schief stehenden Gebäude war technisch nicht möglich. Ebenso schied eine Sanierung der „gerissenen Gebäude“ aus, da sich die Ursache im Interesse der Mieter nicht effektiv beseitigen lassen würde: Dazu hätten die Streifenfundamente der 50er / 60er Jahre entweder gegen eine tragende, verwindungsfreie Stahlbetonplatte ausgetauscht oder bis auf deutlich tiefere Bodenschichten geführt werden müssen.

Nach Einschätzung von verschiedenen, unabhängigen Sachverständigen und der Bauaufsichtsbehörde mussten die als gefährdet eingestuft Gebäude bis zum 30.09.2009 geräumt werden. Nachfolgend wurden sämtliche Gebäude abgebrochen und bis August 2010 fachgerecht entsorgt. Da bereits frühzeitig damit begonnen wurde, in enger Abstimmung mit den Mietern der 165 Wohnung Alternativen zu vergleichbaren Konditionen zu finden, wurde im Oktober 2009 mit den Abbrucharbeiten begonnen.

### Fakten zum Grundstück

Dantestraße 1 – 33

Ursprüngliche Wohnfläche annähernd 11.000 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ins gesamt: ca. 16.100 m<sup>2</sup>

Hanglage nach Osten ansteigend

### **Ideenentwicklung**

Im Winter und Frühjahr 2010 wurde in einem interdisziplinären Arbeitskreis begonnen, erste Ideen für eine Nachnutzung zu entwickeln, zu diskutieren und zu bewerten. Dabei bestand unter den 16 Teilnehmern Einigkeit, dass die ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur des Standortes gleichzeitig eine Stärke und eine Schwäche darstellt. So werden nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben bei einer neuerlichen Wohnbebauung deutlich höhere Anforderungen an den Schallschutz gestellt, als es noch 1950 bzw. 1960 der Fall war. Ein Schallschutz entlang des Stresemannrings ist somit unumgänglich. Für eine erfolgreiche Vermarktung der Wohnungen bedarf es jedoch einer Grundrisslösung, bei der die Fenster- bzw. Balkonseiten der Wohnräume nach Süden ausgerichtet sind. Das würde durch die Errichtung einer Bebauung, die sowohl Schallschutzkriterien, als auch die Anforderungen an Wohnräume erfüllt, nicht möglich sein. einfachen Schallschutzwand jedoch nicht möglich sein.

### **Aktueller Planungsstand (Februar 2011)**

Grundsätzlich sind auf Grund der guten Infrastruktur sowie der guten Verkehrsanbindung auf dem Grundstück verschiedene Nutzungen vorstellbar. Mithin ist die Überlegung entstanden, entlang des Stresemannrings eine gewerbliche bzw. Büro-Nutzung vorzusehen. Um eine Mischnutzung zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung des aktuellen Bebauungsplans. Es handelt sich dabei um ein sehr zeit- und abstimmungsintensives Verfahren. Die dazu erforderlichen Schritte sind bereits eingeleitet worden. Dabei gilt: Gründliche und detaillierte Vorarbeiten schaffen Transparenz, Planungssicherheit und beschleunigen den späteren Umsetzungsprozess eines B-Planverfahrens.

- Am 18.05.2010 wurden die Ergebnisse des interdisziplinär besetzten Dialogforums den Fraktionen vorgestellt.
- Parallel dazu hat das Architekturbüro Braun & Schlockermann eine erste Entwurfsplanung zu einem B-Planentwurf erstellt, die in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bis Dezember 2010 mehrfach überarbeitet wurde.
- Um möglichst genaue Berechnungen anstellen zu können, konnten die vorgeschriebenen Untersuchungen wie sich die geplante Mischnutzung (Wohnen-Büro/Gewerbe) auf die Verkehrsflüsse auswirkt erst auf der Basis der letzten Entwurfsplanung eingeleitet werden. Mit den Ergebnissen dieser Untersuchung ist voraussichtlich in der 8. KW zu rechnen.
- Parallel zur Verkehrsuntersuchung werden neuerliche Schalluntersuchungen vorgenommen, um einen Vorher-Nachher-Vergleich zu erhalten. Die Schallmessungen im bebauten und unbebauten Zustand bilden die Basis für genauere Berechnungen zum Schallschutz.

- Darüber hinaus hat die GWW auf freiwilliger Basis in Zusammenarbeit mit dem Geografischen Institut der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz eine Feinstaubuntersuchung erstellt. Danach wurde festgestellt, dass durch die vorgesehene Planung (Büro/Gewerbe-Wohnen) die Anwohner der Dantestraße zukünftig einer deutlich geringeren Feinstaubbelastung durch den Stresemannring ausgesetzt wären.
- Bis zur Offenlegung des neuen B-Plans sind noch mehrere Schritte notwendig. So muss u.a. die Umsetzbarkeit der Planung geprüft und mit den verschiedenen Fachämtern bzw. –behörden weiter vertiefend abgestimmt werden, bevor ein genehmigungsfähiger B.-Plan zur Offenlegung und Bürgerbeteiligung erstellt ist. Letztlich müssen auch die politischen Gremien und Institutionen, sowie sämtliche Ausschüsse (Bau-, Umwelt, usw.) informiert werden und dem Vorhaben zustimmen, bevor die B-Planänderung in Kraft tritt und nachfolgend auf einer gesicherten Rechtsgrundlage eine Planung erstellt werden kann.

<p><u>Pressekontakt</u> Alexandra May Tel.: 0611-72 48 944 Mail: <a href="mailto:office@alexandra-may.com">office@alexandra-may.com</a></p>
---