

Darmstadt, 4.5.1973

Rei/Ga



An den
Herrn Oberbürgermeister

Betr.: Errichtung einer Werkskantine und eines Arbeiterhotels
 im Gewerbegebiet Darmstadt-Nordwest (Bebauungsplan N 6)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Firma Dreßler & Sohn schickte mir das in Kopie beigefügte Schreiben. Bereits am Tage nach dem Magistratsbeschuß vom 25.4.1973 hatte die Firma Kenntnis des Ergebnisses, das ich nicht bestreiten konnte.

Die Stadt lebt in guter und vorteilhafter Zusammenarbeit (Schulbau!) mit der als absolut seriös zu bezeichnenden Firma. Deshalb traue ich ihren Erklärungen. Die Diskussion um diese Sache halte ich für überspitzt. Ich bitte Sie deshalb, die Angelegenheit nochmals auf die Tagesordnung des Magistrates zu setzen unter dem von mir oben benutzten Betreff, der übertriebenen Rechtsauslegungen den Boden entzieht.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:

1. 700

2. Magistrate

3. Abt. an Rechtsamt

4. Stellungsplan

9/5 G

[Handwritten signature]

Gabriel Dreßler & Sohn

BAUUNTERNEHMUNG



Stadtbauverwaltung 6100 DARMSTADT
Darmstadt Adlungstraße 30
Telefon 0 61 51 / * 2 65 01
Eing. 30. Apr. 1973 FS 04 19 347
Anl.: Az. 487
Prf. Tgb. Nr. 7660 Rastatt

Gabriel Dreßler & Sohn, 6100 Darmstadt, Postfach 4137

An den
Magistrat der Stadt Darmstadt
Bauverwaltung
z.Hd. Herrn Stadtbaurat Reisser

6100 Darmstadt

Bessunger Straße 125

Fertigteilwerk

8751 Stockstadt/Main Wallstädter Straße 60
Telefon 0 60 27 / * 295 [1295]
FS 04 188 889

Müllerstraße 26, Postfach 43
Telefon 0 60 21 / * 2 10 87 [403-1]
FS 04 188 889

Bahnhofstr. 28, Postfach 328
Telefon 0 72 22 / * 3 30 05
FS 07 86 662

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

, Tag

he-pr

30. April 1973

*Arbeiter-Wohnheim Dreßler
"mit Kantine" 1 ?*

Betr.: Errichtung einer Übernachtungsunterkunft für
deutsche Mitarbeiter und einer Werkskantine
auf dem Gelände unseres Bauhofes in Darmstadt,
Sensfelderweg
- Unser Bauantrag B-104/73 -

Sehr geehrter Herr Stadtbaurat Reisser!

Unser oben angeführter Bauantrag, der in einem eingehenden Schreiben vom 13.2.1973 begründet wurde, ist am 25.4.1973 nach Einsprüchen des Rechts- und Planungsamtes durch den Magistrat der Stadt Darmstadt ablehnend beschieden worden. Eine schriftliche Mitteilung hierüber ist an uns noch nicht ergangen; deswegen haben wir am 27.4.1973 zunächst telefonisch Widerspruch gegen diese beabsichtigte Ablehnung erhoben und bitten mit nachfolgender Begründung, dieses Schreiben noch einmal dem Magistrat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

- 1.) Das Rechtsamt hat seine ablehnende Haltung damit begründet, daß zu einem späteren Zeitpunkt das Übernachtungsheim für deutsche Baufacharbeiter, wie jetzt vorgesehen, zu Wohnungen umgebaut werden könnte. Schon in Verbindung mit der Werkskantine wäre es dann von der Firmenleitung nicht zweckmäßig geplant, und im übrigen hat das Unternehmen eindeutig in dem Schreiben vom 13.2.1973 erklärt, das Wohnheim, falls

Magistrat der Stadt Darmstadt
z.Hd. Herrn Stadtbaurat Reisser

es später nicht mehr dem vorgesehenen Zweck zugeführt werden kann, abzubrechen.

Oder sollte man diesem Gebäudeteil mit seinen drei Obergeschossen statt der vorgesehenen Bezeichnung "Übernachtungsheim für deutsche Mitarbeiter der Firma Dreßler" den Namen "Hotel der Firma Dreßler" geben, um die Genehmigung zu erhalten? Das "Hotel" wäre ja dann ein Gewerbebetrieb.

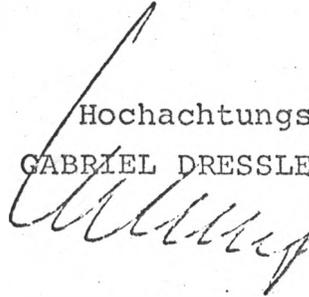
- 2.) Für unsere ausländischen Mitarbeiter haben wir in unmittelbarer Nähe ebenfalls auf dem Bauhofgelände ein Massivgebäude mit einer befristeten Genehmigung schon vor Jahren errichtet. Warum also nicht für die wenigen Deutschen, die den Bauunternehmungen noch geblieben sind?
- 3.) Zur Zeit läßt das Tiefbauamt einen Hauptsammler im Sensfelderweg verlegen, so daß auch von dieser Seite aus Anschlußmöglichkeiten vorhanden sind und keine Einwendungen erhoben werden können. Durch die Errichtung der von uns geplanten Gebäudegruppe würde dieser Abschnitt Sensfelderweg nur gewinnen.
- 4.) Unser Unternehmen hier in Darmstadt hat sich in den letzten Jahren trotz zunehmender Verknappung deutscher Arbeitskräfte so ausgeweitet, daß wir beispielsweise nur an Gewerbesteuer für das Jahr 1971 fast eine halbe Million an die Stadt Darmstadt zu zahlen haben. Auch aus dieser Überlegung heraus sollte der Magistrat schon in der nächsten Sitzung auch wegen der Dringlichkeit des Vorhabens zustimmend entscheiden.
- 5.) Sollte wider Erwarten der Magistrat der Stadt Darmstadt die geplante - und wie wir meinen berechnete - Baumaßnahme abschlägig bescheiden, werden wir ernstlich erwägen, außerhalb der Stadt in einem benachbarten Ort geeignetes Industriegelände neu zu erwerben und unseren Betrieb dorthin verlegen.

Magistrat der Stadt Darmstadt
z.Hd. Herrn Stadtbaurat Reisser

Wir bitten Sie sehr höflich mit diesem Schreiben, in dem noch einmal ganz kurz die Gründe, wie schon im Anschreiben vom 13.2.1973 aufgeführt, zusammengefaßt sind, die beantragte Baumaßnahme zu genehmigen.

Hochachtungsvoll

GABRIEL DRESSLER & SOHN



Amt/Dezernat: VI
Stadtplanungsamt

Personaldezernent:
Stadtkämmerer:
Hauptamt:

Betreff: Wohnheime für auswärtige Arbeitskräfte

Bezug: Anfrage der Firma Dreßler

M a g i s t r a t s v o r l a g e

TO.: I

Vorlage vom 15.3.1973 zu beschließen:

1. Der beigelegte Bericht der Stadtbauverwaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauantrag der Firma Dreßler (B 104/73) ist abschlägig zu bescheiden.
3. Der Sozialdezernent und der Dezernent für das Wohnungswesen werden gebeten zu erkunden,
 - 3.1 wie groß der Bedarf an Wohnheimen für auswärtige *Sind aus Ausländer? Als wie?* Arbeitskräfte in Darmstadt anzunehmen ist,
 - 3.2 welche Träger und welche Finanzierungsmöglichkeiten hierfür infrage kommen,
 - 3.3 welche Standorte für Wohnheime durch das Baudezernat näher untersucht werden sollen.
4. Danach ist das Problem im Rahmen der Planungskonferenz zu erörtern.

Der Dezernent:

Anlage

(Reißer)
Stadtbaurat

Vertollery
Beschuß des Magistrats vom _____

B e r i c h t

Wohnheime für auswärtige Arbeitskräfte

Bezug: Anfrage der Firma D r o ß l o r auf Errichtung
eines Wohnheimes im Gewerbegebiet am Sensfelderweg

Beim Bauaufsichtsamt liegt eine Voranfrage der Firma Gabriel Dreßler vor, auf ihrem Industriegelände im N 6 entlang des Sensfelderweges ein viergeschossiges Wohnhaus für Arbeitskräfte, die zu diesem Betrieb von auswärts einpendeln und vorübergehend dort wohnen sollen, zu errichten. Dahinter steht das Problem, daß viele Industrieunternehmen - und insofern ist dieser Fall kein Einzelfall - keine Arbeitskräfte in ausreichender Anzahl bekommen, wenn nicht entsprechende Unterkünfte zur Verfügung gestellt werden. Andererseits würde damit nach Auffassung der Bauverwaltung der Ansatzpunkt für Einfachstwohnungen unmittelbar am Arbeitsplatz und im Industriegebiet geschaffen mit unübersehbaren, möglichen Konsequenzen. Da die Angelegenheit also nicht nur als ein bauaufsichtlicher Vorgang behandelt werden kann, sondern von allgemeinem Interesse sein dürfte und deswegen einer grundsätzlichen Entscheidung bedarf, wird der Fall dem Magistrat in Form eines Berichtes vorgetragen.

Der Bericht gliedert sich wie folgt:

- I zur Situation
- II Forderungen an den Bau von Wohnheimen
- III Beurteilung des vorliegenden Falles
 - a) im Hinblick auf die unter II gestellten Forderungen,
 - b) im Hinblick auf die baurechtliche Situation
- IV Empfehlungen.

I. Zur Situation

Pendler, Wochenendpendler, Gastarbeiter sind eine allgemeine Erscheinung unserer wirtschaftenden Gesellschaft. In branchenweise unterschiedlichem Umfang können Betriebe ihre Arbeitsplätze besonders in Ballungsgebieten nur mit Arbeitskräften von außerhalb besetzen, die teilweise nicht ihren Haupt- und Familienwohnsitz nicht in der Nähe des Arbeitsortes haben (sollen) (Entvölkerung von weniger entwickelten Gebieten), wollen oder können (private Bindungen), und die andererseits an dem Arbeitsplatzangebot - auch wenn es weit vom Wohnort entfernt liegt - interessiert sind, vielleicht sogar darauf angewiesen sind. Diese Arbeitskräfte nehmen damit weitgehend sehr unangenehme persönliche Belastungen auf sich; soweit tägliches Pendeln nicht mehr infrage kommt und der Wohnsitz der Familie nicht - und sei es nur befristet - vorlogt werden kann, müssen für sie besondere Wohn- bzw. Schlafgelegenheiten verfügbar sein.

* Das Ausländerproblem ist Teil ist des Gesamten
Wohnungsbauentwicklung und wird von uns mitbehandelt.
AAT - III. siehe Anhang

Da das Angebot an solchen Wohngelegenheiten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt unzureichend erscheint, bemühen sich immer wieder Betriebe, für ihre Arbeitskräfte Wohngelegenheiten zu schaffen - teilweise um überhaupt Arbeitskräfte zu bekommen und zu halten. Die Betriebe streben dabei in der Regel den Bau solcher Unterkünfte auf dem Betriebsgelände aus folgenden Gründen an:

- das Baugrundstück ist bei geringem Bodenwert bereits vorhanden,
- die Kombination mit Sozialanlagen des Betriebes ist wirtschaftlich und organisatorisch vorteilhaft,
- die räumliche Einheit erspart den Arbeitnehmern einen längeren Weg zur Arbeit, für den Betrieb sind sie leicht greifbar.

Diesen Argumenten stehen oftmals folgende Nachteile gegenüber:

1. häßliche, schmutzige und laute Umgebung,
2. mangelhafte Verbindung zu den Wohnvierteln der Stadt,
3. immer spürbare Bindung an den Betrieb,
4. ungenügende Freiflächen und Aufenthaltsräume für die private und die gemeinschaftliche Freizeit,
5. ungenügender Schutz der Intimsphäre.

Aus diesen Gründen dürfte auch nach geltendem Recht jeglicher Wohnungsbau im Gewerbegebiet nach der Bau-Nutzungs-Verordnung ausgeschlossen sein, nicht nur der von Familienwohnungen, deren nicht berufstätige Bewohner natürlich noch stärker durch diese Mängel der Lage betroffen wären, und die zusätzlich unter einem meistens völlig unzureichenden Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen zu leiden hätten.

II Forderungen an den Bau von Wohnheimen

Wohnheime müßten im Hinblick auf die oben aufgeführten Gesichtspunkte folgende Forderungen genügen:

1. Luftverschmutzung und Lärmbelästigung müssen sich in erträglichen Grenzen halten. In der Nachbarschaft von Halden, Lagerplätzen etc. sollten keine Wohnheime errichtet werden.
2. Wohnheime sollten möglichst eine unmittelbare Verbindung zu "normalen" Wohngebieten haben.
3. Wohnheime sollten so liegen, daß die Arbeitsplätze auf kurzem Weg zu erreichen sind; ein Wohnheim für Beschäftigte mehrerer Betriebe dürfte sozial und von der zu bewirtschaftenden Größe her gesehen vorteilhaft sein.
4. Wohnheime müssen angemessene Freiflächen und Aufenthaltsräume für die private und die gemeinschaftliche Freizeit bieten.
5. Die Grundrisse der Schlafräume müssen so konzipiert sein, daß eine der besonderen Bauaufgabe entsprechende optimale Möblierung sichergestellt ist.
6. Sofern das Wohnheim nicht auf einem auch für Familienwohnungen geeigneten Grundstück errichtet wird, ist darauf zu achten, daß eine Umwandlung in Wohnungen ausgeschlossen wird; bereits der Grundriß des Wohnheimes muß so angelegt sein, daß eine solche Umwandlung nicht vorgenommen werden kann.

Als Bauherrn und Betreiber von Wohnheimen kommen die Arbeitskräfte suchenden Betriebe, evtl. in Gemeinschaften infrage; angemessen wäre jedoch wohl, wenn die Gesellschaft als Ganzes sich diesem Aspekt ihrer Produktions- und Arbeitsbedingungen stärker zuwenden würde; die Kirchen haben bereits im vorigen Jahrhundert hier praktische gesellschaftspolitische Pionierarbeit geleistet; vielleicht könnten sie mit Mitteln der Unternehmer eine Wohnheimaktion tragen helfen.

III Beurteilung des vorliegenden Falles

a) im Hinblick auf die Unter II gestellten Forderungen

1. Der Grad der Luftverschmutzung und der Lärmbelästigung dürfte an der Grenze des Zumutbaren liegen. Die Wohnlage unmittelbar an einem Lagerplatz ist unerfreulich.
2. Die Verbindung zu Wohngebieten fehlt.
3. Die Bindung an den Betrieb ist eklatant.
4. Freiflächen für die Freizeit fehlen, ebenso Aufenthaltsräume für einzelne oder kleinere Gruppen am Federabend.
5. Die geplante Möblierung der Schlafräume ist nicht angegeben; es ist zu befürchten, daß den Bewohnern ein kleiner eigener Schlafbereich in den Dreibettzimmern kaum geboten werden kann.
6. Der Grundriß der Wohnheimgeschosse entspricht dem einer bescheidenen Familien-Mietwohnung. *nicht dem der speziellen Bauaufgabe, sondern*

b) im Hinblick auf die baurechtliche Situation

(von Amt 63 einzufügen)

IV Empfehlungen für den Bau von Wohnheimen in Darmstadt Nordost

Aus der Sicht der Bauverwaltung erscheinen in Anlehnung an das Johannesviertel folgende Standorte geeignet:

1. Der Daublock Kasino-/Liebig-/Pallaswiesenstraße, der durch den Umzug der Firma Strödter und Würner weitgehend frei wird.
2. Der Daublock Kasino-/Kahlert-/Leuschner-/Alionsstraße.
3. Das Gelände des städtischen Großmarktes an der Kasinostraße zwischen Landwehr- und Reiber-Straße.
4. Der Block Reiber-/Kasino-/Bismarckstraße/Draunshardter Weg, der durch den Umzug der Fa. Nungesser weitgehend frei liegt; der für dieses Gebiet aufgestellte Debaunungsentwurf City-Wohnen wird vom seinerzeitigen Investor nicht weiter verfolgt.

Als Träger des Wohnheims sollte eine gemeinnützige Organisation gewonnen werden, die mit den Mitteln der Arbeitgeber das Haus errichtet und betreibt.