

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-46/2021 34. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

Beratungsfolge

Stadtverordnetenversammlung

Termin

29.05.2026

BV 3010102202 Entwicklung Quartier an der Mauer

Hier: Entscheidung über den Rückbau zweier Häuser

a) Erläuterung:

Im Zuge der Abbruchmaßnahme im Quartier an der Mauer wurden in den benachbarten, stadteigenen Gebäuden, die nicht Teil des Rückbaus sind, fortlaufende Objektbegehungen mit einem sachverständigen Tragwerksplaner sowie einem Zimmerermeister durchgeführt. Dabei haben sich insbesondere an den Objekten Hospitalstraße 5 + 7 erhebliche Schäden gezeigt:

Hospitalstraße 5

Das Fachwerk zur Straße weist massive Schäden auf, mehrere Gefache haben sich gelöst und drohen herabzufallen. Der Verwitterungsgrad des Gebälks am gesamten Gebäude ist aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung erheblich. Das gesamte Tragwerk weist deutliche Verformungen auf, es sind zahlreiche Risse vorhanden. Die Südseite des Gebäudes neigt sich gegen das benachbarte Haus Nr.7. Das Gebäude ist nicht mehr verkehrssicher, die Standsicherheit gefährdet. Aufgrund der Gefahrensituation musste dem Mieter die außerordentliche Kündigung ausgesprochen werden.

Hospitalstraße 7

Das leerstehende Gebäude weist durch jahrzehntelange Vernachlässigung massive Schäden und Verformungen auf. Der Dachstuhl wurde bereits in der Vergangenheit provisorisch abgestützt und ist aufgrund vielfacher Brüche in der tragenden Holzkonstruktion abgängig, es mussten bereits zusätzliche Notsicherungen durchgeführt werden. Im Obergeschoss des vorderen Teils ist erheblicher Schimmelbefall durch eindringende Feuchtigkeit anzutreffen, in den Kellerbereich dringt Wasser ein, das stetig abgepumpt werden muss.

Die Gebäude Nr. 5 + Nr. 7 wurden durch zahlreiche Umbauten in der Vergangenheit immer wieder überformt und verändert. Das Raumgefüge ist geprägt durch zahlreiche Höhenversätze, enge Stiegen und teils sehr geringe Raumhöhen. Es entspricht größtenteils nicht den heutigen Anforderungen an Wohn- und Aufenthaltsräume. Beide Objekte sind aktuell nicht bewohnbar.

Um diese Gebäude wieder bewohnbar zu machen bzw. diese für den Fortbestand zu erhalten, sind umfangreiche Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es müssen zudem fortlaufend Mittel für die Bestandssicherung/Gebäudeunterhaltung aufgewendet werden. Dies erscheint in Anbetracht des Bauzustandes wirtschaftlich als nicht sinnvoll.

Im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung im Quartier wird daher ein Rückbau empfohlen.

Die Kosten für den Rückbau werden auf 65.000 EUR je Objekt, mithin in der Summe 130.000 EUR geschätzt.

Für die Objekte Hospitalstraße Nr. 5 + Nr. 7 wurden denkmalschutzrechtliche Genehmigungen für den kompletten Rückbau eingeholt, die der Stadt vorliegen. Damit könnten die Gebäude auch zum Verkauf angeboten werden, mit der Möglichkeit des Abbruchs oder zur Instandsetzung. Bis sich jedoch ein Käufer für die Objekte gefunden hat müssen durch die Stadt weiterhin fortlaufend Sicherungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden (Objekte Nachbarschaft, Nutzbarkeit Gehweg und Parkplätze).

Ein vollständiger Rückbau durch die Stadt hätte den Vorteil, dass die Grundstückszuschnitte bereits vor einem Verkauf abschließend geordnet werden könnten.

Im Rahmen der Diskussion im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Energie sowie im Haupt- und Finanzausschuss wurde die ursprüngliche Beschlussempfehlung modifiziert und in dieser Vorlage entsprechend hinzugefügt.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle: 1050232001

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan: 2.070.000 €

Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Ursprünglicher Beschlussvorschlag:

1. Die Gebäude Hospitalstraße Nr. 5 + Nr. 7 sollen durch die Stadt komplett zurückgebaut werden. Dafür werden Haushaltsreste in Höhe von 130.000 € von der Investitionsnummer 1050232201 "Neubau Kita Wernswig" auf die Investitionsnummer 3010102202 „Entwicklung Quartier an der Mauer“ gemäß § 20 GemHVO (Budgetausgleich) umgewidmet.

oder

2. Die Gebäude Hospitalstraße Nr. 5 + Nr. 7 sollen mit der Möglichkeit des kompletten Rückbaus zum Verkauf angeboten werden.

oder

3. Die Gebäude Hospitalstraße Nr. 5 + Nr. 7 sollen durch die Stadt für den Fortbestand erhalten werden.

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie sowie des Haupt- und Finanzausschusses:

Die Gebäude Hospitalstraße Nr. 5 + Nr. 7 sollen durch die Stadt komplett zurückgebaut werden. Dafür werden Haushaltsreste in Höhe von 130.000 € von der Investitionsnummer 1050232201 "Neubau Kita Wernswig" auf die Investitionsnummer 3010102202 „Entwicklung Quartier an der Mauer“ gemäß § 20 GemHVO (Budgetausgleich) umgewidmet.

Anlage(n):

1. Anlage 1_Übersichtsplan