



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 880.0, 632.6

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 80 / 2017

zu TOP 12 **öffentlich**

Sitzung am 23. Oktober 2017

## Betrifft:

### Grundstücksangelegenheiten

- Abriss des Gebäudes Bieringer Str. 20 (Flst.Nr. 152), Starzach - Wachendorf und Nachverdichtung des Innenbereichs

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Ausschnitt Geomedia Bieringer Str. 20 (Flst. Nr. 152), Starzach-Wachendorf  
- Bilder

12. Oktober 2017  
Datum

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

## SACHDARSTELLUNG

Am 10. September 2014 wurde das Gebäude Bieringer Str. 20, Ortsteil Wachendorf durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Starzach auf insgesamt 112.000,00 € geschätzt. Die Grundstücksfläche hat einen Messgehalt von 1.123 m<sup>2</sup> und der Grundstückswert beträgt ohne Gebäude durch einen Bodenrichtwert von 77 €/m<sup>2</sup> insgesamt 86.471,00 €.

Der Kauf des Flst. 152 mit seinen Bestandsgebäuden durch die Gemeinde erfolgte am 02.12.2014 und wurde im Rahmen des Landessanierungsprogramms gefördert.

Was das Baujahr betrifft, so war das Gebäude bereits vor 1873 als Wohn- und Ökonomiegebäude vorhanden. Dies ergibt sich aus einem Lageplan aus dem Jahr 1873, als ein Anbau an den Scheuerteil erfolgte. Ein Anbau an das Wohnhaus mit Wohnräumen und Stallräumen erfolgte im Jahr 1931. Aktuell dient die Bieringer Straße einer syrischen Familie als Flüchtlingsunterkunft im Zuge der Anschlussunterbringung.

Bereits bei der Übergabe von der vorläufigen Unterbringung in die Anschlussunterbringung im März 2017 fand mit dem Landratsamt und der Gemeindeverwaltung ein Ortstermin statt. Bereits damals fiel auf, dass die Bausubstanz sich weiter verschlechtert hatte. Hintergrund war, dass einige Räume die aufgrund der früheren Nutzung nicht beheizt und mit der verstärkten Wohnnutzung als Flüchtlingsunterkunft beheizt werden müssen, sich die Strohdämmung in den Decken durch die Wärme und Feuchtigkeit ausgedehnt hat und die Decke an manchen Stellen herunterbricht.

Das Jugendamt des Landkreises hat bemängelt, dass dies vor allem im Kinderzimmer der Fall sei. Gemeinsam mit Herrn Architekt Bernhard Lohmiller, Architekturbüro Lohmiller aus Starzach-Börstingen, und der Gemeindeverwaltung fand am 28.09.2017 ein weiterer Ortstermin statt um sich ein Bild davon zu verschaffen, in wieweit sich vor allem die statische Situation am Wohngebäude veränderte, um geeignete Maßnahmen (z.B. eine sofortige Umsetzung der Flüchtlingsfamilie) zu treffen.

Zwar bestehe laut Herrn Lohmiller keine akute Gefahr und die Decke im Kinderzimmer könne relativ leicht durch OSB-Platten geflickt werden. Risse seien definitiv vorhanden und eine weitere Setzung würde langsam voranschreiten. Daraufhin wurde seitens der Gemeindeverwaltung entschieden, die Flüchtlingsfamilie in den nächsten Wochen in die leerstehende Unterkunft Herdererstraße 5 in Felldorf umzusetzen.

Zwar ist diese Maßnahme im Sinne der Integration nicht förderlich, Fakt ist aber, dass definitiv eine Sanierung fällig wäre, die aufgrund des allgemeinen Zustands, auch in Bezug auf die sehr baufällige Scheuer, unwirtschaftlich ist.

Die Gemeindeverwaltung beabsichtigt daher einen zeitnahen Abriss aller baulichen Anlagen auf Flst. 152, Markung Wachendorf. Noch wurde kein konkretes Angebot eingeholt, aber die Erfahrungswerte (Angebot Hauptstraße 94 und Abriss Brechengasse, beide in Starzach-Bierlingen) liegen für ein solches Projekt bei ca. 50.000 €.

Von Vorteil ist an dieser Stelle, dass sich das Objekt im Gebiet des Landessanierungsprogramms befindet und hier mit einer anteiligen Förderung zu rechnen ist.

In Anbetracht der großen Grundstücksfläche des Flst. 152, Bieringer Str. 20 sowie dessen Zuschnitts und der dahinter liegenden, sich in Privateigentum befindlichen Grundstücke, wird anhand des Luftbildes deutlich, dass hier eine Neuordnung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll und möglich wäre. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits schon einmal verwaltungsinterne Überlegungen angestellt.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG**

Bereits beim Erwerb Ende 2014 war man davon ausgegangen, dass es sinnvoll wäre den Scheunenteil des Gebäudes alsbald abzubrechen, da gewisse bauliche Mängel vorhanden sind. Nun schlägt die Gemeindeverwaltung aufgrund der neuen baulichen Situation des Wohngebäudes und der Möglichkeit der Umsetzung der darin wohnenden Familie den Abriss auch in Bezug auf das Wohngebäude vor, ebenso eine künftige Neuordnung im Sinne der Innenentwicklung.

## **BESCHLUSSANTRAG**

1. Der Gemeinderat beschließt den Abriss aller baulichen Anlagen des Flst. 152 (Bieringer Str. 20), Markung Wachendorf. für das Jahr 2018.
2. Eine mögliche Neuordnung des Gebietes soll seitens der Gemeindeverwaltung geprüft werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere die Finanzierung, wie dargestellt, im Haushaltsplan 2018 sicherzustellen.









