

Drucksache 22/2018
Verfasser: Stefan Feigl
Telefon: 07033/5285-10
Datum: 04.05.2018

An den Gemeinderat	Behandlung öffentlich	Sitzung am 17.05.2018
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Abbruch von Gebäuden im Ortskern/Schillerareal

Anlagen: 1

Beschlussvorschlag:

- Die Gebäude und baulichen Anlagen auf folgenden Grundstücken im Schillerareal werden im Winterhalbjahr 2018/19 abgebrochen:
 - Flst. 78/3
 - Flst. 79/3 (Schillerstraße 14/3)
 - Flst. 81
 - Flst. 82
 - Flst. 82/2 (Schillerstraße 12)
 - Flst. 83/1 (Schillerstraße 6)
 - Flst. 2031
 - Flst. 79/2 (Schillerstraße 14/2)
 - Flst. 79/4
 - Flst. 81/1 (Schillerstraße 10)
 - Flst. 82/1 (Schillerstraße 8/1)
 - Flst. 83 (Schillerstraße 4)
 - Flst. 83/2 (Schillerstraße 8)
- Die Verwaltung wird ermächtigt, ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Ausschreibung und Betreuung der Abbruchmaßnahme sowie den sonstigen erforderlichen Leistungen zu beauftragen. Der Versand der Ausschreibungsunterlagen zur Angebotsanforderung erfolgt erst nach Vorliegen des beantragten Förderbescheids der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Ortskern/Schillerareal.
- Der Beauftragung des Büros Quetz Gutachten Ökologie Ornithologie aus Stuttgart mit der Durchführung einer artenschutzfachlichen Untersuchung im betreffenden Bereich zum Angebotspreis von 1.499,40 € sowie der Beauftragung etwaiger weiterer notwendiger Untersuchungen oder Gutachten im Zusammenhang mit der Abbruchmaßnahme wird zugestimmt.


 Stefan Feigl
 Bürgermeister

Ergebnis:

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ___ Nein: ___ Enthaltung: ___	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
--	--

Sachdarstellung:

1. Abbruchantrag und Abbruchgenehmigung

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 20.07.2017 (siehe Drucksache 32/2017) die Verwaltung beauftragt, beim Landratsamt Calw die erforderlichen Anträge auf Genehmigung zum Abbruch der Gebäude und baulichen Anlagen auf den im Beschlussvorschlag genannten Grundstücken im Schillerareal (Lageplan siehe Anlage 1) zu stellen. Die Entscheidung, welche Gebäude nach vorliegender Genehmigung tatsächlich abgebrochen werden, hatte sich der Gemeinderat für einen späteren Zeitpunkt vorbehalten.

Die Verwaltung hat am 25.07.2017 den Abbruchantrag beim Landratsamt Calw auch mit dem Ziel gestellt, zu klären, welche Grundstücke in eine etwaige Neuordnung und Neugestaltung des Schillerareals einbezogen werden können. Da es sich um alten und teilweise historisch bedeutsamen Bestand handelt, wurde dabei explizit darum gebeten, die Belange des Denkmalschutzes zu prüfen. Auch vorliegende heimatgeschichtliche Hinweise und Unterlagen insbesondere zum Anwesen Schillerstraße 10 (betreffend Fachwerkgiebel, Erbauer und berühmten Bewohnern/Gästen/Nachkommen) wurden dem Antrag beigelegt.

Anschließend wurde die gesetzlich vorgeschriebene Angrenzerbenachrichtigung (Nachbarbeteiligung) durchgeführt. Von Seiten der benachrichtigten Angrenzer sind keine Einwendungen gegen das Abbruchvorhaben eingegangen.

Mit Schreiben vom 12.12.2017 wurde die Abbruchgenehmigung vom Landratsamt Calw erteilt. Gleichzeitig erfolgte die denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Damit kann auch die alte Scheune auf dem Anwesen Schillerstraße 14/2 als einziges Kulturdenkmal in dem vom Abbruchantrag betroffenen Bereich (sie bildete früher mit dem ebenfalls denkmalgeschützten Wohnhaus Schillerstraße 14 ein Parallelgehöft / Doppelwohnhaus mit Stallscheune) abgebrochen werden. Bereits mit Schreiben vom 24.03.2017 (vor dem Erwerb des Anwesens durch die Gemeinde) hatte das Landratsamt Calw nach einer vorausgegangenen gemeinsamen Besichtigung und Besprechung vor Ort mitgeteilt, dass das Landesamt für Denkmalpflege im Falle eines Abbruchantrags die Bedenken aufgrund der erheblichen Schäden des Gebäudes zurückstellen und auch der Gemeinde als möglicher neuer Eigentümerin die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des Gebäudes unter bestimmten Auflagen (u.a. zeichnerische Bestandsdokumentation von jedem Geschoss; Fotodokumentation von jedem Raum und den Fassadenseiten etc.) erteilen würde. Diese Auflagen wurden nun in den Genehmigungsbescheid aufgenommen. Weitere Auflagen oder Anregungen des Denkmalschutzes zu anderen Gebäuden im Schillerareal enthält der Genehmigungsbescheid nicht.

Etwaige Bodeneingriffe im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten oder der Neubebauung des Areals sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen und ggf. nur nach einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig. Um Planungssicherheit zu gewinnen, sollten im Vorfeld bis auf die Tiefe der frostfreien Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.

Aufgrund des Artenschutzes ist u.a. sicherzustellen, dass ein Abbruch zwingend im Winterhalbjahr stattfinden muss.

2. Nutzungskonzept/städtebaulicher Rahmenplan, Bestandsgebäude

Zwischenzeitlich wurden unter reger Beteiligung der Bürgerschaft Grundzüge eines Nutzungskonzepts und Varianten eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Schillerareal ausgearbeitet (siehe dazu auch Drucksache 24/2018). Dabei ist festzustellen, dass sich insbesondere für die beabsichtigten barrierefreien Nutzungen (seniorengerechte Wohnformen mit Pflegeangeboten, Kindertagesstätte) die alten Bestandsgebäude in keinsten Weise eignen, ganz abgesehen von ihrem baufälligen und teilweise völlig verwahrlosten Zustand. Investoren für solche Sanierungsvorhaben zu finden, wäre aus Sicht der Verwaltung ein fast aussichtsloses Unterfangen, es sei denn, die Gemeinde ermöglicht dies unter Einsatz erheblicher finanzieller Zuschüsse.

Angesichts der enormen und oftmals im Vorfeld nicht verlässlich abschätzbaren Kosten, die Bestandssanierungen solch baufälliger Gebäude mit dem Ziel einer Umnutzung für öffentliche Zwecke auch unter Berücksichtigung von Fördermitteln verursachen, kann die Verwaltung einem solchen Vorgehen nicht zustimmen und empfiehlt den Abbruch sämtlicher genannter Bestandsgebäude sowie eine Neubebauung des Schillerareals. Dabei können und sollen historische Baustrukturen und Baukörperstellungen soweit möglich wieder aufgenommen und die Neubauten mit ihrer Architektur harmonisch in das Ortsbild eingefügt werden. Hierbei ist städtebaulich insbesondere das beliebte „Winkele“ und das bestehen bleibende Fachwerkhaus Schillerstraße 14 zu beachten. Damit soll im Sinne eines Kompromisses auch den Wünschen des Teils der Bürgerschaft entgegen gekommen werden, die die Sanierung der Bestandsgebäude und die Bewahrung der vorhandenen Gebäudestruktur favorisieren.

3. Durchführung der Abbruchmaßnahme im Winterhalbjahr 2018/19

Da die Abbruchmaßnahme aufgrund der Auflage des Naturschutzes zwingend im Winterhalbjahr durchgeführt werden muss, stellt sich die Frage, ob diese Maßnahme im Winter 2018/19 oder im Winter 2019/20 durchgeführt werden soll. Die Verwaltung plädiert für einen Abbruch im Winterhalbjahr 2018/19, auch wenn anschließend bis zur Neubebauung eine gewisse Zeit lang noch eine Brache im Gebiet bestehen sollte. Aufgrund des baufälligen Zustands mehrerer Gebäude (Schillerstraße 14/2, Schillerstraße 12, Schillerstraße 8/1, Schillerstraße 10) müssten bei weiterem Zuwarten ansonsten aus Sicht der Verwaltung unter Umständen auch kostenintensive Maßnahmen zur Verkehrssicherung ergriffen werden, um drohende Sach- oder Personenschäden auszuschließen.

4. Kosten und Finanzierung

Bis zur Gemeinderatssitzung wird eine erste überschlägige Kostenschätzung für die Abbruchmaßnahme vorliegen. Die Maßnahme würde im Falle der Aufnahme in ein neues Sanierungsprogramm (das alte Förderprogramm ist am 30.04.2018 ausgelaufen) voraussichtlich mit einem Fördersatz von 60 % gefördert (Ausnahme: denkmalgeschütztes Anwesen Schillerstraße 14/2 – keine Förderung der Abbruchkosten möglich). Im Haushaltsplan 2018 sind die entsprechenden Mittel bei der Ortskernsanierung in Einnahmen und Ausgaben eingeplant.


Stefan Feigl
Bürgermeister