STADT AULENDORF

Stadtbauamt			**Vorlagen-Nr. 40/046/2023**
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.07.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 5 Abbruch Gebäude Zollenreuterstraße 8, Aulendorf, Flst. Nr. 190/2, 190/3
1. Grundsatzbeschluss zum Abbruch
2. Abbruchgesuch

Ausgangssituation:

1. Grundsatzbeschluss zum Abbruch

Das Gebäude mit Grundstück wurde im Jahr 2016 von der Stadt erworben. Das Gebäude besteht aus zusammengebauten Bauteilen und wurde vermutlich vor 1900 errichtet.

Weitere Anbauten und Veränderungen am Gebäude erfolgten in den Jahren 1937, 1957 und 1967.

Am 16.10.2017 hat der Gemeinderat die Umnutzung der Geschäftsräume in Wohnräume und die entsprechenden Umbaumaßnahmen beschlossen.

Nach Beginn der Umbauarbeiten wurde festgestellt, dass das Gebäude erhebliche statische Mängel in tragenden Bauteilen aufweist.

Nach eingehender Prüfung durch einen Tragwerksplaner mit Kostendarstellung zur Behebung der Mängel am Gebäude, hat der Gemeinderat am 23.04.2018 auf Vorschlag der Verwaltung die Einstellung der Umbauarbeiten beschlossen.

Seitdem wurde an die Gebäude nichts mehr gemacht und befindet sich nach wie vor im Leerstand.

Zwischenzeitlich wurden auch verschiedene Konzepte zu einer möglichen Bebauung des Areals mit Kornhausgrundstück in den Gremien (Gemeinderat und AUT) vorgestellt.
Bisher wurde aber kein Konzept weiterverfolgt.

Die Abbruchkosten für das Gebäude Zollenreuterstraße 8 wurden die letzten Jahren immer im Haushalt eingestellt, aber der Abbruch wurde nie vollzogen.

Im Haushalt 2023 sind für den Abbruch erneut Mittel in Höhe von 45.000,00 € eingestellt und die Verwaltung schlägt vor, den Abbruch in 2023 vorzunehmen.

Mit dem Abbruch wird das Grundstück samt dem Kornhausgrundstück frei für eine mögliche Bebauung.

Im Rahmen der Stadtsanierung sind die Abbruchkosten zu 100 % förderfähig.

Im Ausschuss für Umwelt und Technik und auch im Gemeinderat wurde immer wieder diskutiert, ob auf dem Kornhausareal ein Parkplatz angelegt werden soll.

Zum Haushalt 2023 wurden für die Herstellung eines Parkplatzes Kosten in Höhe von rund 50.000,00 bis 60.000,00 € ermittelt.

Bei der Klausurtagung des Gemeinderates zum Haushalt 2023 am 01.02.2023 wurde die Herstellung eines Parkplatzes am Kornhausareal diskutiert und die Vor- und Nachteile abgewogen.

Aus folgenden Gründen hat sich der Gemeinderat gegen die Herstellung eines Parkplatzes ausgesprochen:

- Die Herstellungskosten sind sehr hoch
- Für den geplanten Parkplatz wäre eine Baugenehmigung und aufgrund der Anzahl von Stellplätzen eine PV – Anlage als Überdachung oder ähnlichem erforderlich.
- Dieses Areal soll zeitnah oder zumindest mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden und somit ist es unwirtschaftlich nun einen Parkplatz für eine kurze Nutzungszeit herzustellen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude in 2023 niederzulegen.

2. Abbruch Gebäude Zollenreuterstraße 8, Aulendorf, Flst. Nr. 190/ 2, 190/ 3 - Kenntnisgabeverfahren

Die Stadt Aulendorf beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Abbruch des leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 190/2 und 190/3, Zollenreuter Straße 8 in Aulendorf.

Das Gebäude hat die Abmessungen von ca. 13,50 m x 8,50 m und 7,00 m x 11,00 m. Es sind zwei Vollgeschosse und eine Teilunterkellerung nachgewiesen. Das Satteldach hat eine Firsthöhe von ca. 9,00 m. Eine Sanierung des Gebäudes ist in Folge des schlechten Bausubstanz als unwirtschaftlich zu bewerten.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Schiller-, Zeppelin-, Zollenreuter Strasse 12.01.2002 Erhaltungssatzung Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern II
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	03.07.2023

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schiller-, Zeppelin-, Zollenreuter Strasse. Für den Bereich Zollenreuter Straße 8 ist im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 14 BauNVO festgesetzt.

Nach § 50 Abs. 3 Satz 2 LBO Baden-Württemberg ist der Abbruch bei freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei.

Denkmalschutzrechtliche Belange

Das Nebengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Achstraße 38 steht nicht unter Denkmalschutz.

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Gemäß dem Rahmenplan „Innenstadt" wird das Wohn- und Geschäftshaus Zollenreuter Straße 8 nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft.

Wie bereits unter Punkt 1 im Grundsatzbeschluss zum Abbruch aufgeführt, war im Jahr 2017 eine Umnutzung der Geschäftsräume in eine Wohnnutzung geplant.

Nach Beginn der Umbauarbeiten wurden erhebliche statische Mängel an den tragenden Bauteilen am Gebäude festgestellt und die Umbauarbeiten wurden eingestellt, weil die Kosten zur Behebung der Mängel wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren.

Weitere Planung
Es wird angedacht das Areal mit Wohnbebauung zu überplanen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen.

Beschlussantrag:

1. Dem Grundsatzbeschluss zum geplanten Abbruch des Gebäudes Zollenreuter Straße 8 in 2023 wird zugestimmt.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
3. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
4. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern II erteilt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Abbruch, Bestandspläne

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 18.07.2023