

**Amt:** Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Gemeinderat	25.02.2014	Ö - Beschlussfassung	

**Haushaltsplan 2014  
 Antrag Nr. 4 der BA-Fraktion  
 Erhalt Gebäude Moosstraße 5**

**Antrag Nr. 5 der BA-Fraktion  
 Sanierung  
 Moosstraße - Hirschkopfstraße - Martin-Luther-Straße**

**Beschlussvorschlag:**

Das Gebäude Moosstraße 5 ist nach einem Wassereinbruch in einem solch desolaten Zustand, dass eine Wohnnutzung nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand möglich wäre. Dem Antrag der BA-Fraktion auf Erhalt des Gebäudes kann deshalb nicht entsprochen werden.

Ein Sanierungsgebiet im Bereich Moosstraße – Hirschkopfstraße – Martin-Luther-Straße wird nicht ausgewiesen. Städtebauliche Missstände im öffentlichen und privaten Bereich liegen nicht in ausreichendem Maße vor, so dass die Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes entsprechend § 136 BauGB nicht gegeben ist. Dem Antrag der Bürgeraktion kann nicht entsprochen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**    Ja    Nein

Gesamtkosten: Euro

**Finanzierung:**

Verwaltungshaushalt 2014  
 Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2014  
 Haushaltsstelle: Euro

## **Beratungsvorlage GR/013/2014**

### **Sachverhalt:**

Antrag Nr. 4 der BA-Fraktion  
Erhalt Gebäude Moosstraße 5

Das Gebäude Moosstraße 5 wurde 1870 erbaut und im Jahr 2012 von der Stadt Freudenstadt erworben. Grund dafür war, dass dieses Gebäude an den städtischen Fuhrpark angrenzt und durch diese Fläche arrondiert wird.

Das kleine Wohnhaus ist zweigeschossig, nicht unterkellert, zugehörig sind Garage und Garten. Geplant war, dass dieses Gebäude weiterhin einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollte - trotz gewisser Einschränkungen wie niedrige Raumhöhen, Heizung mit Einzelöfen und einer sonstigen technischen Ausstattung, die vor einer Vermietung zu prüfen gewesen wäre.

Bei extremem Frost im Winter 2012/2013 wurde das Gebäude durch einen Wasserschaden im DG schwer geschädigt. Dies hatte zur Folge, dass große Putzflächen und Holzdecken entfernt werden mussten. Im Erdgeschoss ist in den Wänden Feuchtigkeit und insbesondere starker Schimmelbefall bis heute noch vorhanden. Die Renovierung wäre sehr aufwändig und auch die erforderliche technische Aufrüstung könnte nur mit erheblichem Kostenaufwand umgesetzt werden – dies steht in keinem Verhältnis zum möglichen Mietertrag. Aus Sicht der Verwaltung ist das Gebäude nicht zu erhalten, ein Abbruch wird unumgänglich sein.

Dem Antrag der BA-Fraktion kann nicht entsprochen werden.

Antrag Nr. 5 der BA-Fraktion  
Erhalt Sanierungsgebiet Moosstraße – Hirschkopfstraße – Martin-Luther-Straße

Im Bereich Moosstraße – Hirschkopfstraße – Martin-Luther-Straße soll laut Antrag der BA-Fraktion ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden, um generationengerecht und sozial verantwortlich das innerstädtische Wohnen attraktiver zu gestalten.

Unmittelbar angrenzend wurde im Bereich Hirschkopfstraße – Martin-Luther-Straße – Katharinenstraße im Jahr 1979 das Sanierungsgebiet Hirschkopfstraße auf den Weg gebracht. Nach dem Abbruch des Baubestandes im Quartier war die Neubebauung an der Hirschkopfstraße das größte Städtebauprojekt in Freudenstadt Mitte der 80er Jahre. Entstanden ist eine innerstädtisch verträgliche Mischung aus Handel, Dienstleistung und zeitgemäßem Wohnen. Prägende Eckgebäude am Martin-Luther-Platz und im Einmündungsbereich Moosstraße, seinerzeit ebenfalls im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes, konnten nicht weiterentwickelt werden bzw. beschränkten sich, wie in einem Fall, auf den Abbruch.

Die Situation im Quartier Moosstraße– Hirschkopfstraße – Martin-Luther-Straße könnte unter Ausweitung des Quartiers bis zur Ringstraße mittel- bis langfristig Veränderungen erfahren - befindet sich doch das große Areal des städtischen Fuhrparks und der Feuerwehr an diesem Standort. Durch die Aussiedlung des Fuhrparks werden aber derzeit keine grundlegenden Veränderungen auftreten, da die Gebäude und Flächen zukünftig durch die Feuerwehr genutzt werden.

Aus heutiger Sicht könnten im Quartier kleinere Teilbereiche ordnende Maßnahmen nötig haben und im Einzelfall könnte auch die Modernisierung des Baubestandes angebracht sein.

### **Beratungsvorlage GR/013/2014**

Prägend sind aber Gebäude, die in durchaus gutem Zustand sind, eine geeignete Nutzung haben und ein innerstädtisches Wohnen gut ermöglichen. Auch im öffentlichen Bereich sind keine Maßnahmen, was z. B. den fließenden oder ruhenden Verkehr anbetrifft, erforderlich und geplant. Durch Um- und Nachnutzungen (z. B. Sanitätshaus / städt. Fuhrpark) sind im Quartier und im Umfeld keine städtebaulichen Missstände zu erwarten. Die soziologische Struktur in diesem Quartier kann zu weiteren Betrachtungen Anlass geben, erfordert aber nicht ein förmliches Sanierungsgebiet im Sinne von § 136 BauGB.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände sind vorhanden, wenn im Gebiet die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Menschen nicht gegeben sind. Städtebauliche Missstände sind auch vorhanden, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgabe erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegt.

Vor diesem Hintergrund zeigt sich der Bedarf nach Ausweisung eines Sanierungsgebietes an anderer Stelle in der Stadt wesentlich deutlicher. Nur beispielhaft soll hier auf den Promenadeplatz und sein Umfeld oder auf Bereiche in den Gewerbegebieten mit teilweise prägnanten Leerständen hingewiesen werden.

Die Abgrenzung neuer Sanierungsgebiete in Freudenstadt wird derzeit geprüft, eine Fortführung von Sanierungsmaßnahmen wird in der ersten Jahreshälfte mit dem Regierungspräsidium erörtert werden.

Nachdem aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet im Bereich Moosstraße – Hirschkopfstraße – Martin-Luther-Straße nicht gegeben sind, kann dem Antrag der Bürgeraktion nicht entsprochen werden.

#### **Anlagen:**

Antrag Nr. 4 der BA-Fraktion  
Antrag Nr. 5 der BA-Fraktion