

Abbruch Zisler-Villa - Grundsatzentscheidung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	14.02.2020	Stadt Landshut, den	29.01.2020
Sitzungsnummer:	91	Ersteller:	Mayer, Gerhard

Vormerkung:

Die Liegenschaft Preysingallee 2 wurde der Stadt Landshut am 23.10.2019 vom Vorbesitzer übergeben. Der Zustand der Liegenschaft stellt sich folgendermaßen dar:

- Grundstücksgröße (Flurstück 1196 Gemarkung Landshut): 3.060 m².
- Die Bebauung des Grundstücks befindet sich hauptsächlich an der Nordgrenze des Grundstücks. Während der mittlere Grundstücksteil von Wiesenflächen dominiert wird, sind an der südlichen Grundstücksgrenze und zur Wittstraße hin höhere Bäume.
- An der Grundstücksgrenze zur Isar hin erschließt sich ein kleines Eingangsportal zum Anwesen mit einem kleinen Türmchen, welches Johann Baptist Bernlochner als Erbauer zugeschrieben wird (kein Einzeldenkmal) sowie ein Anbau mit Garage.
- Die Hauptgebäude stammen aus den Jahren 1950 (heutiger Eingangsbereich/ursprüngliche Bebauung), 1961 (Erweiterungsbau) sowie 1969 (Schwimmbad). Der Anbau mit Garage wurde 1951 errichtet.
- Der Schwimmbereich ist aufgrund seiner komplexen Technik und den hohen Betriebskosten seit Jahren abgeschaltet und nicht mehr nutzbar.
- Das gesamte Grundstück ist mit einer Mauer eingefriedet.

Vom Zustand her wären die beiden Wohntrakte prinzipiell noch nutzbar, während der Schwimmbadbereich schon vor Jahren stillgelegt wurde. Bei einer genauen Inaugenscheinnahme zeigten sich jedoch erhebliche Defizite der Bausubstanz, die eine vorübergehende Nachnutzung in erheblichem Maße erschweren bzw. mit höheren Investitionskosten verbunden wären.

So wäre z. B. die vollkommen veraltete Heizanlage (Baujahr ca. 1980) auszutauschen, schadhafte Beläge – welche eine Unfallgefahr bedeuten – zu sanieren bzw. zu erneuern, Schäden an der Dachdeckung usw. zu sanieren.

Der Gebäudekomplex muss spätestens beim Neubau des Theaters abgebrochen werden. Nachdem für die leer stehenden Gebäude und die Grünanlage im aktuellen Zustand kein sinnvoller Weiterbetrieb möglich erscheint und die Kosten einer kurzfristigen Abhilfe in keinem Verhältnis zur Restnutzungsdauer des Anwesens stehen, schlägt die Verwaltung den Abbruch des Gebäudeensembles vor.

Aus Sicht der Verwaltung besteht die Möglichkeit, die durch den Abriss des Anwesens Preysingallee 2 entstehende Freifläche bis auf weiteres zu einem Parkplatz (aufgekieste Fläche) umzubauen, wobei der hohe Baumbestand auf der Südseite des Anwesens und zur Wittstraße hin erhalten bleiben soll. Die Parkplätze könnten analog der umliegenden Plätze bewirtschaftet werden.

Unter der Voraussetzung, dass der Bausenat vom Grundsatz her dem Vorschlag der Verwaltung auf Abbruch des Anwesens zustimmt, wäre das weitere Vorgehen so angedacht, dass

2020 die notwendigen Voruntersuchungen (Schadstoffbelastung etc.) durchgeführt werden, um für den Haushalt 2021 verlässliche Kosten aufnehmen zu können.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt vom Grundsatz her einem Abbruch des Anwesens zu.
3. Der Bausenat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, die Fläche für Parkplätze umzubauen und zu bewirtschaften.
4. Der Bausenat empfiehlt dem Haushaltsplenum, die notwendigen Mittel für Abbruch und Anlegen von Parkplätzen in den Haushalt 2021 einzustellen.

Anlagen:
