ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

047/23

Status: **öffentlich**

Betreutes Wohnen in der Talstraße 16 und 18

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 08.03.2023

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium	
22.03.2023	Gemeinderat	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Planungen des „Ambulant Begleiteten Wohnens“ in der Talstraße 16 und 18 und beauftragt die Verwaltung weitere Verhandlungen zum Verkauf der Liegenschaft mit der Burchard Führer GmbH zu führen.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Im letzten Jahr gab es Gespräche mit der Sozialraumplanung des Landratsamtes zu dem Thema: „Wie können wir den Menschen mit seelischer Behinderung in St. Georgen helfen“, da dieses Thema immer wieder präsent in St. Georgen ist.
Es werden z. B. Suchtkranke aus der Therapie entlassen oder es gibt Obdachlose, die sich selbst überlassen sind. Gerade nach einem stationären Aufenthalt bietet das Ambulant Begleitete Wohnen (ABW) Betroffenen eine gute Möglichkeit, sich mit dem Lebensalltag neu vertraut zu machen. Nachdem die Unternehmensgruppe Burchard Führer, auf dem Gebiet des ABW, bereits einige Häuser in anderen Landkreisen betreut, haben wir die Verantwortlichen gemeinsam mit dem Sozialamt zu Gesprächen ins Rathaus eingeladen und es gab letzte Woche einen Termin mit dem Geschäftsführer Burchard Führer.

Für Menschen mit seelischer Behinderung könnten in der Talstraße 16 und 18 im Rahmen von betreutem Wohnen Perspektiven geschaffen werden. Ziel des ABW ist eine weitestgehend eigenständige und selbstbestimmte Lebensführung der Mieterinnen und Mieter sowie die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Betroffenen müssen einen Antrag beim Sozialamt stellen. Das Landratsamt hat bereits zugesagt, die Kosten der Maßnahmen im Rahmen der Betreuung zu übernehmen. Die Burchard-Führer-Gruppe ist an einem Kauf der Häuser in der Talstraße 16 und 18 interessiert.

In der Gemeinderatssitzung stellen Herr Tobias Milles und Herr Johannes Armbruster den Träger und das ABH vor.

Zu den Gebäuden:
Die beiden Gebäude Talstraße 16 und 18 aus dem Baujahr 1918 – 1920 stehen nicht unter Denkmalschutz. Aufgrund des Ensembleschutzes in der Talstraße wäre eine Sanierung der Gebäude grundsätzlich zu begrüßen und würde zu einer Aufwertung der südlichen Talstraße führen.

Beide Gebäudehälften sind auf der vertikalen Symmetrieachse baugleich zu sehen und stehen auf einem gemeinsamen Grundstück. Das Flurstück mit der Flst.-Nr. 210/39, St. Georgen, misst insgesamt 876 m². Nach den geltenden Bodenrichtwerte zur Grundsteuer B ist dieser Bereich mit 140 €/m² angegeben. Das reine Grundstück hat somit einen Wert von insgesamt 122.640,00 €.

Die Talstraße 16 ist in einem baulich schlechten Zustand und erwirkt nach erster Einschätzung - vorbehaltlich einer gutachterlichen Stellungnahme - keinen monetären Wert.
In der Talstraße 16 und 18 wurden die letzten fünf Jahre immer wieder Wohnungen saniert bzw. „wohnbar“ gemacht. Dafür wurden ca. 72.000,00 € investiert. Derzeit wird die Talstraße 18 vorwiegend für die Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Die Talstraße 16 steht aufgrund baulicher Missstände leer. Bei einem angedachten Verkauf des Doppelspänners müsste für die Anschlussunterbringung noch eine Lösung erarbeitet werden.

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts sowie der geleisteten Investitionen der letzten fünf Jahre, würde die Verwaltung einen Verkaufspreis von insgesamt 200.000,00 € zzgl. Nebenkosten vorschlagen. Alternativ hierzu könnte ein Gutachter für die Wertermittlung herangezogen werden.

Baurechtliche Einschätzung:
Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, zur Nahversorgung, Kindergarten und B33, könnte die Talstraße in der Zukunft durchaus in ihrem Wert steigen, was derzeit sich in der Gesamtentwicklung leider noch nicht zeigt.
Das Flst.-Nr. 210/39, St. Georgen, liegt in keinem qualifizierten Bebauungsplan und wäre bei einem Bauantrag nach §34 BauGB zu beurteilen.

In einem Gespräch mit Herrn Führer zeigte sich, dass seitens der Führergruppe keine umfassenden Sanierungen vorgesehen sind die einen Bauantrag benötigen würden. Somit sollte bei einem Verkauf im Vorfeld die geplanten Sanierungsmaßnahmen besprochen werden, um eine Verbesserung des Gebäudebestands zu erzielen.
Da beide Gebäude bereits als „Wohnen“ einzuschätzen sind, wird auch keine Nutzungsänderung notwendig werden.

Anlagen:

Luftbild