

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 082/20

Anlagen: 2
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 12.08.2020
Seiten: 1

Beschlusstitel:

Sanierungsrechtliche Genehmigung - Abriss Wohnhaus in Mirow, Töpferstr.

Beschlussvorschlag:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Abriss des Hauptgebäudes in Mirow, Töpferstr. (Flur 15, Flst. 15/1) wird erteilt.

Finanzierungsvorschlag:

<i>Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>
<i>Bemerkungen:</i>			

Begründung:

Das Objekt befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Mirow.

Nach § 144 BauGB bedarf der Abriss eines Gebäudes innerhalb des Sanierungsgebietes der schriftlichen Genehmigung der Stadt Mirow.

Entsprechend des vorliegenden Gutachtens ist die Substanz des Gebäudes völlig zerstört und im jetzigen Zustand sogar eine Gefahr für die Allgemeinheit. Die Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes würde die Kosten, welche für den Abriss und den Neubau eines Gebäudes entstehen würden weit übersteigen.

Es stehen keine städtebaulichen Ziele entgegen.

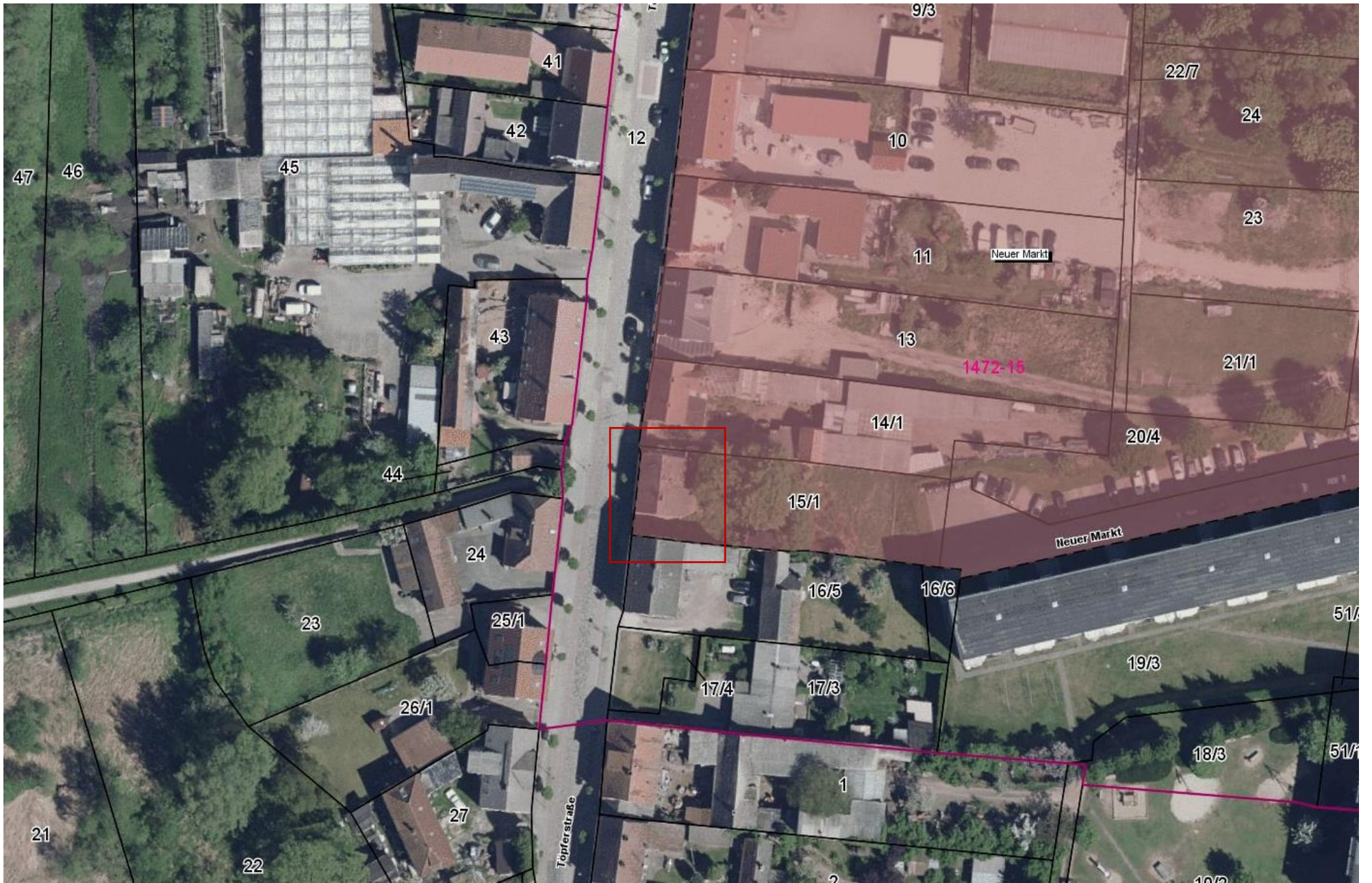
Beratungsfolge		Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	22.09.2020	Ö							Anhörung
2	Haupt- und Finanzausschuss	13.10.2020	N							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch

Bürgermeister

Siegel





Zu Beginn wurde das Gebäude von außen besichtigt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus, nicht unterkellert, in massiver Bauweise und mit Holzbalkendecken. Von außen konnte festgestellt werden, dass in zwei Stürzen das Mauerwerk stark gerissen ist und Steine nach außen drückt.





Hier hat der SV starke Bedenken zur Standfestigkeit der Fassade. Hier muss dringend eine Sicherung vorgenommen werden, um vorbeilaufende Passanten zu schützen.



Detail zum vorherigen Bild

Auch lose Steine sind bereits vorhanden.

Weiterhin konnte der SV feststellen, dass im Bereich der Giebel der Putz stark beschädigt, gerissen und zum Teil schon von der Wand gefallen ist.



Im Bereich des Sockels haben sich auch schon diverse Steine gelöst, so dass die Standsicherheit auch hier gefährdet ist.





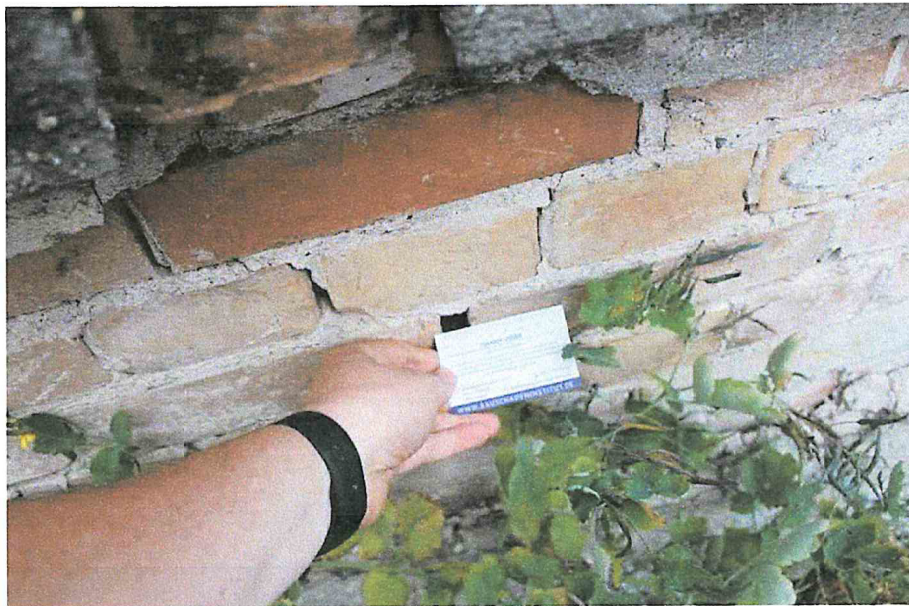
Detail zum vorherigen Bild



Riss unterhalb des Fensters



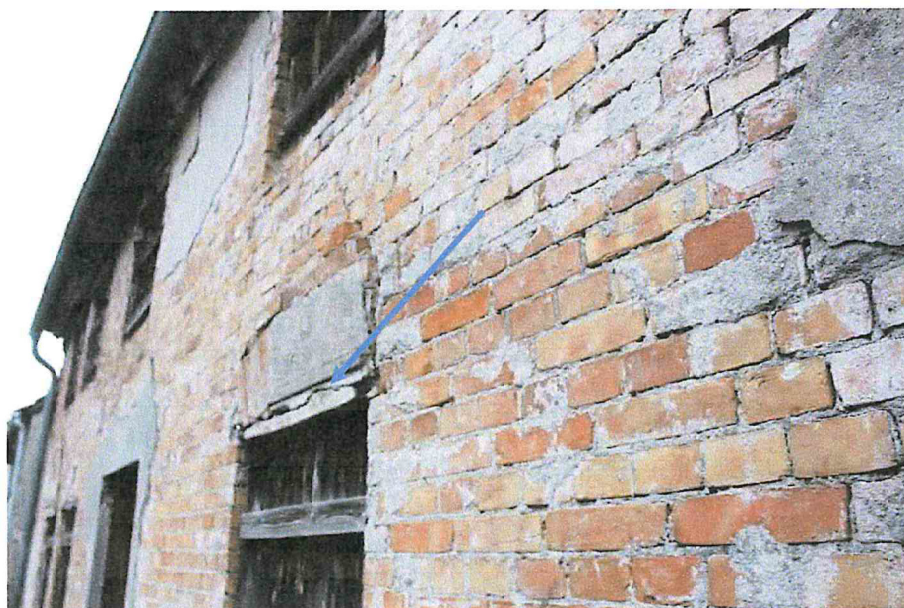
Detail zum vorherigen Bild



Rissweite 2 cm



Ansicht massive Rissbildung im Mauerwerk



Ansicht Sturzbereich = Einsturzgefährdet

Als Nächstes begab sich der SV eigenständig in das Gebäude.

Der SV hat den Eigentümer gebeten sich vor dem Gebäude aufzuhalten.

Im Flur konnte der SV Rissbildung in der Decke feststellen.



Als Nächstes begab sich der SV in den Wohnbereich, erstes Zimmer links.



Ansicht stark beschädigte Innenwände, vermutlich Lager eines Obdachlosen

In dem betroffenen Raum ist offensichtlich ein Lager eines oder mehrerer Obdachloser. Es ist zwingend notwendig, das Gebäude unverzüglich gegen den Zutritt von fremden Personen zu sichern.

Als Nächstes begab sich der SV in den dahinter liegenden Raum. Hier konnte der SV schon durch eine leicht geöffnete Tür feststellen, dass es massive Beschädigungen im Bereich der Decke gab.



Beim Eintreten in den Raum konnte der SV feststellen, dass keine Fenster mehr vorhanden waren. Zum Teil wurden die Fenster abgetrettert und von außen Steine in dieses Gebäude geworfen.



Hier konnte der SV feststellen, dass die Decke in diesem Zimmer so stark beschädigt war, dass diese einstürzte.



Massive Fäule ist auf den Platten und der Balkenlage erkennbar.



Detail zum vorherigen Bild

Der SV begab sich wieder auf den Flur, um dort in den hinteren Bereich des Gebäudes zu kommen. Hier stellte der SV ebenfalls fest, dass hier eine starke Einsturzgefahr besteht.



zerstörter Deckenbereich durch Holzfäule



Detail zum vorherigen Bild



Detail zum vorherigen Bild

Als Nächstes wurde die rechte Seite des Gebäudes von innen besichtigt.



Ansicht in den hinteren Teil des Gebäudes



Hier konnte der SV eine weiße Verfärbung in der Balkenlage und den darunter liegenden Hölzern feststellen. Der SV geht davon aus, dass es sich hierbei schon um Myzel handelt, die einen Ausschluss auf einen holzerstörenden Pilz vermuten lässt, ebenso ist das eingestürzte Mauerwerk auf der rechten Seite des Bildes erkennbar.

Bei der Rückseite des Gebäudes konnte der SV feststellen, dass hier keine Standsicherheit mehr gegeben ist.



Es besteht eine starke Einsturzgefährdung.



Detail zum vorherigen Foto

Aufgrund der festgestellten Mängel an dem Gebäude und der nicht mehr vorhandenen Standsicherheit verbietet der SV dem Eigentümer das eigständige Betreten des Gebäudes.

Der SV weist darauf hin, dass dringendst mindestens eine Absicherung des Gebäudes erfolgen muss, um Gefahr für Leib und Leben anderer Personen abzuwenden.

Auf Frage, ob es wirtschaftlich machbar wäre eine Sanierung des Gebäudes durchzuführen, verneinte das der SV. Eine Sanierung an diesem Gebäude vornehmen zu können, ist mit hohem finanziellem Aufwand durchzuführen, dieses kann wirtschaftlich nicht einem Neubau gegenübergestellt werden, da ein Abriss und Neubau deutlich günstiger wäre.

Zusammenfassung

Fazit:

Aufgrund der festgestellten Schäden am Gebäude empfiehlt der SV einen Rückbau dieses Gebäudes kurzfristig durchzuführen oder zumindest eine Sicherung der Fassade.

Weiterhin muss zwingend gesichert werden, dass Fremde keinen Zutritt zu diesem Objekt haben, da eine starke Einsturzgefährdung von diesem Gebäude ausgeht.

Durch holzerstörende Pilze und Keime wurde die Decke des zweigeschossigen Gebäudes komplett zerstört. Der hintere Teil des Gebäudes ist zum Teil eingestürzt. Ein Vorhandensein des Hausschwamms/echten Hausschwamms kann der SV nicht ausschließen.

Eine Besichtigung des Dachgeschosses ist nicht möglich gewesen, da sich der Sachverständige beim Betreten in Gefahr gebracht hätte.

Die oben aufgeführten Punkte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen aus Punkten, die nicht aufgeführt sind, ist ausgeschlossen, egal ob die Punkte beim Ortstermin erkennbar gewesen sind oder nicht.

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift, dass keine Hinderungsgründe bestehen, die seine Unabhängigkeit in Frage stellen.

