

Rückbau des Wohnhauses Eierhauckweg 25/27

Die heute 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Wildflecken – in der bayerischen Rhön zwischen Würzburg und Fulda gelegen – war seit den 1930er Jahren Spielball militärischer Interessenslagen. Noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Wildflecken eine dörfliche Siedlung. Erst der Bau eines Truppenübungsplatzes, eines Lagers sowie einer Munitions- und Heeresverpflegungsanstalt in den Jahren 1937/38, die nach dem 2. Weltkrieg von den Amerikanern übernommen und ergänzt wurden, veränderte die dörflichen Strukturen nachhaltig.

Nach dem Abzug der 8.000 Amerikaner im Jahr 1994 sind die Infrastruktur und das Wohnraumangebot in Wildflecken überdimensioniert. Wildflecken steht heute vor der Herausforderung einen (Teil-)Rückbau von Gebäuden und Gebäudezeilen im Sinne einer Marktbereinigung bei gleichzeitiger Modernisierung der verbleibenden Bestände zu organisieren.

Einen Schwerpunkt im Stadtumbau-Vorhaben bildet der Impulsprojektbereich Fleischhauerstraße im Ortsteil Wildflecken. Südlich und östlich der Fleischhauerstraße wurden Ende der 1930er Jahre Arbeiterwohnungen errichtet. Westlich davon schließen sich Ein- und Zweifamilienhäuser an, zwischen denen zwei Baublöcke mit Geschosswohnungen liegen, von denen eines 1968 als öffentlich geförderter Wohnungsbau mit neun Wohneinheiten gebaut worden ist. Es wurde Anfang der 90er Jahre vollvermietet an einen privaten Investor verkauft. Nach Abzug der Amerikaner in 1994 waren Anschlussvermietungen kaum noch möglich.

Die Neuvermietung wurde Ende der 1990er Jahre nach Auszug des letzten Mieters aufgegeben. Eine Modernisierung des Gebäudes ist von der beratenden Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft WOHNSTADT aus verschiedenen Gründen nicht empfohlen worden:

- Eine nachhaltige Nachfrage nach modernisierten Mietwohnungen ist am Standort nicht erkennbar. Eine Leerstandsanalyse der größeren Mietwohnungsbestände ergab, dass die Leerstandsquote bei größeren, zentralbeheizten Wohnungen mit einem guten Ausbaustandard sogar größer war, als bei ofenbeheizten Substandardwohnungen bis 2,40 €/m².
- Vergleichbare Mietwohnungen kosten in Wildflecken zwischen 2,30 €/m² bei einfachem Standard und 3,50 €/m² bei einem höheren Ausbaustandard mit Zentralheizung. Bei diesen maximal erzielbaren Mieten kann der erforderliche Modernisierungsaufwand zu marktüblichen Konditionen kaum gegenfinanziert werden.
- Das Gebäude stand als „eingestreuter“ Einzelbau in einem Einfamilienhausgebiet und wirkte städtebaulich deplaziert.

Die WOHNSTADT empfahl daher der Marktgemeinde Wildflecken das Gebäude zu einem reduzierten Boden- und Erschließungswert (16€/m²) anzukaufen und mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau West so abzubrechen, dass eine Verwertung des Grundstücks für zwei Einfamilienhäuser möglich ist. Ein Verkehrswertgutachten ist bewusst nicht in Auftrag gegeben worden, da die Fördermittel für den Abbruch des Gebäudes und nicht für eine Entschädigung des Eigentümers verwendet werden sollten.

Nach verschiedenen Verhandlungsrunden war der Eigentümer zu einem Verkauf zu den beschriebenen Konditionen bereit und wird den nicht unerheblichen Gebäuderestwert abschreiben.

Das Gebäude ist im November 2004 nach einer öffentlichen Ausschreibung vollständig abgebrochen worden. Das attraktive Hanggrundstück erweitert heute das knappe Angebot der Gemeinde für erschlossene Einfamilienhausgrundstücke in der Ortslage.

Weiter Rückbaumaßnahmen im Impulsprojktbereich sind vorgesehen.



Eierhauckweg 25/27 vor dem Rückbau (Quelle: WOHNSTADT)



Eierhauckweg 25/27 während des Rückbaus (Quelle: WOHNSTADT 2004)

WOHNSTADT/Franz Behringer/9.12.2004