

Informationsvorlage Nr. I-033/2014

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 63

Gegenstand:

Sachstandsinformation der Arbeitsgruppe ruinöse Gebäude in Chemnitz

zur Kenntnis an	Sitzungstermine	Status öffentlich/ nicht öffentlich
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	15.04.2014	öffentlich

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Unterschrift

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 11.09.2012 wurde über die strategische Vorgehensweise zum Umgang mit ruinösen Gebäuden informiert und die Einberufung einer Arbeitsgruppe unter der Leitung der Amtsleiterin des Baugenehmigungsamtes angekündigt (I-057/2012).

Die Arbeit der Arbeitsgruppe wurde daraufhin mit Vertretern des Liegenschaftsamtes, des Stadtplanungsamtes, des Kassen- und Steueramtes sowie des Gebäudemanagements und Hochbau aufgenommen.

Ziel ist es, bei desolaten Gebäuden möglichst frühzeitig zu intervenieren und zukünftig dadurch städtische Mittel zum Abbruch im Wege der Ersatzvornahme zu reduzieren. Als Beitrag zur Haushaltssicherung einerseits und Stadtbildpflege andererseits, sollen durch Prävention städtische Kosten reduziert werden.

Die Arbeitsgruppe betrachtet ausgewählte Objekte in folgenden Schwerpunktbereichen:

Schloßchemnitz
Kaßberg
Sonnenberg
Brühl
Limbacher Straße
Zwickauer Straße
Frankenberger Straße
Erweitertes Stadtgebiet

Es wurden die Planungsziele für jedes Objekt ermittelt (Erhalt/Abbruch), sämtliche zur Verfügung stehenden Fördermittel für die Objekte zusammengefasst sowie die weitere Vorgehensweise für jedes einzelne Objekt festgelegt.

Bei Unvermögen des Eigentümers, die Objekte instand zu halten, wird ein Eigentumswechsel angestrebt.

Objekte, die sowohl zum Aufgabengebiet der Arbeitsgruppe als auch zum Aufgabengebiet des Projektes „Agentur StadtWohnen-Chemnitz“ gehören und bei denen das Einverständnis des Eigentümers vorliegt, werden durch Angebot der Immobilie im Internet-Portal der Agentur veröffentlicht. Die entsprechenden Steckbriefe der Objekte können unter www.stadtwohnen-chemnitz.de eingesehen werden.

Auch der Katalog für leerstehende und gefährdete Kulturdenkmale in der Stadt Chemnitz des Baugenehmigungsamtes, welcher im Dezember 2013 an die Fraktionen des Stadtrates verteilt wurde, enthält Kulturdenkmale, die erworben werden können.

In Einzelfällen stellt die Stadt Chemnitz auch einen Antrag auf Zwangsversteigerung. Hierfür wurde im Haushalt 2014 im PSK 1113200.44318500 das Budget erhöht.

Das Baugenehmigungsamt führt regelmäßige Kontrollgänge durch, um Schäden am Objekt festzustellen und den Eigentümer zu den entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu verpflichten.

2. Bericht zum Sachstand in den Betrachtungsgebieten

Schloßchemnitz (33 Objekte)

Folgende Objekte wurden im Gebiet saniert: Beyerstraße 14, Leipziger Straße 101.

Im Objektportal der Agentur StadtWohnen-Chemnitz befinden sich folgende Objekte im Angebot zum Verkauf: Fritz-Matschke-Straße 20, Limbacher Straße 12.

Das Objekt Kanalstraße 17 wurde im Rahmen der durch die Stadt beantragten Zwangsversteigerung von einem Eigentümer ersteigert, der das Gebäude gemeinsam mit Kanalstraße 15 sanieren wird.

Kaßberg (36 Objekte)

Folgende Objekte wurden im Gebiet saniert: Erich-Mühsam-Straße 13 und 17a und 27, Franz-Mehring-Straße 40 und 50, Reichsstraße 44.

Die Stadt hat das Zwangsversteigerungsverfahren für das Eckgebäude Kochstraße 1/3 beantragt.

Sonnenberg (54 Objekte)

Folgende Objekte wurden im Gebiet saniert: Gießlerstraße 34, Hainstraße 79 und 89. Die Zietenstraße 77 hat einen neuen Eigentümer, der das Objekt sichern wird.

Im Objektportal der Agentur StadtWohnen-Chemnitz befinden sich folgende Objekte im Angebot zum Verkauf: Uhlandstraße 25, Gießlerstraße 41, Tschaikowskistraße 70, Markusstraße 35 und 40, Lessingplatz 10, Hainstraße 103.

Der städtebauliche Rahmenplan Sonnenberg Nord wird voraussichtlich im Monat Mai 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt. Vorgesehen sind hierfür Sprechtag und eine Ausstellung im Gebiet, Stadtspaziergänge sowie eine Bürgerwerkstatt. Die Beschlussfassung ist für September 2014 geplant. Die mit dem Rahmenplan beschlossene städtebauliche Zielstellung dient der Arbeitsgruppe zur Festlegung, ob einzelne Gebäude erhalten oder beseitigt werden sollen.

Die Stadt hat das Zwangsversteigerungsverfahren für die Grundstücke Sebastian-Bach-Straße 2 und 4 beantragt.

Brühl (15 Objekte) / Zöllnerplatz

Die Objekte Hauboldstraße 22 und 24 wurden abgebrochen.

Im Objektportal der Agentur StadtWohnen-Chemnitz befinden sich folgende Objekte im Angebot zum Verkauf: Müllerstraße 2 und 4, Zöllnerplatz 23.

An den Objekten Zöllnerplatz 20/21 ist der Stadt hingegen leider nicht gelungen, die nunmehr nicht mehr standsicheren Gebäude zu halten. Es bestand akute Einsturzgefahr, sodass die Straße weitläufig zu sperren war.

Da die Straßensperrung keine dauerhafte Einrichtung sein konnte, mussten entsprechende Maßnahmen auf dem Grundstück selbst ergriffen werden. Eine Sicherung der maroden Gebäudesubstanz war mit einem verhältnismäßigen Kostenaufwand nicht möglich, sodass der Abbruch die einzige Maßnahme zur Gefahrenabwehr darstellt.

Die langjährigen Bemühungen einen Käufer zu finden, der die Gebäude rettet, waren leider nicht erfolgreich. Alle Interessenten haben nach Prüfung der Bausubstanz und der Wirtschaftlichkeit der Investition auch bei Bereitstellung von Fördermitteln (ca. 100.000,- € pro Objekt) leider von einem Kauf Abstand genommen.

Für das Grundstück Zöllnerplatz 20 hat die Stadt bereits im Jahre 2012 das Zwangsversteigerungsverfahren aufgrund von Grundsteuerrückständen beantragt. Im Versteigerungstermin am 10.02.2014 hat die Stadt Chemnitz das Grundstück ersteigert.

Das Grundstück Zöllnerplatz 21 war herrenlos. Die Stadt hat gegenüber dem Freistaat Sachsen, vertreten durch das Sächsische Immobilien- und Baumanagement (SIB), das Angebot abgegeben, das Recht zur Aneignung für das herrenlose Grundstück zu erwerben. Der SIB hat dem zugestimmt.

Die Abbrucharbeiten sind für April 2014 terminiert. Ziel ist es, die Maßnahme bis spätestens Ende April abzuschließen, damit die Straße für den Fahrverkehr wieder freigegeben werden kann.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Chemnitz wird im Weiteren die Grundstücke Zöllnerplatz 20/21 vermarkten.

Limbacher Straße (26 Objekte)

Das Objekt Limbacher Straße 37 wurde abgebrochen.

Im Wege der Zwangsversteigerung des Objekts Limbacher Straße 164 (ehemaliger Marmorpalast) hat ein neuer Eigentümer das Grundstück erworben. Seine Nutzungsüberlegungen sind der Stadt bislang nicht bekannt.

Zwickauer Straße (48 Objekte)

Ein in Arbeit befindlicher Rahmenplan soll voraussichtlich im IV. Quartal 2014 im PBUA vorgestellt werden. Dieser soll die Grundlage dafür sein, geeignete Förderinstrumente zu akquirieren.

Erweitertes Stadtgebiet (15 Objekte)

Die Stadt hat am Denkmalobjekt Blankenauer Straße 2 das Zwangsversteigerungsverfahren beantragt und wird im Wege der Ersatzvornahme Sicherungsmaßnahmen durchführen, um die Chancen für eine Vermarktung zu erhöhen.

Frankenberger Straße (39 Objekte)

Das Objekt Frankenberger Straße 229 steht unter besonderer Beobachtung des Baugenehmigungsamtes. Da es sich nicht um ein Kulturdenkmal handelt, kann behördlich erst eingegriffen werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit durch das Gebäude entsteht.

Derzeit wird geprüft, ob Fördermittel für einen Abbruch zur Verfügung gestellt werden können.