

Informationsvorlage Nr. I-024/2018

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 63

Gegenstand:

Sachstandsinformation der AG ruinöse Gebäude in Chemnitz

zur Kenntnis an	Sitzungstermine	Status öffentlich/ nicht öffentlich
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018	öffentlich

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Michael Stötzer

Unterschrift

Sachverhalt:**Sachstandsinformation der Arbeitsgruppe ruinöse Gebäude in Chemnitz****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.

2. Ersatzvornahmen und unmittelbare Ausführungen

Im Haushaltsjahr 2017 waren 200.000,00 € für die Durchführung von Ersatzvornahmen und unmittelbaren Ausführungen im PSK 5211000.42713100 vorgesehen. Hiervon wurden 141.455,38 € für Gefahrenabwehrmaßnahmen in Anspruch genommen.

Die Stadt musste in 2017 folgende Gefahrenabwehrmaßnahmen durchführen, da die Eigentümer ihren Verpflichtungen nicht nachkamen:

Standort	Maßnahme
Agnesstraße/Ottostraße	Absperrung
Annaberger Straße 521	Abbruch
Fürstenstraße 8	Sicherungsmaßnahmen am Gebäude
Paul-Gerhardt-Straße 58	Absperrung
Stadlerstraße 13	Absperrung
Untere Hauptstraße 192/194	Abbruch
Zwickauer Straße 155	Abbruch

Für das Haushaltsjahr 2018 sind 200.000,00 € für Ersatzvornahmen und unmittelbare Ausführung vorgesehen.

3. Agentur StadtWohnen Chemnitz

Die Agentur StadtWohnen hat die Aufgabe Eigentümer und Investoren zu unterstützen, unsaniert leer stehende Wohngebäude einer Sanierung und in Folge dessen einer Nutzung zuzuführen.

Dies geschieht durch Aktivierung der derzeitigen Eigentümer oder die Vermittlung an Kaufinteressenten mit Sanierungsabsichten. Dazu wird das Potential des Objektes im Gebiet herausgestellt und wichtige Daten und Fakten für eine notwendige Sanierung und Förderung übersichtlich in Steckbriefen zugänglich gemacht. Wichtigster Faktor in der Tätigkeit der Agentur ist momentan die kontinuierliche Kontaktsuche und- pflege zu den Eigentümern.

Zu den bisherigen Arbeitsschwerpunkten der Agentur (Wohnanlage Lessingplatz Külz- und Zöllnerplatz, Limbacher und Leipziger Straße sowie Zieschestraße) kamen 2017 die Magistrale Frankenberger Straße und die angrenzende Wohnlage hinzu.

Die Objektliste, in der die Gebäude erfasst sind, durch die Agentur betreut und Eigentümer aktiviert werden, ist mittlerweile auf 135 Objekte angewachsen. Von diesen wurden bei 80 der Wechsel an sanierungswillige neue Eigentümer unterstützt. An 37 Gebäuden in Betreuung der Agentur wurden Sicherheitsmaßnahmen aus Stadtbaumitteln gefördert. 29 sind in Sanierung oder bereits

saniert und davon 16 Gebäude inzwischen wieder vermietet.

Zusätzlich zu diesen Gebäuden sammelt die Agentur nach Anfragen von Interessenten und durch eigene Beobachtungen auch Informationen zu Gebäuden in Streulagen.

Die Tätigkeit der Agentur lässt sich über das Internetangebot der Agentur auf **www.stadtwohnen-chemnitz.de** nachvollziehen. Dort findet sich auch eine prägnante Darstellung der Wohnlagen. Die erfolgreiche Tätigkeit der Agentur StadtWohnen als Instrument zur Aktivierung der Eigentümer in der Stadtsanierung hat inzwischen europaweit Anerkennung und wurde 2017 mit dem „URBACT-Good Practice Label“ ausgezeichnet.

4. Rückbau- und Entsiegelungsgebote

Entsprechend Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen zur Beräumung von Brachen (RL Brachenberäumung) vom 30.05.2017 besteht für Städte und Gemeinden die Möglichkeit, mit Zuwendungen aus diesem Landesprogramm Brachen ohne Entwicklungsperspektive zu beseitigen, für die der Eigentümer weder für eine Sanierung noch für einen Abbruch in Anspruch genommen werden kann oder die sich im städtischen Eigentum befinden. Ziel der Beräumung ist die Beseitigung baulicher Missstände und Gefahrenquellen und somit die Unterstützung einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung. Private Eigentümer haben die Eingriffe an ihrem Eigentum im Rahmen einer Anordnung nach § 179 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches unter Kostenbeteiligung zu dulden. Die Anwendung dieses Instrumentes ist erst seit der letzten Änderung des BauGB möglich und wird erprobt.

Die Stadt hat dazu aus einer Vielzahl von Gebäuden mit langanhaltenden städtebaulichen Missständen und unter Beachtung ihrer städtebaulichen Lage sowie des Denkmalschutzes sechs Objekte (Ruinen, keine Denkmale) ausgewählt, für die bei ausbleibender Mitwirkung des Eigentümers der Ausspruch eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes in Frage kommt.

Chemnitzer Straße 87, Röhrsdorf	Stellungnahme vom Eigentümer steht aus
Leipziger Straße 133 und 135	Eigentümer hat Mitwirkung signalisiert
Frankenberger Straße 229	Stellungnahme vom Eigentümer steht aus
Paul-Gerhardt-Straße 56	Eigentümer hat Mitwirkung signalisiert
Paul-Gerhardt-Straße 58	Eigentümer hat Mitwirkung signalisiert

5. Aktivitäten in den Betrachtungsgebieten (Denkmale durch Fettdruck gekennzeichnet)

Die Arbeitsgruppe betrachtet ausgewählte Objekte in nachfolgenden Schwerpunktbereichen. 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.

Folgende Maßnahmen wurden im Berichtszeitraum vollzogen (Denkmale in Fettdruck):

Schloßchemnitz (33 Objekte)	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Beyerstraße 10, Leipziger Straße 1
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	Leipziger Straße 133, 135

Brühl (21 Objekte)	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Müllerstraße 2, 4

Limbacher Straße (26 Objekte)	
Baugenehmigung für Sanierung erteilt	Limbacher Straße 170
Entwicklungsareale	Limbacher Straße 36, 38 / Matthesstraße 57 (Textima-Brache): Neuer Eigentümer im Wege der Zwangsversteigerung beabsichtigt Wohnungsbau unter Erhalt der Denkmalsubstanz

Kaßberg (36 Objekte)	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Franz-Mehring-Straße 46, Kochstraße 43, Kanzlerstraße 43 Reichsstraße 11, Horst-Menzel-Straße 32
Baugenehmigung erteilt	Reichsstraße 46

Sonnenberg (54 Objekte)	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Gießstraße 41, Hainstraße 91, 92, 93, Heinrich-Schütz-Straße 14, Markusstraße 10, 35 Sebastian-Bach-Straße 2, 4, Zietenstraße 30
Baugenehmigungen erteilt	Gießstraße 21, Hainstraße 92, Peterstraße 28,
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	Paul-Gerhardt-Straße 56, 58

Zwickauer Straße (48 Objekte)	
Sanierung abgeschlossen	Zwickauer Straße 431
Objekt abgebrochen	Zwickauer Straße 155
Förderkulisse	Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz (B-089/2018)

Frankenberger Straße (42 Objekte)	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Frankenberger Straße 78, 91, 95
Abbruch im Wege Ersatzvornahme in Vorbereitung	Frankenberger Straße 190
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	Frankenberger Straße 229
Förderkulisse	Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz (B-089/2018)

Erweitertes Stadtgebiet (15 Objekte)	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Georgstraße 27, Theaterstraße 27
Antrag auf Zwangsversteigerung	Permoserstraße 11
Durchführung Abbruchmaßnahmen	Rudolf-Krahl-Straße 5 Das Grundstück war herrenlos und wurde von der Stadt erworben. Die Beräumung des Grundstücks soll mit Fördermitteln erfolgen

6. Besonders gefährdete Kulturdenkmale

Im Rahmen der regelmäßigen Information des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses und des Kultur- und Sportausschusses über die kommunale Denkmalförderung, bestand der Wunsch der Stadträte diejenigen derzeit gefährdeten Kulturdenkmale aufzuführen und über den Sachstand zu berichten, die wegen ihrer denkmalpflegerischen und/oder stadtgestalterischen Bedeutung besondere Unterstützung durch die Stadt bedürfen. Eine Liste wurde in 2015 den Stadträten der genannten Ausschüsse übergeben. Es wird nunmehr regelmäßig jährlich über diese Objekte berichtet.

Standort	Sachstand
Annaberger Straße 110	Prüfung, ob Sicherungsmaßnahmen oder Abbruch zur Gefahrenabwehr
Annaberger Straße 110a	Eigentümer beabsichtigt Wohnnutzung
Ebersdorfer Straße 2 Bahnhofsgebäude Hilbersdorf	Eigentümer beabsichtigt Wohnnutzung; Sicherungsmaßnahmen angeordnet
Forststraße 24-30 (Esche-Stiftung)	Dachsicherung abgeschlossen; Positiver Vorbescheid zur Nutzung als Kita
Leipziger Straße 117	Neuer Eigentümer; regelmäßige Kontrollen durch Baugenehmigungsamt
Müllerstraße 2	Die Baugenehmigung zur Sanierung wurde im Juli 2017 erteilt; Baubeginn wurde im September 2017 angezeigt
Müllerstraße 4	Die Baugenehmigung zur Sanierung wurde im Juni 2016 erteilt; Baubeginn wurde im April 2017 angezeigt
Zöllnerplatz 19	Der Erwerber der Grundstücke Nr. 20/21 bemüht sich um Kauf der Liegenschaft zur gemeinsamen Entwicklung zum Wohnbaustandort
Markusstraße 35	Eigentümer führt derzeit Sicherung durch und beabsichtigt darauffolgend die Sanierung
Zwickauer Straße 152	Eigentümer bereitet Bauantrag vor und beabsichtigt weitere Sicherungsmaßnahmen
Karl-Immermann-Straße 30	Sanierungsplanung wurde mit Eigentümer abgestimmt, Bauantrag in Vorbereitung
Bruno-Salzer-Straße 2	Objekt wurde gesichert; Nutzungsabsicht unbekannt
Hofer Straße 23 (ehemalige Fahrzeugelektrik)	Sicherungsmaßnahmen vollzogen; Bauantrag zur Wohnnutzung derzeit in Prüfung
Annaberger Straße 348 (ehem. Kammgarnspinnerei)	Eigentümer erklärt Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und beantragte dafür kommunale Denkmalfördermittel für 2018
Heinrich-Schütz-Straße 14	Die Baugenehmigung zur Sanierung wurde im März 2017 erteilt; Baubeginn wurde im Oktober 2017 angezeigt