

Stadt Chemnitz · Dezernat 6 · 09106 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Stadtrat der Stadt Chemnitz
FDP-Fraktion
Herrn Stadtrat
Jens Kieselstein

Datum 14.10.2019
Unser Zeichen
Durchwahl
Auskunft erteilt
Zimmer
Ihr Zeichen RA-534/2019
Ihr Schreiben vom 11.09.2019
E-Mail

Ihre Ratsanfrage RA-534/2019 - Gebäuderuinen in Chemnitz

Sehr geehrter Herr Kieselstein,

zu Ihrer Ratsanfrage teile ich Ihnen im Auftrag der Oberbürgermeisterin Folgendes mit:

Wie in der Freien Presse vom 05.09.2019 („Passanten ärgern sich über Ruine“ von Michael Brandenburg) berichtet, beklagen Bürger explizit die Situation der Ruine an der Zschopauer Straße. Als neugewählter Stadtrat möchte ich hier fundiert aussagfähig sein, um die Interessen aller Partei gewürdigt zu wissen. Daher bitte ich Sie um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Gebäuderuinen, die entweder gesichert sind oder gesichert werden müssen, sind Ihnen in der Stadt bekannt?

Das Baugenehmigungsamt hat derzeit 256 Gebäude erfasst, die in einem mehr oder weniger stark sanierungsbedürftigen Zustand sind.

Eine konkrete Gefahr, die ein sofortiges bauaufsichtliches Einschreiten erfordern würde, geht von diesen Gebäuden noch nicht aus. Die Objekte werden durch das Baugenehmigungsamt regelmäßig bestreift, um Bauzustand und Gefahrenpotentiale zu erkennen. Diese Erfassung dient der schnellen Sachverhalts- und Eigentümerermittlung.

Von den Objekten sind, aufgrund Ihres fortgeschrittenen ruinösen Zustandes, derzeit 12 Objekte einer Kontrolle in kurzen Zeitintervallen durch Mitarbeiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde betroffen.

2. Welche Maßnahmen werden getroffen, um die Ruinensicherung und -überwachung zu gewährleisten?

Gemäß Sächsischer Bauordnung sind Anlagen so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Voraussetzung für den bauaufsichtlichen Eingriff ist, dass von Gebäuden eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht. Eine solche konkrete Gefahr liegt vor, wenn Gebäudeteile oder das gesamte Gebäude auf die Straße oder den Gehweg zu fallen drohen.

Telefon 0371 488-1961/ -1962
Fax 0371 488-1996
E-Mail d6@stadt-chemnitz.de
Internet www.chemnitz.de

Erreichbarkeit
Straßenbahn
Haltestelle:
Stefan-Heym-Platz

Ihr direkter Kontakt
zur Stadtverwaltung:
Behördenrufnummer 115
Mo – Fr 08:00 – 18:00 Uhr

Werden dem Baugenehmigungsamt durch Ortseinsichten oder Anzeigen solche Missstände bekannt, ist sie verpflichtet bauaufsichtlich einzuschreiten und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu veranlassen.

Zunächst wird der Eigentümer ermittelt und zur Gebäudesicherung verpflichtet. Gelingt dies nicht oder handelt es sich um ein herrenloses Gebäude muss eine Ersatzvornahme durch die Behörde erfolgen, die dann dem Eigentümer in Rechnung gestellt wird.

Für solche Maßnahmen der Gefahrenabwehr sind planmäßig jährlich 150.000 € im Haushalt des Baugenehmigungsamtes eingestellt.

Bei der Anordnung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hat die Behörde gegenüber dem Eigentümer immer das „mildeste Mittel“ zu wählen. Dies ist in der Regel eine ausreichende Absperrung des Gefahrenbereichs.

Vorsorgliche Anordnungen, die geeignet wären, das Gebäude rechtzeitig zu sichern, um spätere Schäden für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auszuschließen, sind bauordnungsrechtlich nicht möglich.

3. Gibt es Gebäuderuinen, die im kommunalen Besitz stehen?

Nein, derzeit sind keine gelistet.

4. Was beabsichtigen Sie zu unternehmen, damit das Stadtbild verbessert wird?

Vom Grundsatz hat der Eigentümer die Pflicht seine Immobilie so zu betreiben und instand zu halten, dass niemand durch sein Eigentum zu Schaden kommt.

Durch frühe Kontaktaufnahme zu den Eigentümern desolater Gebäude durch die Stadt kann ermittelt werden, ob die Kapazität oder Bereitschaft für Instandsetzung bzw. Abbruch des Objektes besteht. Nur mit aktiven Eigentümern ist der Werte verzehrende Verfall von Gebäudesubstanz zu vermeiden.

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 festgelegt. Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertretern des Liegenschaftsamtes, des Stadtplanungsamtes, des Kassen- und Steueramtes sowie des Gebäudemanagements und Hochbau.

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 untersucht ausgewählte Objekte in Schwerpunktbereichen mit besonderer Relevanz für das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO), die zum Erhalt und zur Wiederherstellung der stadträumlichen Qualität und Prägnanz führen sollen. Dies sind prioritär das Erweiterte Stadtzentrum, Schloßchemnitz, Kaßberg und Sonnenberg und die Hauptmagistralen der Stadt.

Es werden 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.

Dabei kommen alle behördliche und gemeindliche Instrumente zum tragen

- Sicherungsmaßnahmen und Förderung nach Denkmalschutzrecht
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach BauGB

- Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach BauGB
- Vorkaufsrecht
- Erhaltungssatzung
- Städtebauförderung

Ist der Eigentümer nicht freiwillig bereit zu handeln, dann können auch bauordnungs-, planungs- und denkmalschutzrechtliche Steuerungsinstrumente eingesetzt werden.

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

Durch die Arbeitsgruppe „Ruinöse Gebäude“, erfolgt eine halbjährliche Berichterstattung Im PBUA zur Bestandsaufnahme, städtebaulichen Bewertung der Immobilien und eine Darstellung der Handlungsfelder der Stadt.

Die AG „Ruinöse Gebäude“ arbeitet eng mit der „Agentur Stadtwohnen Chemnitz“ (www.stadtwohnen-chemnitz.de) bei der Aufgabe Eigentümer und Investoren zu unterstützen und leerstehende Wohngebäude einer Sanierung und in der Folge einer Nutzung zuzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Stötzer
Bürgermeister