

## Informationsvorlage Nr. I-049/2020

**Einreicher:**

Dezernat 6/Amt 63

**Gegenstand:**

Sachstandsinformation der AG ruinöse Gebäude

zur Kenntnis an	Sitzungstermine	Status öffentlich/ nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	29.09.2020	öffentlich

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:


*Michael Stötzer*

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. Seit 2018 wurden die Teilnehmer auf Vertreter des Stadtplanungsamtes, Kassen- und Steueramtes und des Baugenehmigungsamtes sowie der Agentur StadtWohnen verändert.

Ziel ist es, bei desolaten Gebäuden möglichst frühzeitig zu intervenieren und zukünftig dadurch städtische Finanzmittel im Wege der Ersatzvornahme zu reduzieren.

Die Arbeitsgruppe konzentriert sich auf die Gebiete die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO 2020) benannt sind sowie auf die Hauptmagistralen der Stadt.

Somit sind folgende Schwerpunktbereiche Gegenstand der Betrachtung:

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

Im Zeitraum von 2012 bis 2019 sind von ursprünglich 357 Objekten in den Betrachtungsgebieten 30 Objekte abgebrochen und 116 Objekte saniert worden.

### **2. Handlungsrahmen der Arbeitsgruppe**

Folgende Instrumente haben sich zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bzw. Rettung der städtebaulichen und denkmalschutzrechtlich wichtigen Bausubstanz bewährt.

#### **2.1 Einsatz der Agentur StadtWohnen und kooperative Wohnformen in Chemnitz**

Die Agentur StadtWohnen ist ein städtisches Projekt zum Altbaumanagement im Auftrag des Stadtplanungsamtes. Die Agentur 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 werden das Potential des Objektes im Gebiet herausgestellt und wichtige Daten und Fakten für eine notwendige Sanierung, Steueranreize oder Förderung übersichtlich in Steckbriefen zugänglich gemacht. Wichtigster Faktor in der Tätigkeit der Agentur ist die kontinuierliche Kontaktsuche und -pflege zu den Eigentümern, interessierten Investoren sowie Ämtern der Stadtverwaltung und anderen Beteiligten.

Die Arbeitsschwerpunkte der Agentur konzentrieren sich auf die Handlungsräume des Fördergebietes „Stadtumbau Ost Chemnitz“ mit desolatem Altbaubestand (z.B. Wohnanlage Lessingplatz, Külz- und Zöllnerplatz, Limbacher und Leipziger Straße sowie Zieschestraße).

Die Agentur hat seit Bestehen etwa 140 Gebäude betreut. Von diesen wurden bei 46 der Wechsel an sanierungswillige neue Eigentümer unterstützt. An ca. 40 Gebäuden in Betreuung der Agentur wurden durch die Stadt Sicherungsmaßnahmen aus Stadtumbaumitteln gefördert. Ca. 40 sind in Sanierung oder bereits saniert und die Mehrzahl davon 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 erfolgreiche Tätigkeit der Agentur StadtWohnen als Instrument zur Aktivierung der Eigentümer in der Stadtsanierung hat inzwischen europaweit Anerkennung gefunden und wurde 2017 mit dem „URBACT- Good Practice Label“ ausgezeichnet. Um das Wissen über die gute Praxis im Altbaumanagement in europäische Städte zu übertragen und gleichzeitig die Instrumente und Wirkung der Agentur weiter zu entwickeln, hat die Stadt Chemnitz im Dezember 2018 die Leadpartnerschaft für das neu gegründete URBACT-Netzwerk „ALT/BAU“ übernommen. Eine Lokale Arbeitsgruppe (URBACT Local Group) vereint gleichzeitig Vertreter verschiedener Eigentümergruppen (z.B. Brühlpioniere und Grundbesitzerverbände), die Stadt, Agentur und Sanierungsträger bei der Arbeit vor Ort und im Transfer mit anderen europäischen Städten. Das Netzwerk ist bis Juni 2021 tätig.

Weiteres unter [www.stadtwohnen-chemnitz.de](http://www.stadtwohnen-chemnitz.de) und [www.urbact.eu/alt-bau](http://www.urbact.eu/alt-bau)

Seit 2018 hat das Stadtplanungsamt Erfahrungsträger von Wohnprojekten aus Leipzig (vom Haus- und Wagenrat e.V. und Dienstleistungskombinat MIR) mit dem Projekt „Kooperative Wohnformen Chemnitz“ beauftragt. Auch dieses Projekt dient letztendlich dazu, Interessenten bei der Bildung von Gruppen und Umsetzung von alternativen, bezahlbaren Wohnkonzepten von der Idee bis zur Umsetzung zu beraten und dadurch auch Leerstand nachhaltig zu beseitigen. Die Agentur StadtWohnen unterstützt das Projekt bei der Findung geeigneter Objekte. Im Ergebnis wird die Sanierung der Gebäude des Wohnprojektes „Kompott“ an der Leipziger Straße mit Städtebauförderung unterstützt, ein Wohnprojekt am Brühl 71 beginnt mit der GGGmbH die Sanierung im Herbst 2020 und ein Wohnprojekt in der Hauboldstraße 4 wird in Zusammenarbeit mit der GGGmbH nach einer Förderung der Sicherung des Altbaus vorbereitet. Weiteres unter [www.dienstleistungskombinat.de/chemnitz](http://www.dienstleistungskombinat.de/chemnitz)

## 2.2 Förderrechtliche Instrumente

Kommunale Denkmalpflege	Jeweils 200.000,- € im Haushaltsjahr 2019/2020 – siehe B-051/2019 und B-036/2020
Landesdenkmalförderung	382.123,66 € im Haushaltsjahr 2019 und 441.416,58 € im Haushaltsjahr 2020
Städtebauförderung	Zuschüsse zur Sicherung städtebaulich bedeutsamer Gebäude Baujahr vor 1949 bzw. von Denkmalen vor dem Verfall (Zuschüsse Bund/Land ohne städtischen Eigenanteil) ca. 1.200.000 € in 2019/2020 für bis zu 6 Gebäude, darunter 2 große Industriedenkmale im Stadtumbaugebiet
Städtebauförderung	Zuschüsse zur Modernisierung/Instandsetzung von leerstehenden Altbauten im Stadtumbaugebiet, ca. 750.000 € (Bund/Land/Stadt) in 2020 für ca. 6 Gebäude

## 2.3 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Entsprechend der 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.

Chemnitzer Straße 87, Röhrsdorf	Eigentümer beabsichtigt selbst den Abriss
Leipziger Straße 133 und 135	Abbruch wurde 2019 durch Eigentümer mit Förderung vollzogen
Frankenberger Straße 229	Stellungnahme vom Eigentümer steht aus, neue Frist wird gesetzt
Paul-Gerhardt-Straße 56	letzter Eigentumswechsel in 2018; Eigentümer zeigt keine Mitwirkungsbereitschaft und beabsichtigt Objekt zu veräußern, neue Frist wird gesetzt
Paul-Gerhardt-Straße 58	letzter Eigentumswechsel in 2018 Eigentümer zeigt keine Mitwirkungsbereitschaft und beabsichtigt, Objekt zu veräußern, neue Frist wird gesetzt

#### 2.4 Einleitung Zwangsversteigerungsverfahren

Die Stadt kann als Gläubigerin ein Zwangsversteigerungsverfahren beantragen. Auf diese Weise kann ein Eigentumswechsel stattfinden und darauf hingewirkt werden, dass der Erwerber die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen durchführt.

#### 2.5 Denkmalschutzrechtliche Sicherungsanordnungen

Der Denkmaleigentümer hat nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz eine Erhaltungspflicht. Wird diese unterlassen, dann muss die Behörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anordnen. Kommt er der Verpflichtung nicht nach, dann kann die Behörde ein Zwangsgeld oder die Ersatzvornahme festsetzen.

#### 2.6 Bauordnungsrechtliche Anordnungen zur Gefahrenabwehr

Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet wird. Bei Gefahr welche von dem Gebäude ausgeht, muss die Behörde den Eigentümer zur Absperrung des Gefahrenbereichs, Gebäudesicherung oder Abbruch auffordern. Dies erfolgt durch die entsprechenden Anordnungen. Kommt er der Verpflichtung nicht nach, dann kann die Behörde ein Zwangsgeld oder die Ersatzvornahme festsetzen.

#### 2.7 Vertreterbestellung nach dem Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

Aus dem Altbaumanagement der Agentur StadtWohnen ergibt sich der Bedarf in Einzelfällen insbesondere bei nichtauffindbaren Erben oder komplexer Erbengemeinschaften gesetzliche Vertreter nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zu bestellen. Für die Bestellung ist das Liegenschaftsamt zuständig. Die Bestellung verkürzt das Verfahren sehr langwieriger, erfolgloser Ermittlungen. Durch Eigentumswechsel werden dann dringende Sanierungen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände schneller möglich. Im Sanierungsgebiet Sonnenberg wird z.Z. ein Verfahren durchgeführt.

### 3. Ersatzvornahmen und unmittelbare Ausführungen in 2020

Standort	Maßnahme
Carl-Hertel-Straße 8	Abbruch vollzogen
Frankenberger Straße 260	Abtragen Schornstein
Frankenberger Straße 262	Abbruch vollzogen
Kantstraße 9	Absperrung; Abbruch in Vorbereitung
Zschopauer Straße 174	Abbruch in Vorbereitung

#### 4. Aktivitäten in den Betrachtungsgebieten (Berichtszeitraum 2019 – 2020) (Denkmale durch Fettdruck gekennzeichnet)

Folgende Maßnahmen wurden vollzogen:

<b>Schloßchemnitz (33 Objekte)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	<b>Matthesstraße 78</b> <b>Bergstraße 23 /46</b> <b>Fritz-Matschke-Straße 18</b> Kanalstraße 5 / 7
Zwangsversteigerung beantragt	Bergstraße 68

<b>Brühl (21 Objekte)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Lohrstraße 10
Verkauf an neuen Eigentümer	Hauboldtsr. 4

<b>Limbacher Straße (26 Objekte)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	<b>Limbacher Straße 35, 41, 113</b>
Entwicklungsareale	Limbacher Straße 36, 38 / Matthesstraße 57 (Textima-Brache): Neuer Eigentümer im Wege der Zwangsversteigerung beabsichtigt Wohnungsbau unter Erhalt der Denkmalsubstanz

<b>Kaßberg (Zeitraum 2012-2019)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	26 Objekte
Abbrüche vollzogen	4 Objekte
Durch AG in Betreuung	<b>Kanzlerstraße 80</b> Zwickauer Straße 38 <b>Zwickauer Straße 100 (Alte Halle WEMA Union)</b>

<b>Sonnenberg (54 Objekte)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	<b>Heinrich-Schütz-Straße 14, 16</b> <b>Gießerstraße 5, 21, 23</b> <b>Hainstraße 36, 79, 92, 93</b> <b>Fürstenstraße 8, 49, 51</b> <b>Markusstraße 35, 40</b> <b>Lessingplatz 10</b> Paul-Gerhardt-Straße 54 <b>Zietenstraße 77, 78</b>
Sicherungsmaßnahmen durch Eigentümer durchgeführt	<b>Hofer Straße 23</b> (ehem. Fahrzeugelektrik)
Zwangsversteigerung beantragt	Zietenstraße 1a Sonnenstraße 67 (1 Wohneinheit)
Vertreterbestellung	Gießerstr. 6

<b>Zwickauer Straße (48 Objekte)</b>	
Sicherungsmaßnahmen durch Eigentümer vollzogen	<b>Zwickauer Straße 152a / 152b</b>
Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsgebiet	Bereich von Kappeler Drehe bis Autobahnbrücke

<b>Frankenberger Straße (42 Objekte)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	<b>Frankenberger Straße 130 (ehem. Schule)</b> Frankenberger Straße 203 Frankenberger Straße 205
Abbruch im Wege der Ersatzvornahme	Frankenberger Straße 262
Zwangsversteigerung beantragt	<b>Frankenberger Straße 35</b>

<b>Erweitertes Stadtgebiet (15 Objekte)</b>	
Sanierung begonnen / abgeschlossen	Ottostraße 9, 11 <b>Rembrandtstraße 41</b> <b>Zieschestraße 27</b>
Sicherungsmaßnahmen durch Eigentümer vollzogen	<b>Annaberger Straße 110 / 110a</b>

## 5. Besonders gefährdete Kulturdenkmale

Im Rahmen des Beschlussvorlage zur kommunalen 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 übergeben.

Standort	Sachstand
<b>Annaberger Straße 110</b>	Zwangsversteigerungsverfahren 09/2019; Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen
<b>Annaberger Straße 110a</b>	Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen
<b>Ebersdorfer Straße 2 Bahnhofsgebäude Hilbersdorf</b>	Eigentümer beabsichtigt Wohnnutzung; Sicherungsmaßnahmen angeordnet; noch kein Bauantrag gestellt
<b>Forststraße 24-30 (Esche-Stiftung)</b>	Sanierung begonnen
<b>Leipziger Straße 117</b>	Neuer Eigentümer; regelmäßige Kontrollen durch Baugenehmigungsamt
<b>Müllerstraße 2</b>	Sicherung abgeschlossen
<b>Müllerstraße 4</b>	Sanierung begonnen
<b>Zöllnerplatz 19</b>	Neuer Eigentümer beabsichtigt die Sanierung
<b>Markusstraße 35</b>	Sanierung abgeschlossen
<b>Zwickauer Straße 152</b>	Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen; noch kein Bauantrag gestellt
<b>Karl-Immermann-Straße 30</b>	Objekt ist saniert
<b>Bruno-Salzer-Straße 2</b>	Objekt wurde gesichert; Nutzungsabsicht unbekannt
<b>Hofer Straße 23 (ehemalige Fahrzeugelektrik)</b>	Sicherungsmaßnahmen vollzogen; Bauantrag zur Wohnnutzung derzeit in Prüfung
<b>Annaberger Straße 348 (ehem. Kammgarnspinnerei)</b>	Denkmalschutzbehörden sind mit dem Eigentümer über weitere Nutzung und Sicherung im Gespräch
<b>Heinrich-Schütz-Straße 14</b>	Sanierung abgeschlossen