

BESCHLUSSKONTROLLE (AKTUELLE ERGÄNZUNGEN)

Stadtrat	51. Sitzung vom 12.06.2019
----------	----------------------------

Nichtöffentlicher Teil

Beschluss 113-2019

Grundstücksangelegenheit

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beauftragt den Oberbürgermeister, für die Liegenschaft Freiherr-vom-Stein Straße 1 in 06766 Wolfen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach §177 BauGB einzuleiten.

Amt für Stadtentwicklung, SB Stadtplanung

Aktueller Realisierungsstand:

1957 wird das Kino nach einjähriger Bauzeit eröffnet. Der regelmäßige Spielbetrieb lief bis 1991.

Nach Zwischennutzungen als Videothek und „Filmfabrik“ stand das Gebäude ab 2009 endgültig leer.

2013 hat der derzeitige Eigentümer das Gebäude erworben. Bis 2016 haben im Gebäude Aktionstage „Projektionsfläche“ stattgefunden.

2017 wurde eine erste Vorabkonzeption zur zukünftigen dauerhaften Nutzung des Kinos vorgestellt und diskutiert.

Am 20.02.2019 fand eine verwaltungsinterne Abstimmung zu notwendigen Voraussetzungen für ein Modernisierungs- und Sanierungsgebot mit dem Ergebnis statt, dass

- 1. die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich (städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit) und*
- 2. die verlangten Maßnahmen technisch machbar, baurechtlich zulässig und objektiv (objektbezogen) wirtschaftlich vertretbar/zumutbar sein müssen.*

Ende März 2019 wurde der Stadtverwaltung aktualisiertes Betreiberkonzept übergeben, das vom Eigentümer in einer Veranstaltung am 25.06.2019 u. a. im Beisein vom Oberbürgermeister, dem Ortsbürgermeister von Wolfen und einer Wohnungsgesellschaft vorgestellt wurde.

Am 12.06.2019 wurde der Beschluss zur Einleitung des Gebotsverfahrens gefasst.

Der Eigentümer hat zum 01.07.2019 eine Bauvoranfrage beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld eingereicht. Inhalt der Bauvoranfrage war neben der Nutzung des vorhandenen Gebäudes der Anbau weiterer Kinosäle zu einem Multiplexkino.

Am 26.08.2019 wurde der Eigentümer über den Beschluss zur Einleitung des Gebotsverfahrens informiert. Daraufhin fand am 29.10.2019 ein Gesprächstermin zwischen dem Eigentümer, dem Oberbürgermeister und Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung zum weiteren Ablauf der geplanten Arbeiten statt. Zu diesem Zeitpunkt ging der Eigentümer davon aus, dass die Finanzierung über eine Wohnungsgesellschaft vorgenommen wird. Mit Schreiben der Wohnungsgesellschaft vom 08.11.2019 an den Eigentümer, wurde die Nichtbeteiligung an der Finanzierung klargestellt.

Am 18.11.2019 wurde der positive Bauvorbescheid durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld erteilt.

Am 10.12.2019 hat der Eigentümer die Stadtverwaltung über die nicht gesicherte Finanzierung informiert.

Deshalb fand am 14.01.2020 eine Abstimmung mit Wohnungsgesellschaften, den Stadtwerken sowie der STEG statt, um eine alternative Lösung (z. B. in Form einer Betreibergesellschaft für das Kino) zu finden. Im Ergebnis einigte man sich darauf, diese Möglichkeit parallel zu den Bemühungen des Eigentümers nicht aus den Augen zu verlieren.

Am 16.01.2020 wurde der Landkreis mit Bitte um Prüfung des bauordnungsrechtlichen bzw. denkmalschutzrechtlichen Eingreifens angeschrieben; eine Antwort steht noch aus.

Am 31.01.2020 wurde der Eigentümer schriftlich aufgefordert, den Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes sowie der Finanzierung der Gesamtmaßnahme vorzulegen. Ein Gesprächstermin wurde angeboten.

Am 10.02.2020 fand ein Vororttermin mit dem Eigentümer, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld sowie Vertretern der Stadt statt, bei dem das Gebäude auch von innen besichtigt und dringliche Maßnahmen definiert wurden. Das Gebäude vermittelt im Inneren den Eindruck einer Vermüllung, Vandalismusschäden waren außer geborstenen Fensterscheiben nicht sichtbar. Die Bausubstanz ist bis auf punktuelle Nässeschäden soweit in Ordnung, eine Fotodokumentation wurde erstellt. Zeitgleich waren Baufirmen verschiedenster Gewerke vor Ort, die vom Eigentümer mit einer Angebotserstellung beauftragt wurden.

Zum Gebotsverfahren:

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot muss von der Stadt durch schriftlichen Bescheid nach Erörterung der Maßnahme mit dem Pflichtigen angeordnet werden, sofern sich dieser weigert, die Maßnahme auf freiwilliger Basis im Rahmen eines mit der Gemeinde abzuschließenden Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages durchzuführen. Im Bescheid sind die Missstände und Mängel, die behoben werden sollen, detailliert zu benennen. Gleichzeitig muss die Möglichkeit einer langfristigen Nutzung mit der einhergehenden Kosten-Nutzen Rechnung aufgezeigt werden.

Zurzeit wird an einer vertraglichen Regelung zwischen Stadt und Eigentümer gearbeitet. Hierfür sind bauliche Maßnahmen genau zu definieren. Das ist im vorliegenden Fall nur mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt möglich. Der Eigentümer hat zugesagt, Maßnahmen, die kurzfristig umzusetzen sind, zeitnah zu benennen.