

Stadt Bitterfeld-Wolfen



17.09.2020

Mitteilungsvorlage Nr. : M006-2020

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeister

Federführende Stelle ist: SB Stadtplanung

Gremium	Termin
Ortschaftsrat Wolfen	30.09.2020
Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss	07.10.2020
Stadtrat	14.10.2020

Mitteilungsgegenstand:

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB für die Liegenschaft Freiherr-vom-Stein-Str. 1 im Ortsteil Stadt Wolfen

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 12.06.2019 (Beschluss 113-2019) beschlossen, für die Liegenschaft Freiherr-vom-Stein-Straße 1 im Ortsteil Stadt Wolfen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB einzuleiten. Als finanzielle Auswirkungen wurden Kosten in Höhe von 25.000,00 € angegeben.

In Umsetzung des Beschlusses und den letzten Berichterstattungen im StaBVA am 26.02.2020, 29.04.2020, 27.05.2020 sowie im Stadtrat am 04.03.2020 und 15.07.2020 wurden seit Beschlussfassung notwendige vorbereitende Prüfungen durchgeführt.

Weist die bauliche Anlage nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Misstände oder Mängel auf (§ 177 Abs. 1 BauGB)?

In einem gemeinsam mit dem Eigentümer und Vertretern des Bauordnungsamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 10.02.2020 durchgeführten Ortstermin wurde festgestellt, dass das Dach partielle Undichtigkeiten aufweist sowie Türen und Fenster z. T. beschädigt sind. Im Inneren wurden Vermüllungen vorgefunden, Vandalismusschäden insgesamt waren nicht erkennbar. Eine Bestandsdokumentation der Mängel liegt vor. Die Beseitigung der Mängel ist möglich (§ 177 Abs. 1 BauGB).

Ist die alsbaldige Durchführung der Modernisierung oder Instandsetzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich (§ 175 Abs. 2 BauGB)?

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes, stadtbildprägendes Gebäude inmitten einer sehr guten, zentralen Wohnlage. Der Zustand des Gebäudes verschlechtert sich stetig, sodass davon auszugehen ist, dass ein alsbaldiges Handeln erforderlich ist.

Kann die Behebung der Mängel der baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden (§ 177 Abs. 3 BauGB)?

Unter Punkt 2 der Berichterstattung des Oberbürgermeister im Stadtrat am 15.07.2020 wurde dargelegt, dass die Stadt eine Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nochmals annahmt. Der Landkreis hat auf Anfrage am 28.07.2020 mitgeteilt, dass der aktuelle Zustand des Gebäudes weder aus bauordnungsrechtlicher noch aus denkmalrechtlicher Sicht ein notwendiges Einschreiten des Landkreises begründet, da keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, noch eine Beeinträchtigung der Denkmalwertigkeit oder Denkmalwürdigkeit gegeben ist. Auch wurden keine illegalen Veränderungen festgestellt. Nichtsdestotrotz darf aufgrund der Denkmaleigenschaft das Gebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden.

Am 07.04.2020 wurde dem Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Behebung der bezeichneten Mängel innerhalb einer vorgegebenen Frist zugestellt. Es wurden die Sanierungsmaßnahmen für die Gebäudehülle benannt, u. a.:

- Abdichtung der Dachfläche, Erneuerung der kompletten Dachentwässerung
- Entfernen sich lösender Betonplatten am Gebäude und sichere Wiederanbringung, Ersatz fehlender bzw. beschädigter Platten
- Abschlagen schadhafter Fassadenputz und Ausbesserung der Fehlstellen
- Erneuerung aller Fenster und Außentüren; wird am geplanten Anbau festgehalten, sind die Fenster und Außentüren an der Nordseite hiervon ausgenommen
- Sanierung der Außentreppe am Haupteingang, Befestigung sich lösender Stufen

Die Vereinbarung hat er trotz Mahnung nicht unterschrieben und sich damit nicht zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet.

Während der gesamten Zeit wurden regelmäßig Gespräche mit dem Grundstückseigentümer bezüglich seiner weiteren Planungsabsichten für das Gebäude geführt. Er hatte nach dem Erwerb des Gebäudes die Absicht, dieses durch Um- und Anbau zu einem modernen Multiplexkino auszubauen. Dieses Vorhaben hat er lange Zeit verfolgt und auch einen Betreiber dafür gefunden. Eine beim Bauordnungsamt eingereichte Bauvoranfrage zur Sanierung des Gebäudes und Erweiterung zu einem Multiplexkino wurde am 18.11.2019 positiv beschieden. Allerdings ist es dem Eigentümer seitdem nicht gelungen, ein sicheres Finanzierungskonzept vorzulegen. Mittlerweile hat sich der potentielle Betreiber zurückgezogen, ein neues Nutzungskonzept konnte bisher nicht erstellt werden.

Aufbauend auf die Berichterstattung des Oberbürgermeisters im Stadtrat am 15.07.2020 wurden zwischenzeitlich Angebote zur rechtlichen Betreuung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotsverfahrens auf Grundlage einer detaillierten Aufgabenstellung von geeigneten Rechtsanwaltskanzleien abgefordert. Genaue Kosten konnten nicht benannt werden, da der Verfahrensverlauf vollkommen offen ist. Sämtliche Stundenaufwendungen waren deshalb geschätzt, Abweichungen im größeren Rahmen nach oben sind durchaus möglich. Mit Kosten in Höhe von ca. 40.000,00 € für die anwaltliche Begleitung ist zu rechnen. Dazu kommen noch die Kosten für die Ermittlung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen auf Basis eines Sanierungsgutachtens, welches nach Erarbeitung eines Nutzungskonzepts zu erstellen ist. Auch hier sind Kosten bis zu 20.000,00 € vorzusehen. Diese Kosten sind von der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu tragen.

Der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes erfolgt auf Grundlage eines Nutzungskonzepts. Dieses kann auch von dem ursprünglichen abweichen. Dem Eigentümer müssen Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Es muss ermittelt werden, welche Kosten für den Eigentümer rentierlich sind, d. h., welche er durch den Betrieb des Gebäudes nachhaltig erwirtschaften kann, denn nur diese hat er zu tragen. Die unrentierlichen Kosten sind von der Stadt zu tragen. Die notwendigen Sanierungskosten der Gebäudehülle wurden vom Grundstückseigentümer in einem Gespräch mit ca. 1.000.000,00 € angegeben (die genauen Kosten müssen in einem Sanierungsgutachten ermittelt werden). Im ungünstigsten Fall hat die Stadt alle Sanierungskosten zu tragen, was den städtischen Haushalt in einem

entsprechenden Umfang belasten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine freiwillige Aufgabe handelt und sich die Stadt in der Phase der Haushaltskonsolidierung befindet. Deshalb ist beabsichtigt, unverzüglich nach Vorlage des Sanierungsgutachtens und damit einhergehender Klarheit hinsichtlich des maximalen Kostenumfangs eine Anfrage an die Kommunalaufsicht zu richten und um deren kommunalaufsichtsbehördliche Beurteilung der Angelegenheit aus haushaltsrechtlicher Sicht zu bitten.

Es ist bekannt, dass es einem regionalen Akteur gelungen ist, den Eigentümer zum gemeinsamen Handeln zu bewegen. Geplant ist die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft zur Betreuung des Gebäudes. Als erster Schritt wurde die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt. Dies lässt erkennen, dass sich der Eigentümer aktiv an einer Lösungsfindung beteiligt, weshalb derzeit die Einleitung von Maßnahmen zur Ausübung des Gebots nicht geboten ist. Es bleibt abzuwarten, wie die Verhandlungen weiter verlaufen.

Allerdings wurden, wie voran angeführt, bereits einzelne Verfahrensschritte durchgeführt. Es wurden zudem Angebote für die rechtliche Begleitung inkl. der gutachterlichen Ermittlung der Sanierungskosten eingeholt. Für das weitere Verfahren wird es als notwendig eingeschätzt, einen Fachanwalt für erste Beratungsleistungen zum Gebotserlass zu beauftragen. Dafür sind die unter "Finanzielle Auswirkungen" benannten Kosten bereits im Haushalt 2020 berücksichtigt. Für die weiterführende rechtliche Begleitung und zur Erstellung eines Sanierungsgutachtens sind Mittel im Haushalt 2021 vorgesehen. Sollte ein Scheitern der vorgenannten Verhandlungen zwischen Eigentümer und regionalem Akteur absehbar sein, werden weitere Schritte eingeleitet.

Der Stadtrat wird laufend über den aktuellen Stand zum Gebot in Kenntnis gesetzt.

**Finanzielle Auswirkungen:
ca. 15.000,00 € (Teilkosten für fachanwaltliche Begleitung)**

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **M006-2020**