

Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-017/2005/1

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Stadtrat	25.01.2006	öffentlich	

Betreff: Erwerb von Grundstücken innerhalb des Stadtumbauprozesses

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beauftragt die Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sa., die Gebäude Baderberg 12 und Markt11/Rathausgasse 1 zu ersteigern, sofern ein Versteigerungstermin stattfindet und der Kaufpreis zu vertreten ist. Die Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sa. wird beauftragt, Ankaufsverhandlungen für das Grundstück Baderberg 7 zu führen und dies bei einem vertretbaren Angebot zu erwerben.

Sachverhalt:

Die Erfahrungen im laufenden Stadtumbauprozess zeigen, dass eine nachhaltige Entwicklung nur mit der Bereitschaft der betroffenen Akteure oder aber im Erwerb der für die Entwicklung notwendigen Grundstücke besteht. Gerade dieser Punkt macht jedoch auch die Schwierigkeit in diesem Prozess aus. In den meisten Fällen ist es bis jetzt nicht gelungen, die notwendige Mitwirkung der Eigentümer zu gewinnen bzw. einen Ankauf der Grundstücke zum verkehrswertermittelten Preis zu erreichen. Die Grundlage für das gegenwärtige Handlungskonzept für Verwaltung und beauftragte Firmen bildet das im Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept und die daraus entwickelte Rahmenplanung Baderberg mit Stand August 2003, welche ebenfalls im Stadtrat abgestimmt wurde.

Zur Erreichung dieses Handlungszieles ergeben sich nunmehr weitergehende Möglichkeiten. Bekannt ist, dass für einige wichtige Gebäude eine Zwangsversteigerung zu erwarten ist. Dies gibt die Möglichkeit, Bewegung in den festgefahrenen Prozess zu bringen. Im Einzelnen:

- Baderberg 12: Mit der zeitlichen Verwirkung denkmalrechtlicher Belange besteht die Möglichkeit, das Gebäude Baderberg 10 zurückzubauen. Als ehemaliges Anspannergut besitzt das Gebäude eine große Bedeutung, wird jedoch aufgrund des zwischenzeitlichen Verfalls und jeglicher fehlender Konzeptionen kaum zu retten sein. Dieses Gebäude, schenkungsweise an die Stadt übertragen, wird zur Zeit in die Wohnungsgesellschaft eingebracht. Das an den Giebel angebaute Gebäude Baderberg 12 wurde in den 90er Jahren bearbeitet, stellt sich jedoch nunmehr, leer stehend, im stark sanierungsbedürftigen bis ruinösen Zustand dar. Da auf der Grundfläche dieses Gebäudes, einschließlich Baderberg 10, eine Grünfläche mit Stellplätzen zur Aufwertung des

Gebietes vorgesehen ist, sollte die Wohnungsgesellschaft beauftragt werden, dieses Gebäude zu ersteigern, um es dann über das Wohnungsrückbauprogramm ebenfalls abzubrechen. Es wird eingeschätzt, dass die Erhaltung bzw. die Sicherungsmaßnahmen am Giebel von Nr. 10 zu Nr. 12 aufgrund des baulichen Zustandes sich sehr kompliziert gestalten wird. Im rückwärtigen Teil sind in Nummer 12 ganze Gebäudeteile eingefallen. Der Eigentümer von Nummer 14 erhält sein Gebäudes und hat im rückwärtigen Teil einen Anbau errichtet.

- Markt 11/Rathausgasse 1: Nach jahrelangen vergeblichen Bemühungen mit dem Eigentümer, Vereinbarungen zur Sanierung der Gebäude und Entwicklung des Grundstückes mit der Ausreichung von Fördermittel zu erreichen, steht nunmehr die Zwangsversteigerung dieses Komplexes an. Die Gestaltung der Rathausgasse ist spätestens seit der Eröffnung des SB-Warenhauses ein wichtige Achse in der nachhaltigen Stadtentwicklung. In der seinerzeitigen Begründung zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan war dies einer der wichtigen Punkte in der Abwägung der verschiedenen Standorte. Neben der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes zum Marktplatz gilt es, den rückwärtigen Grundstücksteil an der Rathausgasse aufzuwerten. Der jetzt durch einen Wildwuchs geprägte Bereich lässt sich ergänzend zur Gebäudehauptnutzung gestalten. Auch hier sollte die Wohnungsgesellschaft bei einer Versteigerung im Auftrag der Stadt tätig werden. Zu prüfen wäre dann, ob sich das Gebäude als neuer Sitz der WGF mit dem angesprochenen Freibereich entwickeln ließe. Diese Entwicklung wäre mit einem umfangreichen Fördermittelpaket abzufedern. Gleichmaßen könnten auch im Obergeschoss wieder Wohnungen entstehen. Letztendlich wäre auch eine Weiterveräußerung möglich. Wichtig ist nur, dass mit dem Gebäudekomplex in dieser prädestinierten Lage etwas passiert!
- Baderberg 7: Dieses Schlüsselgrundstück für die Aufwertung bzw. Entwicklung des rückwärtigen Bereiches dieses Quartiers ist scheinbar im rückwärtigen Teil dem Verfall preisgegeben. Im Vorderhaus am Baderberg, im Erdgeschoss eine Bäckereifiliale aus Hainichen beherbergend, wird weiterhin nur noch von einer Mieterin bewohnt. Auch hier wurde seit längerer Zeit nicht grundlegend investiert, was sich deutlich am Gebäude ablesen lässt. Seit dem Jahre 2003 ist die Stadt mit der in Übersee lebenden Eigentümerin in Kontakt. Ziel war es, an Hand der Gesamtkonzeption zumindest eine Teilfläche für eine öffentliche Entwicklung zu erwerben. Die durch die Kommune beauftragte Verkehrswertermittlung ergab in der Summe 20 T€ für das Gesamtgrundstück. Die Eigentümerin, vielleicht durch Preise in ihrer unmittelbaren Umgebung beeinflusst, stellt sich dagegen einen Verkaufspreis von 76 T€ vor. Konfrontiert mit dem durch den Erhaltungszustand ermittelten Verkehrswert, antwortet sie, dass nur die schlechte Seite des Gebäudes dargestellt würde. Letztlich ergab sich kein Fortschritt in der Sache. Im September 2005 stürzte dann das rechte Hintergebäude zusammen, was eine unverzügliche Sperrung dieses Bereiches durch das Ordnungsamt zur Folge hatte. Die hier zwischenzeitlich in Auslage angelaufene Summe beträgt über 230 € Es soll nunmehr noch einmal versucht werden, auf Basis des Gutachtens einen Verkauf herbeizuführen. Sofern dies gelingt, soll der Kauf durch die WGF erfolgen, der rückwärtige Teil zu einer Aufwertung beitragen und der vordere Teil saniert und vermietet werden.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Beschlussfassung.

Firmenich
Bürgermeister

