



Stadt **CHEMNITZ**

Datum	13.03.2006
Nr. ¹⁾ :	S12212006

Anfrage von Stadtratsmitgliedern

(gemäß § 28 Abs. 5 SächsGemO in Verbindung mit der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Chemnitz)

Fragesteller: Zschocke, Volkmar, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Name, Vorname

Frage:

Steuerungsinstrumente Stadtumbau

Der Forschungsbericht Leipzig 2030 vom 31.01.2004 enthält Empfehlungen für eine Stadtentwicklungspolitik gegen die Suburbanisierung (siehe Anlage).

1. Welche dieser Empfehlungen können in Chemnitz umgesetzt werden?
2. Welche dieser kommunalen Steuerungsinstrumente kommen insbesondere zum Erhalt und zur Sicherung von geschlossenen Altbauensembles und zur Freiflächennachnutzung in Betracht (Zwischennutzung, Bewertungsraster, städtische Preispolitik für Grundstücke und Gebäude etc.)?
3. Welche Ansätze zur Sicherung und Zwischennutzung von bedeutenden, jedoch leerstehenden Altbauten (z.B. Eckgebäude – Wächterhäuser) durch die Eigentümer bzw. die Bürgerschaft oder Initiativen vor Ort (Gestattungsverträge etc.) existieren in Chemnitz? Mit welchen Instrumenten können diese kommunal unterstützt werden?
4. Welche Haushaltsmittel stehen für die unter 1 bis 3 genannten Instrumente zur Verfügung, welche Fördermöglichkeiten existieren?

Unterschrift

¹⁾ wird von der Geschäftsstelle des Stadtrates ausgefüllt

Dezernat 6

Baukoordination, Stadtplanung, Vermessung und
Kataster, Bauordnung, Denkmalpflege, Hochbau,
Tiefbau, Stadterneuerung, Wohnungsbauförderung,
Grünflächen, Umwelt, Abfallwirtschaft, Tierpark



Stadt CHEMNITZ

Stadt Chemnitz • Dezernat 6 • 09106 Chemnitz
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Herrn Volkmar Zschocke
Rathaus

Dienstgebäude Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz
Datum 29.03.2006
Unser(e) Zeichen/Az 60.3 / 61.4
Durchwahl 6030 / 6140
Auskunft erteilt Frau Stillger / Herr Pilz
Zimmer
Datum & Zeichen
Ihres Schreibens
E-Mail

Beantwortung der Stadtratsanfrage Nr. s/22/2006 zum Thema: Steuerungsinstrumente Stadtumbau

Sehr geehrter Herr Zschocke,

ich möchte die von Ihnen aufgeworfenen Fragestellungen zur Anwendbarkeit der im Forschungsbericht Leipzig 2030 empfohlenen Steuerungsmöglichkeiten gegen die Suburbanisierung folgendermaßen beantworten:

Zu 1. und 2.: Welche dieser Empfehlungen (aus dem empirica-Bericht) können in Chemnitz umgesetzt werden und welche dieser kommunalen Steuerungsinstrumente kommen insbesondere zum Erhalt und zur Sicherung von geschlossenen Altbauensembles und zur Freiflächennachnutzung in Betracht?

Bewertungsraaster

Das Bewertungsraaster von empirica ist interessant, aber für uns nicht unbedingt so erforderlich. Es setzt voraus, dass eine Fülle von anstehenden Fördermaßnahmen untereinander zu gewichten wäre. Dies ist aber aufgrund der geringen Nachfrage in unseren Sanierungsgebieten nicht der Fall (z.B. 3 Häuser/Jahr im Sonnenberg, woanders ähnlich). Aus unserer Sicht reicht die städtebauliche Wichtung in unseren Stadtteilkonzepten bisher aus. Die Objekte, die eine besondere Förderung erhalten sollen, sind in den Konzepten ausgewiesen und Arbeitsgrundlage zur Verteilung der wenigen verfügbaren Mittel.

Fördersätze

Die errechnete Förderhöhe von empirica pro m² Wohnfläche ergäbe nach dem Bewertungsraaster Förderbeträge für ein typisches Gründerzeithaus von 60.000-200.000 €. Das entspricht nicht der Förderpraxis, da i. d. R. nur max. 30 % der Kosten von Dach und Fassade pauschal in der Städtebauförderung gefördert werden. Das sind ca. 30.000 € je Gebäude. I. d. R. gehen diese Arbeiten einher mit der gleichzeitigen Modernisierung/Instandsetzung des ganzen Gebäudes. So ist die praktizierte Zuwendung nur ein geringer Anteil zu den Gesamtaufwendungen des Eigentümers von ca. 800.000 € bis 1,3 Mio.€ je Objekt. Also liegt das Problem der gezielten Investitionsanreize nicht in einer Staffelung dieser ohnehin niedrigen Zuschüsse, sondern immer in der Sicherung der Gesamtfinanzierung. Der Fördersatz bezieht sich bei der Modernisierung in SEP nicht auf die Wohnfläche.

Telefon 0371 488-1961/-1962
Fax 0371 488-1996
E-Mail dezernat6.sekretariat@
stadt-chemnitz.de
Internet www.chemnitz.de

kein Zugang für
elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente

Erreichbarkeit
Straßenbahn Linien 5, 6
Haltestelle: Treffurthstraße

Wirtschaftsregion
Chemnitz - Zwickau

Empirica bemerkt dann, dass aufgrund der niedrigen Nachfrage zunächst sehr hohe Anschubsubventionen eine „Initialzündung“ für das Gebiet bringen sollen. Selbst bei einer Komplettförderung ergäbe sich die Quote aus einer Unrentierlichkeitsberechnung nach Rechenvorschrift des SMI über den jährlichen Gesamtertrag (und nicht als Betrag je m² Wfl.). Diese Förderquote können wir uns aber nicht leisten (wären mehrere 100 T€ unrentierlicher Anteil je Gebäude). Wir vermuten, dass sich dies auch Leipzig nicht leisten kann. Derzeit haben wir pro Sanierungsgebiet Gründerzeit etwa 100-200 T€/Jahr für Dach-/Fassadenzuschüsse für insgesamt 4 - 8 Objekte pro Gebiet geplant.

Neuer Aspekt: Methodenförderung

Im Rahmen eines Workshops am 27.03.2006 in Leipzig zur Übertragbarkeit des „Selbstnutzer-Modells“ der Stadt Leipzig auf andere Kommunen wurde herausgestellt, dass im Interesse eines effizienten Fördermitteleinsatzes seit 2001 mit zunehmendem Erfolg eine Umsteuerung der Förderstrategie weg von der vorrangigen Einzel-Objektförderung hin zur „Methodenförderung“ erfolgt.

Das Selbstnutzer-Programm verfolgt als politisch motivierter Ansatz im Rahmen des Stadtbau eine Vielzahl von Zielsetzungen, von der Stadtreparatur über die Erhaltung wertvoller Bausubstanz bis hin zur individuellen Vermögensbildung und Verkehrsvermeidung. So konnten in Leipzig im Zeitraum 2001 – 2005 mit Einsatz öffentlicher Mittel für Beratung und Marketing in Höhe von ca. 120.000 € jährlich eine private Gesamtinvestition für 212 WE in Gründerzeitwohnungen und Stadthäusern in Höhe von 37 Mio. € aktiviert werden, ein Verhältnis Kosten zu Investitionen von 1 : 65.

Dies ist ein Ansatz, der auch von der Stadt Chemnitz stärker aufgegriffen werden muss. Die Sanierung in den innerstädtischen Gebieten ist aufgrund der Nachfragesituation auf dem Mietwohnungsmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Es müssen neue Möglichkeiten erschlossen werden, um Nutzergruppen als Eigentümer oder Mieter (Wohnprojekte...) für die Altbaubestände zu aktivieren. Außerdem bedarf es einer aktiven Steuerung, um insbesondere jungen Familien den Wunsch vom Einfamilienhaus nicht wie bisher auf der „Grünen Wiese“, sondern als Stadthäuser auf geeigneten innerstädtischen Grundstücken zu ermöglichen.

Ein erster Schritt in Anlehnung an das Leipziger Selbstnutzer-Modell wurde auch in Chemnitz getan. Die Stadt hat sich in Partnerschaft mit dem Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. Leipzig erfolgreich um die Beteiligung an einem ExWoSt-Forschungsprojekt beworben, mit dessen Hilfe eine Agentur für die Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur gemeinsamen Wohnbestandsentwicklung in Chemnitz aufgebaut werden soll. Eine wirksame Steuerung wird jedoch nur erreichbar sein, wenn eine entsprechende Anschubfinanzierung unter Nutzung der Städtebauförderung sichergestellt wird. Die Stadt beteiligt sich gegenwärtig am Projekt durch Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit.

Städtische Preispolitik

Treuhänderische Sanierungsträger können grundsätzlich zum Zwecke der Sanierung Grunderwerbe im Auftrag der Stadt in das Treuhandvermögen vornehmen. Mittel für Grunderwerb durch Sanierungsträger sind aber gar nicht vorhanden. Selbst geschenkt hat das Liegenschaftsamt solche Grundstücke bisher abgelehnt, auch herrenlose Angebote sind wegen der unabschätzbaren Folgekosten für die Stadt nicht von Interesse gewesen. Die Strategie der Stadt ist bisher Verkauf von Vermögen. Der Verkauf von städtischen Grundstücken unter Wert widerspricht dem haushaltsrechtlichen Beschaffungsgrundsatz und muss daher stets in den Stadtrat, notfalls sogar zur Rechtsaufsicht. Selbst ein treuhänderischer Sanierungsträger würde da keine freie Hand haben und ebenfalls als Vertreter des Eigentümers Stadt die Objekte auch unter vermögenswirtschaftli-

chen Gesichtspunkten betrachten müssen, wie die GGG als Tochterunternehmen. Beim GGG-Bestand wäre zu berücksichtigen, dass die Altschulden auf den gesamten Bestand verteilt sind, also ein Verzicht auf die Deckung aus dem Verkaufserlös die höhere Belastung der anderen Bestände nach sich zieht. Das wird in Leipzig ähnlich sein.

Wenn man innerstädtische Brachflächen aber einer Wiederbebauung zuführen will, was sowohl den Flächenverbrauch auf der „Grünen Wiese“ reduziert als auch eine wesentlich effizientere Stadtstruktur unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur bewirkt, wird man um eine Berichtigung der Bodenrichtwerte nicht herumkommen. Grundstücke, die bisher mit den Bodenrichtwerten für mehrgeschossige Wohnbebauung ausgewiesen sind, lassen sich für eine Stadthausbebauung mit wesentlich geringere Bebauungsdichte nicht verwerten. Hier müssen Wege zur Korrektur der Bodenrichtwerte gefunden werden. Auch hierfür können Beispiele aus Leipzig (z.B. Modellprojekt Stadthäuser Stallbaumstraße/ Möckernsche Straße – städtisches Grundstück) benannt werden.

Zur Steuerpolitik von empirica:

Grundsätzlich hat der Eigentümer ein Interesse daran, seine Kosten aus einem Rückbaugrundstück zu senken, wenn schon keine Erträge mehr möglich sind. Die Grundsteuer kann deshalb bei nachhaltiger Unrentierlichkeit (Kosten höher als Rohertrag) erlassen werden, wenn diese Grundstücke öffentliche Grünanlagen u.ä. sind oder sie gleichzeitig auch aufgrund ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte usw. im öffentlichen Interesse liegen. Dies könnte die Stadt nutzen, um den Eigentümer mit dem Lockmittel Steuersenkung zu bewegen, sein Grundstück für stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen und öffentliche Zwecke auch mit privater Kostenbeteiligung zur Verfügung zu stellen.

Im Gegensatz dazu den Eigentümern im Falle einer Nichtnutzung des Grundstückes eine zusätzliche Bodenwertsteuer aufzuzwingen, um quasi den Zwang zur Abgabe des Grundstückes an die Stadt auszuüben (so empirica 3.1) halten wir für kommunalpolitisch nicht durchsetzbar. Besonders prekär wird es schon dann, wenn empirica bei dieser Bodenwertsteuer von potenziellen Erträgen, also nach möglicher Bebaubarkeit und nicht nach realer Ertragslage ausgeht, dann aber gleichzeitig in 1.4 den Gutachter auffordert, wenn der Eigentümer dann an die Stadt verkaufen muss, die Bodenwerte nach tatsächlicher Marktlage herunterzurechnen.

zu 3.: Welche Ansätze zur Sicherung und Zwischennutzung von bedeutenden, jedoch leerstehenden Altbauten (z.B. Eckgebäude – Wächterhäuser) durch die Eigentümer bzw. die Bürgerschaft oder Initiativen vor Ort (Gestattungsverträge etc.) existieren in Chemnitz? Mit welchen Instrumenten können diese kommunal unterstützt werden?

Besonders förderwürdige Gebäude sind i. d. R. gesondert in den Stadtteilkonzepten ausgewiesen. Die Tätigkeit der Stadt und Sanierungsträger konzentriert sich darauf, die Eigentümer dieser Gebäude zur Sanierung anzuregen und besonders zu beraten. Neu ist die Einbeziehung in das bereits o. g. ExWoSt-Projekt, um darüber geeignete Nutzer zu finden. Besonders wichtige und gefährdete Gebäude wurden in den Förderantrag „Gebäudesicherung“ (G1-Förderprogramm ohne erforderlichen Eigenanteil der Stadt) aufgenommen. Des Weiteren: Anbieten der o.g. 30%-Zuschüsse für Sanierung Dach/Fassade sowie keine Gewährung von Rückbaumitteln für diese Objekte.

Für öffentliche Freiraum-Zwischennutzungen könnte bei entsprechendem politischen Willen das o.g. Grundsteuersparmodell zur Anwendung kommen. Bei besonderem öffentlichen Interesse kann über städtebauliche Verträge eine zusätzliche Förderung der Gestaltung angeboten werden. Ein Beispiel ist die Gestaltung eines Hortgartens an der Mühlenstraße (Karree 7). In diesem Fall

wurde mittels Gestattungsvereinbarung die befristete kostenlose Nutzung für 10 bis 15 Jahre geregelt. Die Herstellungskosten für den Hortgarten übernimmt in diesem Fall die Stadt.

Für die temporäre und dauerhafte Nachnutzung von Freiflächen, welche im Zusammenhang mit Rückbaumaßnahmen entstanden sind, hat das Stadtplanungsamt ein Strategiepapier erarbeitet, das entsprechende Realisierungsmethoden aufzeigt. Dabei werden Instrumentarien sowohl für private als auch für öffentliche Nachnutzungen von Freiflächen beschrieben. Die Suche nach potenziellen Akteuren, welche Freiflächen nutzen möchten und Grundstückseigentümern, die ihre Flächen zeitweise oder auch langfristig bereitstellen würden, wird dabei als Managementaufgabe verstanden.

Die fachliche Grundlage für die Empfehlung von Nachnutzungsmöglichkeiten bilden dabei stadtteilbezogene Vertiefungskonzepte zum Stadtumbau, das Grün- und Freiraumkonzept für das Stadtumbaugebiet Fritz Heckert, das in Arbeit befindliche stadtstrukturelle Leitbild Grün, Sanierungssatzungen, weitere Fachkonzepte und ggf. Bebauungspläne.

Das Stadtplanungsamt hat in den letzten Monaten bereits einige Praktikumsarbeiten betreut, welche der Suche nach stadtteilbezogenen Akteuren, beispielsweise in Form gemeinnütziger Vereine und Einrichtungen, dienen. Ebenfalls vorbereitet wurde eine EDV-gestützte Übersicht über die frei gewordenen oder zum Rückbau der Wohngebäude vorgesehenen Grundstücke. Diese kann mit den genannten Konzepten und weiteren Fachplanungen abgeglichen werden.

Zudem erfolgt im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Fördermittelanträgen für Rückbauvorhaben eine Prüfung, ob besondere Regelungen zur Nachnutzung, ggf. verbunden mit der Bereitstellung von weiteren Fördermitteln, sinnvoll sind. Dies betrifft beispielsweise die Schaffung grüner Raumkanten durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Großgrün.

Damit wurden die ersten Grundlagen für ein entsprechendes Freiflächenmanagement geschaffen, die es nunmehr auszubauen und umzusetzen gilt.

zu 4.: Welche Haushaltsmittel stehen für die unter 1 bis 3 genannten Instrumente zur Verfügung, welche Fördermöglichkeiten existieren?

Für die unter 1 bis 3 genannten Instrumente stehen derzeit folgende Haushaltsmittel und Fördermöglichkeiten zur Verfügung:

- KfW-Modernisierungsdarlehen: derzeit günstiger Zinssatz von 1,5 - 3% (außerhalb des städtischen Haushalts),
- Städtebaufördermittel als Zuschüsse (s.o.): 100-200 T€ je Sanierungsgebiet zur pauschalen Förderung von max. 30% der Sanierungskosten für Dach/Fassade (entspricht: 4 bis 8 Objekte je Gebiet pro Jahr), im Haushalt geplant,
- Zuschüsse zur Aufwertung von Rückbaugrundstücken, in geringem Umfang innerhalb der Sanierungsgebiete möglich,
- Sicherungsmittel aus Stadtumbau Ost - Aufwertung (Sonderprogramm ohne erforderlichen Eigenanteil der Stadt): Fördermittel wurden für 22 Objekte – insgesamt 600 T€ für 2006 - beantragt (15-30 T€/Objekt), noch nicht bewilligt.

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2007 ist in Umsetzung der Förderstrategie Stadtumbau zu klären, inwieweit eine Anschubfinanzierung für Beratung und Marketing zur Aktivierung von Investitionen in den erhaltenswürdigen Altbaubestand sowie für Stadthausprojekte eingeordnet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wesseler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Wesseler
Bürgermeisterin