

Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin

GZ: (OB) 61.43

Datum: 17. AUG. 2010

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Frau Stadträtin
Elke Zimmermann

Historische Bausubstanz Friedrichstadt
AF0563/10

Sehr geehrte Frau Zimmermann,

Ihre Anfrage vom 21.07.2010 beantworte ich wie folgt:

- 1. In wessen Besitz befindet sich der Gebäudekomplex Schweriner Straße 63/
Roßthaler Straße 1 und 2 (Wohnhäuser und ehemaliges Hotel Roßthaler Hof)
bzw. die Grundstücke?**

Der Gebäudekomplex befindet sich seit 2006 im städtischen Eigentum. Der Erwerb erfolgte im Rahmen der Umsetzung der Erneuerungsziele laut Erneuerungskonzept von 2004 (Stadtratsbeschluss vom 16.12.2004) mit dem Ziel, den Gebäudebestand abzubauen und eine öffentliche Freianlage mit hoher Aufenthaltsqualität, insbesondere in Verbindung mit der Schaffung von Freizeit- und Sportangeboten für Kinder und Jugendliche, herzustellen.

- 2. In wessen Besitz befindet sich die Immobilie bzw. das Grundstück ehemaliges
Stadthaus Friedrichstadt an der Löbtauer Straße?**

Die Immobilie bzw. das Grundstück Löbtauer Straße 2 befindet sich in Privateigentum.

- 3. Liegen für die unter 1 und 2 benannten Gebäude Bauzustandsanalysen vor? Wenn
ja, aus welchem Jahr und von wem verantwortet?**

Im Dezember 2006 wurden vom Stadtplanungsamt Bestandsuntersuchungen zur Machbarkeits- und Entwicklungsstudie zur Entwicklung des Quartiers in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde wie folgt bewertet:

Roßthaler Str. 1	sehr schlechter Bauzustand, keine Sanierung mit vertretbarem Aufwand möglich – Empfehlung zum Abbruch;
Roßthaler Str. 2	sehr schlechter Bauzustand, keine Sanierung mit vertretbarem Aufwand möglich – Empfehlung zum sofortigen Abbruch;
Schweriner Str. 63	Bauzustand relativ gut bis auf das Dach, Sanierungskosten kommen Neubau gleich, Sanierung nur vertretbar möglich, wenn denkmalpflegerische Belange nur bedingt berücksichtigt werden.

Für das private Gebäude Löbtauer Straße 2 liegt der Stadtverwaltung keine aktuelle Bauzustandsanalyse vor. Im September/Oktober 2006 erfolgte die erforderliche Sicherung des Gebäudes durch den Eigentümer unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln.

4. Welche der unter 1 und 2 benannten Objekte stehen unter Denkmalschutz?

Im Denkmalverzeichnis befinden sich die Gebäude Schweriner Str. 63, Roßthaler Str. 1 und die Löbtauer Straße 2.

5. Wie bewertet die Stadtverwaltung die städtebauliche Bedeutung des Gebäudekomplexes Roßthaler Straße/Schweriner Straße?

Im Rahmen der erforderlichen Beseitigung städtebaulicher Missstände und Substanzschwächen wurde das Areal (Bereich zwischen Roßthaler, Schweriner und Löbtauer Straße) unter Beachtung konkreter Nachfrage-, Nutzungs- und Standortanforderungen betrachtet. In diesem Zusammenhang wurde im Hinblick auf den städtebaulichen Anspruch eingeschätzt, dass die Revitalisierung des Quartiers u. a. im Sinne einer Neubebauung (Blockrandbebauung) mittel- bis langfristig nicht umsetzbar ist.

Im Leitbild zum Erneuerungskonzept von 2004 für das Sanierungsgebiet S-11 Dresden Friedrichstadt wurde definiert, dass ein infrastrukturell komfortables, auf seine Kernbereiche konzentriertes, innerstädtisches Wohngebiet entstehen soll, dessen besondere Profilierung aus einer qualitätsvollen Synthese erwächst. Ein wesentlicher Schwerpunkt ist dabei die Schaffung eines hohen Anteiles sinnvoll eingeordneter, qualitativ gestalteteter und multifunktional nutzbarer Freiräume. In diesem Sinne soll das in Rede stehende Quartier entwickelt und somit aufgewertet werden.

6. Wie bewertet die Stadtverwaltung die städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung des Stadthauses an der Löbtauer Straße?

Das frühere Stadthaus Friedrichstadt wurde um 1907 durch das städtische Hochbauamt unter Hans Erlwein errichtet.

Trotz der städtebaulich verfehlten Umgebungsbebauung ist das Gebäude Löbtauer Straße 2 ein wesentlich prägendes Bauwerk der Friedrichstadt. Es ist von bau- und sozialgeschichtlicher, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung und steht auf Grund dieser Kriterien unter Denkmalschutz.

7. Sind der Stadtverwaltung Pläne bekannt, das ehemalige Stadthaus Friedrichstadt an der Löbtauer Straße denkmalgerecht zu sanieren? Wenn ja, welcher Gestalt sind diese Pläne und in welchem Zeitraum ist mit einer Sanierung des Gebäudes zu rechnen?

Die Stadtverwaltung hat den seit 2001 bestehenden Kontakt zum Eigentümer im April 2009 intensiviert. Bis 31.08.2010 wird sich der Eigentümer bzw. der Projektsteuerer abschließend zur Projektentwicklung positionieren. In Rede steht die Sanierung des Gebäudes hinsichtlich Nutzung als Mehrgenerationen- bzw. Betreutes Wohnen mit einer voraussichtlichen Investitionssumme von ca. 2,5 – 3 Mio. EUR. Die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln, zurzeit in Höhe von ca. 200 TEUR, wurde bereits avisiert mit dem Ziel, zeitnah den Fördervertrag abzuschließen und noch 2010 mit dem Bau zu beginnen.

8. Wenn nein, welche Überlegungen und Möglichkeiten gibt es, seitens der Stadtverwaltung den weiteren Verfall des ehemaligen Stadthauses zu verhindern?

(vergleiche Punkt 7)

- 9. Im April 2009 beantworteten Sie eine Anfrage nach dem aktuellen Sachstand hinsichtlich Verkaufsbemühungen des damaligen Eigentümers/Sanierungsmöglichkeiten etc. mit dem Verweis auf einen angeforderten, aber noch ausstehenden Sachstandsbericht durch den Eigentümer. Liegt ein solcher jetzt vor? Wenn ja, welche Aussagen zu Bausubstanz und zu den Plänen bez. des Gebäudes/Grundstückes/Förderbedarf enthält dieser?**

(vergleiche Punkt 7)

- 10. Wurde seitens der Stadtverwaltung versucht, für den Gebäudekomplex Schweriner Straße/Roßthaler Straße Investoren zu finden, um so diesen strukturierenden Gebäudekomplex zu erhalten? Wenn ja, auf welchem Weg und woran scheiterten die Bemühungen?**

In der Stadtverwaltung wurden verschiedene Interessenbekundungen Dritter zum Erwerb einzelner Objekte bzw. des Komplexes diskutiert. Weder die Nutzungsidee für besondere Wohnformen oder eine gastronomische Nutzung noch die Etablierung eines Vereins aus dem Jugend- und Sozialhilfebereich vermochten zu überzeugen. Es lagen weder schlüssige Konzepte vor, noch konnten diese nachhaltig wirtschaftlich untersetzt werden. Mit allen Interessenten wurde zudem offen über die vorbereitenden Maßnahmen zum Rückbau gesprochen.

- 11. Wann und aufgrund welcher Kriterien entschied sich die Stadtverwaltung, den Gebäudekomplex Schweriner Straße/Roßthaler Straße abreißen zu lassen?**

Grundlage für den Rückbau ist das Erneuerungskonzept von 2004, Stadtratsbeschluss vom 16.12.2004 (vergleiche Punkt 1).

Der Abbruch wurde mit Bescheid des Amtes für Kultur und Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 24.11.2009 auf Antrag des Eigentümers, Liegenschaftsamt, vom 15.07.2009 genehmigt.

Dabei wurden folgende Entscheidungskriterien betrachtet:

- Mit Stand 2006 wurde ein Investitionskostenbedarf für die Sanierung in Höhe von ca. 3,8 Mio. EUR geschätzt, was nach weiterem Verfall der Gebäude aufgrund des heutigen Bauzustandes nicht mehr realistisch ist;
- Einschätzung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit einer Sanierung unter Beachtung der Bauzustandsuntersuchung von 2006 (vergleiche Punkt 3);
- die Gebäude werden zur Erfüllung kommunaler Aufgaben nicht benötigt bzw. die finanzielle Unterstützung sozialer Träger und Vereine nicht sichergestellt;
- der Erwerb durch die Stadt erfolgte unter Beachtung des Erneuerungskonzeptes von 2004 ausschließlich zum Zwecke des Abrisses und der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zur nachhaltigen Aufwertung des Stadtteiles durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände;
- auf Grund des ruinösen Zustandes der Gebäude und der damit verbundenen Gefahr für Leben und Gesundheit waren und sind noch umfangreiche Sicherungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Gefährdungspotenziales erforderlich;
- im Falle von Personenschäden drohen strafrechtliche Maßnahmen, denen die verantwortlichen Mitarbeiter (Eigentümer) nicht ausgesetzt werden dürfen;

12. Wurden im Vorfeld dieser Entscheidung Stellungnahmen vom Stadtplanungsamt und Kulturamt eingeholt?

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Erneuerungskonzeptes 2004 wurde allen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Gestaltung des Areals an der Roßthaler Straße sowie die damit verbundenen Rückbaupläne waren ein zentrales Element des Konzeptes, das vom Stadtrat mitgetragen bzw. beschlossen wurde.

Die Stadtverwaltung hat diese Abbruchpläne unter Beachtung ggf. veränderter Rahmenbedingungen immer wieder auf den Prüfstand gestellt. Demnach wurde im Frühjahr 2007 vorerst nur der Abbruch des Gebäudes Roßthaler Str. 2 und diverser Nebengebäude auf den städtischen Grundstücken im Quartier 24 (Bereich zwischen Roßthaler/Schweriner/Löbtauer Straße) vorbereitet.

Für das Gebäude Roßthaler Str.1 gab es Nutzungsanfragen vom Verein „Outlaw e. V.“ für einen offenen Jugendtreff (Umzug aus Adlergasse 2) und der Lebenshilfe Ortsverband Dresden e. V. für „Betreute Werkstätten“. Für das Gebäude Schweriner Straße 63 gab es kein Nutzungskonzept.

Die Überlegungen hinsichtlich der Sanierung des Gebäudes Roßthaler Str. 1 als Gemeinbedarfseinrichtung – jugendhilfliche Einrichtung in freier Trägerschaft – wurden vom Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt und dem Jugendamt schwerpunktmäßig in 2008 vertieft und übergreifend thematisiert. Im Ergebnis wurde im Frühjahr 2009 einvernehmlich festgestellt, dass die Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung, zugeschnitten für einen konkreten freien Träger, unter Beachtung der erforderlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar ist.

Der Lebenshilfe Ortsverband Dresden e. V. hat einem Neubau „Betreute Werkstätten“ den Vorzug gegeben und errichtet diesen im Quartier 24/Löbtauer Straße. Der dafür erforderliche Erwerb von Grundstücken der Stadt und des Freistaates ist bereits vollzogen. Dieser Sachverhalt wurde ebenfalls verwaltungsübergreifend diskutiert.

13. Wenn ja, welchen Inhalts waren diese Stellungnahmen? Wenn nein, warum nicht?

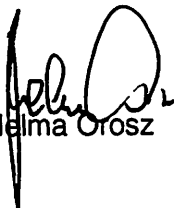
Die Belange der Umsetzung bzw. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes wurden regelmäßig in den verschiedenen Verwaltungsebenen und ämterübergreifend diskutiert. Die Entscheidung, den Rückbau der Objekte tatsächlich durchzuführen, wurde in regelmäßigen Abstimmungen seit 2004, insbesondere zwischen Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt und Kulturamt, herbeigeführt (vergleiche Punkt 12).

14. Gibt es seitens der Stadtverwaltung bzw. seitens möglicher Investoren Pläne für eine weitere Nutzung (gegebenenfalls Bebauung) der Grundstücke Schweriner Straße 63/Roßthaler Straße 1 – 2 nach dem Abriss? Wenn ja, welcher Gestalt sind diese und wie heißt gegebenenfalls der Investor?

Im Rahmen der Umsetzung der Erneuerungsziele im Sanierungsgebiet Friedrichstadt soll im Quartier 24 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dynamo-Fanhaus und dem geplanten Neubau einer Werkstatt der Lebenshilfe, Ortsverband Dresden e. V., eine öffentliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität, insbesondere zur Schaffung von Freizeit- und Sportangeboten für Kinder und Jugendliche u. a. zum Thema „Lautes Spielen“ entstehen. Die Stadt hat bereits im vergangenen Jahr die ruinösen Nebengebäude abgebrochen. Noch 2010 erfolgt der Abbruch von weiteren drei ruinösen Gebäuden (Schweriner Straße 63, Roßthaler Straße 1 und 2). Eine Neubebauung dieser Grundstücke wird seitens der Stadtverwaltung nicht thematisiert. Finanziert werden die Abbruchmaßnahmen und die Planung und Herstellung der Jugendfreizeitanlage mit Städtebaufördermitteln aus dem Budget für das Sanierungsgebiet Friedrichstadt in Höhe von ca. 800 TEUR.

Die Stadt stellt jetzt die Weichen, um noch 2011 mit dem Bau der Jugendfreizeitanlage beginnen zu können. In bewährter Weise, ähnlich wie beim Spielplatz auf der Berliner Straße, wird es wieder eine enge Einbeziehung der künftigen Nutzer und unmittelbaren Nachbarn in den Planungsprozess geben.

Mit freundlichen Grüßen



Helma Grosz