

# Transferveranstaltung am 27. Mai 2013 Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost Erfahrungen und Handlungsbedarf



Arnstadt | mittelalterlicher Stadtgrundriss | historisch wertvolle Bausubstanz |
Sanierungsgebiet | Erhaltungssatzungsgebiet | Denkmalensemble | über 300
Einzeldenkmale | sanierte Bausubstanz | unsanierte Gebäude | Leerstand | drohender
Substanzverlust | Aufgaben der Stadt | Aktivierung privater Akteure | Finanzierung

Erfahrungen und Handlungsansätze







# Erwerb, Sicherung und Verkauf: Altbauaktivierung in Arnstadt oder

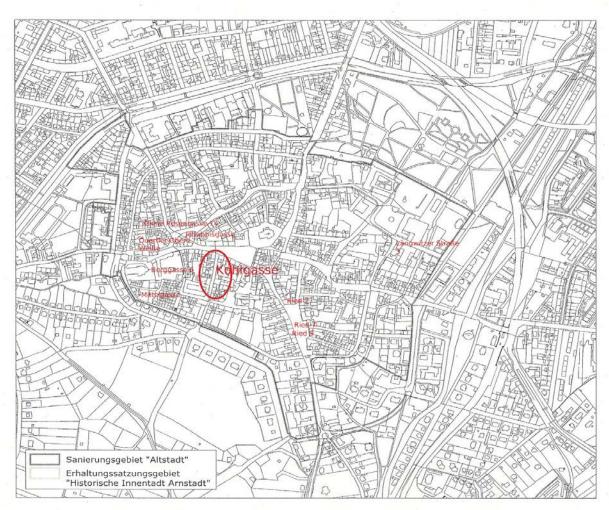
Wer kann der Aufforderung dieses trotzigen kleinen Hauses widerstehen?

- Ausgangspunkt 2005 gemeinsame Zieldefinition zwischen Stadt, Unterer Bauaufsichtsbehörde, Unterer Denkmalschutzbehörde zu besonders gefährdeten Kulturdenkmalen
- hohes Interesse am Erhalt und Nutzung gefährdeter Gebäude und damit der Stadtstruktur
- Zwischenerwerb durch die Stadt mit umfangreichem Immobilienmanagement | Sanierungsbetreuer
- Vorbereitung der Sicherungsmaßnahmen und Durchführung der Sicherung | Konzepte | Bauantrag
- Ausschreibung und Weiterveräußerung mit anschließender Gesamtsanierung | Verträge
- ein einfacher Ablauf?











Stadtverwaltung Arnstadt Bauamt, Abt. Planung Markt 1, 99310 Arnstadt Tel. 03628 / 745 711 Fax 03628 / 745 730 Maßstab 1: 5.000



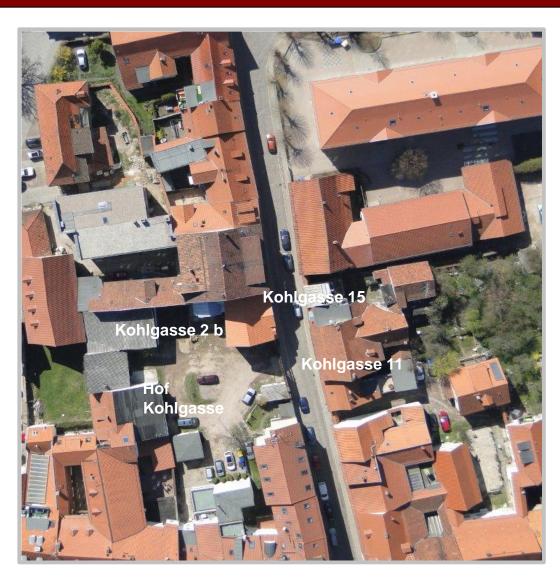


#### Kohlgasse |

Haus Nr. 2b und Hoffläche, Haus Nr. 11 und 15

#### Quartiersentwicklung

- Erhalt des geschlossenen
   Straßenraumes
- Grunderwerb
- Abbruch stark geschädigter Nebengebäude
- Beräumung | Entmüllung
- Sicherung und Sanierung der Vordergebäude
- Grundstücksneuordnung |
   Zuordnung von Freiflächen zu den Gebäuden Kohlgasse 15 und 13 zu Lasten des Grundstückes Kohlgasse 11
- Schaffung von Stellplätzen für Quartiersparken (Hof Kohlgasse)



**Blick in die Kohlgasse** 

**Kohlgasse 2b mit Hofeinfahrt** 











Kohlgasse 11

**Einzeldenkmal | weitgehend erhaltene barocke Ausstattung** 

2-geschossiges Wohnhaus mit 2 Nebengebäuden (Tanzsaal)

Leerstand, Hausschwamm











Kohlgasse 15 | Torbogen zur Bratspießgasse

3-geschossiges Wohnhaus

Leerstand, massive Bauschäden, fehlende Rückwand (Abdeckung als Ersatzvornahme) fehlende Erschließungsanlagen, geringe Raumhöhen, kleine Räume













#### Kohlgasse 15 | Torbogen zur Bratspießgasse

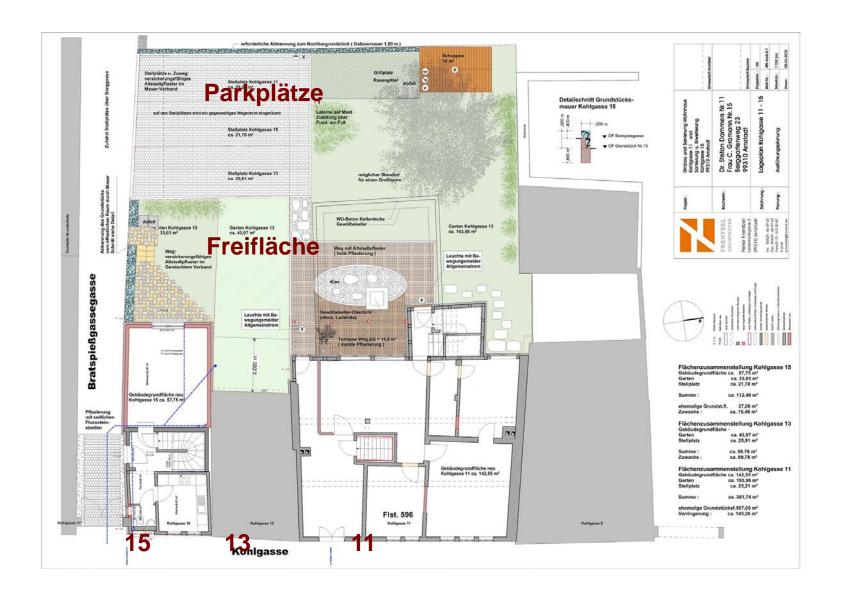
Rückwärtige Ansicht – für dieses Gebäude lag bereits eine Abbruchgenehmigung vor













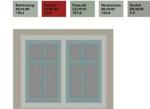


#### Straßenansicht Kohlgasse 15 und 11

#### **Hofansicht**





















#### Kohlgasse 11

- 2009 Grunderwerb von Privat (BL-SU/A): 10 T€ (auf Basis Gutachten)
- 2010 Verkauf: 10 T€ (auf Basis Gutachten)
- 2010-2011 Sicherung (BL-SD):113 T€ Förderbetrag
- 2012-2013 Gesamtsanierung
   (BL-SD): 151 T€ Förderbetrag
- Gesamtbaukosten: 568 T€ (inkl. Abriss Hintergebäude)
- 2 Wohnungen, Größe 98 m² und
   110 m² (eine davon selbstgenutzt)
- □ Miete: 6,00€/m²
- □ Gesamtkosten/m² Wfl.: 2,84 T€
- n Ansatz Kosten Stellplatz:30€/Monat











#### Kohlgasse 11

- □ 2010-2011 Sicherungsmaßnahme
- 2012 Beginn Gesamtsanierung









#### Kohlgasse 15

- 2008 Grunderwerb von Privat (lange Verhandlungen mit dem Gläubiger der Ersatzvornahme): 1€
- 2009-2010 Sicherung | statisch konstruktive
   Dacherneuerung (durchgeführt und betreut durch die Stadt, Abt. Planung): 59 T€ Förderbetrag
- □ 2010 Weiterverkauf: 1€
- □ 2012-2013 Gesamtsanierung: 107 T€
- Gesamtkosten: 305 T€(inkl. Teilabriss)
- 1 Wohnung, Größe 120 m², selbstgenutzt,
- □ Miete: 5,00€/m²
- □ Gesamtkosten/m² Wfl.: 2,54 T€
- Erschließung über Bratspießgasse (Vereinbarung)
- Grundstückneuordnung: 3 Anwohnerstellplätze für Kohlgasse 11,13,15
- Ansatz Kosten Stellplatz: 30€/Monat
- Freiflächenzuordnung zu Haus 13 und 15





#### **Fazit**

- langwierige und zeitintensive Verhandlungsprozesse, sowohl bei Erwerb als auch Verkauf externer Betreuer | Büro für Stadtentwicklung = Kümmerer in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Planungsabteilung
- Konzepterstellung | Planunterlagen hoher Abstimmungsbedarf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege | ev. Überarbeitung für neuen Eigentümer
- Beräumung der Gebäude | Entmüllung Kostenfaktor!
- nach Sicherung oft längerer Zeitraum beim Finden eines neuen Eigentümers
- Ausschreibung im Amtsblatt, per Internet, in der Denkmalbörse | unsere Erfahrungen zeigten, dass "Mund-zu-Mund" Werbung besser funktionierte
- oftmals lange Verhandlungen beim Abschluss vertraglicher Vereinbarungen und von Kaufverträgen
- Gutachten bei Grunderwerb und Weiterverkauf
- auch Rückabwicklungen von verkauften Objekten sind möglich |
   Rückfallklauseln in den Kaufverträgen
- keine allgemeingültigen Kriterien und kein allgemeines Ablaufschema, sondern Einzelfälle | Zeit, Geduld und Hartnäckigkeit!







Stadt Arnstadt, Stadtverwaltung, Bauamt, Abteilung Planung | Frau Dipl-Ing. Elke Herger, Abteilungsleiterin Planung Markt 1 | 99310 Arnstadt Tel: 03628 / 745 770

mail: elke.herger@stadtverwaltung.arnstadt.de

Sanierungsbetreuer für die Stadt Arnstadt Büro Für Stadtentwicklung | Frau Dr. Karola Hentschel Kohlgasse 7 | 99310 Arnstadt tel: 03628 / 60 1666

tel: 03628 / 60 1666

mail: k-hentschel@freenet.de