

| | | |
|--|---------------------|--|
| | Vorlagen-Nr. | |
| | 0551-BR/2016 | |

Stadtverwaltung Eisenach

Berichtsvorlage

| Dezernat | Amt | Aktenzeichen |
|--------------|------|--------------|
| Dezernat III | 61.1 | |

| |
|-----------------------------|
| Betreff |
| Projekt "Fürstenhof" |

| Beratungsfolge | Sitzung | Sitzungstermin | |
|---|---------|----------------|--|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport | Ö | 06.06.2016 | |
| Stadtrat der Stadt Eisenach | Ö | 14.06.2016 | |

Sachverhalt:

1. Beschlüsse

a. (0250-StR/2015) Der Stadtrat hat am 28.04.2015 der Erweiterung des Geltungsbereichs des Stadtumbauegebiets „Innenstadt-Georgenvorstadt“ um das Areal des Fürstenhofes zugestimmt. Diese Erweiterung war die Voraussetzung für die Erweiterung des Fördergebiets „Vorstadt“, um für den Fürstenhof im Rahmen eines Nachtrags zum Jahresantrag 2015 Städtebaufördermittel zur Gebäudesicherung aus dem Stadtumbauprogramm beantragen zu können.

b. (SN-0023/2015) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport hat am 14.09.2015 seine Zustimmung zum Teilabriss, zur Sanierung, Neunutzung und Neubebauung der Liegenschaft „Fürstenhof“ entsprechend des vorgelegten Nachnutzungskonzeptes nur unter der Bedingung gegeben, dass nach nochmaliger gutachterlicher Untersuchung für den Gebäude 4 wiederholt eine Rückbauempfehlung erfolgt (siehe Punkt 1c).

c. (SN-0029/2015) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport hat am 09.11.2015 seine Zustimmung zur Erteilung der erhaltensrechtlichen Genehmigung für den Teilabriss des Gebäudes Nr. 4 (nördliche Ecke mit Saaleingang zum ehemaligen Hotel Fürstenhof gegeben.

2. Baurechtlicher Verfahrensstand

a. Der Totalabbruch wurde am 30.03.2015 aus erhaltensrechtlichen Erwägungen durch die Stadt Eisenach abgelehnt.

b. Über die Erteilung der für die Verwirklichung des Nachnutzungskonzeptes erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse (Teilabbruch, Neubau, siehe Punkt 1 a und b) kann im Rahmen einer öffentlichen Berichtsvorlage nicht informiert werden, soweit die Verfahren im übertragenen Wirkungskreis geführt werden (Vorbescheid, denkmalrechtliche Erlaubnis, Widerspruchsverfahren).

c. Die Erteilung der erhaltensrechtlichen Genehmigungen, welche die Stadt Eisenach im eigenen Wirkungskreis vornimmt, erfolgte am 20.08.2015 (zu Punkt 1b) und am 18.11.2015 (zu Punkt 1c).

d. Anträge des Eigentümers zu einer weitergehenden Bebauung des Grundstückes im Bereich der Treppenanlage Luisenstraße wurden zwischenzeitlich zurückgezogen.

3. Erreichter Abstimmungsstand Stadt - Eigentümer vom November 2015

a. Erhalt Gebäude 1 und 2 sowie Teilbereich 8 (Casino) – siehe Anlage 2

- ablehnende erhaltensrechtliche Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung zum Antrag auf Totalabriss (siehe Punkt 2a) → die Gebäude 1, 2 und 4 sowie Teilbereich 8 (Casino) sind mindestens zu erhalten!
- Daraufhin Absicht des ET, die Gebäude 1 und 2 sowie Teilbereich 8 (Casino) zu erhalten – wie in der Bauvoranfrage (vgl. Punkt 1b) dargestellt.

b. Abriss Gebäude 4

- Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt Eisenach über die Beauftragung und Finanzierung einer erneuten, separaten gutachterlichen Stellungnahme für Gebäude 4 (vgl. Anlage 2) des Objekts Fürstenhof vom 09.07.2015, Ziel: Prüfung der Sicherungsfähigkeit des Gebäudes 4
- Die Gutachterliche Stellungnahme vom 25.08.2015 kommt zu dem Schluss, „dass eine bauliche Sicherungsfähigkeit des Gebäudes 4 mit angemessenen, verhältnismäßigen Mitteln und unter Ansatz einer grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.“
- Im Ergebnis stimmte der SUS zu, die erhaltensrechtliche Genehmigung des Abrisses des Gebäudes 4 zu erteilen (vgl. Punkt 1c).

c. Sicherung Gebäude 1 und 2

- Der Eigentümer wurde durch den Sanierungsbetreuer SSG zu Ablauf und Rahmenbedingungen einer Sicherungsmaßnahme der Baukörper 1 und 2 am 26.06.2015 informiert. Am 03.08.2015 fand darüber hinaus ein allgemeiner Abstimmungstermin in der Verwaltung statt:
- Zusage der Stadt, die Sicherung vorzubereiten (Kontingentanmeldung, etc.)
- Abstimmung mit dem Eigentümer am 23.11.15 über die Vorgehensweise bei der beabsichtigten Sicherungsmaßnahme und beim Einsatz von Städtebaufördermitteln gemäß zwischenzeitlich erfolgter Vorabstimmung mit dem Landesverwaltungsamt, Übergabe eines Mustervertrages an den Eigentümer

d. Neubebauung mit integriertem Erhalt (Voranfrage siehe Planskizze 1 - Anlage)

- Eine Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstückes wird in Fortführung der vorhandenen Bebauung unter der Bedingung zugelassen, dass die Gebäude in die faktische Bauflucht, welche sich aus der sich anschließenden Bebauung östlich der Luisen- und westlich der Waisenstraße ergibt, eingeordnet werden (Auflage gemäß Eintrag in der Anlage 1). Der unbebaute Grünzug bleibt dabei unberührt.
- Die geplante Sanierung der Gebäude Nr. 1 und 2 ist bauplanungsrechtlich zulässig, die Gestaltung hat sich dabei nach den Anforderungen aus der Baugestaltungssatzung „Südstadt“ zu richten. Die beiden Neubauten, die jeweils an den Stirnseiten der Gebäude 1 und 2 angebaut werden sollen, sind in der Höhenentwicklung dem Bestand anzupassen und dürfen diesen nicht überragen.

4. Aktivitäten ab Dezember 2015

- Anfrage von Planungsbüros durch die Stadt Eisenach zur Erstellung eines Sicherungskonzeptes (Vorentwurf einer Sicherungsplanung zur Klärung der Herangehensweise und Kostenschätzung)
- Angebot eines Sicherungsvertrages an den Eigentümer
- Vereinbarung von Besichtigungsterminen mit den Planungsbüros
- Eigentümer verweigert Objektbetretung durch Planungsbüros
- Übernahmeverlangen des Eigentümers nach § 173 Absatz 2 BauGB eingereicht: (Stadt soll das Grundstück übernehmen, das Vertragsangebot sei inakzeptabel)
- Das Verfahren der Übernahme soll auf Antrag des Bevollmächtigten des Eigentümers zunächst ruhig gestellt werden.
- Neue Gesprächsrunden zwischen Eigentümer und dem Bürgermeister am 15.02.2016 und 25.05.2016 zum Wiederaufgreifen des Abstimmungsstandes vom November 2015
- Neuerlicher Vorschlag der Verwaltung zum Abschluss einer Betretungsvollmacht am 01.06.16 und zum terminlichen Grob Ablauf einer Sicherungsmaßnahme

5. Zielstellung und beabsichtigte Vorgehensweise ab 01.06.2016

- Abschluss einer Betretungsvollmacht, Zuarbeit des Eigentümers zum Vorschlag der Verwaltung bis zum 10.06.2016 abgefordert
- Schlüsselübergabe an Stadt mit Schreiben vom 01.06.16 zeitnah erbeten
- Wiederholung des Verfahrens der Anfrage von Planungsbüros zur Erstellung eines Sicherungskonzeptes im Juli 2016 beabsichtigt
- Klärung der Finanzierung und Beauftragung des Sicherungskonzeptes aus Mitteln der Stadt Eisenach vorgesehen
- Das Sicherungskonzept soll im dritten Quartal vorliegen. Zeitgleich wird bis dahin das Verwertungskonzept des Eigentümers präzisiert und abgestimmt und ein qualifizierter Lageplan auf Vermessungsgrundlage erstellt. Dabei wird die Erfüllung die Auflagen aus dem Beschluss des SUS vom 14.09.2015 hinsichtlich Geschossigkeit und Baukorridor einvernehmlich abgestimmt.
- Auf der Grundlage des Sicherungskonzeptes werden im vierten Quartal 2016 gemäß erfolgter Kontingentanmeldung Fördermittel für die Sicherungsmaßnahme eingeworben.

- Die nachfolgende Sicherungsplanung und –durchführung findet auf vertraglicher Basis zwischen Eigentümer und der Stadt Eisenach statt (Vertragsabschluss). Der Vertragsschluss folgt unmittelbar auf die Bewilligung der Fördermittel und ist noch für 2016 avisiert.
- Die faktische Sicherungsmaßnahme kann aus heutiger Sicht 2017 im zeitigen Frühjahr beginnen und direkt in die Sanierung des verbleibenden Bestandes münden.

Das ganze Sicherungsverfahren (Städtebaufördermaßnahme) wird vom Erhaltungsgedanken getragen sein, es wird also nicht mehr um das „ob“ gehen, sondern um das „wie“ einer Sicherung, zunächst nur der Gebäude 1 und 2. Überlegungen zur baulichen Verwertung des Casinos werden folgen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Planskizze der möglichen Neubebauung in faktischem Baukorridor
- Anlage 2 - Darstellung der Gebäude und Gebäudeteile des Objektes Fürstenhof