

Aktenzeichen

Verfasser/in

Lautenbacher, Anja

Beratung

Bauausschuss

Datum

18.10.2021

öffentlich

Betreff

Tätigkeiten STADTBAU ANSBACH

a) Sachstandsbericht zur bisherigen Tätigkeit "Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH" im Rahmen der Eingliederung in die Stadt Ansbach als "Geschäftsbereich STADTBAU ANSBACH"

b) Laufende und aktuelle Projekte - Aufbau Leerstandsmanagement Wohnraum

Sachverhalt:

a) Sachstandsbericht zur bisherigen Tätigkeit "Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH" im Rahmen der Eingliederung in die Stadt Ansbach als "Geschäftsbereich STADTBAU ANSBACH"

Im Zeitraum von April 2020 bis September 2021 wurden über 50 Objekte im gesamten Gebiet der Stadt Ansbach lokalisiert und untersucht. 36 Objekte wurden als Entwicklungspotentiale eingestuft und davon bei 32 ein Kontakt mit den Eigentümern hergestellt.

Im Einzelnen bedeutet dies:

Sieben Objekte konnten nach einer genauen Recherche und Besichtigung ausgeschlossen werden. Gründe hierfür waren z.B. ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder Erreichbarkeit des Grundstücks.

13 Inhaber äußerten, dass die abgefragten Objekte für den Eigenbedarf bestimmt sind. Hier handelte es sich sowohl um unbebaute Grundstücke als auch Gewerbeobjekte oder Häuser.

Durch Initiative und Kaufverhandlungen der STADTBAU ANSBACH erkannte der Eigentümer zweier Grundstücken dessen Potential und bot diese in Eigeninitiative auf dem freien Immobilienmarkt an. Das Kaufangebot eines Interessenten überstieg bei diesem Grundstück das Angebot und die finanziellen Mittel der Stadt (STADTBAU). Dennoch werden dort Baulücken geschlossen, auf welchen voraussichtlich Wohnraum entstehen soll.

16 Objekte wurden als „Potential“ eingestuft. Hier wird laufend die Entwicklung/Situation beobachtet und bewertet, um bei gegebenen Anlass, reagieren zu können.

Derzeit werden vier Objekte entwickelt, saniert oder gebaut. Dazu gehören: Schaitbergerstraße 36, Kraußstraße 6, Fischerstraße 2 und perspektivisch das ehem. Messegelände (aktuell Stadtentwicklung/Liegenschaftsamt in Vorplanungen).

Im Rahmen der Altstadtentwicklung wurden bis zu gegenwärtigem Zeitpunkt mehrere Objekte lokalisiert und recherchiert.

In zwei Fällen war es nach dem ersten Gespräch mit den Eigentümern klar, dass diese Objekte von den Eigentümern selbst entwickelt und bewirtschaftet werden.

In einem Fall wurden zuvor Verhandlungsgespräche geführt. Allerdings, aufgrund der veränderten Marktsituation, entschied sich der Eigentümer die Immobilie doch zu behalten und weiter selbst zu bewirtschaften.

Aktuell laufen bei insgesamt sieben Fällen Verhandlungen, hiervon vier in der Altstadt, mit den Eigentümern. Bei einem Objekt steht der Ankauf kurz bevor.

b) Laufende und aktuelle Projekte – Aufbau Leerstandsmanagement Wohnraum

Die STADTBAU ANSBACH entwickelt derzeit drei Projekte. Untenstehend erhalten Sie eine kurze Zusammenfassung über die bisher durchgeführten Arbeiten / Aktivitäten:

Fischerstraße 2

Die Werkplanung ist erstellt und die Ausschreibung der Gewerke „Baumeister“, „Fenster“ und „Dacharbeiten“ wird vorbereitet.

Kraußstraße 6

Nach den erfolgreichen Kaufverhandlungen über das Anwesen im Herbst 2020 wurde dieses Objekt im 1. Quartal 2021 durch die Stadt Ansbach erworben. Ein Nutzungskonzept über 6 Wohneinheiten mit gefördertem Wohnraum sowie einem Tageskindertreff wurde erstellt. Einige der Räumlichkeiten dienen übergangsweise dem Amt für Kultur und Tourismus als Lager. Im Sommer 2021 wurde ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt. Anschließend erfolgte die Vergabe an einen Architekten. Die ersten Vorentwürfe liegen bereits vor.

Schaitbergerstraße 36

Nach dem Erwerb des Anwesens im Sommer 2020 als Schlüsselobjekt um die Hochwasserschutzmaßnahme des Freistaats zu befördern fand die Beräumung durch das Betriebsamt statt.

Im September 2020 fand die erste Begehung mit den zuständigen Verantwortlichen aus dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) sowie der unteren Denkmalschutzbehörde statt.

Auf Grundlage dieses Gespräches sollen die Gebäude, bevor weitere konzeptionelle Schritte gemacht werden, auf Alter (Zustand) und Tragfähigkeit untersucht werden (Voruntersuchung). Hierfür wurden ein Bauforscher, ein Statiker und eine Vermessungsfirma benötigt.

Im Winter 2020/2021 wurde das Dach wegen herabfallenden, abgebrochener Dachziegel mittels eines Schneefangbrettes abgesichert.

Für die auferlegten Voruntersuchungen wurden drei Unternehmen beauftragt. Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich laut Angebote incl. Eigenleistung (geschätzt) auf 38.294,00 €. Ein Zuschuss über 10.000,00 € wurde von dem BLfD im August 2021 bewilligt.

Damit die umfangreichen Voruntersuchungen durchgeführt werden konnten, mussten jedoch zuvor die neuzeitlichen Bauteile entfernt und drei Schürfen erstellt werden. Die

Entfernung der neuzeitlichen Bauteile sowie die Erstellung der Schürfen wurde durch das Betriebsamt durchgeführt. Zusätzlich, aufgrund der Eigenschaft als Bodendenkmal, musste die Erstellung der Schürfen von einer archäologischen Firma begleitet werden. Diese Arbeiten sind nunmehr abgeschlossen.

Ebenfalls konnte die benötigte Vermessung abgeschlossen werden und die Auswertung der Daten sowie die Erstellung der Pläne liegen zwischenzeitlich vor. Die anschließende Bauforschung und die statische Untersuchung sollen im Oktober bzw. November 2021 erfolgen.

Diesbezügliche Gutachten werden für Ende 2021 bzw. Anfang 2022 erwartet.

Kommunales Leerstandsmanagement im Bereich (sozialer) Wohnraum

Der stetig steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für die einkommensschwachen Gruppen in Ansbach steht dem gleichzeitigen Wegfall zahlreicher Wohnungen aus der Bindung für geförderten Wohnraum und dem fortschreitenden Leerstand inner- und außerhalb der Stadtzentren entgegen.

Diese Gegensätze sollen durch das Engagement der STADTBAU ANSBACH und durch die Einführung eines kommunalen Leerstandsmanagements gezielt angegangen werden.

Der Geschäftsbereich STADTBAU ANSBACH ist gemäß seinem Aufgabenbereich für die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden, der Schaffung von Wohnraum (min. 50 % sozialer Wohnraum) und der Bereitstellung von Wohnraum und Flächen für Existenzgründer zuständig. Hierbei ist die Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und der Stadtführung ein wichtiger Baustein.

Für das Leerstandsmanagement im Bereich Gewerbeimmobilien im Stadtgebiet Ansbach ist die Wirtschaftsförderung der Stadt zuständig. Bei der Bereitstellung von Flächen für Existenzgründer arbeitet die STADTBAU ANSBACH mit der Wirtschaftsförderung zusammen.

Das kommunale Leerstandsmanagement zielt auf Ansbacher Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen (z.B. Alleinerziehende, Familien, Geringverdiener, ALG I und II, Senioren und Behinderte) sowie auf Flüchtlinge mit guter Bleibeperspektive, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, ab. Über das Modell sollen private Vermieter/Eigentümer, die leerstehenden Wohnungen oder ungenutzte Immobilien besitzen, über Nutzungsmöglichkeiten angesprochen und beraten werden.

In der Vorarbeit hat die STADTBAU ANSBACH bereits mit anderen Kommunen Kontakt aufgenommen, welche uns einen kleinen Einblick über deren Aufbau und Strategie gewährt haben. Oftmals wird das Leerstandsmanagement überwiegend im Gewerbeimmobilienbereich genutzt und kaum im Sektor Wohnen. Allerdings konnten einige Informationen eingeholt und nachfolgende mögliche Aktivitäten erarbeitet werden:

- Bestandsanalyse
- Erster Ansprechpartner/in bei Anfragen: Geschäftsbereichsleiterin Anja Lautenbacher der STADTBAU ANSBACH → bei fachbezogenen Fragen

Weitergabe an Fachabteilung der Verwaltung der Stadt Ansbach
(Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Hochbauamt)

- Einbettung eines Kontaktbogens auf der Homepage der Stadt Ansbach für Meldungen von möglichen Leerständen
- Kauf von angebotenen Gebäuden/Grundstücke durch die Stadt Ansbach