



**Inhalt der Mitteilung:**

Das Kettenhaus liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes I der Stadt Prenzlau. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB durchgeführt. Vorrangiges Ziel der Sanierung ist die Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Bei dem Kettenhaus handelt es sich um ein stadtbildprägendes und unter Denkmalschutz stehendes Gebäude aus dem ausgehenden 18. Jahrhundert.

Das seit vielen Jahren leerstehende Gebäude wurde als Wohnhaus konzipiert und bis zu seinem Leerstand Mitte der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts als solches genutzt. Seit 1995 hat die Stadt Prenzlau mehrfach der Eigentümerin finanzielle Unterstützung für die Sanierung des Kettenhauses angeboten, die jedoch nicht angenommen wurden. Die untere Denkmalschutzbehörde ordnete mehrere Male Schritte für die bauliche Sicherung des Hauses an, die letztlich immer erfolglos blieben. Es kam durch die Eigentümerin trotz anderslautender Festsetzungen nur zu marginalen Sicherungsarbeiten. 2006 teilte die Eigentümerin der Stadt mit, dass sie beabsichtigt einen Antrag auf Löschung aus der Denkmalliste zu stellen. Dieser Antrag wurde durch die Stadt Prenzlau anfänglich unterstützt. Kurz darauf zeigte die Eigentümerin den Abriss des Gebäudes bei der unteren Bauaufsicht an und beantragte gleichzeitig die denkmalrechtliche Erlaubnis. Nachdem durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM) ein Gutachten zum Bauzustand des Kettenhauses vorgelegt wurde, kam es mit der Eigentümerin zu einem Treffen, in dem sie ihr grundsätzliches Einverständnis erklärte, das Gebäude mit akzeptabler Grundstücksfläche abzutreten.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ergeben sich die nachfolgenden 4 Optionen zur weiteren Verfahrensweise mit dem Denkmal Kettenhaus:

**1. Möglichkeit:** Die Stadt unterbreitet der Eigentümerin ein **Kaufangebot für das Gebäude mit dazugehöriger (noch zu bestimmender) Grundstücksfläche**. Eine **Sicherung (Konservierung)** des Denkmals für die Haushaltsjahre 2009/2010 wird vorbereitet.

Sowohl der Ankauf des Gebäudes inkl. Grundstück auf der Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens als auch die Gebäudesicherung ist nach Rücksprache mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig. Es ist jedoch die allgemeine Zweckbindung von 25 Jahren zu berücksichtigen, d. h. es müsste eine langjährige Konservierung qualitativ sichergestellt werden.

Entsprechend dem vorliegenden Gutachten werden sich die Kosten für eine nutzungsneutrale Sanierung (statisch-konstruktive Bauteile und Hüllensanierung) auf mindestens 550 - 600 T€ belaufen. Da diese Maßnahmen über eine Sicherung des Gebäudes zum Erhalt hinausgehen, wäre die Förderfähigkeit abzuklären. Der kommunale Miteleistungsanteil der Stadt Prenzlau im Rahmen der Städtebauförderung beträgt 1/3 der förderfähigen Gesamtkosten.



**Mitteilung:**

Es kann bei dieser Variante von einem städtischen Eigenanteil von mindestens 200 T€ ausgegangen werden; vermutlich liegt er noch höher, wenn nicht aller erforderlichen Maßnahmen förderfähig sind.

Nach Aussage des LBV besteht keine Verpflichtung nach erfolgter Konservierung des Gebäudes zu einer nachfolgenden Komplettsanierung. Sollte sich jedoch im Laufe des Zweckbindungszeitraumes eine Sanierung ergeben, muss dies dem Landesamt mitgeteilt werden.

Problematisch stellt sich aus Sicht der Stadtverwaltung bei dieser Option die Tatsache dar, dass zwar das Gebäude mit einem relativ hohem finanziellen Aufwand notdürftig erhalten wird, jedoch nach wie vor keine wirtschaftliche Nutzung vorhanden und in Aussicht ist. Auch wenn keine direkte Verpflichtung für die Stadt zur Komplettsanierung des Gebäudes aus den Fördermodalitäten ableitbar ist, würde sich mit den Folgejahren in der öffentlichen Wahrnehmung eine eher "moralische Verpflichtung" für die Stadt ergeben, das Gebäude nun komplett zu sanieren, was weitere Kosten verursachen würde in Höhe von ca. 400 T€. Das stellt dann wieder die Frage nach der wirtschaftlichen und inhaltlichen Nutzung des Objektes neu. Es ist den Bürgern sicherlich schwer zu vermitteln, dass die Stadt finanzielle Lasten zugunsten eines leistungsunwilligen Privateigentümers übernimmt.

**2. Möglichkeit:** Die Stadt Prenzlau spricht gegenüber der Eigentümerin ein **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB** aus. Hierbei sollte es sich aber um eine umfassende Sanierung, nicht nur um eine Sicherung des Objektes handeln, um zu gewährleisten, dass durch Vermietung auch Erträge erzielt werden. Die Sanierungskosten werden entsprechend dem durch das BLDAM erstellten Gutachten auf ca. 900 T€ geschätzt.

Vor dem Erlass der Gebote ist die Gemeinde verpflichtet die geplanten Maßnahmen mit dem Betroffenen zu erörtern, um nach Möglichkeit zu einer kooperativen Einigung zu gelangen. Der Eigentümer sollte dabei von der Gemeinde beraten werden, wie die Maßnahmen durchgeführt werden können und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Da bereits die Erörterung und Beratung die Verwirklichung der beabsichtigten Maßnahme ermöglichen sollen, sind die Gebote erst einmal als "Ultima Ratio" zu verstehen, d.h. es soll Handlungsdruck bei dem Eigentümer aufgebaut werden.

Im Vorfeld muss also unbedingt geklärt werden welche Zuschüsse bzw. Fördermöglichkeiten (Städtebauförderung, Denkmalpflege Landkreis und Land) zu erwarten sind, um so ein klares Bild bezüglich der Kostenverteilung zu erhalten. Entsprechend dem § 177 BauGB ist die Gemeinde berechtigt, ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot anzuordnen, wenn eine bauliche Anlage Mängel oder Missstände aufweist, die durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.



**noch Inhalt**

**der Mitteilung:**

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot verpflichtet den Eigentümer zum Einsatz der Mittel, die aus den Erträgen der baulichen Anlage aufgebracht werden können. Es kommt weder auf die subjektive noch objektive wirtschaftliche Zumutbarkeit an. Kosten, die über der Zumutbarkeitsgrenze liegen, sind von der Gemeinde zu erstatten, wenn die Aufwendungen wirtschaftlich unvertretbar oder unzumutbar sind. Es sei denn, der Eigentümer wird von einer anderen Seite bezuschusst, die Kosten kraft Gesetzes selbst tragen muss oder die rechtzeitige Instandsetzung vorwerfbar unterlassen hatte.

Gegenüber einem finanziell nicht leistungsfähigen Eigentümer kann die Gemeinde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nur im Wege der Ersatzvornahme durchsetzen; die Verhängung eines Zwangsgeldes wäre in einem solchen Falle ermessensfehlerhaft. Die Ersatzvornahme erfolgt zwar auch auf Kosten des Eigentümers. Ist dieser jedoch zur Finanzierung der Maßnahmen nicht in der Lage, so muss die Gemeinde, wenn sie ihr Gebot durchsetzen will, zunächst vorleisten und kann vom Eigentümer später nur die rentierlichen Kosten anfordern, die dieser - nach Abzug des von der Gemeinde zu tragenden Erstattungsbetrages für nicht durch Erträge gedeckte Kosten - zu tragen hat.

Aus Sicht des LBV stellt der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes nach § 177 BauGB für das Kettenhaus grundsätzlich eine mögliche Vorgehensweise dar, die aber als voraussichtlich sehr kosten- und zeitintensiv angesehen wird. Es wird mit zusätzlichen finanziellen Aufwendungen für erforderliche Rechtsbeistände, möglicher Prozesskosten und für die sich infolge des Zeitverzugs noch weiter verschlechternde Bausubstanz zu rechnen sein.

Aus den vorgenannten Gründen scheidet aus Sicht der Verwaltung diese Option ebenfalls aus.

**3. Möglichkeit: *Die Stadt stellt alle weiteren Aktivitäten zur Rettung des Kettenhauses ein.***

Mit dieser Option wäre die endgültige Aufgabe des Denkmals und mit Sicherheit in absehbarer Zeit der Abriss des Gebäudes verbunden.

**4. Möglichkeit:** Die Stadtverwaltung nimmt nochmals Kontakt zur Eigentümerin auf, mit dem Ziel, gemeinsam eine Möglichkeit der Vermarktung des ehemaligen Geländes der Brauerei inklusive des denkmalgeschützten Kettenhauses zu erlangen. Die Eigentümerin hat unlängst ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung des gesamten Areals erklärt; zu klären wäre, von welcher finanziellen Größenordnung die Eigentümerin nunmehr ausgeht.

In diesem Zusammenhang soll weiterhin geprüft werden, ob die Stadt Prenzlau vorerst als Zwischenerwerber auftritt und das Grundstück anschließend ganz oder auch in Teilflächen weiterveräußert.

Aus Sicht der Stadtverwaltung stellt diese Option der Suche eines oder mehrerer Investoren, die sich nicht nur des Denkmals annehmen, sondern die gesamte Fläche entwickeln als die einzige Möglichkeit dar, dass Denkmal "Kettenhaus" langfristig zu retten und einer Nutzung zuzuführen sowie das gesamte Areal der ehemaligen Brauerei zu entwickeln.



**noch Inhalt**

**der Mitteilung:**

In Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr könnte einem potentiellen Investor für das Denkmal die Förderung einer umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß B.3.1 der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung in Aussicht gestellt werden, wenn die erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Dazu gehören neben der Bereitschaft des Investors zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme die Vorlage eines qualifizierten Gutachtens zur Bausubstanz und zum voraussichtlichen Sanierungsaufwand inkl. einer belastbaren Kostenerstattungsbetragsberechnung sowie eine den Erfordernissen der Sanierung des Gebäudes Rechnung tragende Konzentration des Fördermitteleinsatzes. Das Landesamt hat hier, bei Vorlage der vorgenannten Voraussetzungen, die Bereitstellung zusätzliche Fördermittel angekündigt.

**Weitere Vorgehensweise:**

Die Stadtverwaltung wird daher, um das stadtbildprägende Einzeldenkmal nicht dem Verfall preiszugeben, entsprechend der Option 4 nochmals Kontakt zur Eigentümerin aufnehmen und eine mögliche Vermarktung des Objektes unter Inaussichtstellung von Städtebaufördermitteln forcieren. Im Vorab wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine B.3.1-Förderung gegeben sind (Gutachten und Kostenerstattungsbeitragsberechnung). Hier wird das vorliegende durch das BLDAM erstellte Gutachten eine wesentliche Grundlage bilden können.

Die Vermarktung des Grundstückes soll dann aktiv durch die Stadtverwaltung betrieben werden und ggf. mögliche Investoren direkt angesprochen werden.

Sollte diese Variante Erfolg haben, muss die Stadt Prenzlau bereit sein, in die Haushaltsplanung ab 2009 die notwendigen städtischen Eigenmittel für diese umfassende Sanierung einzustellen.

Nach der Sommerpause werden die Stadtverordneten erneut über den Sachstand informiert.

**Dr. Heinrich**

Amtsleiter Amt für Bauen, Stadt- und  
Ortsteilentwicklung

**Dr. Krause**

1. Beigeordneter

Abgestimmt mit:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Moser**

Bürgermeister