Hausmitteilung

Dresden.

☐ vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

GZ: (OB) 6 65.7

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Herrn Stadtrat
Thomas Löser

Datum: - 5. JUNI 2020

Sachsenbad: Sanierung und Konzeptausschreibung
AF0534/20

Sehr geehrter Herr Löser,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht.

Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Das Sächsische Oberverwaltungsgericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 SächsGemO. Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt. Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch beantworten.

„In Verbindung mit der Konzeptausschreibung zum Sachsenbad bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen.

1) **Wie wird seitens der Verwaltung die momentane Sicherung des Gebäudes eingeschätzt? Ist das Gebäude gegen Vandalismus und Einbruch geschützt? Was würde es kosten, diese Sicherung kurzfristig durchzuführen?“**

Die Liegenschaft Sachsenbad ist gegen Einbruch und Vandalismus gesichert. Das Außengelände ist vollständig verschlossen durch eine Zaunanlage. Ausnahme hier bildet die östliche Längsseite des Gebäudes, welche unmittelbar an den Spielplatz an der Rehefelder Straße grenzt. Hier wurden zum Schutz gegen Einbrüche, ebenso wie im gesamten Gebäude selbst, alle Keller- und Erdgeschossfenster zugemauert. Die Kellerlichtschächte wurden mit Stahlgittern gesichert oder zugeschüttet. Bis

auf eine Eingangstür sind alle Außentüren des Gebäudes dauerhaft verschlossen. Das Objekt unterliegt einmal wöchentlich einer Objektkontrolle, bei der besonders Einbruchspuren gesucht werden. Eine Polizeibegutachtung am 6. Mai 2020 ergab, dass von polizeilicher Seite aus gesehen die notwendigen Sicherungsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer durchgeführt wurden. Dennoch finden regelmäßig Einbrüche in das Sachsenbad statt. Im Zeitraum 2002 bis 2020 wurden 67 Maßnahmen durchgeführt, um das Gebäude gegen Einbruch zu sichern oder Einbruchsstellen wieder zu schließen. Die Kosten dafür betrugen 48.815,76 Euro.

Der perspektivisch erforderliche Verschluss der Fenster an der östlichen Gebäudeseite verursacht Kosten in Höhe von schätzungsweise 25.000 Euro.

2) „Ist das Dach des Gebäudes zur Zeit dicht? Was würde eine kurzfristige Notreparatur/ Notdeckung kosten?"

Nein, das Dach ist nicht dicht, siehe Luftbild (Anlage 1).

Die letzte Notsicherung des Daches wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die aufgewendeten Haushaltsmittel betrugen allein für diese Maßnahme 63.442 Euro, siehe Kostenaufstellung (Anlage 2). Durch Stürme im Oktober 2017 und Januar 2018 wurde die Notabdichtung/Notdeckung erneut stark beschädigt. Eine Wiederherstellung der Notabdichtung ist unter Berücksichtigung der Haushaltsmittel und mit dem Verweis auf die geplante Ausschreibung/Verkauf des Grundstückes zurückgestellt worden. Weiterführende Untersuchungen im Juli und August 2018 durch das Statikbüro Dr. Pflücke GmbH ergaben, dass der bestehende Dachaufbau – hölzernes Sparrendach mit Bretteinschalung – als nicht tragfähig angesehen werden muss. Ein Zugang von außen auf die Dächer wird hier ausgeschlossen.

Eine erneute kurzfristige Notreparatur / Notdeckung ist nicht möglich. Um das Gebäude vor witterungsbedingter Feuchtigkeit zu schützen, ist die Errichtung einer Notsicherung eines Wetterschutzdaches zum Erhaltung der maroden Bausubstanz zu empfehlen.

Das Wetterschutzdach wird auf einen Gerüstturm (ohne Verankerung), dass um das Gebäude aufgestellt wird, aufgelegt und befestigt. Die überschlägige Kostenannahme für den Aufbau des Gerüstturmes und des Wetterschutzdaches liegt in etwa bei 600.000 Euro einschl. Planung/Statik. Für die Standzeit wird eine Vorhaltung pro Jahr von ca. bei 341.000 Euro anfallen und diese sind in jedem Haushaltsjahr mit einzuplanen.

Diese überschlägige Kostenannahme beruht auf Baupreisen von Vergleichsobjekten und kann keine zuverlässige Kostenrahmenermittlung ersetzen. Hierfür wären vor allem im Hinblick auf die Größe des Gebäudes und die historische Bausubstanz noch umfangreichere Vorbetrachtungen zu Tragwerk, Gebäudezustand, Denkmalbelangen und Gründungsvoraussetzungen erforderlich.

Aus der Aufstellung des Gerüstturmes ergibt sich, die weiteren Fenster der Obergeschosse vor Einbruch zu sichern, d. h. diese Kosten würden noch hinzugerechnet werden.

3) „Wie schätzt die Verwaltung allgemein die Standsicherheit und Substanz des Gebäudes ein?"

Das Gebäude wurde zuletzt im Juli/August 2018 durch ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und im Juni 2019 durch das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden begutachtet.

Die Dachhaut des Sachsenbades ist durch Sturmschäden stark beschädigt. Eindringende Feuchtigkeit wirkt auf die Dachkonstruktion aus Holzbauteilen ein, welche von dem Statiker Dr. Pflücke in

seiner Beurteilung vom 26. September 2018 als nicht tragfähig eingeschätzt wird. Die Stahl-Fachwerkträger des Daches können ohne weitere Untersuchungen nicht eingeschätzt werden. Bei der Unterhangdecke aus Stahl und Glas, welche sich über dem Schwimmbeckenbereich befindet, besteht nach Dr. Pflücke Einsturzgefahr.

Die Bauaufsicht schätzt das Gebäude in ihrem Schreiben vom 20. Juni 2019 als stark ruinös und in einigen Bereichen als einsturzgefährdet ein und trifft folgende Aussagen:

„Große Teile der Dachkonstruktion sind bereits eingestürzt. [...] Auf der Glasdecke über dem Schwimmbecken liegt Schutt, der aus Teilen der Dachkonstruktion (Balken, Schalung), aus Resten der Fenster der Oberlichtbänder und Putz- und Mauerstücken besteht. Einige Füllungen der Glasdecke (über dem Schwimmbad) sind gebrochen, andere abgestürzt. [...]
Das in Teilen zerstörte Dach, die fehlende Dachentwässerung und nicht zuletzt der Grad der Zerstörung abgestürzter Balken und Holzbauteile lassen darauf schließen, dass bei dem Gebäude eine langjährige Durchfeuchtung tragender Bauteile stattfindet, die mittlerweile bis tief in das Gebäude hineinreicht. Während die Feuchteschäden bei der Holzkonstruktion augenfällig sind; liegt sie beim Mauerwerk, bei den Stahl-Fachwerkträgern, bei den Auflagern der Glasdecke und den Stahlbeton-Bauteilen nicht sogleich auf der Hand."

Ein Versagen dieser Bauteile wird durch die Bauaufsicht dennoch nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass sichere Erkenntnisse über den Grad der Schädigung und belastbare Annahmen zur Resttragfähigkeit erst durch weitergehende Beprobung gewonnen werden können.

Der Bauzustand des Erdgeschosses wird von Dr. Pflücke als verhältnismäßig gut eingeschätzt.

Das Untergeschoss des Sachsenbades ist eine Stahlbetonkonstruktion mit Außenwänden in Ziegelbauweise. Die Außenwände zeigen starke Durchfeuchtungen an. Die Stahlbetonkonstruktion ist, laut Dr. Pflücke, trotz Mängeln als standsicher einzuschätzen.

4) „Wurde Im Zuge der Ausschreibung die Möglichkeit einer Bebauung westlich an das Bestandsgebäude des Sachsenbades angrenzend mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert?"

Im Zuge der Vorbereitung und Durchführung des aktuellen Ausschreibungsverfahrens wurde eine Bebauung westlich des Sachsenbades zu keinem Zeitpunkt im Landesamt für Denkmalpflege angefragt oder in anderer Weise thematisiert.

Mit einem Anbau an das Sachsenbad würde die ohnehin sehr hohe Grundstücksauslastung weiter wachsen. Ob damit noch eine städtebaulich verträgliche Lösung mit einem Minimum an begrünten, unversiegelten Flächen erzielt werden kann, ist fraglich. Die derzeit unbebauten Flächen westlich des Gebäudes werden voraussichtlich in wesentlichen Teilen notwendige Nebenanlagen aufnehmen müssen, die für die Nachnutzung des Sachsenbades erforderlich werden. Auf Grund der großen Baumasse des Altbestands ist von einer hohen Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen für Fahrräder und Pkw auszugehen.

Sollten Überlegungen bestehen, das Sachsenbad baulich zu erweitern, sind dazu entsprechende Abstimmungen mit den Denkmalbehörden zu führen.

5) „Ist der westlich an das Grundstück im Besitz der LHD verbleibende Grundstücksstreifen prinzipiell überbaubar oder sprechen baurechtliche oder grundhafte Einwände dagegen?"

Der angesprochene Streifen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 263 b der Gemarkung Pieschen ist Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB und damit Bestandteil der Baufläche. Selbständig ist er schon auf Grund seines Zuschnitts nicht bebaubar.

Der Grundstücksstreifen ist auch wegen des dort befindlichen Leitungsbestandes nicht überbaubar. Die Fläche ist als Ausübungsfläche der Dienstbarkeit vertraglich gebunden. Das Recht ist im Grundbuch eingetragen.

Unabhängig von dem in der planungsrechtlichen Beurteilung der Bebauung des Grundstücksstreifens und des dort vorhandenen Leitungsbestandes kann seitens der Denkmalbehörde erst nach Vorliegen einer entsprechenden Planung die Bebaubarkeit des westlich des Sachsenbades verbleibenden Grundstücksstreifens beurteilt werden.

6) „Welche Fördermöglichkeiten gäbe es von Seiten des Bundes und des Landes für Notsicherungsmaßnahmen des Denkmals?"

Für Notsicherungsmaßnahmen am Sachsenbad können grundsätzlich Fördermittel bei der Landesdirektion Sachsen (Zuwendungen zum Schutz und der Pflege von Kulturdenkmalen) sowie dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (Sonderprogramm Denkmalpflege des Freistaates Sachsen sowie Denkmalschutz-Sonderprogramm der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien) beantragt werden.

Fördermöglichkeiten für eine Notsicherung mit einem Wetterschutzdach bestehen vom Bund voraussichtlich nicht. Beim Landesamt für Denkmalpflege besteht die Möglichkeit im dritten oder vierten Quartal 2020 einen Förderantrag zu stellen, für das Landesprogramm für Denkmalpflege oder das Sonderprogramm für Denkmalpflege.
Jedoch kann die Verwaltung nicht beurteilen, ob Fördermittel für 2021 bewilligt werden. Sollte eine Bewilligung (nur für den Aufbau) erfolgen, ist jedoch voraussichtlich eine maximale Förderquote von 50 Prozent zu erwarten.

Förderfähig wären Notsicherungsmaßnahmen nur dann, wenn wider Erwarten die o. g. Voraussetzungen gegeben sind, ein zeitlich klar fixiertes Konzept zur Reaktivierung des Standortes sowie städtische Eigenmittel in ausreichender Höhe seitens der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Förderung von Notsicherungsmaßnahmen aus Mitteln der Stadterneuerung muss ausgeschlossen werden, da zum einen kein aktives Förderprogramm der Stadterneuerung existiert und die Wahrscheinlichkeit für den künftigen Einsatz von Fördermitteln der Stadterneuerung für die Notsicherungsmaßnahmen ebenfalls fast ausgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

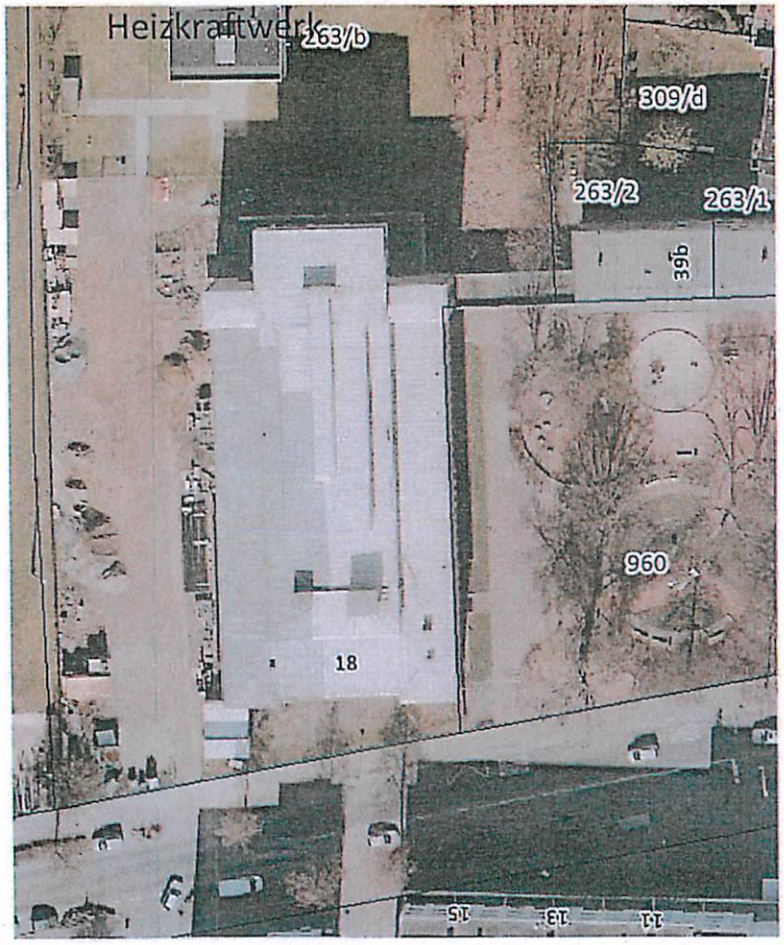
i.V. Detlef Sittel

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister

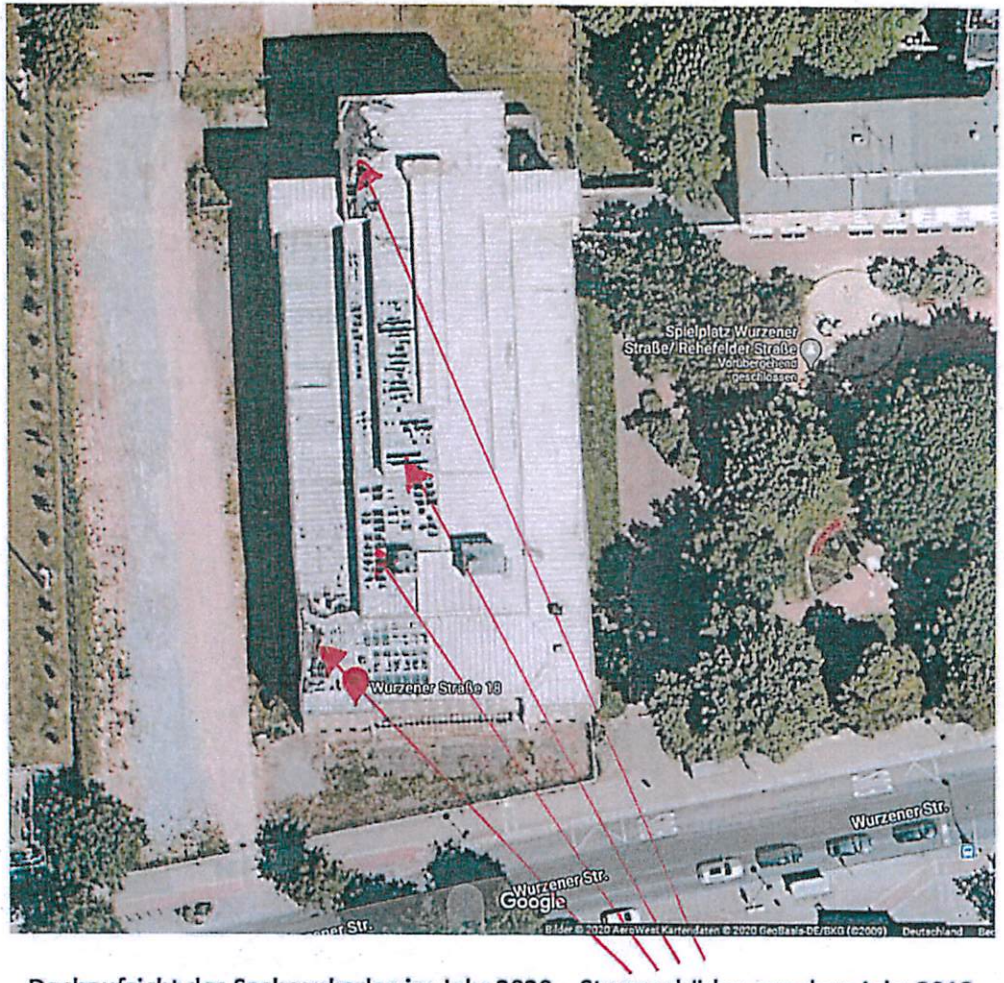
Dirk Hilbert

Anlagen

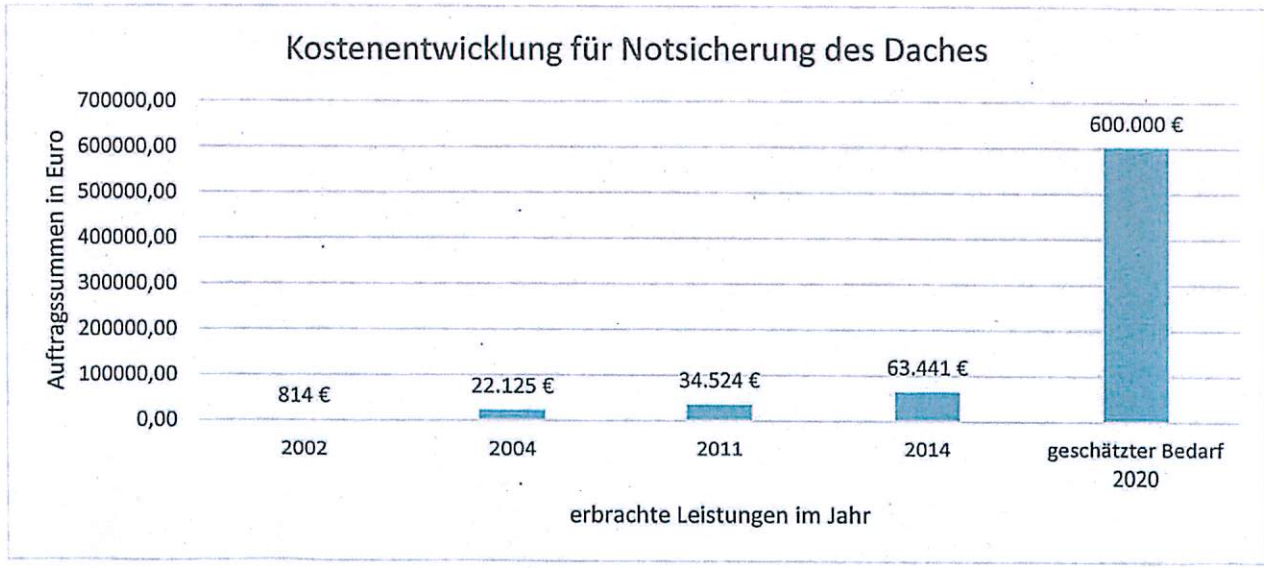
Anlage 1 – Abbildung der Dachschäden im ehemaligen Sachsenbad, Wurzener Straße 18 in 01127 Dresden



Dachaufsicht des Sachsenbades im Jahr 2017
Orthofotos der LH Dresden 2016/2017



Dachaufsicht des Sachsenbades im Jahr 2020 – Sturmschäden aus dem Jahr 2018
google earth 2020

Anlage 2 - Kosten für bereits durchgeführte Notsicherungen / Notdeckungen des Daches „ehemaliges Sachsenbad“

Datum	Betrag	Maßnahme	Begründung
12.09.2002	430,68 €	Dachabdichtung nach Sturm	Denkmalschutz/ allg. Objektsicherung
15.10.2002	383,09 €	Dachabdichtung	-//-
17.06.2004	22.124,92 €	Sicherungsarbeiten Dach	-//-
24.05.2011	34.524,17 €	Sicherungsarbeiten Dach	-//-
18.03.2014	24.322,91 €	Notsicherung Dach, 451 qm	-//-
20.10.2014	39.118,58 €	Notsicherung Dach, 730 qm	-//-
	120.904,35 €	**Dachabdichtungsarbeiten**