

## GOOD PRACTICE SUMMARY



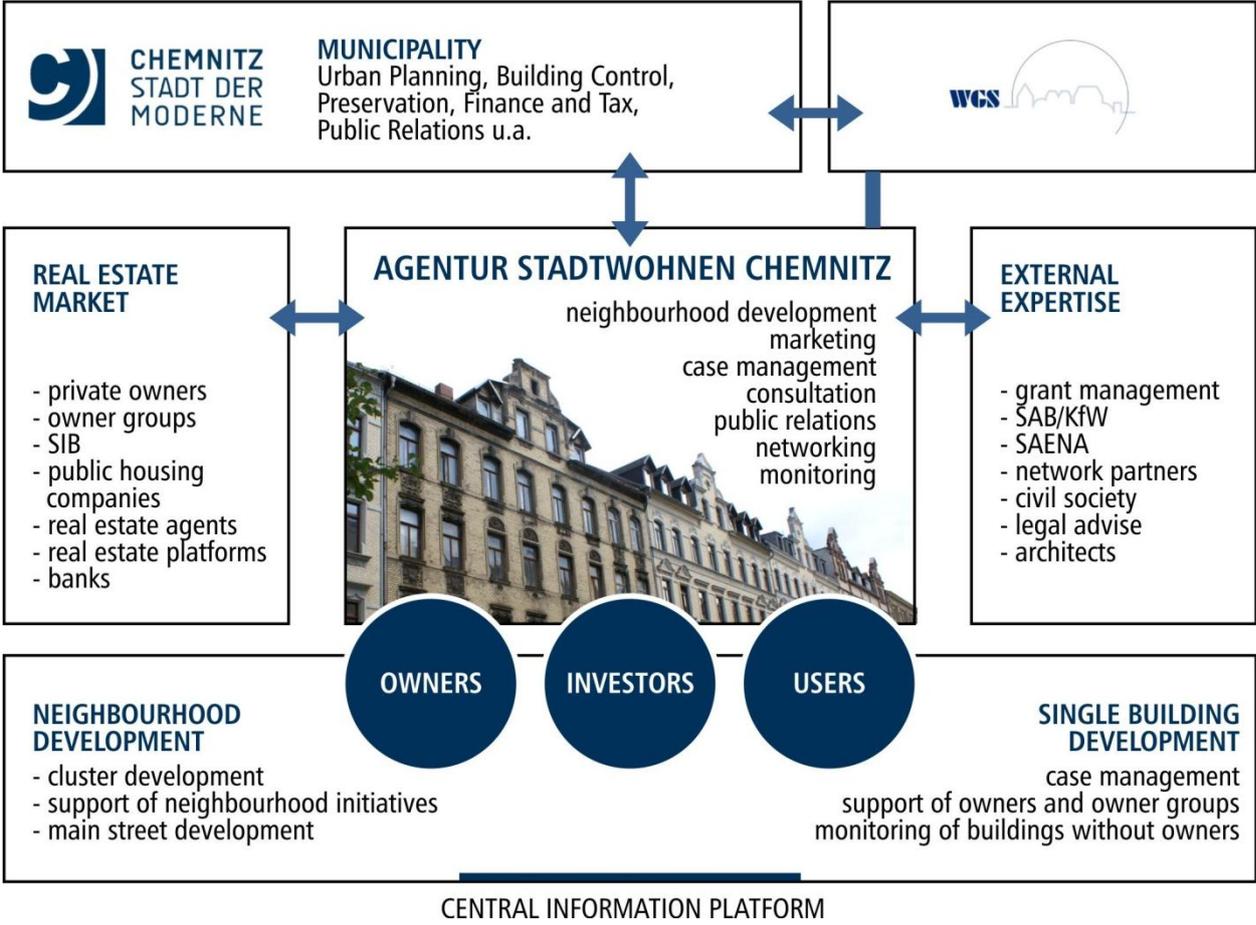
Müllerstraße 4 in Chemnitz

Let us introduce to you to a house. **Müllerstraße 4** is a building that is highly characteristic for the City of Chemnitz. Built in the city's boom years before World War I, it is a fine example of residential architecture at the turn of the century; 800 m<sup>2</sup>, originally two to three apartments per floor for middle income families. With its aesthetic façade composition from brick and local quarry stone it is an integral part of an almost complete ensemble of listed buildings along the Müllerstraße. Even though it stands on a main street, the location is actually quite good: only 1.5 km north of Chemnitz' inner city, close to the opera house and shopping facilities and in reasonable distance to the main station and parks.

It is obvious that its best times have passed. But when you look inside and consider its recent history you will encounter the disaster that is very common for many listed buildings in Chemnitz: After World War II the lack of both monetary and physical resources led to a slow decay of the building structure even though it continued to be in use until the early 1990s. After the reunification the building was one of those that did not experience a renovation but several changes in ownership. None of the owners were willing and able to revive the building. What followed was the severe neglect of its physical condition through water intrusion and vandalism. When we first entered the building it was in complete disrepair, as you can see on the pictures. The top floors were completely destroyed by rain water and dry rot, the rooms full of debris, the front and backyards were overgrown.

From the very beginning in the 1990s, the relevant authorities in Chemnitz were eager to **continually develop the city's historic residential districts**. Urban development funds were acquired from federal and state governments. They helped to improve the conditions in many places. However, the leftover buildings were increasingly becoming problems. Tested tools of urban development came to their limits in a city that is characterised by declining population and a weak real estate market. In many cases historic buildings had to be demolished. Müllerstraße 4 is just one characteristic example for a hundred or even hundreds of residential buildings in Chemnitz' extended inner city; buildings that are too important to be demolished but too numerous and too difficult to find a quick solution.

In 2012, the responsible authorities decided to extend the scope of an existing housing project to include a variety of strategies in order to enable a sustainable development of those disused apartment buildings in various states of disrepair. For the past five years are now working on this extended project called **Agentur StadtWohnen Chemnitz**, literally Chemnitz CityLiving Agency. The agency is a public initiative but carried out by two team members of a local urban development company. It is working informally in close liaison with the city's relevant departments: urban planning and development funding, historic preservation, building regulations, land registry and tax department; but also with relevant non-governmental initiatives in the funding districts, social and cultural associations, and individuals.



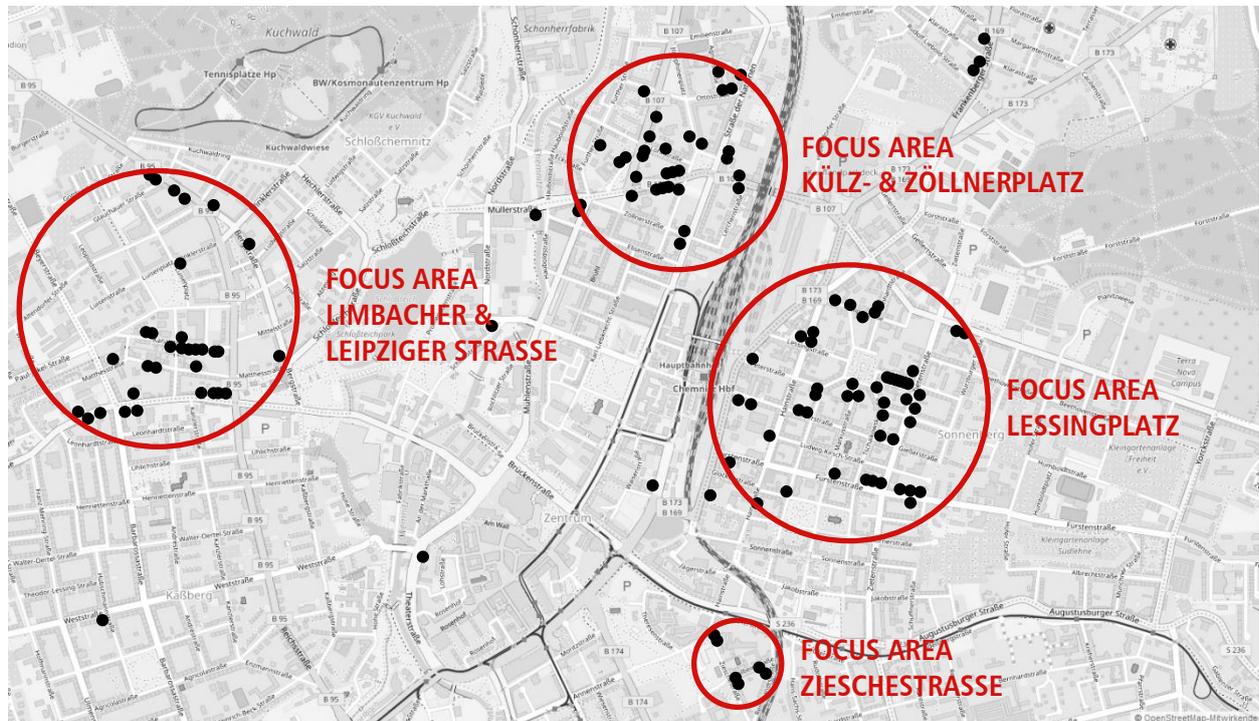
structural diagram

The strengths of this project and our work lie in two fields: First and foremost, it actually works as intended to **revitalise many of the buildings in need**. In the past five years we were monitoring more than 140 buildings, keeping contact with the owners of most of them. We published more than 40 on our website, helped to organise change of ownership of almost 50 and seeing or expecting the renovation and re-use of many of them. The project helps to reduce speculation. It helps to channel grant money to objects that need it most. And it helps to avoid future costs not only for the owners of decaying buildings but also for the municipal government.

The second strength of the project – which in this form has not been foreseeable at the beginning of the project – is the fact that the agency has become the **central collector and distributor of information** on the buildings. The agency helps, disseminates and connects in ways that neither public authorities nor private actors can achieve – through continuing communication with official partners from different segments of urban government and the informal, pro-active approach of the owners, local initiatives and players in the real estate market.

Apart from the activation of existing owners, most often the way to go is to facilitate a **change in ownership** if the owners are neither willing nor able to act. In those cases there are basically seven steps we take: First, we identify the building in need. Second, we collect basic data on the building. Third, we contact the owner to learn about his plans. Fourth, if the owner agrees, we publish the building on our website and in some cases on other platforms as well. Fifth, we organise visits of the buildings with interested people. Sixth, we connect potential buyers with the owners. Seventh, we accompany the buyers to liaise with municipal departments and other relevant actors. All of those services are free for owners and investors.

On the following map you can see those buildings we are working on in our main focus areas alone:



Identified buildings in the focus areas

Back to our example Müllerstraße 4: In 2013, we identified the necessity to act. We got in contact with the owner and acquired his consent to access and publish it. We connected to the building regulation department on safety issues, talked to the preservation departments on the historic significance and burdens for future investors, and we pre-checked on possible grants to support a renovation. We published the building on our website where interested parties could download a profile with the most important information. We invited investors, visited the building and actively connected them to the owner and the relevant authorities. After a few months and several potential investors, we finally saw the change of ownership to an investor who is now – supported by federal and state funds – securing the building structure and is planning to start the fully-fledged renovation in 2017.

This summary is only a rough overview of our project. **Our scope is wider.** We also support grass-roots housing projects. We help to find able buyers in case of auctions by court order or work as detectives in search of missing owners. The work of the agency is not a panacea and there are clear limitations in what is possible within the scope of this project. But at this point of time it is a functioning and successful tool and an extended arm of the local government.



„Chemnitz: Belegung von Gründerzeitgebäuden“

in: Brochure "Chancen für den Altbau", pp. 16-19

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2014

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMUB/VerschiedeneThemen/2014/chancen-altbau-stadtumbau-ost.html?nn=441920>

Freie Presse 17.05.2016

# In drei Jahren 75 Problem-Häuser saniert

Die Stadtverwaltung sieht Fortschritte bei der Rettung vom Verfall bedrohter Gebäude. Nicht alle Eigentümer handelten freiwillig.

VON MICHAEL BRANDENBURG

Die Anzahl der dem Verfall preisgegebenen Gebäude in Chemnitz nimmt ab. Seit Herbst 2012 seien etwa 75 solcher Häuser in der Stadt saniert worden, berichtete die Leiterin des Baugenehmigungsamtes, Sabine Strobel, jetzt den Mitgliedern des Bauausschusses. In ihrer Funktion steht sie zugleich einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung vor, die sich seit etwa dreieinhalb Jahren um sogenannte ruhmlose Gebäude kümmert.

Die Arbeitsgruppe, der außerdem Vertreter des Liegenschaftsamtes, des Stadtplanungsamtes, des Kassen- und Steueramtes sowie des Amtes für Gebäudemanagement und Hochbau angehören, tagte alle zwei Monate und habe zurzeit noch etwa 205 Objekte auf ihrer Beobachtungsliste, sagte Sabine Strobel.

„Wir merken, dass der Immobilien-Markt in Bewegung gekommen

ist“, begründete die Amtsleiterin die jüngsten Fortschritte. Für viele zuvor marode Gebäude hätten sich neue Eigentümer gefunden, die sich um die Häuser kümmern, sie zunächst zumindest sichern und später mit der Sanierung beginnen.

Ein Teil der Verkäufe werde von der Arbeitsgruppe initiiert, oftmals mit Unterstützung der städtischen Agentur StadtWohnen, die derzeit überwiegend in den Fördergebieten am Lessingplatz auf dem nördlichen Sonnenberg sowie Wilhelm-Külz-/Zöllnerplatz und Limbacher Straße/Leipziger Straße in Schlosschemnitz aktiv ist. Die Stadtverwaltung nutze beispielsweise ausstehende Grundsteuerzahlungen oder offene Rechnungen für Absperrungen und andere Sicherungsmaßnahmen, um gerichtliche Zwangsversteigerungen zu veranlassen.

Geeignete Käufer würden schon vorher gezielt gesucht, angesprochen und ihnen Unterstützung beispielsweise durch Städtebaufördergeld in Aussicht gestellt, erklärte Sabine Strobel die Vorgehensweise. Trotzdem nehme der Prozess von der oft schwierigen Kontaktaufnahme zum Eigentümer über einen Verkauf bis zur Sanierung häufig ein bis zwei Jahre in Anspruch.

Damit verfolgten die Arbeitsgruppe und die Agentur StadtWohnen nicht nur das Ziel, weitere Ab-

risse historisch wertvoller Bausubstanz, wie beispielsweise innerhalb von geschlossenen Häuserzeilen oder Karrees, zu begrenzen. Es werde zugleich der Einsatz von Steuergeldern für Abrisse reduziert, die sonst durch Untätigkeit der Eigentümer unvermeidlich geworden wären. So wurden von 300.000 Euro, die 2015 für solche sogenannten Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestanden haben, laut der Information

an den Bauausschuss lediglich 130.000 Euro für Sicherungsmaßnahmen ausgegeben.

Als Beispiele für jüngste „Erfolgsmodelle“ nannte Sabine Strobel die Häuser Sebastian-Bach-Straße 2 und 4 auf dem nördlichen Sonnenberg. Nachdem die Sicherheitsabspernung davor jahrelang von der Stadt bezahlt worden sei, habe das jetzt ein neuer Eigentümer übernommen, der die Gebäude auch sanieren

wolle. Auch das nicht weit davon entfernte Haus Markusstraße 35 und die Gebäude des Esche-Stiftes an der Forststraße unweit des CFC-Stadions hätten vor dem Abriss bewahrt werden können und würden jetzt erst einmal gesichert. An der Leipziger Straße habe ein neuer Eigentümer mit der Sanierung der Häuser 103, 107 und 111 begonnen. Zwei davon seien zuvor zwangsversteigert worden.



An der Leipziger Straße hat ein neuer Eigentümer mit der Sanierung der Häuser 103, 107 und 111 begonnen. Zwei der Gebäude waren zuvor nach Angaben aus dem Rathaus zwangsversteigert worden. FOTO: TONI SOLL

## Wo sich etwas tut

Gefährdete Kulturdenkmale unter Beobachtung der Stadtverwaltung:

- Annaberger Str. 110 (wird gesichert)
- Annaberger Str. 110a (versteigert)
- Annaberger Str. 348 (Sicherung geplant)
- Bruno-Salzer-Str. 2 (Dach gesichert)
- Ebersdorfer Str. 2 (Auflagen drohen)
- Forststr. 24-30 (Sanierung geplant)
- Fürstenstr. 83 (Abriss für 80 Prozent der Gebäude genehmigt)
- Heinrich-Schütz-Str. 14 (Zwangsversteigerung beantragt)
- Karl-Immermann-Str. 30 (Abriss genehmigt)
- Leipziger Str. 117 (Sanierung geplant)
- Markusstr. 35 (Kaufverhandlungen)
- Müllerstraße 2 (Sicherung geplant)
- Müllerstraße 4 (wird gesichert)
- Zöllnerplatz 19 (Auflagen drohen)
- Zwickauer Straße 152 (versteigert)

press coverage: „75 problematic buildings renovated within three years“

AGENTUR  
**StadtWohnen**  
CHEMNITZ

[STARTSEITE](#)
[ÜBER UNS](#)
[OBJEKT-PORTAL](#)
[AKTUELLES](#)
[ARBEITS-BEREICHE](#)
[BERATUNGS-ANGEBOT](#)
[KONTAKT](#)

OBJEKTPORTAL

Sie sind hier: [Startseite](#) > [Objektportal](#) > [Wohnlage Külz- & Zöllnerplatz](#)

ALLE WOHLNLAGEN

WOHLNLAGEN LESSINGPLATZ

WOHLNLAGEN KÜLZ- & ZÖLLNERPLATZ

WOHLNLAGEN LIMBACHER & LEIPZIGER STRASSE

## WOHLNLAGE KÜLZ- & ZÖLLNERPLATZ

Die Wohnlage Külz- & Zöllnerplatz liegt im Stadtteil Schlosschemnitz nördlich des Stadtzentrums und des Brühls unweit des Hauptbahnhofes, des zentralen Universitätscampus und des Opernhauses. Das Gebiet ist Verkehrsknotenpunkt sehr gut angebunden und Einkaufsmöglichkeiten existieren im unmittelbaren Umfeld, darunter die Sachsen-Allee am Thomas-Mann-Platz. Auch zum Schlosssteich und zum Chemnitzstadtwaldweg ist es nicht weit.

Steckbrief Wohnlage Külz- und Zöllnerplatz PDF-Datel | 557 kB

Karte

Satellit

© 2016 GeoBasis-DE/BKG (82009), Google, 100 m

AUGUST-BEBEL-STRASSE 10

Grundstücksfläche: 589 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche: 340 m<sup>2</sup>  
Wohneneinheiten: ca. 10  
Wohnfläche: 1120 m<sup>2</sup>  
(Gewerbeeinheiten: 1 (gestutzt))

KAUFPREIS 100.000 € (VB)

Denkmalschutz: Ja  
Bausubstanz: unsaniert, Sicherung durchgeführt  
Handlungsbedarf: komplette Modernisierung  
Gebäudetyp: Eckhaus

publication of endangered buildings on the project's website [www.stadtwohnen-chemnitz.de](http://www.stadtwohnen-chemnitz.de)