

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtsanierung  
Bearbeiter: Anke Görres

Vorlage-Nr.: SR047-2023

Datum: 29.08.2023  
Aktenzeichen: 632/043.2

## Beschlussvorlage

**Abbruch der Brache „ehemalige Scheune des Lahmann-Gutes in Friedrichstal“,  
Friedrichstal 4**

- **Beschluss zur Maßnahmedurchführung**
- **Außerplanmäßige Auszahlung und Aufwendung**

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	22.08.2023	N				
Stadtrat	30.08.2023	Ö				

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt dem geplanten Abbruch der Brache „ehemalige Scheune des Lahmann-Gutes in Friedrichstal“, Friedrichstal 4, Flurstück 1622/11 der Gemarkung Radeberg zu und befürwortet die Antragstellung zur Förderung des Vorhabens im Landesbrachenprogramm RL Brachenberäumung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag auf Fördermittel zur Beräumung der Brache einzureichen.

Der Stadtrat beschließt eine außerplanmäßige Auszahlung und Aufwendung für die Maßnahme Abbruch der Brache „ehemalige Scheune des Lahmann-Gutes in Friedrichstal“, Friedrichstal 4 in Höhe von 158.036,98 EUR. Die Deckung erfolgt in Höhe von 31.607,40 EUR (Eigenmittel 20 %) aus den Minderaufwendungen/-auszahlungen der im Ergebnishaushalt 2023 zur Verfügung stehenden Mittel für die Ortsplanung Kernstadt Radeberg und in Höhe von 126.429,58 EUR aus Fördermitteln (80 %).

*Die Durchführung der Abbruchmaßnahme erfolgt nur bei Bewilligung von Fördermitteln.*

Frank Höhme  
Oberbürgermeister

### **Begründung:**

Im Landesbrachenprogramm stehen für 2023 noch Mittel zur Beräumung kommunaler Brachen zur Verfügung. Um für die Stadt Radeberg daraus Mittel zu akquirieren, wurden die im Eigentum der Stadt Radeberg befindlichen Brachen geprüft.

Gemäß 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Radeberg vom 15.07.2022, Fachkonzept Brachen, befinden sich zwei Brachen im Eigentum der Stadt, die ehemalige Hüttermühle und die Ruine der Scheune des ehemaligen Lahmanngutes in Friedrichstal. Für das Objekt Hüttermühle werden bereits Entwicklungsziele für eine Sanierung mit touristischer Nutzung verfolgt. Die Scheune des ehemaligen Lahmanngutes, Friedrichstal 4, befindet sich in einem stark ruinösen Zustand, das Gebäude ist zum Teil eingefallen, auf dem Grundstück befinden sich Altablagerungen wie Asphaltfräsgut. Eine Beseitigung dieser leerstehenden, nicht mehr wirtschaftlich zu sanierenden Bausubstanz würde der strategischen Zielstellung des INSEK der Stadt Radeberg entsprechen. Der Zustand des Gebäudes stellt eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit dar, mit negativen Wirkungen auf das Umfeld und den Naturhaushalt.

Mit einer Antragstellung zur Förderung des Vorhabens im Landesbrachenprogramm besteht für die Stadt Radeberg die Möglichkeit, diese städtische Brache mit 80%-iger Förderung zu beseitigen. Gemäß INSEK der Stadt Radeberg könnte die städtische Fläche Friedrichstal 4 als „*Nutzung von Brachflächen (besonders in Siedlungsrandgebieten) für kommunale und privatwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen (auch in Vorleistung für zukünftige Bauvorhaben: Ökokonto)*“ dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Förderregelung RL Brachenberäumung bei einem Grundstücksverkauf innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss der Förderung der Veräußerungsgewinn oder etwaige Miet- und Pachteinnahmen, die vor dem Verkauf erzielt wurden, bis zur Höhe der ausgereichten Zuwendung zurückzuzahlen sind. Wird die Fläche innerhalb der 10 Jahre nur vermietet/verpachtet und nicht verkauft, müssen die Fördermittel nicht zurückgezahlt werden.

Zur Ermittlung eines Kostenrahmens für die Beräumung der Brache wurde nach Abfrage von drei geeigneten Planungsbüros das Büro Lunze beauftragt. Der vom Büro Lunze vom 11.08.2023 ermittelte Kostenrahmen beträgt 158.036,98 €. Diese erforderlichen finanziellen Mittel wurden in dem Haushalt 2023/2024 nicht veranschlagt. Von den geplanten Gesamtausgaben i.H.v. 158.036,98 € können förderfähige Ausgaben bei einer Fördermittelbewilligung von 80% durch Zuwendungen aus dem Landesbrachenprogramm finanziert werden. Der Eigenanteil von 20% i.H.v. 31.607,40 € kann aus den Minderaufwendungen/-auszahlungen der im Ergebnishaushalt 2023 zur Verfügung stehenden Mittel für die Ortsplanung Kernstadt Radeberg gedeckt werden. Ursprünglich war das Konzept für die Sanierung der Hüttermühle i.H.v. 30 T € im Ergebnishaushalt 2023 eingeplant, deren Finanzierung jedoch im Finanzhaushalt als Investition erfolgt.

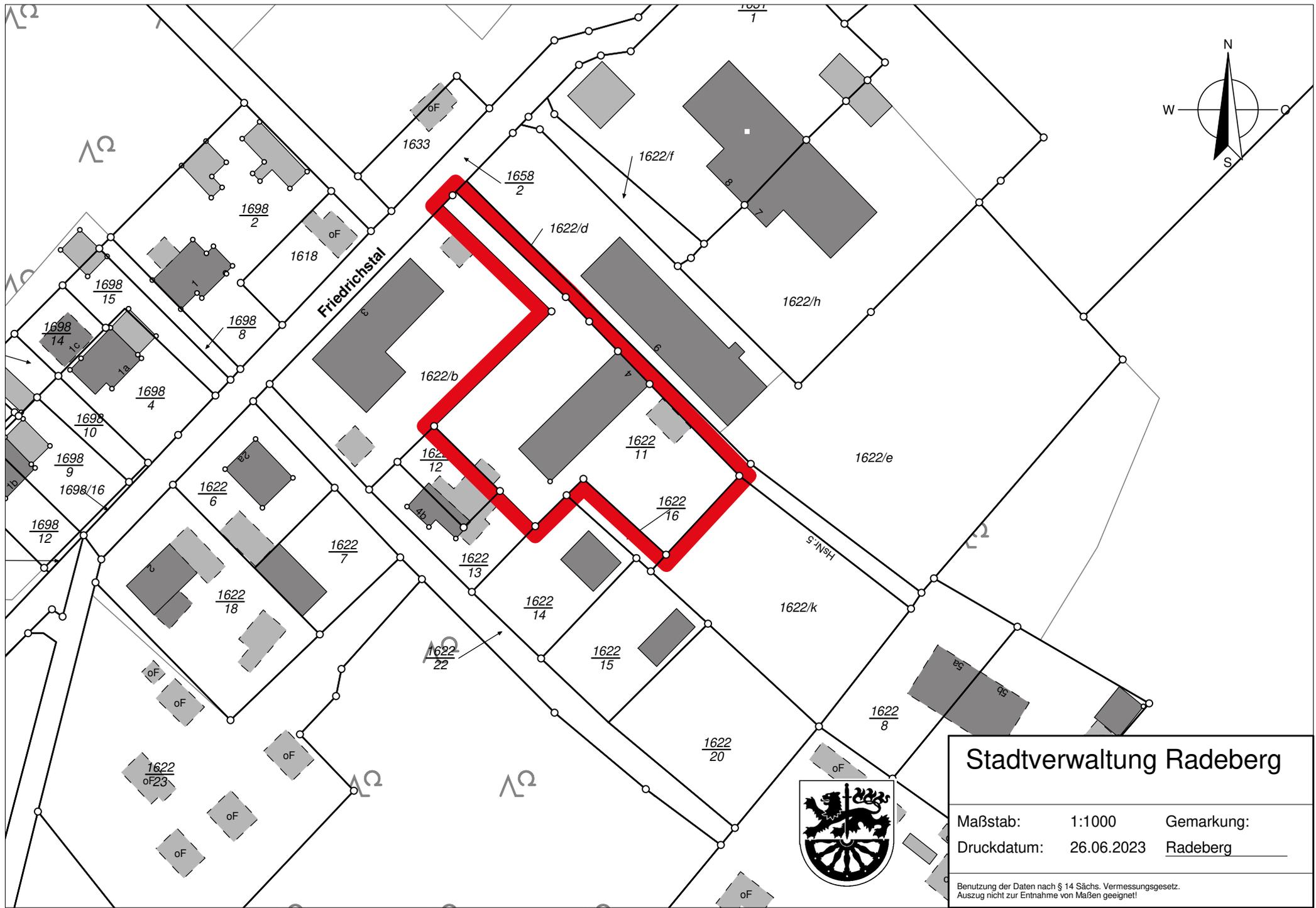
Anlage 1: Lageplan Brache Friedrichstal 4

Anlage 2: Datenblatt zur Brache Friedrichstal 4

Anlage 3: Kostenrahmen Abbruch Friedrichstal 4

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</b>
ja	
<b>Veranschlagung:</b>	
Ergebnishaushalt:	31.607,40 EUR Eigenanteil (20%)- Deckung aus Minderaufwendungen/-auszahlungen v. 2023 auf 5111.01.01.443160 (Ortsplanung Kernstadt Radeberg) 126.429,58 EUR Einnahme Fördermittel (80%)
Finanzhaushalt:	
<b>Haushaltsstelle:</b>	
1113.02.66.421111.23gKFSCx Abbruch Scheune Friedrichstal	

<b>Beteiligte Ämter</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Datum</b>	<b>Handzeichen/Name</b>
Kämmerei	Zustimmung	15.08.2023	Förster, Jeannette
Bauamt	Zustimmung	14.08.2023	Schellhorn, Uta



<b>Stadtverwaltung Radeberg</b>		
Maßstab:	1:1000	Gemarkung:
Druckdatum:	26.06.2023	<u>Radeberg</u>
<small>Benutzung der Daten nach § 14 Sächs. Vermessungsgesetz.          Auszug nicht zur Entnahme von Maßen geeignet!</small>		



<b>Abbruch der Brache „ehemalige Scheune des Lahmann-Gutes in Friedrichstal“, Friedrichstal 4</b>	
<b>Objektdaten</b>	
Lage	nördlich der Kernstadt, Flurstück 1622/11 der Gemarkung Radeberg, Außenbereich § 35 BauGB
Größe (GIS-Ausmessungen)	Grundstücksfläche: 1.820 m <sup>2</sup> Grundfläche Scheunengebäude: ca. 280 m <sup>2</sup> Grundfläche Schuppen: ca. 42 m <sup>2</sup>
Objektbeschreibung/-zustand	ruinöser Zustand des Scheunengebäudes, z. T. eingefallen, Leerstand, Altablagerungen im Grundstück, verwildertes Grundstück, städtebaulicher Missstand
Bisherige Nutzung	Bei der Brache handelt es sich um eine Scheune des ehem. Lahmannschen Gutes, errichtet vor 1865, deren landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist. Zu DDR-Zeiten bis 1981 diente das Objekt als Nebengebäude dem Altenheim "Friedrichstal". Ab 2004 Nutzung der Scheune durch einen Erbbauberechtigten als Lagerhalle, Stallung und für sonstige landwirtschaftliche Zwecke. Seit mind. 10 Jahren Leerstand und Verfall des Gebäudes.
Eigentümer	Stadt Radeberg GB-Blatt 2231, Erbbaurechtsvertrag zum o.g. Grundstück vom 21.10.2004, <i>Heimfall gemäß Stadtratsbeschluss SR x vom xxx</i>
Baurecht	verfahrensfreie Beseitigung nach § 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 SächsBO
Denkmalschutz	nein
Altlasten	kein SALKA-Eintrag
<b>Foto/Lageplan</b>	
	
<b>Abbruch der Brache</b>	
<b>Konzeptionelle Grundlage</b>	1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Radeberg (INSEK) v. 15.07.2022 mit Fachkonzept Brachen
<b>Städtebauliche Ziele</b>	Beseitigung der Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit und der negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld, Aufwertung des Ortsbildes, Begrünung der Fläche, ggf. Nutzung als Kompensationsfläche für zukünftige bauliche Eingriffe (z.B. Steuobstwiese)
<b>Notwendige Maßnahmen</b>	Abbruch der Gebäudesubstanz, Beseitigung und fachgerechte Entsorgung der Altablagerungen, Entsiegelung, einfache Begrünung

## 4. Kostenrahmen

### 4.1 Kostenrahmen nach Kostengruppen, II. Ebene gem. DIN 276-2008

06.08.2023 Revitalisierung Friedrichstal Kostenrahmen						Seite 1 von 1 DOK 276 Alle Währungsangaben Netto in EUR	
Kostengruppe	Stichwort	Menge	Einh	EP	GP	Gesamt	%
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>						
210	Herrichten		psch		89.962,75		0
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		FBG			<b>89.962,75</b>	0
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>						
510	Geländeflächen		psch		18.150,60		0
570	Pflanz- und Saatflächen		psch		7.650,84		0
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		AUF			<b>25.801,44</b>	0
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>						
730	Architekten- und Ingenieurleistung		psch		14.340,00		0
740	Gutachten und Beratung		psch		2.050,00		0
770	Allgemeine Baunebenkosten		psch		650,00		0
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		psch			<b>17.040,00</b>	0
	<b>Netto</b>					<b>132.804,19</b>	
	<b>MwSt</b>					<b>25.232,79</b>	
	<b>Brutto</b>					<b>158.036,98</b>	