

Begründung

I. Sachstandsbericht

Das seit Ende der 80iger Jahre des vorigen Jahrhunderts ungenutzte ehemals als „Kino der Jugend“ bekannte Backsteingebäude Eisenbahnstraße 162 wurde 1890 errichtet. Zur damaligen Zeit war es Bestandteil der zwischen der Riesaer Straße und Eisenbahnstraße ansässigen Gasanstalt.

Nach Schließung der Gasanstalt erfolgte 1928 erstmals die Nutzung des Gebäudes als Kino, seinerzeit „Fortuna-Lichtspiele“ genannt. Weder die in den 50/60iger Jahren durchgeführte Vergrößerung, der vor der Leinwand befindlichen Bühne, noch die Umstellung auf Breitfilmformat konnten die Einstellung des Spielbetriebes im Jahr 1987 verhindern.

Das denkmalgeschützte Gebäude konnte seit der Schließung vor fast dreißig Jahren keiner Nachnutzung zugeführt werden.

Da das unmittelbar angrenzende städtische Grundstück der Stadtbeleuchtung als Fachamtsliegenschaft dient, wurde in Erwägung gezogen, das in Rede stehende Gebäude als Verkehrsmanagementzentrale herzurichten und zukünftig als Fachamtsliegenschaft zu nutzen. Dieses Vorhaben wird jedoch nicht mehr verfolgt.

Die beteiligten Fachämter verständigten sich dahingehend, dass die Sicherung des Daches als dringlichste Maßnahme vorzunehmen ist. Für die Dachsicherung sollte eine über die Notsicherung hinausgehende Ertüchtigung in Erwägung gezogen werden. Laut vorliegendem Fachgutachten ist die Standsicherheit des Gebäudes für eine ordentliche Dachinstandsetzung gegeben. Die auszuführenden Arbeiten wurden im Detail mit der Abteilung Denkmalpflege des ABD abgestimmt und würden die Neueindeckung des Daches sowie Arbeiten am Dachstuhl und den angrenzenden Bauteilen, die der Sicherung der Funktionsfähigkeit dienen, umfassen.

Die Finanzierung der Dachinstandsetzung sollte ursprünglich über entsprechend beantragte Fördermittel des Denkmalschutzes (die Förderquote hätte bis zu 50% der Gesamtmaßnahme betragen können) sowie aus Haushaltsmitteln der AG Verwahrloste Immobilien sichergestellt werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege teilte nunmehr im Juli 2016 mit, dass bei der Gewährung der Denkmalschutzfördermittel das Vorhaben „Kino der Jugend“ keine Berücksichtigung fand.

Das bürgerschaftliche Engagement, welches dem Verwaltungshandeln vorausging, zielte zwar im ersten Schritt auf die Sicherung, speziell auf die Dachsicherung, des Gebäudes ab, meint aber die Rettung und Wiederbelebung des Gesamtgebäudes. Die Gründungsmitglieder des Vereins IG FORTUNA – Kino der Jugend möchten sich genau dieser Aufgabe widmen.

Der übergeordneten Planung (INSEK) entsprechend, ist das denkmalgeschützte Gebäude für Nutzungen geeignet, welche die „Zentrenfunktion“ der Eisenbahnstraße stärken. Dazu zählen u. a. Schank- und Speisewirtschaft, zentrenkonformer Einzelhandel oder Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und/oder sportliche Zwecke sowie nicht störende gewerbliche Nutzung.

II. Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Dachhaut sowie Teile des Dachstuhles sind dringend sanierungsbedürftig. Die Wand- und Deckenkonstruktionen sind stark geschädigt und in Teilbereichen bereits eingestürzt.

Ein gefahrloses Betreten des Gebäudes ist derzeit nicht möglich. Zusätzlich schreitet die Verschlechterung des Gebäudezustandes ständig voran und treibt somit die erforderlichen Sanierungskosten weiter in die Höhe.

Auszug aus dem erstellten Kurzgutachten vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Zitat: "Das Gebäude ist also so marode, dass ihm **kein Wert mehr** beigemessen werden kann."

Im Rahmen der Gebäudesicherung werden nach erneuter Prüfung des Bauzustandes u. a. folgende Sofortmaßnahmen erforderlich:

- Absturzsicherung der eingestürzten Bereiche im Fußboden des Erdgeschosses
- Sicherung der eingestürzten Kellerdecke
- Herstellung einer gefahrlosen Begehbarkeit des Gebäudes
- Bergung loser Dachsteine und defekter Bauteile des Dachstuhles und des Deckentragwerkes
- Aufbringen einer temporären wetterfesten Folie zur Minderung des weiteren Verfalls
- Herstellung einer notdürftigen Dachentwässerung
- Rückbau der einsturzgefährdeten Unterhangdecke
- Schuttberäumung und Entsorgung

Die Maßnahmen zur Gebäudesicherung werden bis zu einem Maximalwert von 70.000,00 € netto (83.300,00 € brutto) durchgeführt. Zur Finanzierung sind die bereits vorgesehenen Mittel der Arbeitsgruppe „Verwahrloste Immobilien“ einzusetzen.

Dies wird zunächst den weiteren Verfall eindämmen und gleichzeitig eine Begehbarkeit des Gebäudes absichern. Die Verwaltung bereitet bereits Maßnahmen zur Gebäudesicherung vor.

Da die Finanzierung sich notwendigerweise anschließender Sanierungsmaßnahmen nicht gesichert ist und da die Verwaltung selbst keine Verwendung für das Objekt hat, wird nach Durchführung der Sicherungsmaßnahmen eine Veräußerung des Objektes im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung mit Konzept angestrebt. Dazu sind unter Einbeziehung der betroffenen Fachämter der Dezernate IV und VI die Zielstellungen zu erarbeiten und dem zu bildenden Beteiligungsgremium gemäß Ratsbeschluss A-00058/14 vorzulegen.

Eine Ausschreibung zur Bestellung eines Erbbaurechts wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung mit Konzept ebenfalls geprüft. Hierbei ist das Risiko eines späteren Notleidens für die Stadt Leipzig abzuwägen.

Sollte im Ergebnis der Ausschreibung eine Kultureinrichtung entstehen, kann der neue Eigentümer/ Nutzer fachlich begleitet werden. Im Rahmen des neu beantragten „Soziale-Stadt-Gebietes“ im Leipziger Osten wird seitens der Verwaltung geprüft, ob Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes als Magistralenzentrum für kulturelle, soziale und/oder gemeinwesenorientierte Angebote eingesetzt werden können.