



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagennr.: **SR 32/12 – 09/14**

Gremium: Stadtrat

federführendes Amt: Oberbürgermeister

Stand des Verfahrens:					
Gremium:	Stadtrat			Sitzungstermin:	18.07.2012
Beratungsstatus:	X	zur Beschlussfassung		Öffentlichkeit:	X öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

Beschlussfassung:					<p>Siegel, Unterschrift</p>
abgestimmt am:	18.07.2012	ausgefertigt am:	19.07.2012		
stimmberechtigte Mitglieder:	35				
davon anwesend:	28	Nichtteilnahme:	0		
dafür:	28	dagegen:	0	Enthaltungen: 0	

Gegenstand der Vorlage:

Ehemaliger „Gasthof Serkowitz“

Hier: Grundsatzentscheidung zum weiteren Umgang mit dieser historisch bedeutsamen Immobilie

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat am 18.07.2012 beschließt insbesondere auch in Wahrnehmung seiner Verantwortung für die Bewahrung des in seiner Historie bis in das Jahr 1337 – damit ältester Gasthof der Löbnitz – zurückreichenden Gebäudes des Gasthofes Serkowitz Folgendes:

1. Zur Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes wird das Dach umgehend im Umfang der Aufstellung der Verwaltung vom 21.05.2012 (**Anlage 1**) saniert. Die dazu erforderlichen Finanzmittel werden der allgemeinen Rücklage entnommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel das Objekt auf der Grundlage des Wertgutachtes vom 10.04.2012 (**Anlage 2**) sowie unter Berücksichtigung der werterhöhenden Maßnahmen nach Ziffer 1 zum Verkauf bzw. zur Übernahme in Erbbaupacht auszuschreiben. Zwingender Bestandteil der Ausschreibung soll neben der Vorlage eines Finanzierungs-

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>einstimmig</i>	<i>mehrheitlich</i>	<i>abgelehnt</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
BKSA	26.06.2012	nö.	x			x	
VFA	04.07.2012	nö.	x				x
SR	18.07.2012	ö	x				x

konzeptes auch die Vorlage eines Nutzungskonzeptes sein. Des Weiteren ist in geeigneter Weise ein Heimfall an die Stadt zu vereinbaren.

rechtliche Grundlagen:

§ 28 Abs. 1 SächsGemO

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:	X	ja		nein		
Gesamtkosten der Maßnahme (Grobschätzung):	etwa 75.000 Euro					
<u>Finanzierung:</u>						
HHSt	Bezeichnung	Betrag	planmäßig	üpl	apl	HHR
einnahmeseitig:						
91000.31000	Entnahme aus der all-gemeinen Rücklage	etwa 75.000,00			X	
ausgabeseitig:						
88000.94004	Dachsanierung Gasthof Serkowitz	etwa 75.000,00			X	
<u>Folgekosten:</u>						
Vermögenshaushalt: (jährl.)	- keine -	Verwaltungshaushalt: (jährl.)	Ifd. Gebäudesicherung bis zur Objektübergabe			
<u>Bemerkungen:</u>						
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	05.07.12		
	Mitzeichnung HH-SB bew. Dienststelle		Datum:	—		
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	05.07.12		
	Mitzeichnung Kämmereiamt:		Datum:	05.07.12		



Wendsche

Begründung:

Vorgeschichte:

Der Gasthof Serkowitz geht in seiner Geschichte bis in das Jahr 1337, erstmalige urkundliche Erwähnung als Erbschenke, zurück. Er ist damit der älteste Gasthof der Löbnitz. Besondere Bedeutung erlangte der Gasthof durch seine Lage an der alten Poststraße von Dresden nach Meißen. Die heutigen Gebäude gehen ca. auf das Jahr 1869 und den damaligen neuen Eigentümer, Herrn Friedrich August Huhle, zurück. (Auszüge aus Wertgutachten)

Die zahlreichen historisch überkommenen Gasthöfe im Radebeuler Stadtgebiet hatten jedoch bereits zu DDR-Zeiten mit geänderten wirtschaftlichen Randbedingungen zu kämpfen und

Dateiname: SR32Juli_Gasthof Serkowitz



wurden teilweise auch als Produktionsstätten zweckentfremdet, so zeitweise auch der Gasthof Serkowitz als Schneiderwerkstatt des VEB Herrenmode Novitas.

Mit dem grundlegenden gesellschaftlichen Umbruch 1989/1990 veränderten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nochmals grundlegend. In der Folge fielen bis zum heutigen Tage nahezu alle historischen Gasthöfe im Stadtgebiet dem Abriss zum Opfer. Lediglich die historischen Objekte entlang des Altkötzschenbrodaer Dorfgangers konnten sowohl baulich als auch hinsichtlich des Fortbestandes der Gaststättennutzung bis heute fortbestehen.

Der Gasthof Serkowitz hat nach 1989/1990 eine wechselvolle gastronomische Nutzung hinter sich, die letztlich nach wiederholten Betreiberwechseln zur vollständigen Nutzungsaufgabe führte. Eine grundlegende Sanierung der historischen Bausubstanz erfolgte in dieser Zeit nicht, letztlich sicher auch aus Rentabilitätsüberlegungen der jeweiligen Eigentümer/Nutzer.

In den Jahren 2004 bis 2006 kam es schließlich zur Anordnung der Zwangsverwaltung und nachfolgend zur Anordnung der Zwangsversteigerung. Auf Grund der herausragenden stadtgeschichtlichen Bedeutung sowie der zentralen Lage im Ortskern von Radebeul-Serkowitz entschloss sich die Stadt mit dem Ziel der Sicherung des Objektes zur Teilnahme an der Zwangsversteigerung. Mit Zuschlagsbeschluss vom 29.11.2007 sowie dessen grundbuchlicher Eintragung am 15.07.2008 wurde die Stadt für 10.000 Euro Eigentümer des Objektes unter vollständiger Lastenfreistellung.

In der Folge konnte die Stadt das Objekt weitgehend beräumen und vor allem im Hofbereich zahllose verschlissene Anbauten abbrechen. Zudem wurde der öffentliche Straßenbereich vor dem Gasthof im Zuge der Sanierung der Kötzschenbrodaer Straße deutlich aufgewertet und durch die Anlage eines Fußgängerüberweges samt ÖPNV-Haltestelle auch verkehrstechnisch deutlich besser angebunden.

Derzeit besteht mit Herrn Zabka ein Mietvertrag zur Einlagerung seines „Lügenmuseums“. Herr Zabka ist bereits vor geraumer Zeit an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, dass Objekt als neuen Standort seines „Lügenmuseums“ nutzen zu dürfen. Zur Vorbereitung der dafür notwendigen Gremienentscheidungen erfolgten auf der Grundlage der Ergebnisse der Erstbefassung im BKSA Ende 2011/Anfang 2012 seitens der Verwaltung diverse Voruntersuchungen. Sie bilden die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Beschlussantrag.

Ziffer 1 des Beschlussvorschlages

Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert beträgt 125.000 Euro. Angesichts des geringen Einstandspreises der Stadt ist das Objekt daher für die Stadt weiterhin als werthaltig anzusehen. Die herausragende stadtgeschichtliche Bedeutung nicht nur für den Ortsteil Serkowitz (= ältester Gasthof der Lößnitz) verbunden mit dem Status als Denkmalobjekt erfordern einen besonders verantwortungsvollen und besonnenen Umgang mit diesem Objekt. Es ist zudem einer der letzten als Bauwerk noch existierenden historischen Gasthöfe.

Die Stadt hat nach dem Erwerb des Objektes im Zuge der Zwangsversteigerung ihrerseits bereits diverse Vorleistungen zur Sicherung (Beräumung/Abbruch) sowie zur städtebaulichen

Dateiname: SR32Juli_Gasthof Serkowitz



Aufwertung des Umfeldes (Straßensanierung, Vorplatzgestaltung, Fußgängerüberweg, Bushaltestelle) geleistet.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten schätzt die Vermarktungssituation (Seite 10) grundsätzlich wie folgt ein:

„Um einen Gaststättenbetrieb mit Saalnutzung wieder ins Leben zu rufen, ist der zu betreibende Kostenaufwand gegenüber dem zu erwartenden Nutzen zu hoch. Dieser ist schwer einschätzbar, zumal auch die äußeren Bedingungen wie Parkplätze u.a. nicht förderlich sind. Die in den letzten Jahren gescheiterten Versuche für eine Aufrechterhaltung bzw. Neugestaltung einer gastronomischen Einrichtung bestätigen die Aussage bezüglich der unrentablen Nutzung.

Als Alternativlösung käme ein künftiger Betrieb für Ausstellungen, Lager und auch zum Wohnen (nur der Bestand) in Frage.“

Um hier ohne Druck auf Grund fortschreitenden Gebäudeverfalls eine für die Stadt und das Objekt möglichst nachhaltige Entscheidung treffen zu können, erscheint es geboten, dass Dach umgehend mit städtischen Mitteln zu sanieren (Grundsicherung für die nächsten 15 bis 20 Jahre). Die dazu erforderlichen Mittel könnten dabei der vorhandenen allgemeinen Rücklage entnommen werden. Der tatsächliche Kostenaufwand ist erst nach den Ergebnissen eines Holzschutzgutachters im Zuge der weiteren Planungsschritte besser kalkulierbar.

Dies sichert bzw. erhöht nicht nur den Gebäudewert, sondern verschafft auch vor allem zeitlichen Spielraum für die Einwerbung und Verhandlung/Bewertung von Nutzungskonzepten.

Ziffer 2 des Beschlussvorschlages

Eine deutschlandweite Ausschreibung des Objektes bietet die Chance, belastbare Angebote zur Übernahme/Nutzung des Objektes zu erzielen. Dabei sollte neben dem direkten Verkauf auch die Möglichkeit der Übergabe des Objektes in Form eines Erbbaurechtes ins Auge gefasst werden.

Neben einem Finanzierungskonzept sollte dabei zwingend auch ein Nutzungskonzept abgefordert werden. Neben dem naturgemäß zu bevorzugenden Wiederaufleben der gastronomischen Nutzung sollten jedoch auch alternative Nutzungen zugelassen werden. Dabei sollten vollständige oder teilweise der Öffentlichkeit zugängliche oder dem nahekommende Lösungen bevorzugt werden. Letztlich sind aber auch rein private, z.B. Wohn- oder Gewerbenutzungen ohne Publikumsverkehr, vorstellbar.

Allerdings sollte sich die Stadt auf Grund der herausragenden stadtgeschichtlichen Bedeutung in geeigneter Weise ein grundbuchlich eingetragenes Rückfallrecht/Vorkaufsrecht sichern.

Die Kulturstiftung des Freistaates Sachsen betrachtet das Projekt der Einrichtung eines „Lügnemuseums“ derzeit kritisch (**Anlage 3**).

Anlagen

Dateiname: SR32Juli_Gasthof Serkowitz

