

<b>Vorlage Nr. II 3/2023</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 1

**Stadtumbaugebiet Lehe  
Sicherung von Altbauten im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“  
im Goethequartier**

**A Problem**

Seit 2008 werden die schwere Fällen der Gebäudeverwahrlosung in Bremerhaven, insbesondere im Goethequartier, gezielt in den Fokus genommen. Dazu wurde vom Stadtplanungsamt eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe unter Zuarbeit externer Dienstleister:innen ins Leben gerufen. Aufgrund intensiver Bearbeitung konnte bereits zwei Jahre später etwa die Hälfte der 16 extrem verwahrlosten Immobilien einer Lösung zugeführt werden.

Mit dem Vorkaufsortsgesetz wurde 2009 erstmalig ein Rechtsinstrument geschaffen, wonach der Stadt an den benannten Grundstücken ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird und welches die Eigentümer:innen dieser Grundstücke verpflichtet, den Abschluss eines Kaufvertrages unverzüglich anzuzeigen. In den Jahren 2011 und 2016 wurde das Vorkaufsortsgesetz novelliert mit der Intention, die einer werthaltigen Sanierung und Nachnutzung zugeführten Grundstücke von der Liste zu streichen und stattdessen neue verwahrloste Immobilien auf die Liste zu setzen. In diesem Jahr soll das bestehende Vorkaufsortsgesetz für verwahrloste Immobilien erneut novelliert werden.

Die in den vergangenen 15 Jahren erfolgreich durchgeführte Bearbeitung dieser Immobilien im Rahmen des Vorkaufsortsgesetzes ist ein wichtiger Baustein, den Sanierungsbedarf der Gründerzeitgebäude im Goethequartier zielgerichtet anzugehen. Gleichwohl ist es aufgrund des immensen Gebäudebestandes von etwa 500 Gebäuden im Bereich zwischen Am Leher Tor und Rickmersstraße dringend geboten, seitens der Stadt weitere Maßnahmen zu ergreifen, um hier vorhandene sanierungsbedürftige Immobilien bzw. strategisch wichtige Gebäude in Wert zu setzen. Bei Bedarf soll in Einzelfällen auch ein Abriss ermöglicht werden, um das Grundstück in Form attraktiver quartiersbezogener Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsgärten) nach zu nutzen.

Dies hat sowohl sachbezogene als auch finanzielle Gründe. Im Rahmen der Prüfung zur Ausübung des Vorkaufsrechts schließt die Stadt für den Fall, dass die / der künftige Erwerber:in ihre / seine Sanierungsbereitschaft erklärt, mit der / dem Käufer:in eine Sanierungsvereinbarung. Diese Sanierungsvereinbarung beinhaltet u.a. die Verpflichtung, innerhalb von drei Jahren eine Grundsanierung der Immobilie durchzuführen und entsprechende Qualitätsstandards einzuhalten.

Für diverse Grundstücke des Vorkaufsortsgesetzes hat die Stadt gezielt über einen Moderator den Erwerb dieser Immobilien angestrebt, letztlich mangels politischer Unterstützung zum Erwerb seitens Stadt i.d.R. die Städtische Wohnungsgesellschaft motiviert, diese Immobilien

zu kaufen. Dies hat zur Folge, dass sich die Stadt bisher erst im Zuge des nachfolgenden, impulsgebenden Sanierungs- und Nachnutzungskonzeptes für diese Gebäude (z.B. Goethe 45 und Heinrichstraße 30) und damit z.T. erst mehrere Jahre später mit ca. 30 % Städtebauförderungsmitteln an der Gesamtfinanzierung beteiligt. Diese Städtebaufördermittel setzten sich bis 2021 anteilig aus 1/3 Bundesmitteln und 2/3 städtischen Komplementärmitteln zusammen. Ab 2022 bestehen die Fördermittel anteilig aus 1/3 vom Bund, 1/3 tragen das Land und 1/3 die Kommune.

Aufgrund der z.T. erst mehrere Jahre später vorliegenden Sanierungs- und Nachnutzungskonzeption erbringt die Stäwog viele finanzielle Vorleistungen, trägt Lasten (insbesondere durch Abschreibungen) und übernimmt damit Immobilien, die ihr über einen längeren Zeitraum häufig nur Kosten verursachen. Sie übernimmt damit eine unverzichtbare soziale Verantwortung im Quartier. Andererseits wird ihr finanzieller Spielraum dadurch immer weiter eingeschränkt.

Demzufolge und aufgrund des großen Handlungsbedarfes zur werthaltigen Sanierung des Gründerzeitbestandes im Goethequartier ist es sinnvoll und geboten, weitere Möglichkeiten der Förderung auszuloten und auszuschöpfen. Daher hat sich die Stadt Bremerhaven im Landesprogramm Städtebauförderung 2022 erfolgreich dafür eingesetzt, dass pilothaft in 2022 erstmalig für die Sicherung von Altbauten (SSE) eine anderweitige Regelung der Anteilsfinanzierung von Bund und Land eingeführt wurde. Die Einführung des Fördertatbestandes nach Artikel 5 Abs. 2b i.V.m. Abs. 4 begründet sich aus dem Umfang an verwahrlosten Immobilien im Bundesland Bremen, insbesondere in der Seestadt. Somit wird die Stadt Bremerhaven in die Lage versetzt, für die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude einen Bundesanteil von bis zu 45 v. H. einzusetzen. Die Bundesfinanzhilfen werden mit Landesmitteln in Höhe von 33 v. H. und städtischen Komplementärmitteln in Höhe von 22 v. H. kofinanziert.

Vorbild für diese Vorgehensweise sind die ostdeutschen Bundesländer und Nordrhein-Westfalen mit der Stadt Gelsenkirchen. Diese nutzen seit längerem sehr erfolgreich dieses Instrument, um ihre von Altbau geprägten Quartiere mit ausgeprägten Verwahrlosungerscheinungen in den Griff zu bekommen.

## **B Lösung**

Ergänzend zum Vorkaufsortsgesetz - Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt - sollen exponierte bzw. strategisch wichtige Gebäude im Goethequartier erworben bzw. zwischenerworben, gesichert und in erster Linie saniert werden. Anders als bisher kann die Stadt mit diesem 2022 pilothaft im Bundesland Bremen eingeführten Instrument (SSE) gezielt den Erwerb von Gebäuden initiieren und muss hierfür anstelle der bisherigen 66 % (bzw. ab 2022 33 %) nur 22 % städtische Komplementärmittel einsetzen. Der um 12 % höhere Bundesanteil (statt 33 % nun 45 %) entlastet den städtischen Haushalt und steht für andere Maßnahmen zur Verfügung. Zudem können die zwischenzeitlich anfallenden Kosten, d.h. die Kosten bis ein beschlussfähiges Sanierungs- und Nachnutzungskonzept vorliegt bzw. ggf. eine / ein solventer und vertrauenswürdiger Erwerber:in gefunden ist, übernommen und somit die Zwischenzeit bis zur Lösungsfindung für die jeweilige Immobilie überbrückt werden. Dadurch kann der seit 2008 im Goethequartier initiierte Aufwertungsprozess der gezielten Sanierung von Gebäuden verstetigt werden und vor allem neue Impulse erfahren.

In einem ersten Schritt sollen sechs Immobilien am bzw. im Umfeld des Leher Pausenhofes und eine Immobilie an der Hafenstraße / Werftstraße gegenüber dem Kistner-Gelände erworben und gesichert werden. Ein Teil dieser Grundstücke – Heinrichstraße 32, Umlandstraße 29, Eupener Straße 28 und Lutherstraße 15 soll das Eigentum der Stäwog im Quartier arrondieren, die in diesem Umfeld bereits verschiedene Immobilien erworben und mit anteiligen Städtebauförderungsmitteln in Wert bzw. neu gebaut hat. Dadurch soll ihr Gebäudebestand an und im Nahbereich der Goethestraße räumlich konzentriert sowie weiter ausgedehnt werden mit der Zielsetzung nachhaltiger Investitionen.

Auch die Eckgrundstücke Heinrichstraße 30 und die Eupener Straße 11 sind aufgrund ihrer

strategisch wichtigen Lage für eine Aufwertung prädestiniert. Die Heinrichstraße 30 liegt direkt gegenüber der Quartiersmeisterei an der Goethestraße und somit in dem Abschnitt der Goethestraße, der seit Jahren immer wieder Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen ist und insofern eine positive Ausstrahlung auf die Nachbarschaft bewirkt. Die heruntergekommene Immobilie Eupener Straße 11 liegt neben dem städtischen Eckgrundstück, der Baulücke Potsdamer Straße 10. Hier besteht die Möglichkeit, beide Grundstücke einem verantwortungsvollen Investor an die Hand zu geben und eine Neubebauung an dieser wichtigen Achse zur Hafenstraße / zum Ernst-Reuter-Platz (Teil des Stadtteilzentrums, Schulstandort) zu initiieren.

Das an der Hafenstraße direkt gegenüber dem Kistner-Gelände gelegene Eckgebäude Hafenstraße 62 hat bereits eine Abrissverfügung. Hier soll die Chance ergriffen werden, den durch den Verbrauchermarkt ausgelösten Impuls zur gezielten Erneuerung und In-Wert-Setzung auch auf der Nordseite der Werftstraße fortzusetzen und damit diesen wichtigen Eingangsbereich in Kistner-Gelände städtebaulich zu betonen.

Für den Zwischen- / Erwerb, die Sicherung dieser Immobilien bzw. den Abriss der Heinrichstraße 32 und der Hafenstraße 62 sind Kosten in Höhe von insgesamt ca. 2,28 Mio. € veranschlagt. Diese werden zu 45 % (1,026 Mio. €) aus Fördermitteln des Bundes und 33 % aus Landesmitteln (752.400 €) getragen. Die verbleibenden 22 %, d.h. 501.600 €, sind städtische Komplementärmittel und werden aus der Städtebauförderung (Kapitel 6625) finanziert. Die perspektivisch vorgesehene Sanierung der Immobilien Heinrichstraße 30, Uhlandstraße 29 und ggf. weiterer wird Gegenstand gesonderter Vorlagen sein.

### **C Alternativen**

Keine

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

- Für den Zwischen- / Erwerb, die Sicherung der o.g. Immobilien und den Abriss der Heinrichstraße 32 bzw. der Hafenstraße 62 sind Kosten in Höhe von insgesamt ca. 2,28 Mio. € veranschlagt. Diese werden zu 45 % (1,026 Mio. €) aus Fördermitteln des Bundes und 33 % aus Landesmitteln (752.400 €) getragen. Die verbleibenden 22 %, d.h. 501.600 €, sind städtische Komplementärmittel und werden aus der Städtebauförderung (Kapitel 6625) finanziert.
- Die Belange von ausländischen Mitbürger:innen sind insofern betroffen, als die In-Wert-Setzung des Goethequartiers durch den Erwerb, die Sicherung und Sanierung verwaarloster Immobilien zu einer besseren sozialen Durchmischung beiträgt und dadurch die Integration befördert wird.
- Der Beschlussvorschlag hat positive Auswirkungen auf den Klimaschutz, da mit dem geplanten Erwerb / Zwischenerwerb verwaarloster Immobilien in erster Linie auf eine Sanierung dieser Gebäude abgezielt und eine nachhaltige Nachnutzung abgezielt wird.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden im Rahmen der In-Wert-Setzung dieser Immobilien sachgerecht berücksichtigt.
- Die besonderen Belange des Sports sind nicht berührt.
- Die Stadtteilkonferenz Lehe setzt sich schon seit geraumer Zeit für die Aufwertung des Goethequartiers ein und wird daher zeitnah informiert.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage ist zwischen der Stäwog, Seestadt Immobilien und dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Dem Magistrat wird eine gleichlautende Vorlage vorgelegt.

## **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG besteht nicht.

## **G Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass für den Erwerb bzw. Zwischenerwerb, die Sicherung der Immobilien Uhlandstraße 29, Heinrichstraße 30 und 32, Eupener Straße 11 und 28, Lutherstraße 15 und Hafensstraße 62 bzw. den Abriss der Gebäude Heinrichstraße 32 und Eupener Straße 11 erstmalig Städtebauförderungsmittel aus dem Jahr 2022 zur Sicherung von Altbauten in Höhe von 2,28 Mio. € eingesetzt werden.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die städtische Kofinanzierung in Höhe von 22 %, d.h. 501.600 €, aus dem Kapitel 6625 erfolgt.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage: Lageplan der Immobilien zur Sicherung von Altbauten im Goethequartier 2022 / 2023