

Vorlage Nr. VI/94/2009
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

Stadtumbau West (allgemein): Ankauf und Abriss Heinrichstr. 40 und Abriss Bremerhavener Str. 3

A Problem

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.09.07 die Festlegung des Stadtumbaugebietes Nr. 4 Lehe beschlossen. Innerhalb dieses Gebietes sind gemäß der neuen Stadtumbaustrategie verwahrloste Immobilien anzukaufen und einer neuen Nutzung zuzuführen oder – bei Vorliegen zwingender Gründe - abzureißen. Gemäß Beschluss des Magistrats vom 14.12.05 ist jedes Projekt durch einen Realisierungsbeschluss frei zu geben.

Gutachten Heinrichstr. 40:

Bei der Heinrichstraße 40 handelt es sich um ein reines Wohngebäude mit vier Vollgeschossen, Keller und Dachgeschoss. Das Gebäude ist seit Jahren unbewohnt. Im Frühjahr 2009 wurde das Gutachterbüro KSF, Bremerhaven, mit der Einschätzung der Gebäudesubstanz beauftragt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Jahrelange Feuchtigkeitseinwirkung hat im Bereich der Hofseite zum Einsturz einiger Decken geführt. Im vorderen Teil des Gebäudes wurden zum Teil sehr unfachmännisch ausgeführte Sanierungsmaßnahmen begonnen, ohne jedoch die Bausubstanz im Kern nachhaltig zu ertüchtigen. Der Keller steht ca. 50 cm unter Wasser. Im Dachgeschoss wurden bereits auf Veranlassung des Bauordnungsamtes Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, um ein Versagen der Dachkonstruktion und das Herabfallen von Bauteilen auf den öffentlichen Gehweg zu verhindern.

Der Gutachter empfiehlt den Abbruch des Gebäudes. Gemäß Kostenschätzung vom Juli 2009 belaufen sich die Rückbaumaßnahmen auf ca. 275.000 Euro. In dieser Summe sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen, die Abbruchkosten, das Herrichten der Geländeoberfläche und Maßnahmen an den Giebeln der Nachbarbebauungen enthalten.

Gutachten Bremerhavener Str. 3:

Bei dem genannten Gebäude handelt es sich um ein unbewohntes Wohnhaus mit vier Wohngeschossen inkl. Dachgeschoss und Kellergeschoss.

Zur Einschätzung der Bausubstanz wurde der Gutachter Dipl.-Ing. C. Seedorf, Bremerhaven, beauftragt.

Die Dachkonstruktion einschließlich der obersten Geschossdecke wurde durch einen Brand zerstört, wodurch die Standsicherheit des Daches nicht mehr gewährleistet und das Dachgeschoss in Teilbereichen offen ist, sodass sich Tauben im leerstehenden Gebäude einnisten konnten. In seiner Zusammenfassung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Gebäude durch die Nutzung und das Alter verbraucht und zusätz-

lich durch den Brand im DG stark beschädigt und durch die Taubeneinnistung organisch kontaminiert ist. Alle Oberflächen und Installationen sind ebenfalls abgängig. Folgerichtig hat der Gutachter eine Kostenermittlung für den Abbruch des Gebäudes vorgenommen. Gemäß Kostenschätzung vom Juni 2009 laufen sich diese auf ca. 136.500 €. In dieser Summe sind die Baustelleneinrichtung, der Abbruch des Gebäudes, Maßnahmen an den Nachbargiebeln, Herrichten von Außenanlagen und Baunebenkosten enthalten.

B Lösung

Heinrichstr. 40

Für das mit einem viergeschossigen Wohngebäude bebaute Grundstück hat der Eigentümer, Herr Werner Gräf, ein notarielles Kaufangebot an die Stadt Bremerhaven unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt 0,- (null) Euro. Es wird vorgeschlagen, das Angebot anzunehmen, da hierdurch ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Dem vorliegenden Gutachten von KSF soll durch den Abriss des Gebäudes entsprochen werden. Um die vom Gutachter genannten Abrisskosten (Kostenschätzung) zu überprüfen, soll kurzfristig eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden.

Für eine Nachnutzung des geräumten Grundstücks werden derzeit unterschiedliche Konzeptideen diskutiert. Das Ergebnis wird Gegenstand einer gesonderten Vorlage sein. Nicht Gegenstand der Überlegungen ist eine hölzerne Einfriedigung des Grundstücks!

Bremerhavener Str. 3

Das Grundstück ist im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch die Stadt Bremerhaven bereits erworben worden. Der Magistrat hat dem Erwerb in der Sitzung am 08.04.09 zugestimmt (Vorlage VI 28/ 2009).

Dem vorliegenden Gutachten von Herrn Christian Seedorf soll durch den Abriss des Gebäudes entsprochen werden. Um die vom Gutachter genannten Abrisskosten (Kostenschätzung) zu überprüfen, soll kurzfristig eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden.

Für das abgeräumte Grundstück liegt ein Kaufinteresse vor, das derzeit verhandelt wird.

Beide öffentlichen Ausschreibungen sollen zeitlich parallel erfolgen, damit für beide Abrissmaßnahmen gegebenenfalls auch ein gemeinsames Angebot abgegeben werden kann!

Nach Abschluss der öffentlichen Ausschreibung erfolgen die Auftragsvergaben für die Abrisse der oben genannten Gebäude.

C Alternativen

Keine geeigneten.

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Für diese Projekte stehen Mittel aus dem allgemeinen Förderprogramm Stadtumbau West im DHH 08/ 09 im Kapitel 6625 zur Verfügung. Der Anteil des Bundes beträgt ein Drittel, Projekte der Städtebauförderung können nach den Vorgaben der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans durchgeführt werden. Sie sind insoweit von den Haushalt bewirtschaftenden Maßnahmen gemäß § 41 LHO für das HH-Jahr 2009 ausgenommen. Es können relevante Folgekosten entstehen, wenn eine Weiterveräußerung der Grundstücke einen längeren Zeitraum beansprucht.

Aspekte der Gleichstellung sind nicht betroffen.

E Beteiligung / Abstimmung

Keine.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Wird durch das Dezernat VI vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht.

G Beschlussvorschlag

1. Der Magistrat stimmt einem Ankauf des Grundstückes Heinrichstraße 40 zum Preis von 0,- Euro und einem anschließenden Abriss des darauf befindlichen Gebäudes zu. Die Finanzierung erfolgt aus dem Kapitel 6625.
2. Der Magistrat stimmt einem Abriss des Gebäudes Bremerhavener Straße 3 zu. Die Finanzierung erfolgt aus dem Kapitel 6625.

Holm
Stadtrat

Anlage 1: Heinrichstraße 40

Anlage 2: Bremerhavener Straße 3