

Vorlage Nr. VI/100/2009  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **Allgemeines Programm Stadtumbau West/ Aktionsfeld "Verwaehrte Immobilien"**

**Ausübung des Vorkaufsrechts für die Grundstücke Körnerstraße 44, 44a, 46 (Flurstücke 331, 332 und 335, Flur 93, Gemarkung Lehe)  
Ankauf Grundstück Körnerstraße 46a (Flurstücke 330 und 336, Flur 93, Gemarkung Lehe)**

### **A Problem**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.06.2009 ein Vorkaufsortsgesetz beschlossen, das am 26. Juni 2009 im Gesetzesblatt der Freien Hansestadt Bremen verkündet wurde und am 27. Juni 2009 in Kraft getreten ist. Es handelt sich um ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch das Gesetz wird der Stadt Bremerhaven die Möglichkeit gegeben, verwaehrte Immobilien zu erwerben, um städtebauliche Missstände zu beseitigen. Immobilienspekulationen auf Basis unangemessener Wertangaben können durch Anwendung des § 28 Absatz 3 BauGB unterbunden werden.

Aktuell besteht die Möglichkeit, drei dieser verwaehrten Gebäude durch eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerben. Sollte die Stadt diese Gelegenheit nicht wahrnehmen, wird die Verwaehrung von Wohngebäuden in der Körnerstraße mit großer Wahrscheinlichkeit weiter voranschreiten und sich auf das Umfeld ausbreiten.

Für die Grundstücke Körnerstraße 44, Körnerstraße 44a und Körnerstraße 46 besteht laut o. g. Ortsgesetz ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Bremerhaven (siehe Anlage). Für diese Grundstücke und das Grundstück Körnerstr. 46a wurde vom Eigentümer mit einem Dritten ein Kaufvertrag abgeschlossen. Das Grundstück Körnerstraße 46a ist nicht durch das Ortsgesetz erfasst, da es noch teilweise in Nutzung ist. Der Gesamtkaufpreis beträgt 60.000 Euro.

Mit dem Käufer und seinem Notar wurde am 16.09.09 ein Gespräch geführt, das im Ergebnis eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft des Käufers an einer Sanierung der Gebäude zeigte. Nach der Gesetzeslage hat der Käufer nach § 27 BauGB die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Stadt Bremerhaven abzuwenden, wenn er die auf den Grundstücken befindlichen Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist zur Beseitigung verpflichtet. **Diese Frist läuft am 21.11.09 ab**, es sei denn, sie wird auf Antrag des Käufers von der Stadt Bremerhaven um zwei Monate verlängert. Zurzeit laufen Verhandlungen zwischen Baudezernat und Käufer/Notar mit dem Ziel, durch einen freihändigen Erwerb und/oder eine Sanierungsvereinbarung eine Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtbar zu machen. **Ob die Verhandlungen bis zum 21.11.09 ein greifbares Ergebnis erzielen, kann derzeit nicht verlässlich beurteilt werden!** Von der Verwaltung müssen deshalb alle Vorbereitungen getroffen werden, um einen Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts fristgemäß an den Verkäufer zustellen zu können.

Das Gutachterbüro Christian Seedorf ist im September 2009 mit einer Kurzbegutachtung der

Gebäude beauftragt worden. Ergebnis: Die vier etwa 100 Jahre alten Wohngebäude sind in einem baulich sehr schlechten Zustand. Die Gebäude sind derzeit nicht ausreichend verschlossen und werden als Unterkunft von Fixern genutzt. Mit einem erheblichen finanziellen Aufwand können lediglich die beiden straßenseitigen Gebäude Körnerstr. 44 und 46 erhalten werden, soweit hierfür ein Interessent gefunden werden kann.

Die rückwärtigen Gebäude Körnerstr. 44a und 46a sollten zur Wohnungsleerstands-reduzierung beseitigt werden, wobei wirtschaftlich vertretbare Abrisskosten nur bei einem gemeinsamen Abriss zustande kommen. Insbesondere auch aus diesem Grund ist zusätzlich ein Ankauf des Grundstücks Körnerstr. 46a erforderlich. Durch einen Abriss auch des zweigeschossigen Nebengebäudes auf dem Grundstück Körnerstraße 44 entsteht eine attraktive Freiraumsituation mit Blick auf die Michaeliskirche. Dies erleichtert die Interessentensuche für eine Sanierung der straßenbildwesentlichen Gebäude Körnerstr. 44 und 46.

### **B Lösung**

Die Stadt Bremerhaven übt das Vorkaufsrecht für die Grundstücke Körnerstr. 44, 44a und 46 fristgerecht aus, soweit ein freihändiger Erwerb nicht vor Ablauf der Frist möglich ist, bzw. eine Sanierungsvereinbarung nicht fristgemäß zustande kommt. Das Grundstück Körnerstraße 46a soll freihändig erworben werden. Der zu erwartende Gesamtpreis von 60.000 Euro ist angemessen, so dass eine Anwendung von § 28 Absatz 3 BauGB nicht erforderlich ist. Der Wert laut Gutachten 2007 des Amtsgerichts beträgt 80.000 Euro. Ersteigert wurde es seinerzeit für 40.000 Euro. Der Bodenwert auf der Basis des dortigen Bodenrichtwertes liegt bei ca. 110.000 Euro.

### **C Alternativen**

Keine

### **D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Es ist mit Kosten in Höhe von 60.000 Euro zuzüglich Nebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbssteuer, etc.) für den Gesamtvorgang zu rechnen. Die Finanzierung soll aus dem allgemeinen Programm Stadtumbau West erfolgen.

Für die laufende Unterhaltung der Grundstücke/Gebäude fallen Bewirtschaftungs- und Sicherungskosten bei Seestadt Immobilien an.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Rechtsamt, Seestadt Immobilien, Bauordnungsamt, Baureferat, Vermessungs- und Katasteramt

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

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

### **G Beschlussvorschlag**

1. Der Magistrat stimmt einer Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts für die Flurstücke 331, 332 und 335, alle Flur 93, Gemarkung Lehe, mit den Adressen Körnerstraße 44, Körnerstraße 44a und Körnerstraße 46 zu, soweit ein freihändiger Erwerb und/oder eine Sanierungsvereinbarung nicht fristgemäß zustande kommen. Die Finanzierung erfolgt aus dem Allgemeinen Programm Stadtumbau West.
2. Der Magistrat stimmt einem freihändigen Erwerb der Flurstücke 330 und 336, Flur 93, Gemarkung Lehe, Adresse Körnerstraße 46a im Zusammenhang mit dem Erwerb der o. g. Immobilien zu. Die Finanzierung erfolgt aus dem Allgemeinen Programm Stadtumbau West.

Der Gesamtpreis für die Kauffälle aus 1. und 2. beträgt 60.000 Euro zzgl. Nebenkosten.

gez. Holm  
Stadtrat

Anlage: Lageplan Körnerstraße 44 - 46a