

Vorlage Nr.VI/ 77/2012 -1
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 4

Allgemeines Programm Stadtumbau West/ Modellgebiet Geestemünde Leuchtturmprojekt Schillerstraße 86/ Modernisierung des Gebäudes durch einen privaten Investor

A Problem

Das Grundstück Schillerstr. 86 liegt im Stadtumbaugebiet Geestemünde. Im dortigen Modellgebiet zwischen Sachsen- Klopstock- Schiller- und Wittekindstraße wurden in den letzten Jahren erhebliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohngebäude und des Straßenraums durch die Wohnungsgesellschaften und das Baudezernat durchgeführt. Nunmehr hat sich als erwünschte Folgewirkung ein privater Investor gefunden, der das o. g. städtebaulich wichtige Eckgebäude kaufen und modernisieren will (siehe Anlage 1). Die Aufwertung weiterer Wohngebäude stellt eine notwendige Ergänzung zu den bisher getroffenen Maßnahmen innerhalb des Modellgebiets dar. Durch die vorbildliche Sanierung von Altbauten soll ein Anreiz für weitere private Investitionen gegeben werden (siehe Anlage 2). Das gegenüberliegende Eckgebäude Schillerstr. 84 ist ebenfalls seit mehreren Jahren leerstehend!

Das Wohngebäude Schillerstraße 86 steht seit mehreren Jahren leer und ist im aktuellen Vorkaufsortsgesetz gelistet. Es befindet sich im Privatbesitz. Der Eigentümer ist bereit, das Grundstück für 25.000 Euro zu veräußern. Auf das bestehende Vorkaufsrecht will das Baudezernat verzichten, wenn der private Investor, Herr Peter Schild, das Grundstück erwirbt. Dieser wiederum erwartet für die Modernisierungsmaßnahme einen Zuschuss aus Stadtumbau West Mitteln in Höhe von 240.000 Euro (siehe Anlage 3 - Wirtschaftlichkeitsberechnung). Ein Zwischenerwerb durch die Stadt in Höhe von 25.000 Euro plus Vertragsnebenkosten entfällt.

B. Lösung

Für das Gebäude ist im Juni 2012 eine Untersuchung über die weiteren Verwendungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit durch das Architekturbüro Bartels Architektur erstellt worden. Die Gebäudeuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass das Gebäude das Potenzial hat, zu einem modernen Wohngebäude umgebaut zu werden. Die Struktur des Gebäudes lässt unterschiedliche Wohnungszuschnitte zu und kann barrierefrei saniert werden. Die geschätzten Sanierungskosten liegen bei etwa 1.345.000 € für eine Sanierung inklusive Grundrissänderungen und Einbau eines Aufzugs.

Herr Schild hat eine eigene Untersuchung durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass 1,28 Mio. Euro erforderlich sind, um ein modernes, barrierefreies Wohnangebot in dem Gebäude unterzubringen. Zur Finanzierung sollen Darlehn über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie die Bremer Aufbaubank (BAB) in Anspruch genommen werden (hierdurch festgelegte Mietobergrenze: 5,60 Euro/m²). Hierdurch entsteht ein unrentierlicher Anteil, der mit Stadtumbau Mitteln in Höhe von 240.000 Euro geschlossen werden soll (Bundesanteil: 80.000 Euro). Dieser Betrag liegt etwas über den mit 200.000 Euro vom Gutachter geschätzten Abrisskosten, wenn das Gebäude nach unterlassener Modernisierung und mehrjähriger Schädigung der Nachbarschaft von der Stadt abgerissen werden müsste. Es wird vorgeschlagen, diese öffentliche Investition zu tätigen, um einen deutlichen Schritt zur Beseitigung einer der schwierigsten Immobilienbereiche in Geestemünde zu machen.

C Alternativen

Keine geeignete; Bei Nichthandeln verfällt das Gebäude zunehmend und kann am Ende nur noch abgerissen werden. Der Störfaktor für die Nachbarschaft vergrößert sich. Eine Sanierung durch den gegenwärtigen Eigentümer kann nicht erwartet werden.

D Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Finanzierung von 240.000 Euro soll aus dem allgemeinen Programm Stadtumbau West erfolgen. Haushaltsmittel zur Kofinanzierung sind im Kapitel 6625 in ausreichender Höhe im Haushalt 2013 eingestellt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen entstehen nicht.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung

Senator Umwelt, Bau und Verkehr. Die anliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung ist von dort mit positivem Ergebnis geprüft worden.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Wird durch das Dezernat VI vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt einer Förderung des Stadtumbauprojekts Schillerstr. 86 durch einen Zuschuss aus Stadtumbau West Mitteln in Höhe von 240.000 Euro zu.

gez. Holm
Stadtrat

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: Lageplan und Entwurf Bartels Architektur

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsberechnung

Anlage 4: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht)