

AZ: 61.1-52 / Frau Schilf

Drucksache Nr.: 0194/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	06.02.2014	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Sanierungsgebiet Vicelinviertel
- Instandsetzung und Modernisierung
des Gebäudes Christianstraße 95**

A n t r a g :

1. Der Sachstandsbericht und die Beantwortung der Anfrage von Ratsfrau Bühse werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Gebäude Christianstraße 95 wird abgebrochen.
3. Ein Nachnutzungskonzept für die entstehende Brachfläche wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

B e g r ü n d u n g :

Am 25.10.2012 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Abbruch der Gebäude Bismarckstraße 58, 60 und 62 und der Aktualisierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsuntersuchung für das Gebäude Christianstraße 95 zugestimmt.

Daraufhin wurden die Gebäude Bismarckstraße 58, 60 und 62 Anfang des Jahres 2013 abgebrochen und damit der Bestand an leerstehenden Wohnungen im Vicelinviertel um 20 Wohnungen reduziert.

Für das Gebäude Christianstraße 95 wurde die Aktualisierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsuntersuchung beauftragt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Bausubstanz sich im Laufe des Leerstands erheblich verschlechtert hat. Insbesondere im Bereich der rückwärtigen Fassade haben sich die Feuchteschäden ausgeweitet. Im Gebäudeteil an der Bismarckstraße wurde Hauschwammbefall festgestellt und eine starke Schädigung der Deckenbalken. Das Dach ist durch die unterlassene Instandhaltung der letzten Jahre ebenfalls stark geschädigt.

Da eine Instandsetzung- und Modernisierung des beschriebenen Zustands neben energetischen und haustechnischen Baumaßnahmen auch die Erneuerung statisch relevanter Bauteile erfordert, sind die Erneuerungskosten überdurchschnittlich hoch. Mit Ergänzung eines Anbaus an der Giebelwand Bismarckstraße betragen die Erneuerungs- und Baukosten ca. 3 Mio. Euro (Variante 1). Damit liegen die Kosten weit über den durchschnittlichen Neubaukosten.

Deshalb wurden zwei weitere Varianten untersucht:

Variante 2:

Erhalt der Straßenfassade und der Treppenhäuser, Rückbau der übrigen Gebäudeteile und Ergänzung dieser durch Neubau,

Variante 3:

Rückbau des Gebäudes bis auf die Straßenfassade und Neubau des rückwärtigen Wohngebäudes ohne Keller mit Ergänzung eines Anbaus in der Bismarckstraße.

In den Varianten 2 und 3 werden die im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung mit ca. 1.400,00 €/m² - max. 2.000,00 €/m² als angemessen angenommenen Gebäudekosten überschritten bzw. schöpfen diesen Rahmen aus; wobei die Variante 3 mit ca. 1.800,00 €/m² Baukosten die günstigere ist. Die Baukosten für die Variante 2 betragen ca. 3 Mio. Euro; die der Variante 3 ca. 2,3 Mio. Euro.

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wurden verschiedene Szenarien betrachtet:

- Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten; Erneuerung des Gebäudes durch diesen unter Einsatz von Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung und KfW-Darlehen mit einem verbleibenden unrentierlichen Anteil von ca. 1 Mio. Euro.

Allerdings ist die Investitionsbereitschaft Dritter im Mietwohnungsbau im Vicelinviertel sehr verhalten; auch Neumünsteraner Wohnungsbauunternehmen haben kein Interesse an dem Standort signalisiert.

- Durchführung der Erneuerungsmaßnahme im Treuhandvermögen unter Einsatz von KfW-Darlehen; Aufteilung des Gebäudes in Eigentumswohnungen gem. Wohnungseigentumsgesetz und Veräußerung; zu erwartende Käuferlöse werden nicht die Erstellungskosten decken und das Treuhandvermögen wird mit ca. 1,2 Mio. Euro bis 1,4 Mio. Euro belastet werden.

Die Veräußerung von Eigentumswohnungen an Einzelerwerber kann in diesem Fall mit der öffentlichen Förderung von Eigentumsmaßnahmen kombiniert werden mit dem Ziel, stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen. Aus Beobachtung im Vicelinviertel ist bekannt, dass es eine Bereitschaft zur Eigentumbildung im Gebiet gibt. Die Grundrissplanungen müssten diesem Szenario angepasst werden.

- Durchführung der Erneuerungsmaßnahme im Treuhandvermögen unter Einsatz von Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung und KfW-Darlehen; Veräußerung des erneuerten Gebäudes an Dritte oder Übernahme durch die Stadt Neumünster aus dem Treuhandvermögen zum Ende der Sanierung zum Verkehrswert; dieser liegt deutlich unter den Erstellungskosten und das Treuhandvermögen wird mit ca. 1,7 Mio. Euro belastet werden.

Ob die Veräußerung des erneuerten Gebäudes als Gesamtobjekt gelingt, ist fraglich angesichts der zurückhaltenden Investitionsbereitschaft im Vicelinviertel. Für die Übernahme des gesamten Gebäudes mit Grundstück aus dem Treuhandvermögen zum Abschluss der Sanierung müsste die Stadt Neumünster Haushaltsmittel in entsprechender Höhe bereitstellen.

In allen Fällen wäre der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in erheblichem Umfang erforderlich.

Die Varianten wurden im Innenministerium, Referat Städtebauförderung am 28.10.2013 vorgetragen.

Das Innenministerium vertritt nach interner Prüfung die Auffassung, dass die Variante 2 aufgrund des baulichen Umfangs kritisch als Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu bewerten ist und es sich bei der Variante 3 um einen Neubau handelt, der nicht den Fördertatbestands B 3.1. der Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR 2005 erfüllt. Der Neubau eines Wohngebäudes wird nicht im Rahmen der Städtebauförderung gefördert. Darüber hinaus sieht das Innenministerium die mit der Förderung des Vorhabens einhergehende hohe Belastung des Treuhandvermögens als kritisch an.

Weil dem Innenministerium die städtebauliche Bedeutung der Bebauung des Eckgrundstücks Christianstraße 95/Bismarckstraße durchaus auch bewusst ist, wird angeregt, die Wohnungsbau GmbH Neumünster für die Umsetzung der städtebaulichen Ziel und der Ziele des Wohnraumergänzungskonzeptes zu gewinnen.

Da die Ergebnisse der internen Prüfung durch das Innenministerium erst kurzfristig übermittelt wurden, ist beabsichtigt, die Auffassungen und Hinweise in einem weiteren Gespräch zu erörtern.

Im Rahmen dieser Drucksache wird ebenfalls die Kleine Anfrage zum Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 14.11.2013 von Ratsfrau Helga Bühse zum Grundstück Christianstraße 95 / Bismarckstraße 58, 60, 62 beantwortet.

Fragen 1 – 4

1. Was hat das Gutachten eines externen Architektenbüros ergeben im Hinblick auf die Nutzbarkeit des Restgebäudes in seinem gegenwärtigen Zustand?
2. Welche Summe ist nötig, um das Gebäude wieder zu nutzen?
3. Welche Möglichkeiten bestehen überhaupt?
4. Ist für die verschiedenen Möglichkeiten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt worden, wie es von mir seinerzeit gefordert wurde? Wenn ja mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?
Seit fast 2 Jahren ist nichts Wesentliches passiert.

Siehe vorhergehende Ausführungen

Frage 5. Was würde ein Abbruch des Hauses kosten?

Die Kosten des Abbruchs würden ca. 130.000,00 € betragen.

Frage 6. Handelt es sich um ein Kulturdenkmal?

Das Gebäude Christianstraße 95 ist ein erhaltens- und schutzwürdiges Kulturdenkmal (einfaches Kulturdenkmal).

Frage 7. und 8.

7. Welche zukünftige Nutzung des Geländes wird von der Verwaltung vorgeschlagen und wann ist mit einer Vorlage zu rechnen?

8. Das Vicelinviertel hat wenig öffentliches Grün.

Wie steht die Verwaltung zu dem Vorschlag:

Abriss des Gebäudes und auf der gesamten Fläche eine Grünanlage mit Sitzmöglichkeiten zu errichten?

Für das geschlossene städtebauliche Erscheinungsbild ist die Bebauung der Blockecke Christianstraße / Bismarckstraße prägend und deshalb sollte es Ziel sein, selbst nach dem Abbruch des Eckgebäudes eine Perspektive für eine Neubebauung im Sinne von *Stadtreparatur* zu entwickeln. Aus diesem Grunde sollen Vorhaben gem. § 34 BauGB auf diesen Grundstücken zulässig sein und eine öffentliche Widmung der Fläche nicht erfolgen.

Wenn das Gebäude Christianstraße 95 abgebrochen wird, dann ist die Begrünung der Grundstücke als Zwischennutzung eine mögliche Variante, um die Brachfläche nicht verwahrlosen zu lassen. Eine Begrünung bietet die Möglichkeit den durch den Abbruch entstehenden städtebaulichen Missstand zu dämpfen und die Fläche gestalterisch so aufzuwerten, dass sie auch zum Verweilen einlädt.

Die Fläche sollte auf kostensparende Art und Weise hergerichtet werden. In die Ausstattung und Gestaltung sind die Anregungen von Bewohnerinnen, Bewohner und lokaler Akteure einzubeziehen.

Frage 9. Wie beurteilt die Verwaltung den Vorschlag diesen Platz Chris Gueffroy zu widmen in unmittelbarer Nähe zum Berliner Platz?

Nur auf Dauer öffentlich gewidmete Flächen werden benannt; eine öffentliche Widmung der Grundstücke soll nicht erfolgen (s. o.).

Fazit:

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Erhalt des Gebäudes Christianstraße 95 im Eingang des Vicelinviertels sinnvoll. Aus wirtschaftlichen Gründen, insbesondere aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, muss davon jedoch Abstand genommen werden. Vor diesem Hintergrund erscheint der Abbruch des Gebäudes folgerichtig. Die Verwaltung wird dem Ausschuss ein Nachnutzungskonzept für die entstehende Brachfläche vorlegen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Grundrisse