

Federf. Stadtamt: Bauverwaltungsamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	11.03.2004	

öffentliche Sitzung

Betrifft: Schwechater Straße 38
hier: Sachstandsbericht und Aufhebung eines Sperrvermerkes
(HHSt. 2.61000.000.955000)

Begründung:
 (ggf. zusätzlich)

Das Gebäude Schwechater Straße 38 stellt seit vielen Jahren von seiner baulichen / städtebaulichen aber auch von seiner sozialen Dimension her eine Art Brennpunkt im Stadtteil Rentfort dar.

Das 14-geschossige Hochhaus ist Ende der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts im Zuge der Gesamtentwicklung des auf dem Reißbrett entworfenen Stadtteils Rentfort-Nord errichtet worden. Es bildet gemeinsam mit den in den Erdgeschosszonen vorhandenen Ladenpassagen das Geschäftszentrum des Stadtteils.

Sowohl die Wohnform als auch die städtebauliche Situation haben in den vergangenen 15 Jahren eine problematische Konstellation am Standort begünstigt. Viele der 137 Wohnungen werden nicht mehr von den Einzeleigentümern bewohnt, sondern vermietet. Der Anteil von ausländischen Bewohnern, Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern ist sehr hoch. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit, bedingt durch die Zahlungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit der Einzeleigentümer, häufig vertagt bzw. gar nicht durchgeführt. Die Ausgangslage für das Objekt wird von daher zum heutigen Zeitpunkt durch folgende markanten Punkte gekennzeichnet:

- Bauschäden / -mängel in Höhe von mehreren Mio € (steigende Tendenz)
- Rd. 50 % leerstehende Wohneinheiten (steigende Tendenz)
- Rd. 50 % zahlungsunfähige Miteigentümer (steigende Tendenz)
- Wohngeldrückstände der Eigentümer rd. 2 Mio € (steigende Tendenz)
- Rd. 50 % der Wohnungen stehen unter Zwangsverwaltung (steigende Tendenz)
- Kaufinteresse bei Dritten ist derzeit gleich null
- Zwangsversteigerungsverfahren können mangels Interesse nicht mehr durchgeführt werden.

Eine entscheidende Verbesserung dieser verfahrenen Situation ist aus Sicht der Verwaltung auch langfristig nicht zu erwarten.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Insoweit erscheint aus heutiger Sicht nur der Rückbau der Immobilie bei gleichzeitiger Überplanung des Gesamtareals mit dem Ziel unter Einbeziehung angrenzender städtischer Flächen zu einer städtebaulich ansprechenden neuen Stadtteilmitte zu gelangen, als gangbarer Lösungsweg.

Gespräche mit der Hausverwaltung lassen den Schluss zu, dass es möglich ist, über derartige Entwicklungsszenarien nachzudenken. In diesem Zusammenhang wird von der Haus- / Eigentümerverwaltung kurzfristig ein Konzept erwartet, wie die Voraussetzungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse für eine derartige weitere Entwicklung geschaffen werden können. Angedacht sind hierzu zur Zeit im Wesentlichen:

- Gründung einer „Auffanggesellschaft“ durch interessierte Wohnungseigentümer und evtl. Dritte
- Übernahme der Miteigentumsanteile der nicht interessierten Miteigentümer (zum größten Teil entschädigungslos)
- Weitgehender Verzicht der Gläubigerbanken auf noch bestehende Grundschuldabsicherungen
- Übereignung von städt. Bauflächen nach Schaffung von Baurecht auf der Grundlage eines entsprechenden städtebaulichen Konzeptes (zu Minimalkonditionen) an die Auffanggesellschaft
- Realisierung von Rückbau und Neubau durch die Auffanggesellschaft bzw. einen Investor.

Bereits im letzten Jahr hatte die Stadt Gladbeck das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NW (MSWKS) um Unterstützung bei der angedachten Weiterentwicklung gebeten. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Antrag gestellt, das o.a. Problemgebiet in das in der Pilotphase befindliche bundeseigene Förderprogramm „Stadtumbau-West“ aufzunehmen.

Das Ministerium hat mit Schreiben vom 25.11.2003 der Stadt Gladbeck u.a. wie folgt geantwortet:

„Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat erstmalig im Jahr 2002 Fördermittel für das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ im Rahmen des Forschungsvorhabens „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ zur Verfügung gestellt. Die Fördermittel sollten in besonders vom Strukturwandel oder der Bevölkerungsentwicklung betroffenen Kommunen der alten Bundesländer eingesetzt werden, um dort zu einer Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen in Städten und Stadtteilen beizutragen. Vom Bund wurden auf Vorschlag der Länder 11 Städte für Pilotprojekte ausgewählt. Im Jahre 2003 sind einige weitere Kommunen in den Kreis der Pilotvorhaben aufgenommen worden.“

Bislang kommt das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ daher nur in vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ausgewählten Gemeinden zum Einsatz. Eine Aufnahme des Stadtteiles Gladbeck-Rentfort ist zur Zeit aus diesem Grund nicht möglich. Ob oder gegebenenfalls wann mit einer Öffnung des Programms gerechnet werden kann, vermag ich derzeit nicht zu beurteilen.“

In dem Schreiben des MSWKS wurden jedoch Auswahlkriterien für bereits aufgenommenen Projekte näher dargelegt. Demzufolge müssen sich die Problemlagen im Wesentliche be-

dingen durch den bereits vorhandenen und zu erwartenden zunehmenden Wohnungsleerstand sowie durch die Entwicklung der wohnortnahen Infrastruktur.

Daneben sind weitere Kriterien zu berücksichtigen. Hierzu führt das MSWKS aus:

- „Wirtschaftliche Probleme und Entwicklung der Arbeitslosigkeit
- Entwicklung von sozialen Konflikten und Tendenzen zur Segregation
- Eine rückläufige demografische Entwicklung durch natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen
- Ein hoher Anpassungsbedarf bei der städtischen Infrastruktur
- Der Innovationsgehalt der kommunalen Ansätze.

Dabei wurden ausschließlich investive Maßnahmen in die Förderung aufgenommen, deren Planung auf Grundlage eines Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet worden war oder bei denen die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes selbst einen Bestandteil der Gesamtmaßnahme darstellte.“

Nach ausdrücklicher Würdigung des bis heute geleisteten flankierenden Verbesserungseingagements, schlägt das Städtebauministerium der Stadt Gladbeck vor,

„zunächst eine gesamtstädtische Bestandsanalyse zu erarbeiten und hieraus ein Maßnahmenkonzept zu entwickeln, um eine maximale Nachhaltigkeit zu erreichen und spätere Verdrängungseffekte der demografischen und sozialen Problemlagen zu vermeiden.

Dabei kann der Rück- bzw. Umbau des Hochhauses Schwechater Straße 38 durchaus einen Schwerpunkt der geplanten städtebaulichen Maßnahmen darstellen. Es sollte sich hierbei jedoch nicht um das alleinige Projekt im Stadtumbaugebiet handeln. Eine städtebauliche Konzeption für weitere Maßnahmen im Stadtteil, eine Strategie für den Umgang mit Ladenleerständen, zusätzliche sozialflankierende Maßnahmen sowie eine Anpassung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen an die veränderte Nachfrage sollten daneben ebenso berücksichtigt werden.“

Mangels personeller Ressourcen im Baudezernat ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Standortkonzeptes und eines notwendigen Stadtteilentwicklungskonzeptes derzeit nicht mit Eigenmitteln leistbar. Insoweit käme nur eine Fremdvergabe in Frage. Ob allein für diese Planungen auch Fördermöglichkeiten bestehen, muss noch abgeklärt werden.

Unabhängig davon ist vorgesehen, dass ca. 25-30 Studentinnen und Studenten aus Berlin, Cottbus und Dortmund in der Zeit vom 9.-12.06.2004 sich mit der Stadtumbauthematik an der Schwechater Straße beschäftigen sollen. Das Charetteverfahren bedeutet eine Planungswerkstatt über mehrere Tage vor Ort. Hier sollen auch Akteure aus dem Stadtteil, Fachplaner der Stadt, Politiker, Vertreter des Gebäudeeigentümers etc. teilnehmen. Mittel werden benötigt für die Unterbringung, Fahrtkosten und Dokumentation.

Vor Einleitung weiterer Schritte sollte der Planungs- und Bauausschuss seine grundsätzliche Bereitschaft erklären und die Verwaltung mit den o.a. weiteren Maßnahmen beauftragen. In diesem Zusammenhang ist eine Freigabe der im Haushalt für die Entwicklung des Problemgebietes eingestellten Mittel in Höhe von 40.000 € notwendig.

Die Verwendung der Mittel ist zunächst folgendermaßen vorgesehen:

20.000 € für das Gutachten (Stadtteilentwicklungskonzept), 10.000 € für das zu erarbeitende städtebauliche Konzept, 10.000 € für verschiedene flankierende Ausgaben. Hier sollen zunächst 3.000 € für die in Aussicht genommenen Studierendencharrette verwandt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		40.000
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Für das von der Verwaltung beabsichtigte weitere Vorgehen wird der Sperrvermerk zur Haushaltsstelle 2.61000.000.955000 - Stadtentwicklung im Bereich der Schwechater Straße 38 - (Ansatz 2004 = 40.000 €) aufgehoben.

Der Bürgermeister
I:V:

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: