

Federf. Stadamt: Referat Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Roland	02.12.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Stadtentwicklungsprojekte

Wohnbauprojekt Bohnekampstraße / Schlängelstraße / Eisenstraße

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die Reaktivierung des historischen Gebäudeensembles Bohnekampstraße / Schlängelstraße / Eisenstraße ist seit mehr als einer Dekade ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung.

Die weitgehend unbewohnten und zunehmend verwahrlosten Gebäude prägen seit langem das Stadtbild im Norden Zweckels sehr negativ.

Die Viterra bzw. Deutsche Annington (Eigentümerin) und die Stadt Gladbeck haben auf der Basis der abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung bei den Entwicklungs- und Vermarktungsbemühungen eng zusammengearbeitet.

In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Architekten, Projektentwicklern und potenziellen Investoren geführt, die aber wegen der Größenordnung des Investments und der hohen Projektrisiken ohne Erfolg geblieben sind.

Im Jahr 2009 scheiterten sehr konkrete Verhandlungen mit einem Investor kurz vor der Vertragsunterzeichnung, weil der Investor die Projektrisiken am Ende doch als zu hoch einschätzte.

Nach weiteren intensiven Bemühungen ist es gelungen, einen Investor zu finden, der sich die Realisierung des Wohnbauprojekts zutraut.

Die Duisburger Immobilienhandelsgesellschaft AKIMO hat das aus 29 Wohnhäusern mit insgesamt 142 Wohnungen bestehende Gebäudeensemble Bohnekampstraße / Schlängelstraße / Eisenstraße am 09.11.2010 gekauft.

Die Gebäude sollen zum größten Teil erhalten und renoviert werden. Nur im Bereich der Schlängelstraße sind einzelne Gebäude nicht mehr erhaltungsfähig und daher abgängig.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Bei der Renovierung soll der architektonische Charakter des historischen Gebäudeensembles nicht verändert werden, weil dies ein besonderer Standortvorteil ist, der bei der späteren Vermarktung positiv genutzt werden kann.

Die AKIMO wird - so die Zusage der Geschäftsführung - die Renovierungsmaßnahmen eng mit der Verwaltung abstimmen, obwohl die Gebäude zur Zeit nicht unter Denkmalschutz stehen.

Ob eine Unterschutzstellung als Denkmal für die Projektfinanzierung/-realisierung eventuell vorteilhaft sein kann, ist noch zu klären.

Grundsätzlich beabsichtigt die AKIMO, bei dem Wohnbauprojekt Bohnenkampstraße / Schlägelstraße / Eisenstraße wie bei dem Wohnbauprojekt Phönixstraße vorzugehen, d. h., die einzelnen Wohnhäuser außen und innen in einen baulich ordnungsgemäßen, verkaufsfähigen Zustand zu versetzen und dabei die Voraussetzungen für einen abschließenden Innenausbau in Eigenleistung der Käufer zu schaffen.

Es soll aber alternativ möglich sein, dass die Käufer - neben dem Innenausbau - auch die Baumaßnahmen zur Herstellung der Außenhülle der Gebäude (Dacheindeckung inklusive Dämmung, Fassadengestaltung inklusive Dämmung, Fenster- / Türeineinbau) selbst durchführen bzw. veranlassen.

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebäudeensembles sollen dann allerdings die Kaufverträge konkrete, verbindliche Vorgaben für die Ausführung dieser Baumaßnahmen enthalten.

Dieses Vermarktungskonzept hat sich bei dem Wohnbauprojekt Phönixstraße sehr bewährt. Dort hat die AKIMO inzwischen 40 der 56 Wohnhäuser vermarktet ... ein Erfolg, der beim Start des Projekts vor etwa 3 Jahren nicht zu erwarten war.

Die AKIMO hat insofern ihre Kompetenz bei der Realisierung von „Wohnbauprojekten besonderer Art“ bewiesen.

Die positiven Erfahrungen i. Zhg. mit dem Wohnbauprojekt Phönixstraße geben Anlass zur Hoffnung, dass auch das Quartier Bohnenkampstraße / Schlägelstraße / Eisenstraße kurz- bis mittelfristig zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt und ein weiterer Makel im Stadtbild Gladbecks beseitigt werden kann.

Eine Kopie des WAZ-Artikels vom 19.11.2010 ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung wird – koordiniert durch das Referat 02 – umgehend mit der AKIMO Gespräche über die für die Projektrealisierung relevanten Themen / Fragestellungen aufnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Wohnbauprojekt Bohnekampstraße / Schlägelstraße / Eisenstraße zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

x Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses

α Rates

α Haupt- und Finanzausschusses

am 02.12.2010 (öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: