

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.03.2012	Ö			
Verwaltungsausschuss	21.03.2012	N			
Rat	22.03.2012	Ö			

Betreff: Städtebauliche Neuordnung und Vermarktung der Grundstücksfläche an der Westseite der Breslauer Straße

Beschlussvorschlag:

Die Wohngebäude Breslauer Str. 1, 3, 5, 7 und 9 (Westseite) werden kurz- bis mittelfristig geräumt und abgerissen. Den Mietern werden keine Kündigungen ausgesprochen, die Umsetzung erfolgt sozialverträglich. Die entstehende Freifläche von ca. 6.100 m² wird neu überplant und für eine entsprechende Bebauung vermarktet.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Bramsche verfügt über einen Bestand von 162 Wohnungen. Hiervon befinden sich 121 Wohnungen im Bereich Breslauer Straße und Vockestraße.

Auf der Westseite des bebauten Wohngrundstücks an der Breslauer Straße (Teilfläche des Flurstücks 11/107, Flur 7 in der Gemarkung Bramsche mit ca. 6.100 m²) ist die Stadt Bramsche Eigentümerin der Mietwohngebäude Breslauer Str. 1, 3, 5, 7 und 9 mit insgesamt 28 Wohnungen. Die Häuser wurden alle 1955 gebaut.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Gebäude abzubrechen und die Grundstücksflächen mit Bauverpflichtung zu veräußern.

Der Vorschlag ist begründet durch den baulichen Zustand der Gebäude und die zu erwartenden hohen Investitionen bei der erforderlichen Sanierung

Als maßgebliche Aspekte sind hierbei der aktuelle Sanierungsstand, die Durchführung der Räumung und die finanziellen Auswirkungen bei den Ausgaben für die Instandsetzung und den Mieteinnahmen zu berücksichtigen:

1. Aktueller baulicher und technischer Zustand der Gebäude:

Einleitend ist auf die Entwicklung der Gebäudeunterhaltung und –verwaltung hinzuweisen. Nach der Auflösung des Fachbereichs 5 (Finanzverwaltung) ist die Grundstücks- und Gebäudeverwaltung dem Zuständigkeitsbereich des 2002 eingerichteten Gebäudemangements im Fachbereich 4 unterstellt worden.

Da aussagekräftige Unterlagen über den baulichen Zustand und die Ausstattung der Wohnungen nicht vorlagen, wurde am 23.09.2002 das Architekturbüro Scholz & Partner GbR mit einer umfassenden Bestandsdokumentation beauftragt. Die Bewertung der Bauteile hinsichtlich Zustand, Funktionsfähigkeit und Sanierungsbedarf wurde für die städtischen

Gebäude an der Breslauer Straße, Vockestraße und die 4 Wohnhäuser Schubertstr. 52 + 54 und Gerhart-Hauptmann-Str. 2 + 4 in den Jahren 2003 und 2004 durchgeführt.

Die Analyse offenbarte massive bauliche Defizite und für den Bestand an der Breslauer Straße und Vockestraße noch eine Ausstattung von 54 Prozent der Wohnungen mit Gas-einzel- und Kohleöfen. Auf Grundlage der ausgewerteten Daten konnten weitere Maßnahmen geplant werden, die dann 2005 zur ersten Komplettsanierung eines Gebäudes geführt haben.

In der Breslauer Straße wurden gezielte bauliche Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Gebäudesubstanz in den letzten Jahren nicht mehr durchgeführt, lediglich unumgängliche Instandsetzungen wurden vorgenommen. Aktuell werden bei einem Bestand von 28 Wohneinheiten immer noch 11 Wohnungen mit Gaseinzelöfen beheizt. Mittelfristig ist hierbei der Einbau von 7 Heizungsanlagen geplant. Eine kurzfristige Installation ist bei 4 Anlagen erforderlich. Ein Altbestand von Bädern ist noch in 5 Wohnungen vorhanden. Für Neuvermietungen und einen weiteren Erhalt müssten auch hier entsprechende bauliche Maßnahmen im Sanitärbereich durchgeführt werden.

Insgesamt kann bei den Wohngebäuden Breslauer Str. 1, 3, 5, 7 und 9 ein erheblicher Renovierungs- und Sanierungsstau festgestellt werden.

Im Gegenzug wurden die finanziellen Mittel seit 2005 für die Komplettsanierungen der Gebäude Vockestr. 10, 13, 15, 17, 19 und 21 gebündelt, wobei für das laufende Jahr noch die Fertigstellung des Objektes Vockestr. 11 vorgesehen ist.

Ursprünglich sollte eine Sanierung von zwei Wohnhäusern pro Jahr erfolgen, wobei auch eine Einbeziehung der Gebäude an der Breslauer Straße vorgesehen war. Dies stellte sich dann bei der konkreten Planung der ersten Sanierungsmaßnahme als nicht finanzierbar heraus. Um in absehbarer Zeit zumindest in einem Bereich ein einheitliches Erscheinungsbild und einen vergleichbaren Ausstattungsstandard zu erreichen, wurden die Bemühungen auf die Fertigstellung der Wohnhäuser an der Vockestraße konzentriert. Hinsichtlich der sachlichen Priorität für die vorrangig geplanten Sanierungen an der Vockestraße ist festzustellen, dass in den Wohngebäuden Vockestr. 12, 14, 16, 18 und 20 – bei einem Bestand von 31 Wohnungen – noch 18 Mieter mit Gasöfen heizen müssen und 7 Bäder noch nicht modernisiert wurden.

Im Ergebnis hat dies zur Folge, dass mit einem Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Vockestraße erst im Jahr 2017 zu rechnen ist und umfassende Maßnahmen in der Breslauer Straße somit erst ab 2018 erfolgen könnten.

In diesem Zusammenhang muss auch auf die Bebauung auf der Ostseite der Breslauer Straße hingewiesen werden. Die Wohngebäude Breslauer Str. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 wurden alle erst im Jahr 1959 gebaut und stellten in diesem Bereich den Abschluss der Nachkriegsbauung durch die Stadt Bramsche dar.

Da in diese Wohngebäude auch in der Vergangenheit schon verstärkt investiert wurde, macht der bauliche Zustand und die technische Ausstattung hier in absehbarer Zeit noch keine durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

2. Stand der Vermietungen und Durchführung der Räumung der Wohnungen:

In den Mietwohngebäuden Breslauer Str. 1, 3, 5, 7, 9 befinden sich insgesamt 28 Wohnungen, die zur Zeit von 39 Personen bewohnt werden.

Seit 01.02.2012 sind hiervon noch 27 Wohnungen vermietet. Ein weiterer Umzug von 6 Personen aus der Breslauer Str. 1 in eine Wohnung des aktuellen Sanierungsobjektes Vockestr. 11, ist bereits vorgemerkt.

Der Leerstand der Gebäude soll ohne Wohnungskündigungen erreicht werden.

Sobald jeweils verfügbar, wird den Mietern Wohnraum in den anderen städtischen Gebäuden angeboten. Vorrangig sollen hierbei die Mieter angesprochen werden, in deren Wohnung die kurzfristige Installation einer Heizungsanlage erforderlich wird.

Veränderungen sind bei einigen Mietern auch bedingt durch normale familiäre Entwicklungen – mit der Notwendigkeit einer Vergrößerung des Wohnraums – und der vorhandenen Altersstruktur – 10 Mieter sind zwischen 70 und 88 Jahre alt – absehbar.

Spezielle Wohnungsgrößen und altersgerechte Wohnungsformen, die bei Veränderungen bzw. Verschlechterungen des Gesundheitszustandes erforderlich werden, können seitens der Stadt nicht angeboten werden. Hier ist also auch mit einem Wechsel zu anderen Vermietern zu rechnen.

Für das gesamte Vorhaben gibt es keinen festgelegten Zeitrahmen, da laufende und oft kurzfristige Änderungen bei den Vermietungen, nicht konkret planbar sind. Eine komplette Umsetzung innerhalb von 5 Jahren sollte aber angestrebt werden.

3. Darstellung der finanziellen Auswirkungen bei Ausgabe und Einnahme:

Für die aktuellen Komplettsanierungen an der Vockestraße sind für jedes Gebäude 260.000,00 € vorgesehen, wobei hinsichtlich der Kosten jährliche Steigerungen zu beobachten sind.

Basierend auf diesen Werten ergibt sich für die Sanierung der 5 Gebäude an der Breslauer Straße nach heutigem Stand ein Investitionsvolumen von 1.300.000,00 €. Berücksichtigt man einen Beginn der Maßnahmen ab 2018 und entsprechende jährliche Preissteigerungen, kann sich hier ein Gesamtvolumen von 1.500.000,00 € ergeben. Hinzu kommt eine allgemeine jährliche Bauunterhaltung von ca. 5.500,00 € pro Gebäude. Bei weiterem Erhalt der Häuser entstehen so jährlich Kosten von 27.500,00 €.

Dringend erforderliche Maßnahmen, wie der kurzfristige Einbau einer Heizungsanlage, sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Für einen Komplettneubau mit Brennwerttherme, Heizkörpern und Rohren müssen inzwischen aber durchschnittlich 9.000,00 € angesetzt werden.

Sollte ein Gebäude komplett geräumt sein, würde dies zu einem jährlichen Mietausfall von rund 15.000,00 € führen. Durch den möglichen Verzicht auf einzelne Sanierungsmaßnahmen – z.B. 9.000,00 € für den Einbau einer Heizung oder eines neuen Bades – und den Wegfall der jährlichen allgemeinen Bauunterhaltung von ca. 5.500,00 €, wird dieser Betrag allerdings bereits ausgeglichen.

Basierend auf den aktuellen Zahlen, aber ohne Berücksichtigung spezieller Einzelmaßnahmen in den Wohnungen, würde sich die finanzielle Entwicklung bei der jährlichen Räumung eines kompletten Gebäudes folgendermaßen darstellen:

	Einsparung Sanierung	Einsparung Bauunterhaltung	Jährlicher Mietausfall
1. Jahr	260.000,00 €	5.500,00 €	15.000,00 €
2. Jahr	520.000,00 €	11.000,00 €	30.000,00 €
3. Jahr	780.000,00 €	16.500,00 €	45.000,00 €
4. Jahr	1.040.000,00 €	22.000,00 €	60.000,00 €
5. Jahr	1.300.000,00 €	27.500,00 €	75.000,00 €

Sobald ein Gebäude komplett leer steht, ist der jeweilige Abriss geplant. Hierfür sollen jährlich 30.000,00 € im Haushalt bereitgestellt werden.

Parallel zu den vorstehend beschriebenen Maßnahmen, ist ein städtebauliches Konzept auf Grundlage einer Nachverdichtung zu entwickeln. Die vorhandene Grundstückstiefe lässt eine wesentlich bessere Ausnutzung des Baugrundstücks zu. Dieses Konzept ist in einem Bebauungsplan rechtlich abzusichern. Ob das Gesamtgrundstück später im Rahmen eines Investorenwettbewerbes oder anders vermarktet wird, kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Der Richtwert in diesem Bereich der Gartenstadt liegt bei 90 €/m², wird aber nur bei einem wirtschaftlichen Baukonzept zu realisieren sein.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan mit Aufteilungsentwurf