

Neufassung
Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S) am 11. April 2013

Neuwieder Straße 1

Der Abgeordnete Herr Pohlmann (SPD) hat in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 28.02.2013 um einen schriftlichen Bericht der Verwaltung zur Lage des Objektes Neuwieder Str. 1 gebeten.

Sachdarstellung

Das Objekt Neuwieder Straße 1 wurde 1973 im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im städtebaulichen Entwicklungsbereich Osterholz-Tenever errichtet. Die Bindungsfrist endete 2009. In dem Gebäude befinden sich 93 Wohnungen.

2006 erwarb die HvD Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG das Objekt von den Erbauern und veräußerte es unmittelbar nach dem Erwerb weiter an die Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG weiter.

Das Gebäude wies zu diesem Zeitpunkt bereits bauliche Mängel und Missstände auf. Im Rahmen der Grundstücksveräußerungen konnten unter Hinweis auf das im städtebaulichen Entwicklungsbereich bestehende allgemeine Vorkaufsrecht über den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung Instandsetzungsmaßnahmen an dem Gebäude erreicht werden. Der Erwerber verpflichtete sich, die unter Heranziehung eines Bausachverständigen festgestellten Missstände und Mängel zu beseitigen. Es erfolgte insbesondere die Instandsetzung/Erneuerung von Fenstern, Beseitigung von Mängeln an der E-Installation, Sanierung der Fassade und Laubengänge, des Kinderspielflur und der Garagentore. Der Aufwand betrug rd. € 300.000.

Der Beirat stimmte daraufhin am 22.07.2006 der Erteilung der erforderlichen Genehmigungen zu dem Ankauf und der Weiterveräußerung zu.

SUBV erteilte die Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen und die entwicklungsrechtlichen Genehmigungen nach dem BauGB.

Nach dem Eigentumswechsel 2006 bestellte die Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Grundbesitzgesellschaft mbH u. Co. KG zunächst für sich als Eigentümerin ein Erbbaurecht an ihrem Grundstück Neuwieder Straße 1, auf dem sich der Wohnblock befindet. Das Erbbaurecht stellt ein Recht dar, auf dem Grundstück des Eigentümers gegen Zahlung eines Erbbauzinses ein Gebäude zu errichten oder zu unterhalten. Das Erbbaurecht wird auf einem von Eigentum getrennten Grundbuchblatt geführt. Die v.g. Vivacon KG übertrug nach der Erbbaurechtsbestellung das Eigentum an dem Grundstück auf einen Gesellschafter ihrer KG, der Vivacon AG. Die KG blieb zunächst Erbbauberechtigte. 2006 übernahm die Babcock & Brown Immobilien-West S.a.r.l. & Co. KG durch Umfirmierung und Übernahme der Gesellschaftsanteile der Vivacon KG die Rechtsnachfolge als Erbbauberechtigte.

Da sich der Gebäudezustand ab 2009 erneut verschlechterte, wurden Überprüfungen durch die Bauordnung durchgeführt. Nach Androhung der zwangsweisen Durchsetzung der geforderten Maßnahmen wurden die baulichen und technischen Mängel der Aufzugsanlage, der Lüftungsschächte und -gitter, der Wasserversorgung, der sicherheitstechnischen Einrichtungen (CO-Warnanlage, Elektrische Anlagen, Sicherheitsbeleuchtung einschl. Notstromversorgung), der Laubengänge und der Tiefgarage zu einem überwiegenden Teil in einem langwierigen Prozess behoben.

In 2011 wurden die Gesellschaftsanteile der Babcock & Brown Immobilien-West S.a.r.l. & Co. KG von der BGP Immo-West S.a.r.l. & Co KG übernommen, die damit Eigentümerin des Gebäudes wurde. Das Eigentum an dem Grundstück Neuwieder Straße 1 verblieb im Eigentum der Vivacon AG. Die Insolvenz der BGP Immo-West S.à.r.l. & Co. KG Mitte 2012 hat dazu geführt, dass die Mängelbeseitigung erneut ins Stocken geraten ist.

Der Insolvenzverwalter hat im Dezember 2012 das Objekt an die Brilliant 1601. GmbH, inzwischen firmierend als Residential Bremen Grundstücks GmbH, veräußert. Der Kaufvertrag wurde dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Januar 2013 übersandt zur Erteilung der zur Kaufvertragsdurchführung erforderlichen

- Bescheinigung, dass ein Vorkaufsrecht der Stadt nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und
- entwicklungsrechtlichen Genehmigung nach § 169 i.V.m. §§ 144, 145 BauGB.

Die entwicklungsrechtliche Genehmigung wurde noch nicht erteilt. Die Frist zur Erteilung endet am 10. Mai 2013. Der Beirat hat Bedenken gegen die Erteilung der Genehmigung nach § 145 BauGB geäußert, da er davon ausgeht, dass die maßgebenden Ziele der Sanierung des Gebäudes von der neuen Eigentümerin nicht umgesetzt werden.

Rechtlich stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Vorkaufsrecht

Mit dem Kaufvertrag ist das Erbbaurecht an dem Grundstück Neuwieder Str. 1 veräußert worden. Nach § 24 Abs. 2 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Erbbaurechten nicht zu. Daher wurde dem beurkundenden Notar auf dessen Antrag bescheinigt, dass kein Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht.

Entwicklungsrechtliche Genehmigung

Rechtliche Möglichkeiten, die Genehmigung des Kaufvertrages zu versagen, liegen nicht vor, da der Erwerber des Erbbaurechts keine Änderung der bisherigen Wohnnutzung beabsichtigt sondern diese Nutzung, die den Entwicklungszielen entspricht, weiterführen wird. Eine „Auswahl“, der Gebäudeeigentümer über die Versagung der Genehmigung lässt die Vorschrift des § 145 BauGB nicht zu.

Nach derzeitigem Stand, ist die entwicklungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Weiterhin ist geprüft worden, ob Möglichkeiten bestehen, die Sanierung des Gebäudes durchzusetzen.

Das Städtebaurecht sieht im Grundsatz die Möglichkeit vor, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB zu erlassen, wenn ein Gebäude Missstände oder Mängel aufweist und städtebauliche Gründe die alsbaldige Beseitigung oder Behebung geboten erscheinen lassen. Ein solches Gebot wäre aber zwingend verbunden mit der Verpflichtung Bremens, dem Eigentümer die unrentierlichen Kosten zu erstatten.

Auch ein Ankauf seitens der Gewoba konnte aufgrund der unübersichtlichen Eigentümerstruktur und der Belastung des Grundstückes mit Erbbaurechten bisher nicht erfolgreich betrieben werden. Baurechtlich relevante Mängel werden weiterhin von der Bauordnung verfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.