

Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung,  
Energie und Landwirtschaft (L)

Vorlage: Nr.19/630 (L)

**Vorlage für die Sitzung der Deputation  
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L)  
am 02.05.2019**

**Umsetzung der Beschlüsse der Bremischen Bürgerschaft vom 06.12.2017: Revitalisierung aufgegebener Immobilien in Bremerhaven**

- **Konzept des Magistrats der Stadt Bremerhaven**
- **Aufhebung eines Sperrvermerks für die Kostenerstattung an den Magistrat der Stadtgemeinde Bremerhaven**

**A. Sachdarstellung**

**1. Hintergrund**

Vor dem Hintergrund von Wohnungsleerstand und Verwahrlosung von Immobilien („Schrottimobilien“) in Bremerhaven hatte die Bremische Bürgerschaft (Landtag) am 06.12.2017 im Zusammenhang mit dem Antrag „Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt“ einen Beschluss gefasst, mit dem der Senat unter 4. u.a. aufgefordert wird, mit „der Schaffung eines Bremerhavener Pilotprogramms „Revitalisierung von aufgegebenen Immobilien“ nach dem Rotterdamer Klushuizen-Konzept bereits vorhandenen Raum dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen.“

Diesen Beschluss hat der Senat am 12.12.2017 zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Senatsressorts bzw. den Magistrat der Stadt Bremerhaven überwiesen.

Für die Umsetzung des Beschlusses sind insgesamt 400.000€ bereitgestellt worden, davon 200.000€ im Jahr 2018 und 200.000€ im Jahr 2019. Dabei wurde an die entsprechende investive Haushaltstelle 0681.98518-2 „An BHV für die Revitalisierung aufgegebener Immobilien“ ein Haushaltsvermerk mit Sperrwirkung angebracht, nach dem die Auszahlung der Summen an die Vorlage eines Konzeptes für die Revitalisierung von aufgegebenen Immobilien gebunden wird. Die Freigabe bedarf der Beschlussfassung der Fachdeputation und des Haushalts- und Finanzausschusses (HaFA).

## **2. Konzept des Magistrats der Stadt Bremerhaven**

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven hat in Zusammenarbeit mit Mitgliedern der Bremischen Bürgerschaft und der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) ein Konzept für die Revitalisierung eines Mehrfamilienhauses Uhlandstraße 25 erstellt (Magistratsbeschluss am 13.02.2019). Der dortige Bau- und Umweltausschuss als zuständiger Fachausschuss hat am 28.02.2019 zugestimmt, der Aufsichtsrat der STÄWOG hat der Maßnahme ebenfalls zugestimmt. Das Konzept sieht vor, in Bremerhaven ein Projekt zu initiieren, das sich an das Rotterdamer Modell „Klushuizen“ (deutsch: Bastelhäuser) anlehnt:

Der Begriff „Klushuizen“ stammt aus dem Holländischen und beruht auf einem ab 2003 in Rotterdam durchgeführten staatlich geförderten Projekt zur Reaktivierung von Problem- und Schrottimmobilien in von Kriminalität und Wohnungsleerstand geprägten Quartieren. Dabei werden mit einem innovativen Ansatz Wohnungen in heruntergekommenen Immobilien, die zuvor von der Kommune erworben wurden, in unsaniertem oder nur teilsaniertem Zustand zu einem sehr günstigen Preis an Einzelinteressenten verkauft, die die Renovierung in Eigenregie und nach ihren eigenen Vorstellungen durchführen. Der Anreiz für die Käufer besteht darin, mit geringen Mitteln Wohneigentum bilden zu können und darüber hinaus Beratung und günstige Finanzierungsmodelle in Anspruch nehmen zu können.

### **a) „Klushuizen“ in Bremerhaven**

Zur Bekämpfung von Wohnungsleerstand und Verwahrlosung soll in der Stadt Bremerhaven ein Pilotprojekt nach Rotterdamer Vorbild initiiert werden, mit dessen Hilfe neue Käufergruppen gewonnen und der Erwerb von Eigentum auch in problematischen Quartieren attraktiv gemacht werden kann. Dabei bedarf es einer Anpassung des Klushuizen-Modells an die Bremerhavener Gegebenheiten.

Für die Durchführung des Projektes ist ein Mehrfamilienhaus in der Uhlandstraße 25 vorgesehen. Es liegt im Gründerzeitviertel Bremerhaven-Lehe, unmittelbar neben dem Projekt „Kreativhaus Goethe45“, das die STÄWOG bereits grundlegend saniert hat. Das Haus befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Immobilie, die in der Zwischenzeit bereits von der STÄWOG erworben werden konnte, umfasst 10 Wohnungen, die überwiegend unbewohnbar sind.

### **b) Maßnahmen zur Revitalisierung der Immobilie Uhlandstraße 25**

Es ist vorgesehen, eine Grundsaniierung des Gebäudes Uhlandstraße 25 durchzuführen. Dies beinhaltet die folgenden Maßnahmen:

- Entkernung des Gebäudes
- Sanierung der Fassade
- Sanierung der Fenster
- Sanierung des Daches
- Errichtung von Vorstellbalkonen
- Sanierung des Treppenhauses
- Neuaufbau der technischen Infrastruktur

Im Anschluss an die Sanierungsmaßnahmen soll eine Aufteilung in Wohneigentum erfolgen. Die Eigentumswohnungen sollen zu einem günstigen Preis an Selbstnutzer verkauft werden. Diese erhalten die Möglichkeit, mit planerischer Unterstützung Ausbauleistungen in den Wohnungen entweder selbst zu erbringen oder nach ihren Vorstellungen über Firmen umzusetzen. Es entsteht so eine Wohnungseigentümerschaft, die durch die STÄWOG 5 Jahre verwaltet wird.

Die Wohnungseigentümer werden verpflichtet, die von ihnen gekaufte Wohnung mindestens 5 Jahre lang selbst zu bewohnen.

### **c) Finanzierung von Kauf und Sanierung der Immobilie Uhlandstraße 25**

Die STÄWOG konnte die Immobilie für 130.000 € (zzgl. Nebenkosten i.H.v. 15.600 €) inzwischen zu Eigentum erwerben. Die Sanierungskosten werden auf 698.500 € zzgl. 75.000 € Planungs- und Betreuungskosten geschätzt, die von der STÄWOG aufgebracht werden. Die Gesamtkosten belaufen sich für die STÄWOG auf 919.100 €. Die notwendigen baulichen Maßnahmen sind ohne die vom Land zur Verfügung gestellten Mittel (2 x 200.000 €) nicht finanzierbar. Der Magistrat der Stadt Bremerhaven beabsichtigt deshalb, der STÄWOG eine Zuwendung in Höhe von 400.000 € als Projektförderung zu gewähren.

Die Erlöse aus dem Verkauf der entkernten Wohnungen werden auf 519.100 € geschätzt. Der niedrige Kaufpreis resultiert daraus, dass die Käufer wesentliche bauliche Maßnahmen selbst auf eigene Kosten durchführen werden.

### **d) Fazit**

Mit Hilfe des Pilotprojekts „Klushuizen in der Uhlandstraße 25“ kann es gelingen, über den niedrigen Kaufpreis und die freien Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten, den Erwerb von Eigentum im Goethequartier attraktiv zu machen und neue Käufergruppen zu gewinnen – vor allem die für dieses Quartier wichtige junge, kreative Mittelschicht.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, das Bremerhavener Projekt der STÄWOG mit 400.000 € Fördermittel zu unterstützen und die Mittel an Bremerhaven auszuzahlen. Der Magistrat der Stadt Bremerhaven wird die Mittel als Zuwendungsgeber weiterreichen und die nach Zuwendungsrecht erforderlichen Schritte überprüfen.

## **3. Abstimmung**

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abgestimmt.

## **B. Finanzierung**

Die Finanzierung der Maßnahme über 400.000 € ist aus der für diesen Zweck eingerichteten Haushaltsstelle 0681.98518-2 „An Bremerhaven für die Revitalisierung aufgegebenen Immobilien“ vorgesehen. Der Betrag wurde je zur Hälfte mit 200.000 € in 2018/2019 veranschlagt.

Die eingeplanten Mittel aus 2018 werden aus der allgemeinen Budgetrücklage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr genommen, die benötigte Liquidität i.H.v. 200.000 € wird in 2019 im Rahmen des Haushaltsvollzugs im PPL 68 dargestellt. Die Mittel für 2019 sind auf der o.g. Haushaltsstelle veranschlagt.

Der Haushalts- und Finanzausschuss wird gebeten, die Haushaltssperre für die Haushaltstelle 06681.98518-2 „An Bremerhaven für die Revitalisierung aufgegebenen Immobilien“ aufzuheben, damit das vorgelegte Konzept aus Bremerhaven umgesetzt werden kann.

Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist als Anlage beigefügt.

## **C. Beschlussvorschlag**

- 1) Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) stimmt dem Konzept für die Revitalisierung eines Mehrfamilienhauses sowie die Mittelzuweisung an Bremerhaven zu.
- 2) Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Sperrenaufhebung i.H.v. 200.000 € und eine Rücklagenentnahme i.H.v. 200.000 € über die Senatorin für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss zu beantragen.

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: Umsetzung der Beschlüsse der Bremischen Bürgerschaft vom 06.12.2017: Revitalisierung aufgegebenen Immobilien in Bremerhaven

Datum: 09.04.2019

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Revitalisierung aufgegebenen Immobilien in Bremerhaven

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit  einzelwirtschaftlichen  gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

- Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

- Nutzwertanalyse  ÖPP/PPP Eignungstest  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Auszahlung der Fördermittel an Bremerhaven	1
2	Keine Weitergabe der Fördermittel	2
n		

**Ergebnis**

Mit Bürgerschaftsbeschluss vom 06.12.2017 zum Thema „Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt“ ist die Schaffung eines Bremerhavener Pilotprogramms „Revitalisierung von aufgegebenen Immobilien“ nach dem Rotterdamer Klushuizen Konzept vorgesehen.

**Alternative 1:**

Umsetzung des Beschlusses der Bremischen Bürgerschaft. Das Bremerhavener Projekt der STAWÖG „Klushuizen in der Umlandstr. 25“ soll mit Fördermitteln unterstützt werden. Mit dem Projekt soll es gelingen, über den niedrigen Kaufpreis und die freien Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten, den Erwerb von Eigentum auch in problematischen Quartieren attraktiv zu machen und neue Käufergruppen für die geplanten zehn Wohnungen zu gewinnen.

**Alternative 2:**

Keine Weitergabe der Fördermittel und keine Revitalisierung von aufgegebenen Wohnungen in Bremerhaven.

**Das Ressort empfiehlt die Umsetzung der Alternative 1, um die geplanten 10 Wohnungen herzurichten.**

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 30.06.2020	2.	n.
---------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Sanierung von Wohnungen	Anzahl	10
2			
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:  die Schwellenwerte werden nicht überschritten /  die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: Umsetzung der Beschlüsse der Bremischen Bürgerschaft vom 06.12.2017: Revitalisierung aufgebener Immobilien in Bremerhaven

Datum: 09.04.2019

Ausführliche Begründung

--