Beschlussvorlage

2009-2014/Bau-084

Status: öffentlich

Amt: Fachbereich 6 Bau

Erstellungsdatum: 27.06.2011

Betreff:

Stadtumbau Ost, Sachstandsdarstellung zu den Anträgen der GWG "Frohe Zukunft" Programmjahr 2011

Beratungsfolge:		Abstimmung			
		Ja	Nein	Enthal- tung	Mitwirkungs- verbot gem. § 31 GO LSA
Sitzungsdatum	Gremium				
11.07.2011	Bau- und Vergabeausschuss				

Ergebnis der Abstimmung:

beschlossen

abgelehnt

Beschluss:

Der Bau- und Vergabeausschuss nimmt die Sachstandsdarstellung zur Kenntnis und Unterstützt eine entsprechende Beantwortung, wie im Sachverhalt dargestellt..

Weitere Festlegungen:

.....

.....

.....

.....

.....

Sichtvermerk/Datum:			
	Fachbereichsleiter/in		Bürgermeister

Sachverhalt:

Ausgehend von der letzten Genossenschaftsversammlung der GWG und der darauffolgenden Presseinformation, wurden massive Vorwürfe gegenüber der Stadt vorgetragen, die nicht dem objektiven Sachstand entsprechen und einer Richtigstellung bedürfen.

Zu den Hauptkritikpunkten aus der Berichterstattung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der GWG gehörten:

- Die Stadt Genthin ignoriert bewusst die Kernaussagen des STEK.
- Das STEK wurde zu einer Wirtschaftsförderungsmaßnahme für die städtische Wohnungsbaugesellschaft umfunktioniert. u.d.m.

Der Kritikgegenstand der GWG ist bekannt, da dieser bereits mehrfach Gegenstand von verschiedenen Beratungen innerhalb der unterschiedlichsten Gremien war und gleichzeitig mehrfach im Bau- und Vergabeausschuss beraten wurden.

Wie auch der Stellungnahme des Städtebauplaners zu entnehmen, haben die maßgeblichen Wohnungsunternehmen aktiv an der Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte teilgenommen. In Umsetzung dieser Konzeption wurden immer wieder 2 Konfliktschwerpunkte der GWG herausgestellt.

Einmal betrifft es den Komplettabriss einer baulichen Einheit in der Einsteinstraße. Dazu stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Durch die GWG wird wiederholt vorgetragen, dass der Komplettabriss durch die Stadt zu unterstützen ist und ihr Förderantrag zum Abriss befürwortet werden sollte.

Es handelt sich dabei um den Rückbauantrag zum Abbruch der Einsteinstraße 14, 16 und 18, der in den Jahren 2008 und 2009 gestellt wurde.

Der betreffende Wohnblock in der Einsteinstraße hat 2 verschiedene Eigentümer. Der SWG gehören die Eingänge 4,6,8,10,12 und 20. Die GWG ist Eigentümer der Eingänge 14,16 und 18.

Da die Wohnungen im gewissen Umfang baulich und versorgungstechnisch miteinander verbunden sind und ein Abbruch einzelner Segmente nicht ohne erhebliche bauliche Maßnahmen am den verbleibenden Bestand möglich ist, muss sich die GWG mit der SWG zum weiteren Vorgehen abstimmen.

Das soll heißen, dass die GWG gemeinsam mit der SWG einen Zeitplan zum Komplettabbruch des gesamten Wohnblocks erarbeiten sollte.

Im Quartier soll entsprechend dem aktuellen STEK in Anbetracht der aktuellen Leerstandquote und des absehbar weiter wachsenden gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs die Reduzierung des Wohnungsbestandes fortgesetzt werden.

Mit dieser Kernaussage ist ein Segmentabbruch und der damit verbundenen Kosten für die Instandsetzung der verbleibenden Gebäudeteile nicht nachhaltig, sinnvoll und förderrechtlich nicht zu vertreten.

Die Antragstellung der GWG für den Rückbau Einsteinstraße 14,16 und 18 wurde nicht wie behauptet abgelehnt, sondern zurückgestellt, da die Maßnahme nur im Einvernehmen mit der SWG möglich ist.

Die SWG teilte diesbezüglich auf Anfrage am 07.10.2008,16.09.2009 und am 23.08.2010 mit, dass hinsichtlich des Antrags der GWG keine Abstimmung stattgefunden hat.

Mit Schreiben vom 08.11.2010 teilte die SWG mit, dass sie die Vorgaben aus dem

Altschuldengesetz erfüllt haben. Somit erhält die SWG keine Fördermittel für den Abriss und kann demzufolge auch keine Sondertilgung bei den Altschulden vornehmen.

Es wird jedoch kein Zuzug mehr in die Einsteinstraße 4-12 und 20 vorgenommen werden.

Sollten künftig Fördermittel bereitgestellt werden können, kann sich die SWG einen Abriss bis 2016 gemeinsam mit der GWG vorstellen.

Letztmalig gab es eine Beteiligung beim Bau- und Vergabeausschuss am 25.10.2010. Beide Wohnungsunternehmen konnten dazu im Vorfeld ihren Standpunkt darstellen.

Der Rückbau der baulichen Anlagen in der Einsteinstraße ist unbestritten Bestandteil des STEK. Auf Grund der baulichen Abhängigkeiten und gemeinsamen Bewirtschaftungsanlagen ist darin aber ebenfalls vorgeschrieben, dass sich beide Wohnungsunternehmen zum Abriss einvernehmlich verständigen sollten.

Die diesbezügliche Verantwortung liegt daher bei den betroffenen Wohnungsunternehmen und nicht bei der Stadt als mitverantwortlicher öffentlicher Träger zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes.

Der Vorwurf der GWG entspricht nicht den Tatsachen und ist haltlos.

Als weiterer Konfliktpunkt stellt sich der Förderantrag zum Teilrückbau eines Wohngebäudes in der Aderlaake dar.

Die GWG hat für das Programmjahr 2011 einen Antrag auf Teilrückbau von 24 Wohneinheiten in der Aderlaake 15-25 gestellt. Der Teilrückbau umfasst das Dach sowie die 4. und 5. Etage des Gebäudes, so dass nach Abschluss der Bauarbeiten ein dreigeschossiges Gebäude mit 36 Wohneinheiten entstehen soll.

Ein weiterer Antrag würde für die Aufwertung des Wohngebäudes Aderlaake 15-25 nach Teilrückbau vorgelegt.

Der Antrag beinhaltet die Durchführung einer energietechnischen Sanierung (Neubau eines wärmegeprägten Daches, Anbringung einer wärmegeprägten Fassade, Kellerdeckendämmung), Erneuerung der Balkone/Terrassen, Wiederherstellung der Außenanlagen und Schaffung barrierefreier Zugänge zu allen Erdgeschosswohnungen.

Entsprechend des vom Stadtrat bestätigten Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Objekt in einem umzustrukturierenden Quartier mit vorrangiger Priorität. Das Wohngebäude Aderlaake 15-25 befindet sich im Stadtumbauegebiet Uhlandstraße.

In diesem Stadtumbauegebiet ist die Beantragung von Fördermitteln für den kompletten Rückbau möglich, da hier als Ziel die weitere Reduzierung des Wohnungsbestandes geplant ist.

Als stabil und wohnungswirtschaftlich zukunftsfähig wurden lediglich laut bestätigten Konzept die Gebäude Lorenzstraße 1-6, Kepplerstraße 2-10 und Kepplerstraße 11-14 eingestuft.

Um dem gravierenden Leerstand in der Stadt Genthin begegnen zu können, wurde festgestellt, dass ca. 1.500 WE vom Markt genommen werden müssen. Dazu wurden im STEK die entsprechenden Wohnquartiere festgelegt.

Die Anträge auf Teilabrissförderung und Aufwertungsförderung Aderlaake 15-25 sind mit dem Stadtentwicklungskonzept nicht vereinbar und damit nicht förderwürdig.

Eine Förderung für den Teilabriss und die darüber hinausgehende Sanierung führt dann zu einer Verstetigung der bestehenden Nutzung und damit der Reduzierung der bestätigten Abrisseinheiten. Um diesen Anspruch der GWG zu rechtfertigen, müsste die Reduzierung zu Lasten eines anderen Quartiers bzw. Wohnblocks gehen.

Nach bisheriger Bewertung ist davon auszugehen, dass das Wohngebiet Uhlandstraße /Einsteinstraße vorrangig das Quartier für den maßgeblichen Abriss/Rückbau werden soll. Dies ist auch städtebaulich zu begründen und wird dem anerkannten Anspruch zur Stabilisierung der ursprünglich gewachsenen Stadt Genthin gerecht.

Auch unter Berücksichtigung des heute geforderten Wohnstandards ist dieses Hauptziel des STEK nachzuvollziehen.

Damit war bisher davon auszugehen, dass die öffentlichen Interessen zum Stadtumbau den wohnungswirtschaftlichen Interessen gegenüberstehen, aber in Wertung der kommunalen Aufgaben überwiegen und vorrangig zu betrachten sind..

Damit ist es nicht zu rechtfertigen, dass in einem Quartier, welches für den überwiegenden vollständigen Abriss vorgesehen ist, öffentliche Fördermittel eingesetzt werden, um diesem Ziel mittel- bis langfristig zu widersprechen.

Während der Antragsbearbeitung wurde auch der Bearbeiter des STEK Herr Westermann eingebunden, der ebenfalls die geplanten Maßnahmen entsprechend dem bestätigten STEK als nicht förderwürdig einstuft.

Dessen Standpunkt zu den erneuten Vorwürfen ist dem anliegenden Schreiben zu entnehmen.

Wie bereits dargestellt, wurde der Bau- und Vergabeausschuss in der Sitzung am 16.04.2010 zu diesem Sachverhalt wiederholt beteiligt.

Im Ergebnis dessen wurden die Antragsunterlagen der GWG mit entsprechenden Anschreiben vom 22.04.2010 der GWG zur Entlastung zurückgesandt.

Gemäß den Förderrichtlinien besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

Es erfolgte ein Einspruch der GWG vom 03.05.2010.

Dieser Einspruch wurde nochmals geprüft und bewertet und in seiner Sitzung vom 27.09.2010 des BUV zurückgestellt, um eine entsprechende Anhörung der Wohnungsunternehmen zu rechtfertigen. Diese Anhörung fand am 25.10.2011 statt.

Am 29.11.2010 wurde abschließend über die Antragstellung und das Ergebnis der Anhörung beraten.

Um dem ständigen Vortrag der GWG als Kompromiss entgegenzukommen, wurde auf dieser Sitzung dem Teilrückbau und der Aufwertung des Wohngebäudes 15-25 als Ausnahme zugestimmt. Eine Förderung ist unter den bekannten und vorbenannten Bedingungen allerdings auszuschließen.

Damit entsprechen auch diese öffentlich vorgetragenen Vorwürfe der GWG nicht den Tatsachen

Das STEK wurde 2008 / 2009 fortgeschrieben.

Während der Fortschreibung fanden Lenkungsrounds mit dem Bürgermeister, teilweise Ausschussmitglieder BUV, den Wohnungsunternehmen (SWG und GWG), dem Planer und der Verwaltung statt.

Wie bereits der Stellungnahme des Planers zu entnehmen, haben beide WU an dieser Erstellung mitgewirkt.

Bis zu diesem Zeitpunkt wurde von Seiten der GWG nicht die Absicht erklärt, in der Aderlaake 15 – 25 eine Teilrückbau und Aufwertungsmaßnahme durchzuführen.

Weitergehend wurde eine Vielzahl von überkommunalen Beratungen zu diesen Themen geführt, angefangen von Beratungen zwischen Stadt, Vorstand/Geschäftsführung und den Vorsitzenden der Aufsichtsräte, bis hin zu gemeinsamen Aufsichtsratsitzungen beider Unternehmen.

Ein Anerkenntnis der öffentlichen Bedürfnisse, für die die Stadt Genthin eintreten muss, war bisher nicht zu erkennen.

Im Zuge der Fortschreibung des STEK ergab eine Bilanz des Stadtumbaus 2001-2008, dass bis April 2008 624 Wohnungen sprich 76 % vom Markt genommen wurden. Davon hat die SWG 436 WE der geplanten 436 WE und die GWG 188 WE von den geplanten 390 WE vom Markt genommen.

Mit Hilfe des Stadtumbauprogramms konnte die Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft von 17 % in 2001 auf 14 % gesenkt werden. Die Reduzierung scheint gering. Ohne Abriss und Rückbau müssten jedoch die Wohnungsunternehmen heute einen Leerstand von 1.000 WE bzw. eine Leerstandsquote von 30 % verkraften.

Mit der überarbeiteten Analyse ist zu belegen, dass der Leerstand weiter gewachsen ist. Mit einer anerkannten bundesweiten Überalterung der Bevölkerungsanteile ist auch perspektivisch keine positive Veränderung zu diesem Trend zu erwarten. Damit kommt der konsequenten Durchsetzung des geplanten Abrisses eine noch höhere Bedeutung zu.

Diese Abweichung zu den ursprünglichen Stadtumbauzielen belegt aber auch, dass die Stadt Genthin bisher nicht wesentlich eine „Wirtschaftsfördermaßnahme für die SWG“ betrieben hat.

Beiden WU wurden mehrfach Änderungsanträge bewilligt.

Im aktiven Förderprogramm ist sogar nachzuweisen, dass die GWG Nutznießer von umzuschichtenden Förderanteilen der SWG war.

Insofern sind die pauschalen Vorwürfe der GWG nicht haltbar.

Gerade im Hinblick auf die ohnehin schon komplizierte Situation im Wohngebiet Uhlandstraße erscheint eine jetzt geführte Diskussion seitens der GWG zu weiteren Unsicherheiten bei den Mietern zu führen und ist damit als nachteilig für die wohnungswirtschaftliche Entwicklung beider Wohnungsunternehmen zu betrachten.

Im Interesse beider Wohnungsunternehmen und auch im Interesse der dort ansässigen Mieter sollte nochmals ein eindeutiger Standpunkt gegenüber der GWG schriftlich erklärt werden. In diesem Zusammenhang sollten diese Vorwürfe eindeutig abgewiesen und ein sachlicher Umgang eingefordert werden.

Rechtsgrundlage: **GO LSA, BauGB**

Anlagen: Schreiben Planer Westermann

Finanzielle Auswirkungen Vorlage Nr.: 2009-2014/Bau-084		
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner		
1. Ausgaben		
Haushaltsstelle:	Höhe der Ausgabe pro Jahr	
a) Planmäßige Ausgabe	lfd. Jahr	
	2010	
	2013 usw.	
b) über-/außerplanmäßige Ausgabe		
Deckung aus: Ausgabeesparung bei Mehreinnahmen bei		
2. Auswirkungen auf:		
a) Personalkosten		
b) Sachkosten		
c) zu erwartende Einnahmen		
3. Auswirkungen auf Stellenplan:		
Anzahl Stellenerweiterung		Anzahl Stellenreduzierung
4. Beteiligung der Kommunalaufsicht		
Anzeigepflichtig ☐		Genehmigungspflichtig ☐
5. Bemerkungen der Kämmerei		
6. Mitzeichnungen		
Sachbearbeiter / Fachbereich Bau Datum 28.06.2011	Kämmerei Datum	