

| | | |
|--|---|---|
| Beschlussvorlage | Geschäftsbereich | Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht |
| | Ressort / Stadtbetrieb | 101 Stadtentwicklung und Städtebau |
| | Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail | Ann-Katrin Tigges +49 202 563 4299 ann-katrin.tigges@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 18.11.2020 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/0962/20 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 01.12.2020 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW | Entscheidung Empfehlung/Anhörung |
| Förderprogramm Problemimmobilien Sachstandsbericht und Entscheidungsvorlage zum Verzicht auf nicht in Anspruch genommene Fördermittel 2017-2020 | | |

Grund der Vorlage

Sachstandsbericht und Entscheidungsvorlage zum Verzicht auf nicht in Anspruch genommene Fördermittel 2017-2020.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Wuppertal verzichtet gegenüber dem Fördermittelgeber auf nicht in Anspruch genommene Fördermittel der Jahre 2017 bis 2020 aus dem Sonderprogramm der Städtebauförderung „Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südost-Europa“.

Einverständnisse

der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Minas

Begründung

Das Land NRW hat in 2017 ein Sonderprogramm im Rahmen der Städtebauförderung unter dem Titel „Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südost-Europa“ aufgelegt. Antragsberechtigt waren ausgewählte Städte, die in besonderem Maße von der Zuwanderung aus Südost-Europa betroffen sind. Wesentliches Ziel des Förderprogramms war es, den Kommunen den Ankauf und Abriss von Schrott- und Problemimmobilien zu ermöglichen, in denen überwiegend Südost-Europäer unter nicht zumutbaren Wohnbedingungen von dubiosen Vermietern untergebracht wurden. Auch wenn dieses spezielle Problem im Wuppertal nicht in dem Maße auftritt wie in manchen Ruhrgebietsstädten, beispielsweise Gelsenkirchen oder Dortmund, wurde der in einem Fördermittelantrag dargestellte „präventive Ansatz“ Wuppertals (frühzeitiger Ankauf leerstehender Problemimmobilien, um derartige Entwicklungstendenzen zu vermeiden) vom Fördermittelgeber unterstützt. Dementsprechend erhielt die Stadt Wuppertal am 06.11.2017 einen Fördermittelbescheid in Höhe von 4,37 Mio. bei einer 95%-Förderquote.

Die Fördermittel waren für den Ankauf und Abriss von bis zu 12 Problemimmobilien in den Sanierungsgebieten der Stadt Wuppertal gedacht. Später wurde der Mitteleinsatz auch auf den Fall eines Ankaufs mit anschließender Gebäudesicherung und Weiterveräußerung zur Sanierung durch private Investoren erweitert.

Die in Frage kommenden Problemimmobilien mussten in einer Ergänzung zum Förderantrag konkret benannt werden. Die Stadt Wuppertal hat insgesamt 14 Immobilien benannt und eine weitere Immobilie wurde später nachgemeldet.

Die Versuche des Erwerbs dieser 15 Immobilien durch die Stadt Wuppertal unter Einsatz der Fördermittel sind bisher nicht gelungen. Überwiegend waren die Eigentümer weder verkaufsbereit, noch überhaupt gesprächsbereit. Jedoch konnten auch ohne Ankauf und Einsatz der Fördermittel die Probleme in vielen Fällen gelöst werden. Von den 15 benannten Problemimmobilien wurden inzwischen 7 saniert bzw. befinden sich in Sanierung.

So konnten durch die gezielte Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren mehrere Problemimmobilien (4 Stück) in neue Eigentümerhände gebracht werden. Ein Ankauf durch die Kommune in diesen Zwangsversteigerungsverfahren ist zwar nicht gelungen, war in einem Fall aufgrund sanierungswilliger Käufer allerdings auch nicht erforderlich.

Neben der Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren war auch die konsequente Anwendung bzw. Androhung des Vorkaufsrechts nach §24 BauGB. Bei drei Immobilien wurde im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung eine Abwendungsvereinbarung mit Sanierungsverpflichtung mit den neuen Eigentümern abgeschlossen. Die drei Immobilien befinden sich derzeit in Sanierung.

Details zum Sachstand in den 15 im Förderprogramm benannten Problemimmobilien sind der beigefügten Liste (siehe Anlage 01 – nicht öffentlich) zu entnehmen.

Da das Förderprogramm nach derzeitigem Kenntnisstand nur bis Ende 2021 befristet ist und bisher kein Problemimmobilienankauf möglich war, kann aus Sicht von R101 auf die nicht in Anspruch genommenen Fördermittel aus den Jahren 2017 bis 2019 und zu Teilen aus 2020 verzichtet werden.

Dennoch soll die Handlungsfähigkeit der Stadt bis zum Ende des Förderprogrammes weiterhin gegeben sein. Der im Förderantrag bewilligte Fördermittelrahmen für 2021 von 315.000 € und Fördermittel in Höhe von 500.000 € aus dem Haushaltsjahr 2020 sollen erhalten bleiben. So blieben insgesamt knapp 800.000 € für mögliche Ankäufe inkl. Sicherung oder Abriss im Jahr 2021.

Beispielhaft steht hierfür eine Immobilie, deren Ankauf lange Zeit aufgrund einer ungeklärten Erbschaftsfrage blockiert war. Der Erbschaftsfall steht laut Nachlassverwalter, zu dem seit längeren Kontakt besteht, kurz vor Abschluss, so dass sich daraus eventuell die Ankaufsmöglichkeit dieser Problemimmobilie noch in 2021 ergeben könnte. Aber auch für andere Immobilien soll die Handlungsfähigkeit im Zuge des Förderprogrammes gewahrt bleiben.

Weitere externe Kosten im Rahmen des Projektes sind bisher nur für einen Dienstleistungsauftrag an die WQG (Projektmanagement, Eigentümeransprache) im Juli 2018 in Höhe von 10.472 € angefallen. Der Dienstleistungsauftrag wurde mit Auflösung der WQG vorzeitig beendet.

Neben dem zuvor beschriebenen Förderprogramm zeigt die Gesamtübersicht in Anlage 2 eine statistische Auswertung der vorhandenen und abgewickelten Problem- und Schrottimmobilen Wuppertals in den Jahren 2017 bis 2020. (siehe Anlage 02)

Die Aktualisierung der Übersicht über die Situation der Problem- & Schrottimmobilen ist im I. Quartal 2021 vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Keine Kosten, Verzicht auf nicht genutzte Fördermittel

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01 - Übersichtstabelle „Problemimmobilien im Förderprojekt“ (nicht öffentlich)

Anlage 02 - Statistische Auswertung der Übersicht aller Problem- und Schrottimmobilen (2017-2020)