

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Renate Galvagni
	Telefon (0202)	563 6079
	Fax (0202)	563 8046
	E-Mail	renate.galvagni@stadt.wuppertal.de
	Ressort/ Stadtbetrieb	Ressort 101 – Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter	Thomas Seck
	Telefon (0202)	563 2044
	Fax (0202)	563 8043
	E-Mail	thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.06.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/0532/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2013	Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
03.07.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
10.07.2013	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.07.2013	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Satzung zur Verkürzung der Nachwirkungsfrist für das Grundstück in Wuppertal-Langerfeld, Ortsteil Schmitteborn 42 - 68 gemäß § 22 Abs. 5 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)		

Grund der Vorlage

Durchführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und
2. beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zur Verkürzung der Nachwirkungsfrist für den Geltungsbereich Wuppertal-Langerfeld, Gemarkung Langerfeld, Flur 508, Flurstück 144.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Das Wohnquartier Schmitteborn in Wuppertal-Langerfeld, am Fuße des Ehrenberges gelegen, ist städtebaulich von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Hier wirkt die im Jahre 1976 bezugsfertig gewordene Wohnanlage Schmitteborn 42 – 68, bestehend aus drei sechs – neun geschossigen Hochhäusern mit zwei Zwischentrakten und insgesamt 201 Mietwohnungen von 41 – 97 qm Wohnfläche, als städtebaulicher Fremdkörper mit negativer Ausstrahlung auf das umliegende Wohnquartier. Die Hochhäuser stellen somit einen städtebaulichen Missstand und sozialen Brennpunkt in dem ansonsten unproblematischen städtebaulichen Umfeld dar.

Die 349 qm große Ladenfläche im Hochhauskomplex Schmitteborn steht leer, genau wie der überwiegende Teil der 144 PKW-Einstellplätze in der Tiefgarage. Einkaufsmöglichkeiten gibt es erst in Oberbarmen, in ca. 1250 und 1600 m Entfernung; die Anbindung an den ÖPNV ist mäßig.

Gebaut wurde die Wohnanlage in Stahlbetonskelettbau. Alle Gebäude haben Flachdächer. Die Außenhautverkleidung besteht aus Asbestzement-Fassadenplatten ohne Wärmedämmung. Ein Teil der Fenster ist noch einfach verglast. Es besteht ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. So müssten die Betonfertigteilmbrüstungen der Balkone saniert oder abgebrochen werden. Darüber hinaus müssten sämtliche korrodierten Betonbauteile saniert werden. Ferner wäre eine energetische Gebäudesanierung durch vollständige Wärmedämmung und Austausch der Fenster erforderlich. Die Hauseingänge und die Hausflure müssten neu gestaltet werden, wobei jedoch keine Barrierefreiheit zu erreichen ist. Die Außenanlagen wie auch der Kinderspielplatz müssten ebenfalls hergerichtet werden. Der Eigentümer hat zwar in der Vergangenheit schon erhebliche Kosten z. B. für eine neue Heizungsanlage, für die Erneuerung der Flachdächer und der schadhafte Innendachentwässerung aufgewendet, kann jedoch aufgrund der Vermietungssituation keine weiteren Maßnahmen - neben der Ersatzbeschaffung sanitärer Einrichtungsgegenständen in Bädern und Toiletten, Küchenspülen und Durchlauferhitzern sowie der ständigen Beseitigung von Vandalismusschäden und der behördlicherseits geforderten Beseitigung von Gefahrenquellen - in Angriff nehmen, da dies wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

Die Leerstandsquote beträgt dort rd. 60% und wäre noch höher, wenn die Stadt nicht für verschiedene Wohnungen befristete Genehmigungen zur zweckfremden Nutzung erteilt hätte. Mietverzicht des Eigentümers und Maßnahmen der Stadt (Verzicht auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe und Erteilung von Freistellungen für nicht wohnberechtigte Mieter) haben die Situation nicht verbessern können. Die Bewohnerstruktur ist sozial einseitig und kulturell vielschichtig. In der auf dem Handlungsprogramm Wohnen aufbauenden Untersuchung der „Hochhaussiedlungen in Wuppertal, Stand Oktober 2009“ wird diese Wohnanlage als „nicht zukunftsfähig“ eingeschätzt.

Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Durchführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kommt aus Sicht der Stadt nur der komplette Rückbau in Betracht. Inzwischen ist sowohl der Eigentümer als auch die darlehensverwaltende Stelle, NRW.BANK Düsseldorf, der Ansicht, dass die Wohnanlage nicht zukunftsfähig ist.

Mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR haben sich potentielle Investoren gefunden, die Interesse an einer Entwicklung des Standortes signalisiert haben. Damit die beabsichtigte Maßnahme erfolgreich umgesetzt und die Situation nachhaltig verbessert werden kann, ist der Abriss der Wohnanlage erforderlich. Das erfordert ein mit den Mietern abgestimmtes und behutsames Vorgehen. Für die Versorgung dieses Personenkreises mit adäquatem Wohnraum wird aus Sicht der Fachverwaltung ca. ein Jahr benötigt.

Der jetzige Eigentümer wird die valutierenden öffentlichen Mittel freiwillig, vorzeitig und vollständig zurückzahlen, was grundsätzlich eine 10-jährige Nachwirkungsfrist zur Folge

hätte, das heißt, die Wohnungen unterlägen noch 10 Jahre lang der bisherigen Zweckbindung. In dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) werden die Kommunen in § 22 Abs. 5 ermächtigt, innerhalb ihres Gemeindegebietes durch Satzung Bereiche (z. B. Wohnquartiere) festzulegen, in denen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Zweckbindung von gefördertem Wohnraum nicht mehr besteht und zu bestimmen, dass sich bei freiwilliger, vorzeitiger und vollständiger Mittelrückzahlung die Nachwirkungsfrist auf höchstens drei Jahre verkürzt. Die Dreijahresfrist entspricht der Schutzfrist bei Eigenbedarfskündigungen nach § 577a Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

Nach Ansicht der Fachverwaltung besteht nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Zweckbindung der geförderten Wohnungen in dem Geltungsbereich der Satzung aus den zuvor geschilderten Gründen nicht mehr. Es gibt so gut wie keine Nachfrage nach Mietwohnraum in diesem Gebiet.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

- | | |
|---|---|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen | + |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern | + |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | + |

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem geplanten Rückbau des Hochhauskomplexes Schmitteborn wird ein nicht mehr nachfragegerechtes Wohnungsangebot vom Markt genommen und damit ein Beitrag zur Verringerung der Wohnungsleerstandsquote in Wuppertal geleistet. Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes verbessert die Wohn- und Lebensbedingungen in dem umliegenden Wohnquartier und eröffnet zudem die Möglichkeit, an gleicher Stelle ein innenstadtnahes, zeitgemäßes und zukunftsfähiges Wohnungsangebot zu schaffen. Dies ist auch Voraussetzung dafür, das durch die städtebaulichen und sozialen Probleme geprägte, negative Image des Standortes aufzuwerten. Für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet der bevorstehende Auszug aus einer stigmatisierenden Wohnsituation die Chance auf ein neues Wohn- und Lebensumfeld mit weniger benachteiligenden Lebensbedingungen.

Anlagen

Anlage 01 – Satzung mit Satzungsplan