

Mitteilung des Senats vom 22. September 2020

Jakobushaus – Wie ist der aktuelle Stand?

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 20/288 S eine Kleine Anfrage an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Inwieweit trifft es zu, dass die Leerstandskosten für das Jakobushaus an der Friedrich-Rauers-Straße 30 erheblich geringer sind, als es den parlamentarischen Gremien gegenüber (unter anderem der Sozialdeputation am 30. November 2017) im Laufe des Entscheidungsprozesses über die Aufhebung des Erbbaurechts prognostiziert wurde (bitte jeweils die im Jahr 2017 prognostizierten und die im Jahr 2019 tatsächlich angefallenen Leerstandskosten einzeln nach Kostenarten aufschlüsseln)?

Es ist zutreffend, dass die Leerstandskosten in der Bewirtschaftung durch Immobilien Bremen gesenkt werden konnten auf derzeit jährlich circa 63 500 Euro. Dies sind für 2019 monatlich 5 290 Euro ohne Zwischennutzung. Die Innere Mission hat in den Jahren 2015 bis 2017 Leerstandskosten in Höhe von anfänglich 19 500 Euro und zuletzt 13 500 Euro monatlich ausgewiesen. Diese sind laut Angaben der Inneren Mission unter anderem entstanden durch Abschreibungen, Grundstücks- und Gebäudesicherung sowie Kosten für die Gebäudebewirtschaftung.

Eine detaillierte Auflistung der Leerstandskosten der Gebäudebewirtschaftung durch die Innere Mission aus dem Jahr 2017 liegt nicht vor.

Die periodengenau abgegrenzten Leerstandskosten der Immobilien Bremen für das Jakobushaus im Jahr 2019 stellten sich wie folgt dar:

Position	Kostenart	Euro
A	Bewachung	14 738,78
B	Instandhaltung/Bauunterhalt	2 412,75
C	Gebühren/Beiträge	604,77
D	Reinigung/Vandalismus inklusive Außenanlage	5 353,27
E	Feuerversicherung	5 651,36
F	Grundsteuer	9 271,24
G	Gas	21 348,80
H	Strom	3 988,55
I	Wasser/Abwasser	128,08
	<u>Summe</u>	<u>63 497,60</u>

Die Aufstellung enthält dabei nur die durch das Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) Stadt für das Jahr 2019 getragenen Kosten. Das Jakobushaus wurde ab November 2019 in die Zwischennutzung an den Zucker e. V. gegeben. Ab diesem Zeitpunkt sind die Bewachungskosten nicht mehr angefallen und die Medienkosten (Position G bis I) wurden durch den Zucker e. V. zum überwiegenden Teil getragen.

2. Welche Gründe gibt es für die erheblich geringeren Leerstandskosten (bitte im Einzelnen nach Kostenarten getrennt darstellen)?

Im Vergleich zum Jahr 2019 wird insbesondere durch die Umstellung der Bewachung, durch die Optimierung des technischen Betriebs in der Leerstandsphase sowie die teilweise Übernahme der Medienkosten durch den Zwischennutzer in der Summe deutlich, dass die Kosten, die durch das SVIT zu tragen waren, geringer ausgefallen sind als in den Jahren zuvor. Wie bereits zu Frage 1 beantwortet, liegt eine detaillierte Auflistung der Leerstandskosten der Gebäudebewirtschaftung durch die Innere Mission aus dem Jahr 2017 nicht vor.

3. Welche Einnahmen erzielt die Stadt für das Jakobushaus und das zugehörige Gelände durch bereits realisierte oder geplante Zwischennutzungen (bitte nach Jahren getrennt alle Nutzungen einzeln benennen und jeweils daraus erzielte beziehungsweise zu erzielende Einnahmen darstellen)?

Immobilien Bremen hat das Jakobushaus lediglich an einen Nutzer, dem Zucker e. V., seit November 2019 zur Zwischennutzung überlassen. Hieraus werden keine Einnahmen erzielt, sondern der Zwischennutzer trägt die verbrauchsabhängigen Medienkosten (vergleiche Antwort zu Frage 1, Position G bis I). Für die Gaskosten wurde aufgrund der Zwischennutzung in lediglich drei Etagen (KG, EG und 2. OG, 1. OG ausschließlich als Verkehrsfläche) bei dem Gebäude mit 11 Ebenen (KG + zehn Etagen) ein Kostendeckel zu Gunsten des Zucker e. V. vereinbart, sodass für das SVIT mit anteiligen Gaskosten von circa 12 000 Euro pro Jahr zu rechnen ist. Durch die Zwischennutzung fallen außerdem keine Bewachungskosten mehr an und es wird mit geringeren Vandalismusschäden gerechnet.

4. Wie beurteilt der Senat diese Angelegenheit, insbesondere im Hinblick auf die 2017 auf Grundlage der damaligen Prognosen getroffenen Entscheidungen zur Aufhebung des Erbbaurechts? Wie hätte sich der Variantenvergleich dargestellt, wenn bei den Kalkulationen die nunmehr tatsächlich angefallenen Leerstandskosten angesetzt worden wären?

Die in 2017 getroffene Entscheidung zur Auflösung des Erbbaurechtsvertrags mit der Inneren Mission basierte auf der allseits getragenen fachlichen Entscheidung, in der Wohnungslosenpolitik nicht mehr auf zentralisierte und stationäre Versorgungsformen zu setzen. Gleichermäßen wurde diese Entscheidung aufgrund von wirtschaftlichen Erwägungen getroffen, da nach Architekten-Kostenschätzung die Weiternutzung des Gebäudes Sanierungskosten in Höhe von circa 3 Millionen Euro erfordert hätte. Nur bei einer langfristig sicheren Nutzungsperspektive des Gebäudes wäre das Gebot der Wirtschaftlichkeit erreichbar gewesen. Langfristige Nutzungsperspektiven wurden in Zusammenarbeit mit der Inneren Mission aufgrund von wirtschaftlichen sowie fachlichen Erwägungen und Erwägungen bezüglich der Umsetzbarkeit verworfen. Dies betraf die Nutzung als Erstaufnahme für unbegleitete minderjährige Geflüchtete oder als Wohnheim für Studierende. Vor diesem Hintergrund hält der Senat die getroffene Entscheidung zur Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages und den Eigentumsübergang des Gebäudes auf die Stadtgemeinde aus fachlichen und wirtschaftlichen Gründen auch retrospektiv für richtig. Die von der Inneren Mission ermittelten Leerstandskosten wurden nur bis zur Übergabe des Gebäudes gezahlt. Diese Kosten sind nach Auffassung des Senats nur bedingt entscheidungsrelevant, da diese nur bei Leerstand anfallen und dieser stets minimiert werden sollte, um eine dauerhafte Lösung ohne Leerstand zu erreichen.

5. Aus welchen Gründen geht der Senat ausweislich der Antwort auf Frage 10 in der Fragestunde der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 9. Juni 2020 von einem Planungsvorlauf für das Areal „Oldenburger Kurve“ von 15 Jahren aus?

Mit dem Areal „Oldenburger Kurve“ ist neben dem Jakobushaus in erster Linie das im Eigentum des Sonstigen Sondervermögens Gewerbefläche befindliche Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs gemeint. Mit den in 2002 angekauften Flächen des hinter dem Überseemuseum gelegenen Güterbahnhofs konnte eine der wenigen größeren, zusammenhängenden Flächen zur Aufwertung und Ergänzung innerstädtischer Funktionen strategisch gesichert werden. Bislang wurde die konkrete Entwicklung dieses Areals vor dem Hintergrund der bestehenden Nachverdichtungspotenziale in der Innenstadt und dem Flächenangebot der Überseestadt nicht verfolgt. Der mit aufstehenden Gebäuden belegte Teil des Güterbahnhofs wurde daher als Zwischennutzung an die dort bereits kulturell aktive Szene vergeben und wird derzeit erfolgreich bespielt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Sicherheits- und Brandschutzkonzeptes für den Güterbahnhof sowie der aktuell in Bearbeitung befindlichen Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines S-Bahn-Haltepunktes Überseestadt wird derzeit auch die Machbarkeit der Verlegung der Oldenburger Kurve überprüft. Auch die Entwicklung des ZOB und des Bundeswehrhochhauses rücken das Güterbahnhofareal perspektivisch wieder stärker in den Blickpunkt. Erst durch eine Bahntrassen-kreuzungsfreie Erschließung des Areals, kann der Kultur- und Kreativwirtschaftsstandort seiner Lagegunst entsprechend weiterentwickelt werden. Eine Nutzungsverdichtung beziehungsweise -änderung im Rahmen einer Weiterentwicklung des Areals bei eingeschränkter Erschließungssituation, so wie sie derzeit vorliegt, ist aus sicherheits- und brandschutzrechtlichen Aspekten nicht möglich.

Auf Basis von Erfahrungen mit der städtebaulichen Entwicklung solcher Areale und der Errichtung von Bahntrassen-Maßnahmen muss ab der Entscheidung zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Geländes und der Bereitstellung erster Planungsmittel von einem Zeitraum von zehn bis 15 Jahren bis zur Fertigstellung einer Erschließung ohne Bahntrassenkreuzung ausgegangen werden. Hierbei berücksichtigt ist unter anderem neben einem städtebaulichen Planungsprozess unter enger Einbindung der Ortspolitik, der Bevölkerung sowie hier insbesondere der bereits in diesem Gebiet Ansässigen der Kunst- und Kreativwirtschaft als Basis für die künftige Entwicklung des Areals, ein aufwendiges Planungsverfahren in enger Abstimmung mit der Deutschen Bahn für die Bahntrassen-Maßnahmen mit anschließendem Planfeststellungsverfahren und darauf folgend die bauliche Umsetzung. In diesem Gesamtzusammenhang betrachtet der Senat auch das Jakobushaus.

- a) Wie beurteilt der Senat die Tatsache, dass die Wirtschaftsförderung im Rahmen der Entwicklung dieses Areals ihr Interesse am Standort des Jakobushauses bekundet hat?
- b) Welche genauen Pläne bestehen vonseiten der Wirtschaftsförderung bezüglich des Gebäudes sowie des Grundstücks und inwiefern werden diese vom Senat unterstützt?
- c) Welche Verwertungsoptionen ergäben sich und wie wären die finanziellen Auswirkungen für die Stadt?

Die Fragen a, b und c werden gemeinsam wie folgt beantwortet:

Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) hat als beauftragte Verwalterin des Güterbahnhofareals für das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen in Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa im Zuge der erfolgten Ausschreibung beziehungsweise dem angestrebten Verkauf des Objektes durch Immobilien Bremen angezeigt, dass

im Zuge einer künftigen Entwicklung des Güterbahnhofareals bei Verlagerung der angrenzenden Bahntrasse, der sogenannten „Oldenburger Kurve“, Erschließungsmöglichkeiten im Umfeld des Jakobushochhauses mitzudenken und zu sichern sind. Dies betrifft insbesondere Teilflächen des Parkplatzes und hat somit auch Auswirkungen auf die Nutzung des Gebäudes.

Das Gebäude liegt im Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) und wird von Immobilien Bremen verwaltet. Gleichwohl wäre eine Einbeziehung dieses Grundstückes in den Gesamtprozess der Weiterentwicklung des Güterbahnhofareals aus Sicht der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der WFB sinnvoll, sodass aus strategischen Gesichtspunkten derzeit eine Veräußerung des Objektes als nicht sinnvoll erachtet wird.

Verwertungsoptionen wurden bislang nicht näher überprüft. Vielmehr müssten sich diese für das Objekt aus einer noch zu erarbeitenden städtebaulichen Gesamtbetrachtung ableiten.

6. Welche Alternativen zur langfristigen Nutzung des Standortes durch die Wirtschaftsförderung bestehen aus Sicht des Senats und wie werden diese Alternativen im Einzelnen unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten und aus wirtschaftlicher Sicht beurteilt (bitte jede Alternative eingehend darstellen, unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten einordnen und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unterziehen)?

Aus Sicht des Senats ist die langfristige Nutzung des Standortes im Gesamtzusammenhang mit dem Umfeld und hier insbesondere einer zukünftigen Weiterentwicklung des Kultur- und Kreativwirtschaftsstandorts des Güterbahnhofareals zu sehen. Hierfür bedarf es eines Entwicklungsprozesses insbesondere unter Einbezug der Ortpolitik, der Bevölkerung und der Ortsansässigen zur Entwicklung von städtebaulichen Zielen und damit auch letztendlich Nutzungsalternativen für das Jakobushaus.

7. Inwiefern wäre eine Zwischennutzung über den genannten Zeitraum von circa 15 Jahren angesichts des Zustandes des Jakobushauses (unter anderem im Hinblick auf Brandschutzvorschriften) noch realistisch? Mit welchen Kosten (zum Beispiel für Instandhaltung, Sanierung) wäre im Einzelnen über diesen Zeitraum zu rechnen, wenn das Ziel verfolgt würde, das Jakobushaus bis dahin weiter einer Zwischennutzung zuzuführen?

Der Zwischennutzung des KG bis 1. OG durch Zucker e. V. wurde eine befristete Baugenehmigung bis 2021 erteilt. Für eine hinsichtlich Nutzungsart, Zeitraum und Umfang darüberhinausgehende Ausweitung der Zwischennutzung wären größere brandschutz- und bauordnungsrechtliche Aufwendungen erforderlich, so zum Beispiel die Schaffung eines zweiten Rettungsweges, die brandschutztechnische Nachrüstung des vorhandenen Treppenhauses, die haustechnische Ertüchtigung der Bauwerksstruktur, die Schadstoffsanierung und gegebenenfalls die Ertüchtigung der Grundausstattung wie Sanitär et cetera. Daneben wären in Abhängigkeit von der noch festzulegenden Nutzung vermutlich noch Umbauten der derzeit kleinteiligen Grundrissstruktur sowie umfassende energetische Maßnahmen notwendig.

Angesichts der fehlenden konkreten Nutzungsoptionen wurde bisher auf eine detaillierte Kostenermittlung verzichtet. In der Vorlage zur Sitzung des Senats am 21. November 2017 wurden die Sanierungskosten als Männerwohnheim mit einfachem, nicht dem üblichen bremischen Niveau entsprechenden Standard und ohne Wärmedämmung mit 3,15 Millionen Euro beziffert. Eine umfassende Gesamtsanierung des Gebäudes würde je nach Nutzungsart geschätzte 6 Millionen Euro kosten.

8. Welche Alternativen zur Zwischennutzung des Jakobushauses (zum Beispiel zügiger Neubau oder Abriss, anschließend Zwischennutzung des dann unbebauten Grundstücks) bestehen aus Sicht des Senats und wie

werden diese Alternativen im Einzelnen unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten und aus wirtschaftlicher Sicht beurteilt (bitte jede Alternative eingehend darstellen, unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten einordnen und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unterziehen)?

Eine Weiterführung und Ausweitung von Zwischennutzungen in dem zur Verfügung stehenden Zeitraum wäre aus vorgenannten Gründen grundsätzlich denkbar und es wurde bereits von verschiedenen Seiten Interesse an einer Zwischennutzung geäußert. Nach der erfolglosen Ausschreibung des Objektes hat der Senat allerdings bislang noch keine weitere Zwischennutzung als die derzeit vorliegende umfangreich und abschließend geprüft. In Bezug auf mittelfristige Nutzungskonzepte und damit einhergehende Interimslösungen für den Planungsprozess des Gesamtareals wird auf die Antworten zu Frage 5 und 6 verwiesen. Demnach ist es derzeit nicht vorgesehen, das Grundstück kurzfristig zu verwerten.