



Beratungsvorlage (nichtöffentlich)

zur Sitzung

Ausschuss für Bau, Straßen, Umwelt und Klimaschutz 02.09.2021

Beauftragung der DSK Stadtentwicklung GmbH, Mittelstr. 25, 33602 Bielefeld zur Unterstützung und Vorbereitung der Ankaufverhandlungen für den Erwerb der 64 Eigentumswohnungen der Problemimmobilie Sulburgring 11, 33014 Bad Driburg

Die Wohnungseigentümergeinschaft Sulburgring 11 umfasst 64 Eigentumswohnungen. Diese befinden sich im Eigentum von 7 Eigentümern. Ihr Eigentumsanteil liegt zwischen 1 bis 32 Wohneinheiten. Das Gebäude befindet sich in einem sehr desolaten Zustand und steht seit nunmehr fast zwei Jahrhunderten komplett leer. Im Ergebnis des Gutachtens der öffentlich bestellten Sachverständigen Gudrun Kaldewey liegt der Ertragswert in Höhe von rund 4,60 Millionen € unter den Kosten für den Bodenwert sowie die Modernisierung und Instandsetzung von rund 6,37 Millionen €. Die Stadt Bad Driburg plant daher den Ankauf aller Wohnungen der Problemimmobilie.

Durch aufwendige Recherchen konnten alle auf den Wohnungen lastenden Grundschulden ermittelt werden. Die Eigentümer der lastenfreien Wohnungen erhielten zudem bereits ein Ankaufangebot in Höhe von 500,- € pro Wohnung. Diese Angebote wurden bereits bei den Eigentümern von 17 Wohnungen positiv erwidert bzw. mit einem akzeptablen Gegenangebot beantwortet. Problematischer gestalten sich die Verhandlungen mit den Eigentümern bzw. Gläubigerbanken der übrigen Wohnungen. Teilweise wurden die Hypotheken ins Ausland verkauft oder die Grundbücher könnten nur durch überhöhte Forderungen lastenfrei gestellt werden. Ein jetziger Ankauf von den verkaufsbereiten Eigentümern würde unkalkulierbare Risiken für die Stadt Bad Driburg mit sich bringen. Zum Beispiel wurden vom Bauamt des Kreises Höxter, zuständig für die Gefahrenabwehr, im Rahmen der Ersatzvornahme Sicherungsmaßnahmen am Aufzugsturm des Objektes in Auftrag gegeben. Die Kosten werden den Eigentümern in Rechnung gestellt. Die Stadt Bad Driburg plant daher, professionelle Hilfe bei der weiteren Umsetzung der Ankaufverhandlungen durch die DSK Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH in Anspruch zu nehmen.

Die DSK kann als Marktführer im Bereich der Stadtentwicklung auf eine 60jährige Erfahrung bei der Durchführung städtebaulicher Projekte zurückblicken und verfügt über spezifische Erfahrungen im Themenfeld der Stadterneuerung. Die DSK berät Kommunen in vergleichbaren Problemlagen und Situationen wie die des Bad Driburger Problemhochhauses. Besonders zeichnete sich die Gesellschaft beim Ankauf von Wohnungen des Berliner Rings 41-45 in Bergheim von 200 Eigentümern aus. Das Projekt konnte erfolgreich umgesetzt werden, so dass die dortige Problemimmobilie 2015 abgerissen werden konnte. Zudem ist die DSK durch die Umsetzung des Programms „Stadtumbau West“ in Steinheim im Kreis Höxter bekannt. Aufgrund des übermittelten Verfahrensstandes rechnet die DSK mit einem geschätzten Gesamtzeitaufwand von rund 200 Stunden. Da die Verhandlungsdauer ungewiss ist, erfolgt die Abrechnung nach Zeitaufwand mit einem Stundensatz zwischen 72,00 € (Sachbearbeiter), 79,00 € (Projektsachbearbeiter) und 85,00 € (Projektleiter). Hinzu kommt eine Nebenkostenpauschale von 6 Prozent. Die Rechnungslegung erfolgt quartalsweise. Bei dem geschätzten Gesamtzeitaufwand von 200 Stunden wird mit einer Rechnungssumme von insgesamt **ca. 17.000,00 €** gerechnet.

Das Vorhaben wird im Rahmen der Antragsstellung für die Städtebauförderung 2022 nachträglich in das ISEK Südoststadt aufgenommen. Mit Einreichung der Unterlagen erfolgt die Beantragung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns für dieses Projekt. Sobald der vorzeitige Maßnahmenbeginn durch die Bezirksregierung genehmigt wurde, kann eine schriftliche Beauftragung an die DSK erfolgen und die Beratungsleistung begonnen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Straßen, Umwelt und Klimaschutz beschließt, vorbehaltlich der o.g. Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns, die Firma DSK GmbH, Mittelstr. 55, 33602 Bielefeld zur Unterstützung und Vorbereitung der Ankaufverhandlungen für den Erwerb der 64 Eigentumswohnungen der Problemimmobilie Sulburgring 11, 33014 Bad Driburg zu beauftragen. Die Mittel für die Beauftragung der Firma DSK und den Ankauf der 64 Wohnungen werden im Haushalt 2022 eingeplant.

Bad Driburg, 27.07.2021

Der Bürgermeister

i.V.

i.A.

Michael Scholle
Beigeordneter

Thomas Emmerich
Stadtamtmann

B E S C H L U S S

aus der 9. Sitzung
des Ausschusses für Bau, Straßen, Umwelt und Klimaschutz
am Donnerstag, 02.09.2021

B.2	Beauftragung der DSK Stadtentwicklung GmbH, Mittelstr. 25, 33602 Bielefeld zur Unterstützung und Vorbereitung der Ankaufverhandlungen für den Erwerb der 64 Eigentumswohnungen der Problemimmobilie Sulburgring 11, 33014 Bad Driburg	0184-2021
------------	--	------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Straßen, Umwelt und Klimaschutz beschließt einstimmig, vorbehaltlich der o.g. Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns, die Firma DSK GmbH, Mittelstr. 55, 33602 Bielefeld zur Unterstützung und Vorbereitung der Ankaufverhandlungen für den Erwerb der 64 Eigentumswohnungen der Problemimmobilie Sulburgring 11, 33014 Bad Driburg zu beauftragen. Die Mittel für die Beauftragung der Firma DSK und den Ankauf der 64 Wohnungen werden im Haushalt 2022 eingeplant.