

Stadtverwaltung Weimar

Drucksachen-Nr.	2021/274/F
Einreicher:	AfD-Fraktion (Bartholomeus Küttner)
Datum der Sitzung:	08.12.2021
Status der Sitzung:	
beantwortet durch:	Stadtentwicklungsamt

- Es gilt das gesprochene Wort -

Betreff: AfD fragt zu Gerberstraße 3, ungeordnete Räume nachgehakt

In der Stadtratssitzung vom September dieses Jahres (29.9.) war mit Anfrage 2021/202/F in der Nachfrage von Frau Dr. Kolb zu erfahren, dass für sie die Attraktivität der Stadt Weimar maßgeblich an sogenannten ungeordneten Räumen festzumachen sei, wie dieses optisch wenig ansprechende Objekt in der Gerberstraße 3.

Vor diesem Hintergrund fragt die AfD-Fraktion die Stadtspitze:

Frage 1:

Welche Eigentümerhistorie besteht für das Objekt seit der Errichtung?

Antwort:

Das Objekt „Gerberstraße 3“ befand sich seit 1969 in der Zwangsverwaltung der Kommunalen Wohnungsverwaltung (Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Kommunale Wohnungsverwaltung). Mit Vermögenszuordnung vom 20.05.1992 wurde die Gerberstraße 3 in das Eigentum der Stadt Weimar zugordnet, da zum Stichtag 03.10.1990 die Liegenschaft als Mietwohnhaus genutzt wurde.

Frage 2:

Welche Renovierungsobliegenheiten fallen dem Eigentümer aufgrund der Ausweisung des Gebäudes als *teilsaniert* im Sinne des Rahmenplanes Sanierung Innenstadt Weimar zu?

Antwort:

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument. Die in den Plänen dargestellten Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen dienen der Information über städtebauliche Missstände und geben Impulse zum Handeln – hier Instandsetzungsbedarf. Inwieweit der Eigentümer hierauf Bezug nimmt, ist darin nicht geregelt.

Frage 3:

Welcher Anteil der Sanierungskosten für Gerberstraße 3 wären durch Städtebaufördermittel förderfähig?

Antwort:

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln auf der Grundlage der jeweils gültigen Städtebauförderrichtlinie hängt von der Nutzung der jeweiligen Gebäude ab.

1. Vereinsnutzung

Wird das Gebäude durch gemeinnützige Vereine genutzt, so ist hier eine fiktive Miete anzusetzen und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage ermittelter Gesamtkosten für die Modernisierung und Instandsetzung (Bau- und Planungskosten) durchzuführen (Kostenerstattungsbetragsberechnung).

Im Allgemeinen wird dadurch ein Bauherrenanteil und ein zu verkapitalisierender Anteil, welcher über Banken finanziert wird (Fremdkapital), durch den Investor zu tragen sein. Die nicht durch Mieten/fiktiv angesetzte Mieten ausfinanzierte Rentierlichkeit sind sogenannte unrentierliche Kosten und können durch Städtebaufördermittel finanziert werden. An den Städtebaufördermitteln trägt die Kommune je nach Programmzuteilung (Weimar Altstadt derzeit 20 %) einen städtischen Eigenanteil von 20 %.

2. Wohnnutzung

Sollte das Gebäude einer Wohnnutzung mit anteiligem Gewerbeanteil unterliegen, so ist auch hier für die Gesamtmaßnahme eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen. Das Berechnungsverfahren erfolgt analog einer Vereinsnutzung nur im Ansatz der Mieten entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmieten (Wohnungen/Gewerberäume).

3. Sonstige Förderung

In besonderen Ausnahmefällen ist es möglich, die äußere Fassade (Dach, Fenster, Fassade) mit Städtebaufördermitteln zu finanzieren. Im Allgemeinen ist hier ein Bauherrenanteil von 40 % der zuwendungsfähigen Kosten durch den Investor/Eigentümer zu tragen. Die einzusetzenden Städtebaufördermittel von bis zu max. 60 % der zuwendungsfähigen Kosten sind ebenfalls anteilig durch die jeweilige Kommune (in Weimar 20 %) zu finanzieren.

Voraussetzung zur Ermittlung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln ist eine Kostenberechnung sowie der Nachweis der Nutzung einschließlich des Nachweises, dass der Investor/Eigentümer den Bauherrenanteil/Eigenkapital aufbringen kann.

Frage 4:

Welche Interessenbekundungen gab es seitens des kommerziellen Immobilienmarktes zur Entwicklung des Objektes als reguläres Wohn- und Geschäftshaus?

Antwort:

Ernsthafte Interessenbekundungen zu diesem Haus wurden bislang nicht an die Stadt Weimar als Eigentümerin herangetragen.

Frage 5:

Welche durchschnittlichen Mieteinnahmen sind der Stadt seit der „Überlassung“ (= Besetzung) als gepriesener „ungeordneter Raum“ entgangen?

Antwort:

Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine rückwirkende Berechnung eines etwaigen Mietzinses von diversen Faktoren abhängt. Insbesondere wäre die Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe), der Zustand der Baulichkeit und damit die Geeignetheit zur Vermietung sowie die Entwicklung des regionalen ortsüblichen Mietzinses für eine derartige Berechnung maßgeblich.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Hauses ein ortsüblicher Mietzins nicht zugrunde gelegt werden kann.