



23/SVV/0832

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Wollestraße 52 als Gemeinschaftswohnprojekt sichern

bezügl. DS Nr.: 20/SVV/0083

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 17.08.2023
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.09.2023	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	zur Kenntnis

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Die auf Grundlage der Drucksachen 20/SVV/0083 und 20/SVV/1192 im Jahr 2021 durchgeführte Konzeptvergabe für die Sanierung und Umsetzung eines Gemeinschaftsprojekts im Mehrfamilienhaus Wollestraße 52 im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ führte zu Verhandlungen zunächst mit der erstplatzierten Genossenschaft und anschließend mit dem zweitplatzierten Bewerber, einer Stiftung. Beide Bewerber haben nach weit fortgeschrittenen Verhandlungen vom Kauf Abstand genommen, u.a. da das geplante Gemeinschaftswohnprojekt in dem zur Hälfte vermieteten Objekt nicht umsetzbar war.
2. Nach drei Veräußerungsanläufen mit Bewerbern für gemeinschaftliche Wohnprojekte muss festgehalten werden, dass das teilvermietete Objekt Wollestraße 52 aufgrund der unterschiedlichen Interessen in der Mieterschaft für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt nicht realisierbar ist.
3. Der Sanierungsträger Stadtkontor GmbH als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam wird das Mehrfamilienhaus Wollestraße 52 denkmalgerecht sanieren und im Bestand halten.
4. Als Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche für 20 Jahre mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vermieten und ist dies grundbuchlich zu sichern.

Begründung:

Das mit einem Einzeldenkmal bebaute Grundstück Wollestraße 52 liegt in Babelsberg Nord. Die Veräußerung des unsanierten Wohngebäudes durch den Treuhänderischen Sanierungsträger Stadtkontor GmbH war planmäßig für 2017 vorgesehen. Das Objekt sollte mit der Auflage sozialer Mietpreis- und Belegungsbindungen für ca. 140 m² Wohnfläche (etwa 50 %) sowie der Verpflichtung zur denkmalgerechten Sanierung zum Verkehrswert veräußert werden.

Drei der insgesamt 6 WE sind an zwei Parteien vermietet. Drei Wohnungen stehen durch den Verzicht auf Neuvermietung im Hinblick auf die anstehende Sanierung leer.

Zwischen 2017 und Anfang 2020 wurden intensive Verhandlungen mit einer Gemeinschaft aus Mietern und Untermietern zur Veräußerung und anschließenden Sanierung als Miethäusersyndikatsprojekt geführt. Kurz vor Vertragsabschluss nahmen die Kaufinteressenten wegen fehlender Finanzierungsmöglichkeit vom Erwerb Abstand.

Zwischen 2021 und 2022 erfolgte für das Grundstück eine Konzeptvergabe unter Berücksichtigung des Beschlusses 20/SVV/0083 zur Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojektes (vgl. auch DS 20/SVV/1192). Die Vergabeempfehlung der Jury fiel auf eine etablierte Potsdamer Genossenschaft. Die Vorstellung des Vergabeergebnisses erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss am 28.09.2021.

Nach eingehender Beschäftigung mit der Konkretisierung des Nutzungskonzepts hat die Genossenschaft aufgrund von zu viel Konfliktpotenzial durch bestehende Mietverhältnisse und fehlende Perspektive als genossenschaftliches Wohnprojekt ihr Erwerbsinteresse aufgegeben.

Zwischen September 2022 und Mai 2023 wurde mit den Zweitplatzierten der Konzeptvergabe, einer Familienstiftung, über den Erwerb des Objektes beraten. Die Kaufinteressenten haben intensiv am baulichen und Nutzungskonzept gearbeitet. Das gewünschte Gemeinschaftsprojekt hat aus Sicht der Interessenten aufgrund der Interessen der vorhandenen Mietparteien keine Chance auf Umsetzung. Die Bewerber nehmen aufgrund der dauerhaft zu großen Schwierigkeiten und Probleme bei der Umsetzung des Projektes und den damit verbundenen Kraftanstrengungen und finanziellen Risiken vom Projekt Abstand.

Nach den erfolglosen Versuchen zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in dem teilvermieteten Objekt Wollestraße 52 wird der Bedarf zur umfassenden Sanierung mit dem Ziel, die denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und gesunde Lebensbedingungen für die Bewohner zu schaffen, immer dringlicher.

Aus diesem Grund soll zunächst von einem Verkauf abgesehen werden. Die Sanierung erfolgt durch die Eigentümerin, die treuhänderische Sanierungsträgerin Stadtkontor, aus dem Vermögen der Sanierungsmaßnahme Babelsberg. Es bestehen aktuell keine Verkaufsabsichten für das sanierte Objekt. Vielmehr wird die Landeshauptstadt Potsdam nach Abschluss und Aufhebung der Sanierungsmaßnahme über den weiteren Umgang mit den Immobilien im Vermögen der Sanierungsmaßnahme entscheiden.

Nach Sanierung wird Stadtkontor als Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung etwa 50% der Wohnfläche, d.h. rd. 140 m² mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit einer Laufzeit von 20 Jahren vermieten.

Anlagen:

Keine