

I
01
Herrn Nemitz

Antrag Drucksache Nr.: 00182/2021 des Ortsbeirates Großer Dreesch
Betreff: Erhalt gastronomischer Angebote auf dem Großen Dreesch

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung als oberste Vertreterin des Gesellschafters der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH spricht sich dafür aus, dass es auf dem Großen Dreesch auch weiterhin eine durch die WGS vermietete gastronomische Einrichtung gibt.
2. Der Geschäftsführer wird beauftragt, im Rahmen der Neugestaltung des Quartiers am Monumentenberg entsprechend notwendige Gewerberäume langfristig zur Verfügung zu stellen.
3. Der Geschäftsführer wird beauftragt, das derzeitige gastronomische Angebot inklusive einer ausreichenden Räumungszeit solange vorzuhalten, bis der Beginn der Neugestaltung feststeht.
4. Der Geschäftsführer wird beauftragt, bis zur Fertigstellung der neuen Gewerberäume eine Übergangslösung für den aktuellen Mieter anzubieten, so dass mindestens ein Getränkeausschank mit Imbiss möglich bleibt.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis

Der Antrag ist zulässig.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: -

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: -

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

-

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Es wird empfohlen: Zustimmung zu Nr. 1 und 2, Ablehnung zu Nr. 3 und 4

Die WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) plant eine umfangreiche Modernisierung des Quartiers am Monumentenberg (Anne-Frank-Straße 17-23, Friedrich-Engels-Straße 21-28, Von-der-Schulenburgstraße 17-20). Hierbei schafft die WGS für 200 Haushalte, zeitgemäße, energetisch optimierte, barrieregeduzierte und größtenteils mit Fahrstühlen erschlossene Wohnungen. Mit dem Vorhaben wird im Sinne der Beschlusslage der Stadtvertretung (01488/2018 und 01733/2019) auch das Ziel verfolgt, der Segregation entgegenzuwirken. Die Barrieregeduzierung und die Fahrstühle ermöglichen der etablierten aber alternden Mieterschaft einen langfristig stabilen Verbleib in ihrem Quartier. Das Modernisierungsvorhaben erbringt überdies eine erhebliche Reduzierung der Wärme- und Energieverluste und unterstützt so die Politik der Landeshauptstadt Schwerin hin zur Klimaneutralität. Auch schafft das Investitionsprojekt mit einem Gesamtvolumen von 28 Mio. € Aufträge für einheimische Firmen und sichert regionale Arbeitsplätze.

Die technischen Gegebenheiten vor Ort und die ökonomischen Rahmenbedingungen ermöglichen jedoch keine Fortsetzung oder Wiederherstellung einer Quartierskneipe. Ohne den Umbau der

Gewerbeeinheit in 2 Wohnungen erreicht das Gebäude nicht die geforderten Energiewerte für die KfW-Förderung. Die Zuschüsse der KfW über 5,6 Mio. € stellen bei der Umsetzung des Gesamtvorhabens einen wesentlichen Finanzierungsbaustein dar; das Gesamtprojekt wäre ohne diese Förderung nicht durchführbar.

Die gastronomische Einheit verfügt nicht über die aktuell geforderten technischen Vorrichtungen für das Betreiben einer Gastronomie. Die Erfüllung der technischen Mindestvorgaben wird nach intensiver Prüfung durch Architekten, Statiker und den Energieberater als nicht möglich erachtet.

Der Gebäudebereich muss zum Januar 2022 von allen Medien getrennt und entkernt werden. Diese Arbeiten können nicht für einen einzelnen Nutzer verschoben werden. Die Strom- und Medienversorgung der Stressbremse können nicht provisorisch gesichert werden.

Die Großbaustelle wird durchgängig eingerüstet und an der Grundstücksgrenze gesichert. Eine Nutzung oder Betretung durch Dritte ist während der Gesamtbauzeit von circa 2 ½ Jahren nicht zulässig.

Aktuell wird der größte Teil des Gebäudes gegen unerlaubtes Betreten und Vandalismus gesichert. Erste Entkernungsarbeiten beginnen Anfang September 2021 in den bereits leergezogenen Wohnungen.

Die WGS wurde im Rahmen der Unternehmenssanierung und zur Sicherung des Kerngeschäfts von der Kommunalaufsicht angehalten, die Gewerberaumvermietung zu reduzieren. Zur Umsetzung dieser Anforderung hat die WGS in der Vergangenheit zahlreiche Gewerbeobjekte veräußert und ist daher nicht im Besitz von Ausweichräumen bzw. legitimiert, dergleichen zu schaffen.

Die Landes- und Bundesförderprogramme für Wohnungsmodernisierung sehen keinerlei Förderung von Gewerberaum oder Kneipen im Sinne der Quartiersbelebung vor, sondern umfassen ausschließlich den Wohnraumzweck.

Dem Mieter ist zum 31.12.2021 rechtskräftig gekündigt worden, wobei die Kündigung Anfang August erneut akzeptiert wurde. Von Seiten der WGS ist der gastronomischen Einheit als letztem Mieter des relevanten Bauabschnittes die längste Rückgabefrist eingeräumt worden. Ferner wird von der WGS bereits seit Mitte 2021 auf die Erhebung der Kaltmiete verzichtet. Auch wurde dem Mieter als „Abschiedsveranstaltung“ noch eine Silvesterfeier gewährt. Bezüglich der Beräumung zeigt die WGS ebenso Entgegenkommen - die weiterverwendbaren Einrichtungsgegenstände sind erst bis Ende Januar zu beräumen, die Entsorgung der übrigen bzw. nicht benötigten Betriebseinbauten übernimmt die WGS im Rahmen der Entkernungsarbeiten unentgeltlich.

Am 17.08.2021 tagte der Aufsichtsrat der WGS und behandelte u.a. die Modernisierung des Quartiers sowie die in diesem Zuge notwendige Aufgabe der Gastronomie in der Friedrich-Engels-Straße 23. Der Aufsichtsrat hat die Wichtigkeit einer gastronomischen Einrichtung für die Quartiersentwicklung herausgestellt und sich einstimmig sowie im Benehmen mit der Geschäftsführung dafür ausgesprochen, dass die WGS aktiv nach einem Standort für eine gastronomische Einheit im Quartier sucht.

Dr. Rico Badenschier