

Kooperationsvereinbarung

zwischen der

Bistre Retama Property GmbH &
Emerald Dipcadi Property GmbH

vertreten durch

Grand City Property Ltd.
Zweigniederlassung Deutschland
Wittestraße 30
13059 Berlin

vertreten durch

Herrn Raanan Gabay

nachfolgend „Grand City Property“ genannt

und

der Stadtgemeinde Bremen

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Dr. Carsten Sieling

sowie

Herrn Senator Dr. Joachim Lohse

nachfolgend „Stadt Bremen“ genannt

In der Wohnanlage Grohner Düne in Bremen-Nord konzentrieren sich u.a. städtebauliche und soziale Problemlagen, die sich negativ auf die benachbarten Stadträume in Grohn und Vegesack auswirken. Eine Verbesserung der Situation für die Bewohnerschaft der Grohner Düne und für die Nachbarschaft kann nur durch abgestimmtes Handeln von Eigentümer und Stadtgemeinde erzielt werden. Übereinstimmendes Ziel ist es, für die Wohnanlage durch konkrete und integrierte Maßnahmen ein neues Image zu generieren und eine weitere Verbesserung der Lebenssituation der Menschen in der Grohner Düne und dem Umfeld zu erreichen. Vor diesem Hintergrund wurde 2015 ein Integriertes Entwicklungskonzept Grohn (IEK) erarbeitet, das die Basis für folgende Vereinbarungen zwischen Grand City Property Ltd. (GCP Ltd.) und der Stadt Bremen darstellt. Das IEK behandelt dabei sowohl Maßnahmen den Wohnkomplex betreffend als auch Maßnahmen für das benachbarte Umfeld der Grohner Düne.

1. Städtebauliche Investitionen der Stadt Bremen und gebäudebezogene Investitionen von Grand City Property zur Öffnung der Grohner Düne:

Zwischen den Partnern besteht Einigkeit, dass mit der Umnutzung der Erdgeschossenebene an der Friedrich-Klippert-Straße zu einer Service- und Begegnungszone mit flankierender Aufwertung der vorgelagerten Fußgängerbereiche, einer vereinfachten Querung der Straße und einer Umgestaltung des Freiraums westlich der Friedrich-Klippert-Straße entscheidende Verbesserungen im Sinne einer Öffnung der Düne und einer neuen Adressbildung erzielt werden können.

Grand City Property und die Stadt Bremen vereinbaren gegenseitige Unterstützung bei der Entwicklung dieser Maßnahmen, indem

- Grand City Property auf der Basis konkreter Abstimmungen hinsichtlich neuer Nutzungen das Potenzial für Flächenumnutzungen im Erdgeschoss prüft und vorbereitet. Die Stadtgemeinde Bremen unterstützt den Eigentümer im Hinblick auf die Akquisition gewünschter Nutzer und Betreiber, Grand City Property übernimmt die notwendigen baulichen Investitionen im Erdgeschoss für die abgestimmten Nutzungen, sobald ein unterzeichneter Mietvertrag vorliegt. Die Umnutzung startet im Herbst 2016 mit der zuletzt als Servicebüro von Grand City Property genutzten Büroeinheit von ca. 90 qm im Erdgeschoss des Gebäudes Friedrich-Klippert-Straße 2. Grand City Property stellt diese Räume mietfrei gegen Übernahme der Nebenkosten SOS Kinderdorf oder ggf. einer Nachfolgeorganisation, die dort Kinder- und Jugendhilfe betreibt, zur Verfügung (vgl. Plan in der Anlage). Die (Teil)Umnutzung der Erdgeschossenebene wird nur schrittweise erfolgen können, weil Flächenpotenziale nur schrittweise mobilisiert und neue Nutzer auch nur sukzessive akquiriert werden können. Es wird angestrebt, bis Sommer 2018 einen großen Teil der Erdgeschossenebene zur Begegnungszone entwickelt zu haben.

Grand City Property erklärt sich bereit, durch noch zu definierende Aufwertungsmaßnahmen die Fassade des Erdgeschosses neu zu gestalten,

um dadurch der Wohnanlage den Eindruck einer größeren Transparenz und Offenheit zu geben. Diese Aufwertungsmaßnahmen erfolgen schrittweise immer dann, wenn eine neue Nutzung durch Service-, Dienstleistungs- und Begegnungsangebote fest steht.

- die Stadt Bremen auf der Basis des Integrierten Entwicklungskonzeptes Grohn Städtebauförderungsmittel für die Umsetzung städtebaulicher Investitionen in und im Umfeld der Wohnanlage für folgende Vorhaben bereit stellen wird;
- Planung und Umsetzung der Umgestaltung von Fußgängerbereichen vor der Großen Düne,
- vereinfachte Querung der Straße;
- Umgestaltung des Freiraums westlich der Friedrich-Klippert-Straße und
- ggf. Wohnumfeldmaßnahmen auf dem Grundstück der Grohner Düne in Zusammenarbeit mit Grand City Property Ltd. (z.B. Erneuerung von Fußwegen für Schulkinder).

Wohnungswirtschaftliche Investitionen und Bewirtschaftung:

- Die Bewirtschaftungsstrategie von Grand City Property basiert auf genauer Kenntnis des baulichen Zustands von Gebäude, Wohnungen und Infrastruktur der Grohner Düne. Nach erfolgter Sanierung der Leerwohnungen in 2016 gewährt Grand City Property, sofern möglich, der Stadt einen Einblick in die bauliche Bestandsaufnahme in Bezug auf die Wohnungen, zur Freigabe der Vermietung an Klienten des JobCenters.

Grand City Property hat seit dem Erwerb der Wohnanlage 2014 bereits vielfältige Investitionen getätigt, z.B.

- weitgehende Umsetzung des Brandschutzkonzeptes;
- Anlage eines neuen Spielplatzes im Innenhof der Großen Düne;
- Wohnungsrenovierungen nach Bedarfsowie
- Renovierung einiger Hauseingänge und Treppenhäuser und
- Installation von Hundetütenspendern.
- Grand City Property nimmt weitere Aufwertungsinvestitionen im Innenhof, im sonstigen Wohnumfeld, in den Eingangsbereichen und den Treppenhäusern vor. Folgende Maßnahmen wurden bereits von Grand City Property. für 2016 und 2017 geplant und wurden und werden durch Grand City Property schrittweise umgesetzt:
 - Sanierung von 8 Fahrstuhlanelagen, Kompletterneuerung von 11 Fahrstuhlanelagen;
 - sukzessive Renovierung aller Eingänge und Treppenhäuser (Spachteln von Wänden und Decken, Farbanstrich, Schleifen und Neubeschichtung von Fußböden und Treppenstufen, Anstrich bzw. wenn nötig Erneuerung von Etagennummern, Treppengeländern und Handläufen);

- die zurzeit leerstehenden Wohnungen werden in 2016 renoviert (Laminat, Raufaser-Tapete, Fliesenspiegel in Küche und Bad, Badezimmerkeramik);
- Aufwertung der Grün- und Außenflächen;
- abschließende Umsetzung des Brandschutzkonzeptes einschl. Sicherheitslicht-System;
- Anlage einer neuen Spielfläche in der Kleinen Düne;
- Beginn der Instandsetzung der Tiefgarage.

Grand City Property sichert ein Belegungsmanagement der Grohner Düne mit folgenden Rahmenbedingungen zu:

- Vermietung durch Vermietungsbüro vor Ort;
- und Weiterführung eines verantwortlichen Konzeptes im Bereich der Neuvermietung, das lokale Gegebenheiten und bereits vorhandene Mieterstrukturen berücksichtigt. Das Belegungsmanagement verfolgt als Ziele eine ausgewogene Bewohnerschaft und ein konfliktfreies Miteinander. Zum Belegungsmanagement finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern von Grand City Property und der Stadtgemeinde Bremen statt.
- Grand City Property sichert eine zuverlässige Mieterbetreuung zu mit:
 - permanenter Objektbetreuung durch einen Hausverwalter;
 - Mietersprechstunden vor Ort zwei Mal wöchentlich;
 - ein 7 Tage Rund-um-die-Uhr-Beschwerdemanagement per Telefon und Mail, hier nach Möglichkeit auch mehrsprachig durch das Service Center von Grand City Property. Beratung zum Lüften, Heizen und zur Schimmelbildungen in den Mietersprechstunden.

2. Arbeitsmarktförderung, Bildungsförderung, soziale Unterstützung und Weltmusik für die Bewohnerinnen und Bewohner der Grohner Düne:

Die Stadt Bremen hat bereits Maßnahmen umgesetzt oder plant die Umsetzung folgender Maßnahmen:

- Zur Förderung der Erwerbstätigkeit u.a. von Bewohnern/-innen der Grohner Düne wurden 2015 die Arbeitsmarktförderungsmaßnahmen „Regionales Förderzentrum“ und „Arbeitsförderzentrum Nord“ geschaffen. Das JobCenter ist bemüht insbesondere Bewohner der Grohner Düne bei der Besetzung der Maßnahmenplätze zu berücksichtigen. Stadt und JobCenter werden die Maßnahmen über 2016 hinaus verlängern;
- Das Bildungsressort hat 2015 eine Schulsozialarbeiterstelle in der Schule Gerhardt-Rohlf's-Oberschule von einer halben auf eine volle Stelle aufgestockt und prüft eine Aufstockung in der Grundschule am Wasser ab dem Schuljahr 2016/17. Weiterhin werden ergänzende Bildungsangebote mit Fördermitteln aus dem kommunalen WiN-Programm unterstützt;
- Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport prüft die Förderung von Spiel und Bewegung für Bewohner/-innen der Grohner Düne

und ihr Umfeld. Mit Unterstützung der Städtebauförderung wird der Bau einer Hood-Training-Anlage sowie einer Kleinspielfläche angestrebt;

- Grand City Property und die Stadt Bremen streben partnerschaftlich die Umnutzung der Erdgeschossenebene der Großen Düne in eine Service- und Begegnungsebene an. SOS Kinderdorf Bremen als Träger der Kinder- und Jugendhilfe hat eine Nutzungsabsicht bekundet;
- Die Bremer Philharmoniker und die Musikschule Bremen-Nord bieten in unmittelbarer Nähe der Grohner Düne Musikaktivitäten für Kinder und Jugendliche an. Diese Anbieter zeigen Interesse, Angebote für Kinder und Jugendliche aus der Grohner Düne zu schaffen und Veranstaltungen in der Düne umzusetzen. Die Stadt Bremen und Grand City Property unterstützen sich partnerschaftlich bei der Finanzierung dieser Aktivitäten.

3. Sicherheit und Sauberkeit in der Grohner Düne:

Grand City Property und die Stadt Bremen haben ein Sicherheitskonzept vereinbart, das regelmäßig auf Effizienz geprüft und fortgeschrieben wird. Dieses Sicherheitskonzept umfasst auch eine wirksame Müllentsorgung und Reinigung sowie einen zuverlässigen und dauerhaften Hausmeisterservice. Grand City Property prüft gemeinsam mit der Stadt Bremen, ob eine Concierge-Lösung im Innenhof der Grohner Düne sinnvoll zu realisieren ist. Die Stadt Bremen bietet an, die personelle Ausstattung mit sog. FAV-Stellen (Förderung von Arbeitsverhältnissen) für Langzeitarbeitslose zu unterstützen. Jede FAV-Stelle würde zu 75 % mit öffentlichen Geldern und zu 25 % von Grand City Property finanziert. Die baulichen Kosten wären von Grand City Property zu tragen.

4. Kosten des Quartiersmanagements:

Grand City Property war und ist bekannt, dass sich alle hier genannten Immobilien bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs in einem abgegrenzten sozialen Stadt-Gebiet (nach BauGB) und WiN-Gebiet befanden. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde am Standort bereits vor Jahren ein sog. Quartiersmanagement (QM) installiert. Letzteres initiiert und organisiert entsprechende Angebote und Maßnahmen, um damit maßgeblich den sozialen Zusammenhalt zu befördern.

Es besteht Einvernehmen zwischen den Parteien, dass die vorhandenen Vereinbarungen modifiziert werden. Grand City Property wird in der Grohner Düne die bisherigen Räumlichkeiten zur lokalen Unterbringung des QM in Verbindung mit der noch leeren Fläche im Erdgeschoss mietfrei (die Nettokaltmiete wird erlassen, die Betriebskosten sind als Vorauszahlung zu zahlen und durch Grand City Property abzurechnen) zur Verfügung stellen. Hierbei ist auf eine sinnvolle Verteilung der Flächen zwischen SOS Kinderdorf, weiteren Anbietern öffentlicher Dienstleistungen und dem QM zu achten. Grand City Property wird regelmäßig über das sich ausweitende Nutzungskonzept unterrichtet. Die Personal- und Sachkosten für das Quartiersmanagement übernimmt im Rahmen der zur Verfügung stehenden

Haushaltsmittel das Amt f. soziale Dienste. Grand City Property schafft eine Vollzeit-Sozialarbeiterstelle mit möglichst großer Fremdsprachenkompetenz, die insbesondere

- Mieter/-innen bei Ämtergängen unterstützt;
- Ansprechperson für die Mieter ist;
- beim Ausfüllen von Unterlagen (SGB II, Rente, Kindergeld etc.) und Anmeldungen bei Schule, KiTa etc. hilft;
- Aufsuchende Arbeit, Willkommenskultur, Orientierung im Stadtteil organisiert;
- bei Nebenkostenabrechnungen unterstützt; und
- kleine Imageprägende Projekte der Gemeinwesenarbeit initiiert (Mieterfest, Laternenumzug, Kreativangebote etc.).

5. Zusammenarbeit, Dauer und Monitoring:

Die Verhandlungspartner vereinbaren, die in der Kooperationsvereinbarung aufgeführten Aktivitäten miteinander abzustimmen. Die Laufzeit der Kooperationsvereinbarung ist grundsätzlich unbegrenzt, aber auf Fortschreibung angelegt.

Die Kündigung der Vereinbarung ist jederzeit möglich, bedarf jedoch der Schriftform. In diesem Fall verliert die Vereinbarung drei Monate nach Zugang der Kündigung ihre Gültigkeit.

Im sechsmonatigen Rhythmus erfolgt ein Monitoring durch ein Treffen entscheidungsbefähigter Vertreter von Grand City Property und der Stadt Bremen.

Die Partner sind sich einig, dass diese Kooperationsvereinbarung keine unmittelbaren Leistungsansprüche der Partner untereinander begründet.

Als zentrale Ansprechperson wird seitens Grand City Property Ltd. benannt:

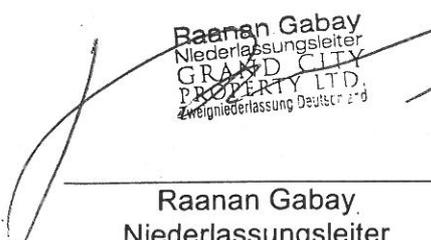
Frau Caroline Oelmann-Langbehn (Regional Direktor Nord)

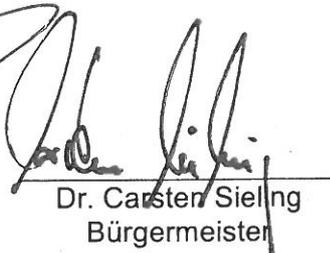
Als zentrale Ansprechperson wird seitens der Stadt Bremen benannt:

Herr Martin Prange (Senatsbeauftragter für Bremen-Nord)

Berlin, den 4. August 2016

Bremen, den 9. August 2016


Raanan Gabay
Niederlassungsleiter
Deutschland


Dr. Carsten Sieling
Bürgermeister


Dr. Joachim Lohse
Senator