SEESTADT BREMERHAVEN
Der Magistrat

Dezernat II
Stadtplanungsamt
Frau Sommer, Tel. 2760
Bremerhaven, 12.05.2022

Vorlage Nr. II/18/2022		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	**ja**	Anzahl Anlagen: 2

Allgemeines Programm Stadtumbau West - Stadtumbaugebiet Lehe
Förderprojekt Sanierung Uhlandstraße 18

A Problem
Im Bereich der Bekämpfung der verwahrlosten Immobilien hat die Stadt einen Maßnahmenschwerpunkt auf die Goethestraße gelegt. Insbesondere die Kreuzung Goethestraße und Uhlandstraße hat durch unterschiedliche Projekte inzwischen einen Aufwärtstrend erfahren. Die vier Eckgebäude prägen diese Situation maßgeblich und sind daher mitentscheidend für eine Aufwertung des Gebietes. Die Sanierung der Goethestraße 45 durch die STÄWOG sowie die Sanierung der Uhlandstraße 16/ Goethestraße 50a durch Herrn Thörner (Goethe-Quartier Wohnungsbau AG) haben neue Impulse gesetzt. Hier konnten in besonderem Maße auch Angebote für neue Zielgruppen für das Goethequartier umgesetzt werden wie Ateliers, Wohnraum und Co-Working Spaces. Das Gebäude Uhlandstraße 18 prägt ebenso diese Kreuzungssituation und ist daher von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird die Sanierung des Gebäudes bereits mit Fördermitteln in Höhe von 220.000 € bezuschusst.

Während der Baumaßnahme wurde festgestellt, dass Bereiche die als unbedenklich eingeschätzt wurden, einen höheren Sanierungsaufwand anzeigen als geplant. So konnten z.B. die Putzflächen der Vor- und Rückfront des Gebäudes nicht gerettet werden, sondern mussten komplett neu aufgebaut werden. Außerdem mussten die Anstriche auf den Fliesen mit einem speziellen Verfahren entfernt werden, was zu weiteren Mehrkosten führte.

Zu den zusätzlichen Kosten für die nicht geplanten, aber erforderlichen Maßnahmen, kommen die Preissteigerungen und Lieferengpässe für Baumaterialien sowie Kostensteigerungen der Handwerkerlöhne. So weist das Statistische Bundesamt zur Baupreisentwicklung zum aktuellen Zeitpunkt eine Preissteigerung von ca. 20 % der letzten drei Jahre aus (siehe Anlage).

Ein Ende steigender Baupreise ist zurzeit nicht in Sicht. Die aktuelle Kostenberechnung liegt bei 1.550.000 € und somit deutlich über der Kalkulation aus dem Jahr 2018 (hier 1.098.370,91 €). Die anliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt den Fehlbedarf auf, der aus öffentlichen Mitteln geschlossen werden soll.
Die Goethe-Quartier Wohnungsbau AG beantragt daher eine weitere Förderung in Höhe von 220.000,- Euro aus Stadtumbau West- Mitteln.

B Lösung
Das Vorhaben ist ein wichtiger Impulsgeber für das gesamte Quartier Goethestraße und soll

weitere Sanierungen, auch anderer Investoren, im Stadtteil befördern. Bereits abgeschlossene Sanierungen beweisen eine hohe Anziehung und Strahlkraft in den Stadtteil und die gesamte Stadt Bremerhaven, mit besonderer Anstoßwirkung.

Die Kostensteigerung aus den benannten Gründen ist nicht alleine durch den Eigentümer der Immobilie zu bewältigen. Mit Blick auf eine positive Stadtentwicklung und um die Fertigstellung der Baumaßnahme nicht zu gefährden, ist die Unterstützung der Kommune erforderlich.

Es wird daher vorgeschlagen, das städtebaulich sinnvolle Projekt der Goethe-Quartier Wohnungsbau AG, entsprechend den Baukostensteigerung der letzten Jahre (s. Anlage 1), mit weiteren 120.000,- € Fördermitteln aus dem Allgemeinen Programm Stadtumbau West zu unterstützen.

C Alternativen
Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags
Die Finanzierung soll aus dem allgemeinen Programm Stadtumbau West erfolgen. Diese Programmmittel sind von den im Haushalt bewirtschaftenden Maßnahmen ausgenommen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.

Die Gesamtfördersumme für das Projekt beträgt 340.000,- € bei Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 1.550.000 €. Dies entspricht 21,94 % Gesamtkosten.

Negative Auswirkungen auf die Klimaschutzziele bestehen nicht.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung
Goethe-Quartier Wohnungsbau AG

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG
Wird durch das Dezernat VI vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Förderung des Projektes Uhlandstraße 18 im Rahmen des Allgemeinen Programms Stadtumbau West mit einer zusätzlichen Fördersumme von 120.000,- € zu.

gez.
Neuhoff
Bürgermeister

Anlage 1: Statistisches Bundesamt, Baupreisentwicklung 2015 - 2021
Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 01.03.2022