

Vorlage Nr. II/17/2022		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 2

**Allgemeines Programm Stadtumbau West - Stadtumbaugebiet Lehe
Förderprojekt Sanierung Goethestraße 60 (ehem. Lutherstraße 24)**

A Problem

Das 2017 durch die Goethe-Quartier Wohnungsbau AG, namentlich Herr Rolf Thörner, erworbene Gebäude war weithin bekannt als Mutter aller Schrottimmobilen. Nun befindet sich dieses in der Sanierung und eine Aufwertung ist bereits deutlich erkennbar. Es handelt sich hierbei um eine Grundsanierung des gesamten Gebäudes. Die Grundsanierung einer Immobilie umfasst weit mehr als eine Renovierung oder Schönheitsreparaturen. Ziel der Sanierung ist es, das Gebäude von Grund auf von Altlasten zu befreien, durch umfassende Modernisierung den Wohnwert zu erhöhen sowie durch energetische Maßnahmen die Heizkosten zu senken. Für das Sanierungsprojekt Goethestraße 60 wurden bislang Fördermittel in Höhe von 350.000 € bewilligt.

Während der Baumaßnahme Goethestraße 60 wurde festgestellt, dass Bereiche, die als unbedenklich eingeschätzt wurden, einen deutlich höheren Sanierungsaufwand anzeigten als geplant. So musste der komplette Außenputz sowie 50 % des Innenputzes entfernt und neu aufgebaut werden. Des Weiteren müssen alle Geschossdecken ausgetauscht werden, was einen hohen Aufwand und zusätzliche Mehrkosten für Maßnahmen des Brandschutzes und der Bodenbeläge bedeutet.

Zu den zusätzlichen Kosten für die nicht geplanten, aber erforderlichen Maßnahmen, kommen die Preissteigerungen und Lieferengpässe für Baumaterialien sowie Kostensteigerungen der Handwerkerlöhne. So liegen die aktuellen Preissteigerungen seit 2019 bei über 20 % (seit 2018 bei ca. 26 %), laut Statistische Bundesamt (siehe Anlage BKI, Baupreisindex). Ein Ende steigender Baupreise ist zurzeit nicht in Sicht.

Die aktuelle Kostenberechnung liegt bei 2,279 Mio. € und somit deutlich über der Kalkulation aus dem Jahr 2017 (hier 1,623 Mio.€). Die beigefügte 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 250.000,- 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.

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 mit weiteren 250.000,- € 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.

Die Gesamtfördersumme für das Projekt beträgt dann 600.000,- € bei Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 2.278.890 €. Dies entspricht 26,3 % Gesamtkosten.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.

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 Goethestraße 60 im Rahmen des Allgemeinen Programms Stadtumbau West mit einer zusätzlichen Fördersumme von 250.000,- € zu.

Die Gesamtfördersumme für das Projekt beträgt dann 600.000,- € bei Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 2.278.890 €. Dies entspricht 26,3 % Gesamtkosten.

gez.

Neuhoff

Bürgermeister

Anlage 1: Statistisches Bundesamt, Baupreisentwicklung 2015 - 2021

Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 01.03.2022