

Vereinigte  Rheinstraße 17 27570 Bremerhaven

Seestadt Bremerhaven
Technisches Rathaus
Stadtplanungsamt
Frau Kountchev/ Frau Abram
Fährstr. 10
27570 Bremerhaven

Vorab per E Mail

Vereinigte Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
Bremerhaven-Wesermünde eG
Rheinstraße 17
27570 Bremerhaven

E info@vereinigte-bremerhaven.de
T 0471 92211-0
F 0471 92211-33

Weser-Elbe Sparkasse
IBAN DE59 2925 0000 0004 0026 60
BIC BRLADE 21BRS

Amtsgericht Bremen
Reg.-Nr. 115 BHV

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Pe/Pl

Datum
09.01.2024

Antrag auf Förderung des Bauvorhabens Goethestr. 32 und 34 in Bremerhaven
Bezug: **Zuwendungsbescheid (undatiert, ca. Mai 2018)**
Unser Gespräch v. 18.12.2023

Sehr geehrte Frau Kountchev,
sehr geehrte Frau Abram,

wir bedanken uns für das freundliche und konstruktive Gespräch v. 18.12.2023 in Ihrem Hause und nehmen Bezug auf den undatierten Förderbescheid und die dort gewährte Bewilligung aus dem Bundesprogramm Stadtumbau.

Mit dem Sanierungsvorhaben in der Goethestraße verbunden ist die massive Aufwertung des Quartiers und eine deutliche Erhöhung der bisherigen Wohnqualität in diesem Bereich. Das Bauvorhaben Goethestr. 32 und 34 steht vor der Vollendung. Mit Hilfe der seinerzeit bewilligten Förderung wurde die ursprüngliche und zeitgenössische Anmutung des Gebäudeensembles wieder hergestellt. Die Infrastruktur der Gebäude entspricht nun aktuellen Standards. Vorgaben des Denkmalschutzes wurden umgesetzt.

Zur Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen ist die Zusammenlegung der umliegenden Innenhöfe vorgesehen, einschließlich Grünflächen, die auch gartenwirtschaftlich genutzt werden können. Hiermit werden vielfältige Aktivitäten der anliegenden Bewohner angeregt, die gleichfalls zur Verbesserung guter nachbarschaftlicher Beziehungen im Umfeld beitragen werden. In der Goethestraße entsteht so weiterer attraktiver Wohnraum unter genossenschaftlicher Führung mit entsprechenden sozialverträglichen Mieten.

Aufsichtsratsvorsitzender
Dipl.-Ing. Thomas Ventzke

Vorstand
Torben Peschel, Thomas Seiwerth,
Arthur Baitinger

Der Beginn des Bauvorhabens hatte sich seinerzeit nicht zuletzt aufgrund der innerbehördlichen Kommunikation deutlich verzögert. Zuletzt wurde der Bewilligungszeitraum daher antragsgemäß bis zum 30.06.2024 verlängert.

Seinerzeit wurden Fördermittel i.H.v. € 590.000,- bewilligt. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Umstände, insbesondere aufgrund der Verzögerung des Baubeginns, der pandemischen Auswirkungen, der massiven Preissteigerung, der Zinssteigerung sowie der massiv gestiegenen Material-, Energie- und Arbeitskosten ist die ursprüngliche Kalkulation nicht mehr haltbar. Die Investitionskosten bis zur Fertigstellung werden sich im Vergleich mit der Kalkulation von 2018 deutlich erhöhen.

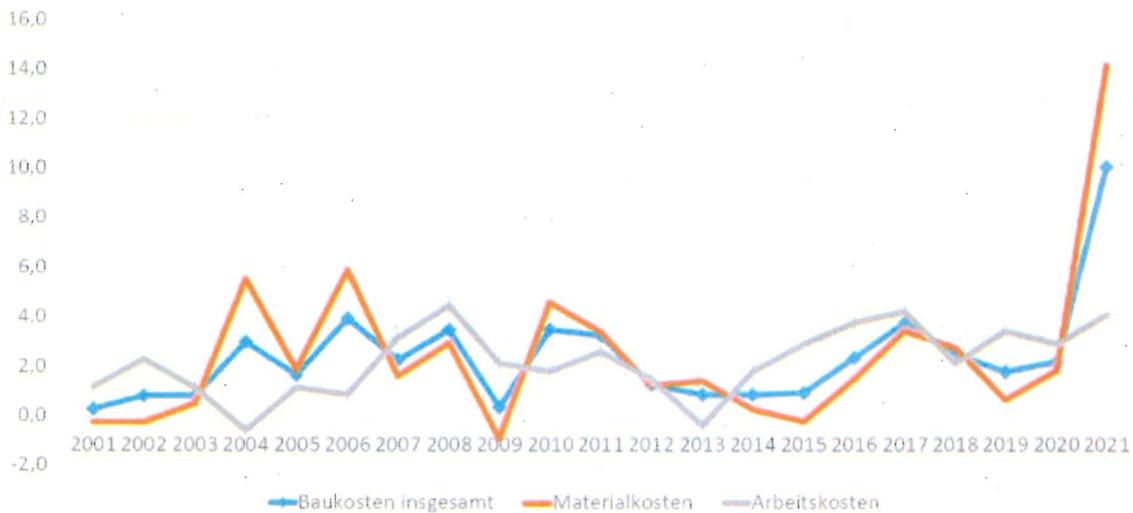
Diverse Negativ-Faktoren außerhalb des Verantwortungsbereichs der Vereinigten sind aufgetreten:

- Das Gerüst musste während der Bauphase aufgrund des Ausbaus der Kistnerstraße mehrfach umgebaut werden.
- Anfang 2023 wurden die zur Sicherung der Baustelle installierten Stahltüren sowie die im Gebäude befindlichen Sicherungseinrichtungen aufgebrochen. Diverse Spezialwerkzeuge wurden entwendet und mussten aufwendig neu beschafft werden.
- Durch Pflasterarbeiten vor dem Gebäude wurde der Zugang für die Handwerker teilweise erschwert, was zu weiteren Verzögerungen geführt hat.
- Nach wie vor sind seitens des Energieversorgers keine Stromzähler lieferbar. Baustrom muss kostenintensiv organisiert werden.
- Auch hinsichtlich der Wohnungs-Übergabestationen (Fernwärme) kommt es zu Lieferengpässen und Verzögerungen.
- Gleichfalls kann die Aufzugsanlage nur mit erheblicher Verzögerung geliefert werden.
- Die Gebäude verfügen über Holzbalkendecken in den Geschossen. Entgegen vorheriger Einschätzung mussten mehr als 70% der Balkenköpfe mit erheblichem Mehraufwand und entsprechendem Zeitaufwand ausgetauscht werden.
- Ebenfalls ohne jede Vorhersehbarkeit hatten sich die Putzfassaden im vorderen Bereich und an der Rückfassade vom Ziegelmauerwerk gelöst. Die Fassaden mussten daher händisch abgeschlagen und erneuert werden. Hierfür mussten erhebliche zusätzliche und zuvor nicht einkalkulierte Mittel aufgewendet werden.

Zur Dokumentation sind in der Anlage einige Fotos beigefügt.

Bei dem Baukostenindex, der für Wohngebäude ausgewiesen wird, zeigt sich bereits mit dem Beginn des Jahres 2021 der deutliche Anstieg der Kosten. Dabei sind es vor allem die Materialkosten, die für den Anstieg der gesamten Baukosten verantwortlich sind; die Arbeitskosten sind ebenfalls deutlich gestiegen. Im Vorjahresvergleich stiegen im Jahr 2021 die Materialkosten bereits um rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wobei die Arbeitskosten ebenfalls erheblich gestiegen sind.

Baukosten explodieren



Quelle: Statistisches Bundesamt

In der langfristigen Entwicklung sind die Baupreise bis Mitte des letzten Jahrzehnts nur gering angestiegen, die Wachstumsraten lagen teilweise unter der Zwei-Prozent-Grenze. Erst ab dem Jahr 2017 war eine stärkere Dynamik festzustellen, mit Raten von über drei Prozent. Danach setzte der starke Preisanstieg ein. Im Vergleich zum Jahresende 2020 sind die Baupreise aktuell bis zum Sommer 2022 um fast 30 Prozent angewachsen. Dieser Trend hat sich auch 2023 fortgesetzt. Weitere Preissteigerungen sind auch aufgrund der Tarifbewegungen in der Baubranche sowie der Anpassung des Mindestlohns zu erwarten.

Dabei stiegen die Preise bei den Rohbauarbeiten stärker als bei den Ausbauarbeiten. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Allein die Betonarbeiten sind gegenüber Mai 2021 um mehr als 23,0 Prozent teurer geworden. Die Preise für Baustahl haben sich beinahe täglich nach oben entwickelt. Preisvereinbarungen konnten marktbedingt von den Bauunternehmen nicht eingehalten oder garantiert werden. Als Konsequenz dieses starken Preisanstiegs werden im Moment relativ viele Projektentwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus storniert, was vergleichbar mit der Situation von Anfang 2020 ist (Corona-Ausbruch). Mit der Sanierung des Gebäudeensembles Goethestr. 32/34 kann dieser Entwicklung wirksam begegnet werden.

Die enormen Kosten- und Preissteigerungen sind auf eine Kombination mehrerer Faktoren zurückzuführen. Angefangen hat die rasante Preisentwicklung von Baumaterialien mit der Corona-Pandemie. Viele Betriebe wurden durch Lockdowns lahmgelegt oder die Produktion wurde gedrosselt. Gleichzeitig brach das Angebot durch weitere Krisen ein und Lieferketten wurden immer wieder unterbrochen. Preissteigerungen waren die Folge.

Mit Beginn des Ukrainekrieges und den Sanktionen gegen die Aggressoren sind die Preise für Bau- und Hilfsstoffe weiter stark angestiegen. Erstens waren Lieferengpässe und Rohstoffknappheiten dafür verantwortlich. Das wurde durch Störungen in der Produktion sowie Unterbrechungen der Lieferketten verursacht, sodass die Materialien nicht rechtzeitig an den Baustellen waren. Der Preisdruck generiert sich zum einen aus den sanktionierten, reduzierten Importen für Baustoffe (auch aus Russland) und Belarus und zum anderen aus kriegsbedingt ausbleibenden Importen aus der Ukraine.

Hinzu kam eine höhere Nachfrage aus dem In- und Ausland, die sich auf den Bau-sektor ausgewirkt hat. Besonders stark waren die Preisanstiege, aber auch die Rückgänge bei den Produkten, die an den internationalen Börsen gehandelt werden. Die sehr volatile Entwicklung basiert teilweise auch auf Spekulation. Hiervon besonders betroffen war auch an der Börse gehandelter Holzwerkstoff, überwiegend Bauholz.

Vor allem die Preise von Rohstoffen, bei denen Russland, Belarus oder die Ukraine wesentliche Exporteure sind, haben sich verteuert. Besonders waren auch Stahlprodukte von diesem Faktor betroffen. Es besteht ebenso ein erheblicher Mangel an sämtlichen Kunststoffprodukten, dazu zählen Dämmmaterialien und vor allem Kunststoffrohre.

Ein erheblicher Druck auf die Preise ergibt sich gleichfalls aufgrund der gestiegenen Energiekosten. Die Rohölpreise haben sich seit 2020 zwischenzeitlich vervielfacht und sind in den letzten Wochen nur vergleichsweise leicht gesunken. Der starke Anstieg der Energiepreise belastet die Bau- und Immobilienwirtschaft direkt durch höhere Energiekosten und indirekt bei vielen Baustoffen durch höheren Energieeinsatz aus. Viele Materialien wie chemische Produkte oder Zement und Klinker werden sehr energieintensiv hergestellt. Somit wirkt sich der Anstieg der Energiepreise auch auf diese Preise aus.

Die vorgenannten Faktoren sind vollständig auf das Projekt Goethestr. 32/34 durchgeschlagen. Konsequenterweise wurden die Preiserhöhungen für Baumaterial, Arbeitsleistung und Energie an die Vereinigte weitergeben.

Auch das ifo-Institut geht davon aus, dass die Engpässe noch einige Monate andauern werden. Die Preisprognose hängt entscheidend von der Dauer des Krieges in der Ukraine ab und der Stärke der Störungen auf die Warenflüsse. Somit könnten die Rohstoffpreise noch für eine längere Zeit auf dem hohen Niveau bleiben beziehungsweise sogar noch weiter ansteigen.

Zur Darstellung der erwarteten Kostensteigerung haben wir diesem Schreiben eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung beigefügt. Demnach werden bis zur Fertigstellung Kosten i.H.v. ca. 2,88 Mio. Euro aufgewendet werden müssen.

Das Investitionsvorhaben ist aus unserer Sicht von außerordentlicher städtebaulicher Relevanz, ohne dessen Realisierung die Aufwertung des Goethequartiers nicht in der gewünschten Qualität dargestellt werden kann. Für die ersten fünf Wohnungen konnte bereits eine Wohngruppe als Mieter gewonnen werden. Damit nimmt das Quartier positiven Einfluss auf die zumeist von Transfereinkommen abhängige Mieterstruktur.

Zur Fertigstellung des Projekts erscheint eine über die bisherige Zuwendung hinausgehende Förderung daher erforderlich. Aus genossenschaftlicher Sicht ist die Übernahme der dargestellten Mehrbelastung ohne weitere Förderung kaum darstellbar. Wir bitten daher um die Bereitstellung weiterer Fördermittel über die bisherige Förderung hinausgehend.

Als Anhaltspunkt für die weitere Förderung sehen wir weiteren Förderbedarf i.H.v. € 480.000,-. Mit Blick auf die beigefügte aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung ergäbe sich daraus eine Gesamtförderung i.H.v. insgesamt € 1.070.000,-.

Mit Blick auf die mit dem Investitionsvorhaben verbundene und gewünschte städtebauliche Entwicklung des Quartiers halten wir die weitere Unterstützung mit der beantragten Fördersumme bis zur Fertigstellung für angemessen und auch für durchaus geboten.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand



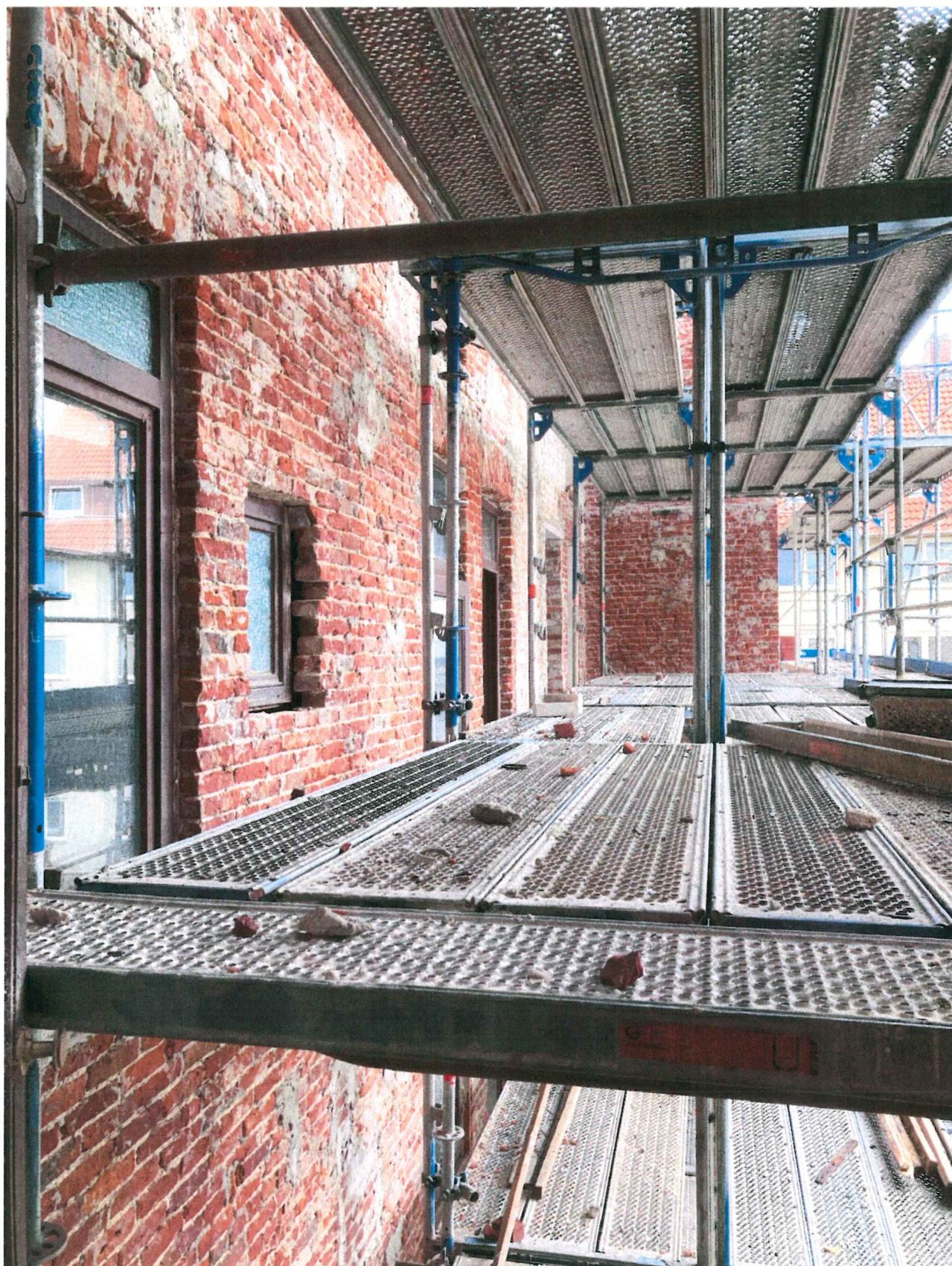
Torben Peschel



Thomas Seiwert

Anlage: Fotos

Bauvorhaben: Goethestraße 32 und 34 in Bremerhaven – Lehe



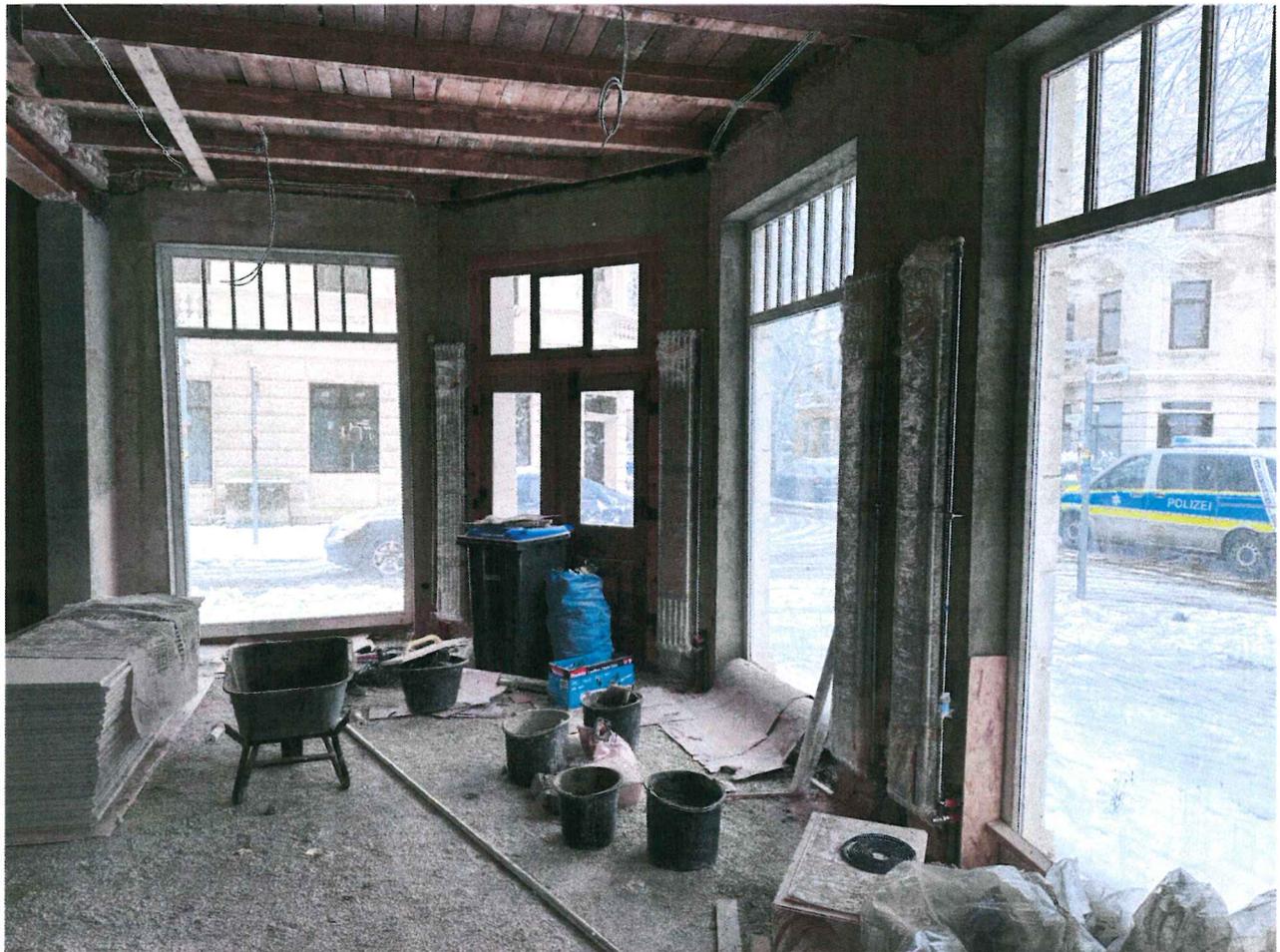
Vollständige Entfernung der Putzfassaden auf Straßen-und Hoffront. Der alte Putz war nicht mehr mit dem Rotsteinklinker verbunden.

Bauvorhaben: Goethestraße 32 und 34 in Bremerhaven – Lehe



Austausch der Dachkonstruktion nach ehemaligem Brand.

Bauvorhaben: Goethestraße 32 und 34 in Bremerhaven – Lehe



Einbruch auf Baustelle. Trotz Sicherung durch Stahltüren wurden sämtliche Werkzeuge der Handwerker gestohlen.

Bauvorhaben: Goethestraße 32 und 34 in Bremerhaven – Lehe



Freilegung sämtlicher Balkenköpfe: hier Aufnahme der alten Lehnschüttung

Bauvorhaben: Goethestraße 32 und 34 in Bremerhaven – Lehe



Einbau Stahlträger in der zukünftigen Bäckerei.

Bauvorhaben: Goethestraße 32 und 34 in Bremerhaven – Lehe



Notwendiger Umbau der alten Geschosstreppen aufgrund Einbau Aufzugsschacht ins bestehende Gebäude