

Vorlage Nr. II 3/2024 1		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 3

Allgemeines Programm Stadtumbau West - Stadtumbaugebiet Lehe
Förderprojekt Sanierung Goethestraße 32 – 34, Bereitstellung weiterer Fördermittel

A Problem

Die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft hat Mitte 2017 die verwahrlosten Immobilien Goethestraße 32 und 34 erworben. Damit setzt sie hier als erste Vorhabenträgerin das im Rahmen des Runden Tisches Wohnungswirtschaft verabredete Engagement der Wohnungsgesellschaften um. Die Sanierung wird in Kooperation mit Herrn Thörner durchgeführt. So ist gewährleistet, dass die nötige Erfahrung für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden vorhanden ist.

Für die in Umsetzung befindliche grundlegende Sanierung beider Gebäude an der Straßenkreuzung Goethestraße / Kistnerstraße hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.02.2019 einen Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln in Höhe von 590.000 € bewilligt. Die geschätzten Gesamtkosten des Projektes sollten rd. 1,44 Mio. € betragen (vgl. Anlage 2).

Aufgrund der Verzögerung des Baubeginns durch notwendige Abstimmungen mit der Senatorin für Finanzen, der pandemischen Auswirkungen, der massiven Preissteigerung, der Zinssteigerung sowie der massiv gestiegenen Material-, Energie- und Arbeitskosten ist die ursprüngliche Kalkulation nicht mehr haltbar.

Folgende negative Faktoren führen zu deutlichen Mehrkosten (vgl. Anlage 1: Schreiben der Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG vom 09.01.2024):

- a) Das Gerüst musste während der Bauphase aufgrund des Ausbaus der Kistnerstraße mehrfach umgebaut werden.
- b) Einbruch auf der Baustelle und Beschädigung der Baustelle 2023
- c) Durch Pflasterarbeiten vor dem Gebäude wurde der Zugang für Handwerker teilweise erschwert, was zu Verzögerungen geführt hat.
- d) Nach wie vor sind seitens des Energieversorgers keine Stromzähler lieferbar. Bausstrom muss kostenintensiv organisiert werden.
- e) Hinsichtlich der Wohnungs-Übergabestationen (Fernwärme) kommt es zu Lieferengpässen und Verzögerungen.
- f) Ebenfalls kann die Aufzugsanlage nur mit erheblicher Verzögerung geliefert werden.
- g) Die Gebäude verfügen über Holzbalkendecken in den Geschossen. Entgegen vorheriger Schätzungen mussten mehr als 70 % der Balkenköpfe mit erheblichem Mehraufwand und entsprechendem Zeitaufwand ausgetauscht werden.

- h) Ohne dass man dies vorhersehen konnte, hatten sich die Putzfassaden im vorderen Bereich und an der Rückfassade vom Ziegelmauerwerk gelöst. Die Fassaden mussten händisch abgeschlagen und erneuert werden. Hierfür mussten erhebliche zusätzliche und zuvor nicht einkalkulierte Mittel aufgewendet werden.

Folgende Überschreitungen der Kosten haben sich im Verlauf der Ausführung im Vergleich zur Kostenschätzung 2018 (vgl. Anlagen 2 und 3) ergeben:

Pos.	Schätzung 2018	Aktuelle Kosten 2023	Steigerung
Baunebenkosten	92.804,95 €	230.092,87 €	+ 137.287,92 €
Außenanlagen	10.500,00 €	38.000,00 €	+ 27.500,00 €
Umbaukosten inkl. Aufzug + Schacht	(1.550,00 €/m ²) 1.182.627,50 €	(3.250,00 €/m ²) 2.428.412,50 €	+ 1.245.785,00 €
Gesamt			+ 1.410.572,92 €

Durch die aufgeführten Punkte und die erheblichen Baupreissteigerungen (siehe Baupreisindex im Anhang, Anlage 1) seit Corona ergeben sich daher Mehrkosten in Höhe von insgesamt rd. 1,41 Mio. €.

Das Projekt ist von außerordentlich hoher städtebaulicher Relevanz an diesem exponierten Standort im Goethequartier. Die Lage an der Ecke Goethestraße / Kistnerstraße ist städtebaulich bedeutsam, die Straßenkreuzung markiert hier einen wichtigen Eingang ins Goethequartier. Mit dem Umbau der Kistnerstraße und der Straßenkreuzung mit der Goethestraße zu einem Platz wurde der öffentliche Raum bereits zum Teil in Wert gesetzt. Die vier Eckgebäude prägen diese Situation maßgeblich. Die mit dem Sanierungsvorhaben Goethestraße 32 und 34 initiierte Öffnung zum Platz und die geplante Belebung der Erdgeschosszone durch eine Bäckerei mit angegliedertem Café sind daher mitentscheidend für eine gelingende Aufwertung und Belebung des Platzbereiches. In gleicher Weise konnte für die ersten 5 Wohnungen bereits eine Wohngruppe gewonnen werden. Damit nimmt das Projekt positiven Einfluss auf die zumeist von Transfereinkommen abhängige Mieterstruktur.

Die Maßnahme dient insgesamt der notwendigen Aufwertung des Gebäudebestandes im Goethequartier. Damit können neue Bewohnergruppen gewonnen und eine soziale Stabilisierung erreicht werden. Dies entspricht den Zielen der Stadtentwicklung, wie sie im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Lehe / Mitte-Nord dargelegt sind.

Die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft kann die Mehrkosten in Höhe von rd. 1,41 Mio. € nicht aus eigenen Kräften schultern. Sie bittet daher um eine weitere Förderung von 480.000 €. Zusammen mit dem 2019 bewilligten Zuschuss von 590.000 € würde sich die gesamte Förderung nunmehr auf insgesamt 1,07 Mio. € belaufen. Im Verhältnis zum Gesamtinvest entspricht diese beantragte Förderung einem Anteil von 37 % und liegt damit unter dem ursprünglich gewährten Anteil von 41 %.

B Lösung

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der zusätzlichen Förderung des impulsgebenden Förderprojektes Goethestraße 32 und 34 in Höhe von 480.000,00 € zu, um die Erreichung der Projektziele im Goethequartier sicherzustellen. Die Finanzierung erfolgt aus dem Kapitel 6625 Städtebauförderung des Stadtplanungsamtes.

Bei zukünftigen Förderungen von Sanierungsprojekten im Rahmen des Allgemeinen Programms Stadtumbau West ist bei Mehrkosten der Bremerhavener Anteil vom Bauträger zu maximal 50 % nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

C Alternativen

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Die Finanzierung der weiteren Förderung in Höhe von 480.000 € soll aus dem allgemeinen Programm Stadtumbau, Haushaltsstelle 6625, erfolgen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen entstehen nicht.

Die Sanierung von Altgebäuden ist eine Maßnahme, die dem Klimaschutz dient.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden im Rahmen der Sanierung sachgerecht berücksichtigt.

Sportliche Belange sind nicht betroffen.

Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

E Beteiligung / Abstimmung

Dem Magistrat wird eine gleichlautende Vorlage vorgelegt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Wird durch das Dezernat II vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die zusätzliche Förderung des Sanierungsprojektes Goethestraße 32 - 34 im Rahmen des Allgemeinen Programms Stadtumbau West mit einer Fördersumme von 480.000 €.

Bei zukünftigen Förderungen von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Allgemeinen Programms Stadtumbau West ist bei Mehrkosten der Bremerhavener Anteil vom Bauträger zu maximal 50 % nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

Neuhoff
Bürgermeister

- 1: Antrag auf weitere Förderung des Bauvorhabens Goethestraße 32 und 34 vom 09.01.2024
- 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung 2018
- 3: Wirtschaftlichkeitsberechnung 2023