

Vorlage Nr. VI/3/2010  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **Rückbau / Sanierung der Lagerhalle nördlich Stadthaus 5**

### **A Problem**

Die Stadt Bremerhaven ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Lehe Flur 97 Flurstück 296/8 groß 39.149 m<sup>2</sup> (Teilfläche), belegen Hinrich-Schmalfeldt-Straße / Stadthaus 5. Das Grundstück ist bebaut mit einer Lagerhalle, deren Gesamtfläche ca. 1.900 m<sup>2</sup> beträgt und die derzeit komplett genutzt wird. Der gesamte Baukörper einschließlich Dachkonstruktion ist sanierungsbedürftig und bei besonderen Wetterlagen einsturzgefährdet. Nutzer dieser Lagerflächen sind neben mehreren Kleintierzuchtvereinen und dem Automobilsportclub e. V. das Stadttheater, das Amt für Jugend, Familie und Frauen, das Schulamt (Werkstattschule) und Seestadt Immobilien. In der Halle werden außerdem regelmäßig Ausstellungen und Versammlungen der Kleintierzuchtvereine abgehalten.

Basierend auf den Bauschäden im Dach-/Deckenbereich in Verbindung mit den Erfahrungen zu den Ereignissen in Bad Reichenhall (Einsturz der Eishalle) ließ Seestadt Immobilien die Gebäudesubstanz der Halle durch ein externes Fachbüro untersuchen. Das detaillierte Gutachten kommt in seiner Schlussbetrachtung zu folgender Aussage:

„Der Zustand aller Gebäudeteile wird als schlecht beurteilt.

Eine komplette Sanierung der Lagerhalle ist sicherheitsrelevant und zwingend erforderlich.

Die Standsicherheit der Dachkonstruktion ist nicht mehr gewährleistet. Durch zusätzlich eingebaute Unterdecken sowie durch die Beschädigungen an den Bindern können Schneelasten nicht mehr aufgenommen werden.

Aufgrund der hohen Kosten, die für die Komplettsanierung aufzuwenden sind und des Allgemeinzustandes der Wände und Stahlbetonrampen halten wir die Lagerhalle für nicht erhaltenswert.“

Eine zusätzliche gutachterliche Untersuchung, die sich noch einmal vertieft mit der Problematik im Gebäudeteil der Kleintierzüchtervereine befasste, kam im November 2008 zu einer gleich lautenden Bewertung. Aufgrund der Aussage des Gutachtens, dass zusätzliche Lasten vom Dach nicht aufgenommen werden können, lässt Seestadt Immobilien diesen Hallenteil wie auch den Rest des Hallenkomplexes bei Schneefall schließen, um Vorfälle wie in Bad Reichenhall zu verhindern. Für die stark genutzte Halle, den Bedarf der Nutzer und im Hinblick auf den Gefahrenzustand muss eine Veränderung vorgenommen werden.

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist ein Rückbau der Lagerhalle bzw. eine Sanierung erforderlich.

Da die bisherigen Nutzer auch weiterhin entsprechende Lager- und Ausstellungsflächen benötigen, wären Ersatzflächen anzumieten oder alternativ geeignete städtische Immobilien zumindest als Zwischenlösung mit geringst möglichem finanziellen Aufwand zur Nutzung als Lagerflächen herzurichten.

Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien hat diverse Anfragen u. a. bei der FBG, der BBU, der BIS und hiesigen Grundstücksmaklern durchgeführt, wobei die zukünftigen Lagerflächen in der Nähe des derzeitigen Standortes liegen sollten. Diese Voraussetzung erfüllen zwei Lagerhallen an der Elbestraße 103 und der Rheinstraße 104. Die Kaltmiete für die zusammen 2.000 m<sup>2</sup> großen Hallen beträgt monatlich 4.590 €, was einem jährlichen Ausgabevolumen von 55.080 € entspricht. Nebenkosten für Strom und Wasser sind in diesem Betrag nicht enthalten. Aufgrund der hohen Mietkosten ist die Anmietung dieser Räumlichkeiten finanziell nicht darstellbar.

Alternativ wurde von Seestadt Immobilien geprüft, inwieweit vorhandene städtische Räumlichkeiten als Lagerflächen genutzt werden können. Zumindest als Zwischenlösung bieten sich noch nutzbare Gebäude, Garagen und Hallenflächen auf dem ehemaligen Bauhof an der Wiesenstraße mit einer Nutzfläche von 1.450 m<sup>2</sup> an. Einrichtungen des Amtes für Jugend, Familie und Frauen und des Stadttheaters könnten diese Räume an der Wiesenstraße als Lagerflächen nutzen. Nach eingehender Ortsbesichtigung und Prüfung reicht die vorhandene geeignete Restgebäudefläche in der Wiesenstraße jedoch nicht aus, auch noch die Kleintierzuchtvereine und den Automobilclub aufzunehmen.

Über einen Verbleib bzw. den Teil-Abriss der Halle und ein Alternativangebot für die Nutzer ist zu entscheiden.

## **B Lösung**

Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien wird von der Stadt Bremerhaven beauftragt, aufgrund des baulichen Zustandes der Lagerhalle nördlich von Stadthaus 5 und der damit verbundenen akuten Gefährdung von Personen wie folgt zu verfahren:

### *Gebäudeteil 1*

Dieser Teil der Lagerhalle wird erhalten. Die Gefahrenpotentiale (Einsturzgefahr) des Gebäudetrakts der Lagerhalle direkt an der Hinrich-Schmalfeldt-Straße (siehe anliegenden Lageplan Gebäude 1), in denen derzeit die Kleintierzüchtervereine Lager- und Ausstellungsräume nutzen, werden beseitigt.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 285.000 €. In diesem Betrag enthalten sind u. a. eine komplett neue Dachkonstruktion (Satteldach mit Dachziegeln) und Installation neuer Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude. Eine bauliche und optische Aufwertung des Gebäudes ist nicht Bestandteil, die Nutzer haben jedoch Eigenleistung angeboten.

### *Gebäudeteil 2*

Die südlich angrenzenden Baulichkeiten (siehe Lageplan Gebäude 2, dunkel markiert) werden abgerissen. Die Kostenschätzung für den Abriss dieses Hallenteils wurde mit 95.000 € kalkuliert.

Die Gebäudeoberfläche im Bereich des abgebrochenen Gebäudeteils wird mit einfachsten Mitteln (Gras-Mutterboden) hergerichtet. Mit dem Teilabriss der Lagerhalle eröffnet sich die Möglichkeit, entlang der Westseite zusätzliche Parkplätze auf dem vorhandenen Bitumenbelag anzubieten.

Die Nutzer dieses Hallenteils (Ämter 40, 46, 51) ziehen im Rahmen einer Übergangslösung auf den Bauhof Wiesenstraße, dessen Räumlichkeiten und Lagerflächen nach gegenwärtiger Einschätzung ausreichend sind.

Im Rahmen der Übergangsnutzung sind anfallende Investitionskosten auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Mittelfristig ist eine Lösung für die dauerhafte Unterbringung der derzeitigen Nutzer der Lagerhalle noch zu erarbeiten, die dann auch weitere Synergieerwartungen an die Nutzer berücksichtigen soll.

### **C Alternativen**

Zusätzlich zu den unter Lösung vorgeschlagenen Maßnahmen wird der vom Kleintierzüchterverein genutzte Gebäudetrakt über die Beseitigung der Gefahrenpotentiale hinaus optisch aufgewertet. Die Kostenschätzung beläuft sich auf zusätzlich 80.000 €. Hierzu zählen neue Fenster, Sanierung der bestehenden Rampe, neue Türen und Tore sowie eine Renovierung der Fassade mit einem Anstrich.

### **D Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

#### *Zu Teil 1*

Die Kosten für die Beseitigung der Gefahrenpotentiale des verbleibenden Gebäudetraktes der Lagerhalle (Teil 1) direkt an der Hinrich-Schmalfeldt-Straße wird mit ca. 285.000,00 € geschätzt.

#### *Zu Teil 2*

Die Kosten für den Abriss der südlich angrenzenden Baulichkeiten einschl. Einfachherrichtung der entstehenden Freifläche beläuft sich auf 95.000 €.

Ein Drittel des Finanzvolumens für den Abriss kann nach Mitteilung des Stadtplanungsamtes aus Stadtumbau-West-Mitteln finanziert werden (ca. 31.500 €).

Im Rahmen der Übergangsnutzung des städtischen Grundstücks Wiesenstraße sind anfallende Investitionskosten auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Eine Kostenermittlung kann erst nach Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern erfolgen. Alle notwendigen Umzüge/Zwischenumzüge sind nach Möglichkeit von den Nutzern mit Eigenmitteln zu verwirklichen, um den Mitteleinsatz auf die unmittelbaren Gebäudeziele zu beschränken.

#### **Insgesamt**

Die notwendigen Mittel/Komplementärmittel sind im Wirtschaftsplan von Seestadt Immobilien enthalten – ca. 31.500 € werden aus Stadtumbau West finanziert.

Die Primärausgaben sind nicht betroffen.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

### **E Beteiligung/Abstimmung**

Das Stadttheater, das Amt für Jugend, Familie und Frauen, das Schulamt, das Amt für Sport und Freizeit für die übrigen Nutzer der Lagerhalle, das Stadtplanungsamt, das Bürger- und Ordnungsamt sowie Bausachverständige zweier externer Fachbüros wurden beteiligt.

### **F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Magistrat.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG, da keine der im BremIFG genannten Ausschlusskriterien zum Tragen kommen.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien wird von der Stadt Bremerhaven beauftragt, aufgrund des baulichen Zustandes der Lagerhalle nördlich von Stadthaus 5 und der damit verbundenen akuten Gefährdung von Personen wie folgt zu verfahren:

1. Der Teil 1 der Lagerhalle wird erhalten. Die Gefahrenpotentiale (Einsturzgefahr) des Gebäudetrakts der Lagerhalle direkt an der Hinrich-Schmalfeldt-Straße, in denen derzeit die Kleintierzüchtervereine Lager- und Ausstellungsräume nutzen, werden beseitigt.
2. Der Teil 2 der Lagerhalle (südlich angrenzende Baulichkeit) wird abgerissen und die entstehende Freifläche mit einfachsten Mitteln (Grünfläche) hergerichtet. Entlang der Westsei-

te der Lagerhalle werden auf der vorhandenen befestigten Fläche zusätzliche Parkplätze angeboten.

Die verbleibenden Nutzer ziehen als Übergangslösung auf den ehemaligen Bauhof Wiesenstraße, wobei mittelfristig eine dauerhafte Lösung für die Unterbringung dieser Nutzer unter Berücksichtigung von Synergien aus einer Mischnutzung sowie Bedarfsreduzierung zu erarbeiten ist.

3. Die notwendigen Aufwendungen für den Bereich der Lagerhalle beim Stadthaus 5 in Höhe von ca. 380.000 € sind aus Mitteln des Wirtschaftsbetriebes Seestadt Immobilien bei teilweiser Förderung durch Stadtumbau West sicherzustellen.

gez. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Teiser  
Bürgermeister

gez. Holm  
Stadtrat

Anlage 1: Lageplan Lagerhalle Stadthaus 5