

Vorlage Nr. VI/117/2010
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 3

Allgemeines Programm Stadtumbau West Förderprojekt Schleusenstraße 33

A Problem

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.2009 die Förderung des Projektes Schleusenstraße 33 mit 249.000,- Euro beschlossen, da es sich um ein städtebaulich wichtiges Gebäude handelt und eine Sanierung aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudes wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

Grundlage für die beantragte Summe waren überschlägige Schätzkosten in der Höhe von ca. 1,5 Millionen Euro für die Modernisierung des Gebäudes. Im Juni 2010 konnte die STÄWOG das Gebäude nun endgültig erwerben. Zunächst musste das Gebäude entmüllt und von Ungeziefer und Brandrückständen gesäubert werden. Alleine diese Aktion hat ca. 40.000 Euro gekostet. Diese Kosten waren aber für die anschließende erstmalige Bestandsaufnahme notwendig. Der Zustand des Gebäudes hat sich leider als dramatisch herausgestellt.

- Stark korrodierte Stahlträger der Kappengewölbe im Keller (der Keller stand jahrelang unter Wasser).
- Verrottete Balkenköpfe der Holzbalkendecke (die Balkone waren abgeschlagen und Wasser konnte ungehindert in das Gebäude laufen und damit das Holz beschädigen).
- Sämtliche Fenster sind komplett abgängig.
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen erneuert werden.
- Die Türen im Gebäude sind durch Brand oder mutwillige Zerstörung abgängig.
- Die Wärmeisolierung der straßenseitigen Fassade ist kostenaufwendig nur von innen möglich.
- Der Einbau eines Fahrstuhls ist zur Erreichung der Barrierefreiheit und für eine nachhaltige Vermietung bis ins 4. Obergeschoss unverzichtbar.

Vor diesem Hintergrund betrug eine erste Kostenschätzung der Architekten 2,7 Millionen Euro. Durch Umplanungen und vertretbare Standardreduzierungen gelang es die Kosten auf 2,1 Millionen Euro zu senken. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen sind das etwa 2.400 Euro pro qm Wohn- und Gewerbefläche und entspricht einem Wert, der für die Bebauung dieses Eckgrundstücks mit Neubaukosten vergleichbar wäre.

Die Stäwog hat geprüft, ob über den Ausbau des Dachbodens eine größere Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Statische Gründe sprechen dagegen. Weiterhin hat die Stäwog den Abriss als Alternative in Erwägung gezogen und nach eingehender Untersuchung auch diese Möglichkeit verworfen. Das Gebäude hat eine gemeinsame Brandwand mit dem Gebäude Schleu-

senstraße 31 und zur Gildemeisterstraße einen Nachbarn, der exzellent modernisiert hat. Mit dem Abbruch wären nicht kalkulierbare Risiken und hohe Kosten verbunden. Wegen der Ecklage wäre auch ein Neubau wirtschaftlich schwierig darstellbar.

Die Modernisierung des Gebäudes Schleusenstraße 33 ist auch angesichts der städtebaulich bedeutsamen Eckausbildung die einzige Alternative.

B Lösung

Es wird vorgeschlagen, das Projekt der STÄWOG mit weiteren 277.000,- Euro, also insgesamt 526.000,- Euro, Fördermitteln aus dem allgemeinen Programm Stadtumbau West zu unterstützen. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Förderung des Projektes in dieser Höhe befürwortet; im bundesweiten Vergleich ist eine Förderung bis zu max. 30 % der Gesamtherstellungskosten möglich.

C Alternativen

Keine

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Finanzierung soll aus dem allgemeinen Programm Stadtumbau West erfolgen. Projekte der Städtebauförderung sind von den haushaltsbewirtschaftenden Maßnahmen ausgenommen. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung

STÄWOG, Seestadt Immobilien

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Wird durch das Dezernat VI vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt einer Förderung des Projektes Schleusenstraße 33 im Rahmen des Allgemeinen Programms Stadtumbau West mit einer Gesamtfördersumme von 526.000,- € zu.

gez. Holm
Stadtrat

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsberechnung

Anlage 2: Foto und Lageplan

Anlage 3: Luftbild