



**BS-Beschluss öffentlich**  
B441-16/16

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/817  
Erfassungsdatum: 14.10.2016

**Beschlussdatum:**  
10.11.2016

**Einbringer:**  
Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**  
Antrag zum Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ 2017

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	18.10.2016	7.2		10	4	1
Hauptausschuss	01.11.2016	5.11	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	2	0
Bürgerschaft	10.11.2016	7.12		mehrheitlich	5	1

Birgit Socher  
Präsidentin

**Beschlusskontrolle:** \_\_\_\_\_ **Termin:** \_\_\_\_\_

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Teilnahme am Projektauftrag 2017 für die Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus mit dem Vorhaben Sanierung des Kultur- und Initiativenhauses Stralsunder Straße 10/11.

**Sachdarstellung/ Begründung**

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) stellt nach 2014, 2015 und 2016 erneut Mittel zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus bereit.

Förderfähig sind investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial. Antragsberechtigt sind Kommunen.

Wie im Projektauftrag 2016 sind auch 2017 thematische Förderschwerpunkte festgelegt:

- Konversion von Militärflächen
- Interkommunale städtebauliche Kooperationen
- Barrierefreier und demographiegerechter Umbau von Städten

Maßgebliche **Förderkriterien** für die Jury zur Bewertung sind:

- Nationale Wahrnehmbarkeit und Wirkung („Premiumqualität“)
- Erhebliches Investitionsvolumen
- Überdurchschnittliche Qualität hinsichtlich Bürgerbeteiligung, Städtebau und Baukultur
- Machbarkeit und zügige Umsetzbarkeit
- Innovationspotenzial der Maßnahme

### **Zur Ableitung der Projektauswahl auf Stadtebene:**

Am 16.09.2016 veröffentlichte die Stadt Greifswald einen öffentlichen Aufruf zur Teilnahme am Wettbewerb „Nationale Projekte des Städtebaus“. Bis zum 05.10.2016 konnten Interessenbekundungen beim Stadtbauamt eingereicht werden, um diese dann für die vorliegende Beschlussvorlage aufbereiten zu können.

Im Ergebnis dieses Verfahrens ging die Interessenbekundung der Stralsunder Straße 10 GmbH als einziger Antrag ein. Für dieses Vorhaben liegen aufgrund des letztjährigen Antragsverfahrens sämtliche Unterlagen vor. Bereits in den Projektaufträgen 2015 und 2016 wurde die Sanierung des Kultur- und Initiativenhauses Stralsunder Straße 10/11 beantragt. Im Jahr 2015 in Konkurrenz mit drei weiteren Projekten aus Greifswald und in 2016 mit speziellem Fokus auf den barrierefreien und demographiegerechten Umbau von Städten. Zwar konnte auch der Antrag zum Projektauftrag 2016 nicht positiv beschieden werden, jedoch wurde die Stadt mit Schreiben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aufgefordert, das Projekt weiter zu verfolgen und sich erneut um die Aufnahme in das Förderprogramm zu bewerben, da die Projektidee als „durchaus förderfähig erachtet“ wird (vgl. Schreiben des für die Durchführung des Wettbewerbs zuständigen Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung vom 12.09.2016).

### **Zum Verfahren der Projektauswahl auf Bundesebene:**

30.11.2016 – Einreichung der Projektanträge beim BBSR

14.02.2017 – Tagung Expertenjury

März 2017 – Veröffentlichung der Auswahl und Information der entsprechenden Kommunen

März bis April 2017 – Erarbeitung der Zuwendungsanträge in Abstimmung mit BBSR und Bundesbauverwaltung. Hierfür ist ein weiterer Bürgerschaftsbeschluss zu dem dann bestätigten Finanzierungskonzept erforderlich und eingeplant.

Juni 2017 – Erteilung der Zuwendungsbescheide durch das BBSR

### **Beschreibung des Projekts in Anlehnung an die Förderkriterien und –themen:**

#### **Kurzbeschreibung:**

Das nahe am Greifswalder Stadtzentrum gelegene ehemalige Gesellschaftshaus „Zum Greif“ (erbaut 1846-1849) ist die älteste erhaltene Spielstätte des Greifswalder Konzert- und Theaterwesens. Es beherbergt den letzten erhaltenen Emporensaal des Spätklassizismus in Vorpommern. Das Gebäude gehört zur historischen Substanz der Stadt und der Region. Es prägt den Stadteingang von Norden her und trägt zur Unverwechselbarkeit und Identität Greifswalds bei. Daraus erklärt sich die hohe und generationsübergreifende öffentliche Anteilnahme an der Zukunft des Objekts. Das Gebäude Stralsunder Straße 10/ 11 ist als Einzeldenkmal mit der Nummer 331 in der Denkmalliste der Stadt Greifswald aufgeführt.

Das Vorhaben bietet eine Kombination aus Denkmalschutz, Wohnungsbau mit sozialem Anspruch sowie Ausbau der Kultur- und Bildungsinfrastruktur. Besonderes Augenmerk wird auf die Inklusion und Teilhabe von Menschen mit geringfügigem Einkommen, mit Behinderung, mit Migrationshintergrund oder in höherem Alter gelegt. Ermöglicht wird dies durch gemeinschaftliche Formen des Wohnens, die in Verbindung mit den öffentlichen Nutzungen im Gebäude stehen. Die vorgesehenen Kultur- und Bildungsangebote beziehen die Landkreise Vorpommern-Greifswald und Vorpommern-Rügen mit ein. Damit wird die Rolle Greifswalds als Bildungs- und Wissenschaftsstandort sowie als wichtiger Entwicklungsmotor für die Region Vorpommern gestärkt.

Alle zum jetzigen Zeitpunkt erforderlichen Planungen sind abgeschlossen, ein genehmigter Bauantrag liegt vor. Mit der Umsetzung des Vorhabens kann in den nächsten Monaten begonnen werden. Die Höhe des Investitionsvolumens, die städtebauliche und baukulturelle Qualität des geplanten Vorhabens sowie die Machbarkeit und der Innovationsgehalt sind gegeben.

Die Stralsunder Straße 10/ 11 soll als Zentrum bürgerschaftlichen Engagements in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur und Wohnen entwickelt werden. Das Gebäude bietet 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Vorhaben gliedert sich in drei unterschiedliche Teil-Projekte:

1. Das Gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Hausnummer 11 (1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie die beiden gemeinwohlorientierten öffentlichen Nutzungen in der Hausnummer 10;
2. Die Sanierung des historischen Emporensaals mit Bühnenhaus und
3. der Neubau im Anschluss an den Saal zur Nutzung für Bildungsprojekte (500 m<sup>2</sup>).

Mit der Sanierung der Hausnummer 11 für das Wohnprojekt konnte bereits im August 2016 begonnen werden. Für die Antragstellung Nationale Projekte des Städtebaus 2017 werden demnach die gemeinwohlorientierten öffentlichen Nutzungen in der Hausnummer 11 beantragt (Teil-Projekte 2+3).

#### Zielstellung:

##### *Ziel 1: Sanierung des Baudenkmals unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes*

Um das Denkmal Stralsunder Straße 10/ 11 in Greifswald zu bewahren, bedarf es einer tiefgreifenden und nachhaltigen Sanierung des Gebäudes. Es befindet sich u.a. aufgrund von Leerstand und Vandalismus in einem schlechten Bauzustand. Grundlegende Arbeiten sind vonnöten, die sich z.B. auf die Stabilisierung der Fundamente, Instandsetzung von Dach und Dachtragwerken, Trockenlegung des Gebäudes, Sanierung von Mauerwerk und Fassade, Bekämpfung von Hausschwamm, Reparatur/ Ersatz von Fachwerkkinnerräumen, Holzbalkendecken oder Treppenkonstruktionen sowie die Restaurierung spätklassizistischer Wandausmalungen beziehen. Es liegt eine umfangreiche denkmalpflegerische Zielsetzung vor, die mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege abgestimmt ist. Einige in den letzten Jahren des 19. Jahrhunderts an den Saal vorgenommene spätere Anbauten sind aufgrund ihrer maroden Bausubstanz nicht mehr haltbar. Für sie liegt eine Abrissgenehmigung vor. An ihre Stelle tritt im Rahmen der Sanierung ein Anbau in Form eines Neubaus.

##### *Ziel 2: Betrieb eines Kultur- und Bildungszentrums*

Zum Kultur- und Bildungszentrum gehören u.a. Tagungen, Theater, Musik- und Kulturfestivals im historischen Saal mit Nebenräumen (Hausnummer 10 mit 1.033 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Im Neubau (482 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sind Seminarräume für Bildungsangebote, Freiwilligendienstprojekte, Veranstaltungsreihen oder internationale Begegnungen vorgesehen. Inhaltlich passende, wirtschaftliche Nutzungen wie Gastronomie, Verkauf oder (Kunst)Werkstätten ergänzen die ideellen Nutzungen konzeptionell und sind auf Neu- und Altbau verteilt. Mit dem Ehrenamtsfestival „StadtImPuls“, welches vom 12. Juni bis 5. Juli 2015 von 4.000 Gästen besucht wurde, haben über 20 beteiligte Gruppen veranschaulicht, welches Kulturangebot mit der Stralsunder Straße 10 künftig

wieder verbunden sein soll. Darunter waren ein Willkommensfest für Geflüchtete ebenso wie Zirkus für Jung und Alt, ein Solarworkshop mit den Stadtwerken oder eine Podiumsdiskussion zum Thema bürgerschaftliches Engagement. Die im Verein Kultur- und Initiativenhaus Greifswald

vernetzten Vereine setzen Projekte wie beispielsweise einen deutsch-polnischen Freiwilligendienst oder deutsch-polnische Theaterkooperationen in Vorpommern und der Wojewodschaft Westpommern um. Damit beleben sie die Städtepartnerschaften zwischen Greifswald und Goleniów sowie zwischen Greifswald und Szczecin. Die Verwirklichung des Sanierungsvorhabens stärkt diese Projekte und damit die Ausstrahlung von Greifswald in die Region.

### *Ziel 3: Barrierefreie und gemeinwohlorientierte Nutzungen*

Die Gebäudesanierung orientiert sich an der DIN 18040 „Norm Barrierefreies Bauen“. Der Einbau eines Fahrstuhls im zentralen Eingangsbereich des Gebäudes erschließt 1.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche rollstuhlgerecht. Weitere Maßnahmen (u.a. Rampen, Treppenlift, barrierefreie Toiletten) gewährleisten den barrierefreien Zugang zu allen öffentlichen Nutzflächen und den Wohnbereichen. Konzeptionelle Elemente bei der Durchführung von Veranstaltungen runden die Bemühungen um Inklusion ab (Orientierungshilfen, Assistenzservice, barrierefreie Werbung, Einsatz von Gebärdensprachdolmetscher, Brailleschrift, Hörverstärkungsanlagen oder Audiodeskription).

Das Konzept des Gesamtprojekts sieht einen engen Zusammenhang zwischen dem Wohnen und dem bürgerschaftlichen Engagement im öffentlichen Teil des Gebäudes vor. In der Regel ist davon auszugehen, dass die Bewohner in der Stralsunder Straße 10/ 11 nicht nur wohnen, sondern in irgendeiner Form aktiv an der Kultur- und Bildungsarbeit im anderen Teil des Gebäudes beteiligt sind. Dies eröffnet Menschen auch in fortgeschrittenem Alter oder bei beeinträchtigter körperlicher Kraft die Teilhabe an den kulturellen und gesellschaftlichen Angeboten im öffentlichen Teil des Hauses. Dafür sorgen kurze und barrierefreie Wege unter einem Dach. Sie stellen eine besondere Qualität der generationsübergreifenden und auf Inklusion ausgerichteten Einrichtung dar.

### Kosten:

Gesamtkosten des Vorhabens:	2.367.000 €
Beteiligte Dritte:	1.467.000 €
Förderfähige Projektkosten	900.000 €
Bundesmittel	600.000 €
Unbeteiligte Dritte	0 €
Eigenanteil UHGW:	300.000 €

### Zeitplanung:

Der Sanierungsplan sieht eine Vorgehensweise in zwei Bauabschnitten vor. Im Bauabschnitt 1 erfolgt die Saalrestaurierung in 2017 und 2018: Hierzu bedarf es zeitnaher Maßnahmen zur grundlegenden Substanzerhaltung und Restaurierung:

- Statische Ertüchtigung und Reparatur der tragenden Außenwände, der Holzbalkendecken, der Stützenkonstruktion des Saales und der Dachkonstruktion (Maurerarbeiten, Einbau aussteifender Stahlkonstruktionen).
- Reparatur der Fachwerkkonstruktion des Bühnenhauses.
- Fassadensanierung (Putzarbeiten, Wiederherstellung der Gesimse und Fassadendetails, Schalung Außenwand Bühnenhaus).
- Aufarbeitung der noch originalen Fenster und Türen, Nachbau fehlender Bauteile nach historischem Vorbild.
- Reparatur und Ergänzung des Innenputzes in Saal und Bühnenhaus.
- Einbau eines massiven Fußbodens im Saal.
  
- Reparatur und Aufarbeitung der dreiläufigen Treppenanlage aus der Erbauungszeit, der Treppe zur Galerie, zum Lager Saalbau und zum Boden.
- Restaurierung von Wandfassungen und Malereien im Entrée, Saal und an der Saalgalerie.

Mit der Verwirklichung des zweiten Bauabschnittes kann im 2. Halbjahr 2018 begonnen werden.

Für die Gesamtabwicklung des Projekts ergibt sich daraus der Zeitraum 2017 - 2020. Infolge haushaltstechnischer Vorgaben durch das Förderprogramm, welches eine Bereitstellung der 2017 bewilligten Gesamtmittel im Zeitraum von 2017 - 2021 vorsieht, kann es zu einer Verlängerung um ein Jahr kommen.

**Anlagen:**

Schreiben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) an die UHGW vom 12.09.2016