

BS-Beschluss öffentlich
B174-07/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/333

Erfassungsdatum: 29.04.2015

Beschlussdatum:
08.06.2015

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Anträge zum Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Hauptausschuss	11.05.2015	4.6	auf TO der BS gesetzt	12	0	1
Bürgerschaft	08.06.2015	7.6		mehrheitlich	2	4

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja ☐	Nein: ☒	2015
Finanzhaushalt	Ja ☐	Nein: ☒	2015

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Teilnahme am Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit den nachfolgend genannten Projekten zu beantragen:

- Sanierung des Denkmals Stralsunder Straße 10/11 als Kultur- und Initiativenhaus
- Sanierung der denkmalgeschützten historischen Gewächshäuser des Botanischen Gartens der Universität Greifswald
- Förderung der Sanierung des Studentenwohnheims Makarenkostrasse 47 a – c in Greifswald

- Pappelallee 1: Vom ehemaligen Luftwaffenlazarett zum städtebaulich integrierten Gesundheits- und Sozialzentrum

Sachdarstellung/ Begründung

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat mit der Aufstockung der Städtebaufördermittel den politischen Auftrag erhalten, ein Programm für die Unterstützung von nationalen Projekten des Städtebaus aufzulegen. Dieses Programm wird bereits ab dem Haushaltsjahr 2014 mit 50 Mio. Euro pro Jahr gefördert.

Förderfähig sind investive, investitionsvorbereitende und konzeptionelle Projekte mit ausgeprägtem städtebaulichem Bezug insbesondere von Denkmalensembles von nationalem Rang sowie Vorhaben zur energetischen und altersgerechten Erneuerungen im Quartier sowie zu Grünflächen in der Stadt.

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

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald publizierte einen öffentlichen Aufruf zur Beteiligung und zur Einreichung von Antragsunterlagen bis zum 05.05.2015 (vgl. www.greifswald.de vom 20.04.2015 sowie Ostsee-Zeitung, Lokalteil Greifswald vom 21.04.2015). Hierauf sind insgesamt fünf verschiedene Anträge eingegangen, wobei ein Objektantrag zur privaten Dachsanierung jeglichen Ansatz einer nationalen Bedeutung vermissen ließ und aus inhaltlichen Gründen vorab aussortiert wurde. Der Antrag des Studentenwerks Greifswald zur Sanierung des Studentenwohnheims Makarenkostraße 47 a–c erfüllt ebenfalls nicht die o.g. Förderkriterien, v.a. bzgl. der nationalen Wahrnehmbarkeit. Ferner fehlt dem Objekt der Denkmalstatus. Demnach sind die o.g. drei inhaltskonformen Vorhaben eingegangen, die nachfolgend kurz erläutert werden.

Zu 1: Pappelallee 1: Vom ehemaligen Luftwaffenlazarett zum städtebaulich integrierten Gesundheits- und Sozialzentrum

1.1 Einordnung und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Liegenschaft wurde in den Jahren 1938/39 in dem noch heute erkennbaren Gebäudekomplex als Luftwaffenlazarett erbaut. Während der NS-Diktatur wurde es als Krankenhaus und als Kurstätte genutzt. In seiner Konfiguration stellt es aus der Luft betrachtet ein Flugzeug dar, mit der nach Süden exponierten Pilotenkanzel, die in die weiträumigen Parkanlagen reicht. In seiner Größe und zeitgeschichtlichen Bedeutung reiht sich dieser Komplex in vergleichbare Bauten wie das KdF-Bad Prora, die Heeresversuchsanstalt Peenemünde oder den Flughafen Tempelhof in Berlin ein.

Die Liegenschaft Pappelallee 1 ist als Einzeldenkmal mit der Nummer 269 in der Denkmalliste der Stadt Greifswald aufgeführt.

1.2 Zielstellungen

Ziel 1: Schaffung eines neuen und gemeinsamen Dachs für die vielfältigen Nutzungen auf der Liegenschaft: Dachneueindeckung unter Verwendung eines denkmalgerechten und energetisch hochwertigen Ziegelsteins.

Ziel 2: Öffnung und Integration der vorhandenen denkmalgeschützten Grünanlagen in das städtebauliche Umfeld.

Ziel 3: Ausstellung zur Bedeutung von Militärbauten in der jüngeren Greifswalder Stadtgeschichte und Ergebnisse der Konversion, maßgeblich am Beispiel des ehemaligen Luftwaffenlazaretts.

1.3 Bedeutung des Projekts hinsichtlich der im Projektaufruf genannten Kriterien

Die nationale Wahrnehmbarkeit des Vorhabens ergibt sich einerseits aus der historischen Bedeutung des Gebäudekomplexes und andererseits aus der denkmalgerechten und energetisch anspruchsvollen Sanierung der Dachfläche in einer Größenordnung von 12.000 m². Darüber hinaus verspricht die Öffnung der ehemaligen städtebaulich exkludierten militärischen Liegenschaft zu einem städtebaulich integrierten Areal große Symbolkraft. Bausteine dieser Öffnung sind einerseits die denkmalgeschützten Grünanlagen und andererseits die Ausstellung als kommunikative Anregung zu einer Auseinandersetzung mit der lokalen und nationalen Geschichte.

Die Höhe des Investitionsvolumens, die städtebauliche und baukulturelle Qualität des geplanten Vorhabens sowie die Machbarkeit und der Innovationsgehalt sind gegeben.

1.4 Städtebaulicher Bezug

Das ehemalige Luftwaffenlazarett liegt in südöstlicher Richtung 3 km von der Altstadt entfernt. Der Komplex ist Bestandteil der frühen südöstlichen Stadterweiterung, beginnend in den 1920er Jahren mit der gezielt zu entwickelnden Grün- und Erholungsachse zwischen Theater und Elisenhain. Im östlich und südlich angrenzenden Umfeld schließen sich die bevölkerungsstarken Plattenbaugebiete Ostseeviertel-Ryckseite, Ostseeviertel-Parkseite sowie Schönwalde I und II an. Das neun ha große Gebiet ist zwar größtenteils öffentlich zugänglich, aber im Vergleich zur Bedeutung dieser denkmalgeschützten Anlage kaum erlebbar bzw. mit suboptimalen Eingangssituationen versehen.

1.5 Kosten und Zeitplanung

Kosten insg.: 3,8 Mio. Euro

- Dachneueindeckung: 2,8 Mio. Euro
- Planungskonzept und Umgestaltung der denkmalgeschützten Grünanlagen: 0,7 Mio. Euro
- Konzept und Umsetzung der Ausstellung: 0,3 Mio. Euro

Nach evtl. Fördermittelbescheid im 3. Quartal 2015 kann sofort mit der Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahme begonnen werden; Dauer: 4. Quartal 2015 bis 4. Quartal 2017

Zu 2: Sanierung des Denkmals Stralsunder Straße 10/11 als Kultur- und Initiativenhaus

2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das nahe am Greifswalder Stadtzentrum gelegene ehemalige Gesellschaftshaus „Zum Greif“ (erbaut 1846-1849) ist die älteste erhaltene Spielstätte des Greifswalder Konzert- und Theaterwesens und beherbergt den letzten erhaltenen Emporensaal des Spätklassizismus in Vorpommern. Für die geplante Komplettsanierung ist das bürgerschaftliche Engagement Basis und wichtiger Bestandteil des Gesamtprozesses, der in eine modellhafte und zukunftsweisende soziale Nutzung des historischen Baudenkmals mündet. Das Objekt Stralsunder Straße 10/11 ist als Einzeldenkmal mit der Nummer 331 in der Denkmalliste der Stadt Greifswald aufgeführt.

2.2 Zielstellung

Die Stralsunder Straße 10/11 soll als Zentrum bürgerschaftlichen Engagements in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur und Wohnen entwickelt werden.

Ziel 1: Sanierung des Baudenkmals unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes und gleichzeitiger Einbeziehung von ehrenamtlichen Arbeitseinsätzen.

Ziel 2: Umsetzung eines moderierten Planungs- und Baubeteiligungsprozesses zur aktiven Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure.

2.3 Bedeutung des Projekts hinsichtlich der im Projektaufruf genannten Kriterien

Die nationale Wahrnehmbarkeit des Vorhabens ergibt sich ergänzend zum Gesellschaftshaus des 19. Jahrhunderts mit bedeutenden spätklassizistischem Emporensaal maßgeblich durch zwei Bausteine:

- Gemeinwohlorientiertes Nutzungs- und Betreibungskonzept als wegweisende Kombination von Initiativen aus den Bereichen Soziales, Bildung und Kultur; Konzentration und Unterstützung der kreativen Potenziale einer Universitätsstadt.
– Die Symbiose aus öffentlicher und wohnräumlicher und tlw. wirtschaftlicher Nutzung ist zukunftsweisend für ähnlich strukturierte Gebäude in anderen Städten. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die auf Grund ihrer Architektur und denkmalpflegerischen Aspekte weder für eine reine Wohnraumnutzung noch für eine rein öffentliche Nutzung in Frage kommen. Damit stellt die Stralsunder Straße 10/11 bundesweit übertragbare moderne Konzepte der Stadtentwicklung von der Planung, über den Bau bis hin zur späteren Nutzung zur Verfügung.
- Modellhafter intensiver Beteiligungsprozess während der Konzeption, Sanierung und späteren Nutzung des Kultur- und Initiativenhaus. Bereits über Jahre hinweg gibt es eine hohe generationsübergreifende öffentliche Anteilnahme an der Zukunft des Gebäudes. Diese Anteilnahme und das damit verbundene bürgerschaftliche Engagement sind von der Bürgerschaft und der Stadtverwaltung aktiv unterstützt worden.

Die Höhe des Investitionsvolumens, die städtebauliche und baukulturelle Qualität des geplanten Vorhabens sowie die Machbarkeit und der Innovationsgehalt sind gegeben.

2.4 Städtebaulicher Bezug

Das imposante ehemalige Gesellschaftshaus „Zum Greif“ steht mit seiner breit gelagerten Fassade an städtebaulich exponierter Position. Wie kaum ein anderes Gebäude prägt es mit dem markanten turmartigen Mittelbereich das Bild der Steinbecker Vorstadt und der Stralsunder Straße. Aufgrund seiner Größe nimmt es einen bedeutenden Platz im Straßenraum ein und ist eine städtebauliche Dominante.

Durch das Vorhaben wird die Entwicklung der Steinbecker Vorstadt (Stadteingangsbereich von Norden) positiv beeinflusst und aufgewertet. Die Nähe zum Hafen und zur Innenstadt befördert die Vernetzung mit diesen Bereichen. Insbesondere der Hafenbereich entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Anziehungspunkt für die Bevölkerung und die Touristen.

2.5 Kosten und Zeitplanung

Ziel 1	Sanierung Haupthaus	4.780.253 Euro
	Werkstattgebäude	515.080. Euro
	Außenanlagen	29.750 Euro
	Dokumentation	12.500 Euro
Ziel 2	Planung und Beteiligung	158.050 Euro
Gesamt		5.495.633 Euro

Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen an der Grundsubstanz (Bekämpfung des Hausschwamms, Wiederherstellung von Fundamenten, Wänden, Dach etc.) kann bereits im 3. Quartal 2015 begonnen werden, die weiteren Bauvorhaben schließen sich zeitlich an. Der Beteiligungsprozess kann ebenfalls im 3. Quartal 2015 starten. Für das gesamte Bauvorhaben ist ein Zeitraum von 2 Jahren vorgesehen.

Zu 3: Sanierung der denkmalgeschützten historischen Gewächshäuser des Botanischen Gartens der Universität Greifswald

3.1 Kurzbeschreibung und Zielstellung des Vorhabens

Denkmalschutzgerechte Wiederherstellung des originären Bestand aus dem 19. Jahrhundert mit der genieteten Stahl-Glas-Konstruktion. Gleichzeitig soll die Technische Gebäudeausrüstung – möglichst bei Erhalt der denkmalschutzwürdigen Heizungsanlage – modernisiert und das Gesamtensemble insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten optimiert werden.

Wiederherstellung der städtebaulichen Ästhetik im Stadtteil Fettenvorstadt.

3.2 Bedeutung des Projekts hinsichtlich der im Projektaufruf genannten Kriterien

Bei den drei Gewächshäusern: Palmenhaus, Cycadeenhaus und Tropenhaus sowie dem aus Ziegelsteinen gemauerten Wirtschaftstrakt, welcher 1886 baulich als statischer Verbinder für die drei Gewächshäuser konstruiert wurde, handelt es sich um ein Denkmal nationaler Bedeutung. Bundesweit existiert nur noch ein weiterer derartiger Gewächshauskomplex in Originalzustand, in Norddeutschland ist dieser Komplex einmalig.

3.3 Städtebaulicher Bezug

Durch viele Bau- und Infrastrukturmaßnahmen ist das Umfeld in den letzten Jahren deutlich aufgewertet worden. Die Sanierung der für das Ende des 19. Jahrhunderts typischen Bebauung mit Hochschulgebäuden, Kinderkrankenhaus, Nervenklinik sowie der sich harmonisch einfügenden Villenbebauung ist weit fortgeschritten. Die Gewächshäuser bilden einen der letzten Gebäudekomplexe in diesem Quartier, welche noch nicht saniert wurden – dies seit ihrer Errichtung im Jahre 1886.

Neben der Sanierung der o.a. Gebäude, u.a. für Universitätszwecke oder für studentisches Wohnen wurden in diesem Quartier ebenso z.B. Neubauten für Betreutes Wohnen errichtet. Der Botanische Garten an der Münterstraße bildet die „grüne Lunge“ in einem sonst dicht bebauten, intensiv genutzten Baugebiet der Stadt. Er steht der Öffentlichkeit – den Einwohnern, Schulklassen, Touristen - offen und kostenlos für Besichtigungen zur Verfügung. Die Gewächshäuser stellen in ihrem gegenwärtigen Zustand noch einen der letzten städtebaulichen Missstände im gesamten Umfeld dar. Sie dürfen ab Windstärke 6 nicht mehr betreten werden.

Der Erhalt und die Sanierung der Gewächshäuser sind Kernanliegen der Einwohner der Stadt Greifswald, selbstverständlich der Mitarbeiter und der Studierenden der EMAU. Bekundet wird dies durch öffentliche Aufrufe, Unterschriftensammlungen, vielfältige private Spenden bis hin zu Veranstaltungen z.B. der Studierenden wie ‚Tanzen fürs Gewächshäusle‘, deren Eintrittsgelder sowie Spenden für die Sanierung der Gewächshäuser eingeworben wurden.

3.4 Kosten und Zeitplanung

Die gegenwärtig geschätzten Kosten gehen von einer Summe von 3,5 Mio. Euro aus. Dabei handelt es sich um eine überschlägige Berechnung; die EMAU hat den Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern (BBL) um die Erarbeitung einer genauen Machbarkeit sowie Kostenschätzung gebeten, diese soll Ende August 2015 vorliegen.

Aufgrund des baulichen Zustandes wie auch der Nutzungsart geht die EMAU von einer Sanierung in mindestens zwei Abschnitten aus. Ausgehend vom kritischen Zustand des Tragwerks ist ein frühestmöglicher Beginn zwingend, die Gesamtmaßnahme dauert ca. zwei Jahre.