

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	26.09.2007					
2							
3							

### **Betreff**

**„Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“;  
 Theresienstraße 30 – 34: Generalsanierung**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom  
 14.09.2007

Anlagen  
 Lageplan  
 Planunterlagen

### **Beschlussvorschlag:**

- Von den Ausführungen der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
- Der Stadtrat beschließt, die Sanierungsmaßnahmen auf Basis des dargestellten Kostenvolumens mit folgenden Beträgen als Förderobergrenze zu bezuschussen:
  - Theresienstraße 30: 35.300,-- € Sanierungszuschuss
  - Theresienstraße 34: 427.000,-- € Sanierungszuschuss
  - Abbruchkosten: 184.700,-- € Übernahme der Abbruchkosten (einschl. der Verfüllungskosten der Bunkeranlage)
- Der Beschluss ergeht vorbehaltlich der Bewilligung entsprechender Zuwendungen zu Gunsten der Stadt Fürth.

## Sachverhalt

### Situation

Die Anwesen Theresienstraße 30 – 34 befinden sich im Eigentum der AWO-Stiftung „Soziales Engagement in Fürth“. Die Gebäude wurden der Stiftung nach Auflösung des Johannes-Vereins im Jahr 2006 unter der Auflage übergeben, diese zu sozialen Zwecken zu nutzen.

Durch den Johannisverein wurden die Gebäude mit dem Charakter einer niedrighschwelligen Unterbringungsmöglichkeit für einkommensschwache Randgruppen mit erheblichen sozialen Konfliktpotentialen genutzt. Neben den erheblichen baulichen Mängeln (unzeitgemäßer, primitiver Wohnstandard) war die Gefahr der Bildung eines sozialen Brennpunktes gegeben. Nach Übernahme des Anwesens durch die AWO wurde diese Situation durch Umzugsmanagement und durch die Vermittlung von neuem Wohnraum gelöst.

### Sanierungs-/Neuordnungskonzept

Seitens der Bauherrin wird nun beabsichtigt, die Gebäude Theresienstraße 30, 34 umfassend zu sanieren und einer sozialen Wohnnutzung zuzuführen. Neben der Wohnnutzung werden im Gebäude Theresienstraße 30 Räumlichkeiten für die Kulturbrücke der AWO untergebracht, in denen Schulungs- und Beratungsveranstaltungen stattfinden. Ziel der Sanierungsmaßnahme der AWO ist zudem die Schaffung eines generationsübergreifenden Wohnprojekts mit dem ein positives Modell für eine gemeinsame Nachbarschaft ins Leben gerufen werden soll.

Die Sanierungskosten des Gebäudeteiles Theresienstraße 30 belaufen sich auf 1.313.544,-- €, es erfolgt eine Förderung aus Mitteln der Wohnungsbauförderung (Förderdarlehen aus dem Bayer. Modernisierungsprogramm) i. H. v. 672.030,-- €. Im Gebäude werden 9 Wohneinheiten mit insgesamt 629 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (Wohnfläche) zzgl. Gemeinschaftsflächen saniert.

Für Gebäude Theresienstraße 34 wurden Sanierungskosten i. H. v. 911.502,-- € ermittelt, im Gebäude wird 1 Wohneinheit mit ca. 130 m<sup>2</sup> erstellt, daneben entstehen Räume für die Kulturbrücke mit insges. ca. 436 m<sup>2</sup>. Die Förderdarlehen aus der Wohnungsbauförderung (Bayer. Modernisierungsprogramm) betragen 74.670,-- €.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme soll zusätzlich der die Hauptgebäude verbindende Zwischentrakt abgebrochen werden, um Raum für einen städtebaulich integrierten Neubau zu schaffen. Der Abbruch des Zwischentraktes erfolgt zusätzlich vor dem Hintergrund der schlechten baulichen Innenstruktur des Gebäudes, die die für das Projekt dringend erforderliche Barrierefreiheit verhindert.

Die Abbruchkosten des Zwischentrakts einschl. der notwendigen Verfüllung von Teilen einer bestehenden Bunkeranlage belaufen sich auf 184.712,-- €.

Die Neubaumaßnahme verursacht Kosten i. H. v. 683.087,-- €, hierzu fließen Förderdarlehen aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm i. H. v. 251.700,-- €. In dem Gebäude entstehen 6 Wohneinheiten mit insgesamt 371 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen, die u. a. auch für interkulturelle Aktivitäten der Bewohnergemeinschaft dienen sollen. Aufgrund der beabsichtigten Aktivitäten der Bewohner fließt eine zusätzliche Förderung aus Mitteln des experimentiellen Wohnungs- und Städtebaus i. H. v. 150.000,-- € für die Begleitforschung und für quartiersbezogene Aktivitäten an die AWO-Stiftung.

Hinsichtlich der Baumaßnahmen sowie der sozialen, integrativen Ansprüche und Ansätze des Wohnprojektes wird auf die Projektvorstellung am 23.04.2007 mit Vertretern der Stadtratsfraktionen Bezug genommen.

### Empfehlung: Förderung aus der „Sozialen Stadt“

Die AWO-Stiftung muss für die Realisierung des ehrgeizigen Projekts trotz der Förderung aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus erhebliche finanzielle Belastungen erbringen.

Vor dem Hintergrund der sozialen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme Theresienstraße 30 – 34 wird vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahmen sowie die Abbruchkosten aus Mitteln des Programms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ zu fördern.

Folgende – mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmte – Förderungen werden empfohlen:

- Theresienstraße 30: 35.300,-- € Sanierungszuschuss
- Theresienstraße 34: 427.000,-- € Sanierungszuschuss
- Abbruchkosten: 184.700,-- € Kostenübernahme (bis 184.700,-- €)
- 674.000,-- € Gesamtförderung „Soziale Stadt“**

Aufgrund der Fördermodalitäten des Programms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ fließen 60 % der von der Stadt Fürth verauslagten Mittel an diese zurück.

Insgesamt entstehen im Altbaubereich 759 m<sup>2</sup> moderner, barrierefreier Wohnraum nebst Gemeinschaftsflächen, daneben stehen der Kulturbrücke für ihre vielfältigen Aktivitäten 436 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung.

Haushaltsmäßige Abwicklung

Bei HSt. 6108.9410 wurden bereits Mittel i. H. v. 300.000,-- € für das Jahr 2007 reserviert, die Restmittel werden 2008 kassenwirksam. Die Finanzierung erfolgt aus HSt. 6108.9410/2008.

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja Gesamtkosten 674.000,-- €		jährliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €	
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja bei Hst. 6108.9410		Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor: <input type="checkbox"/> RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>		Beteiligte Dienststellen:	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

I a. BvA m. d. B. u. Beteiligung der Stadtheimatspflegerin, Frau StRin von Wittke

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 14.09.2007

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:

Tel.: