

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

## Einreichung eines ergänzenden Förderantrages wegen Mehrkosten „Sanierung und Umbau der Anwesen Theaterstraße 10 und 12,“

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
16.06.2020	Bauausschuss	nicht öffentlich
22.06.2020	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Allgemeines:

Die Gebäude Theaterstraße 10 und 12 befinden sich im westlichen Bereich des Biedermeiertviertels, welches sich vorwiegend durch seine kleinen zwei- bis dreigeschossigen Häuser und eine beschauliche Atmosphäre auszeichnet. Derzeit laufen die Vorbereitungen zur Ausweisung des Biedermeiertviertels als Sanierungsgebiet. Das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus Theaterstraße 10 – zuletzt Schreibwaren Schröder – ist als Baudenkmal ausgewiesen. Im Kern stammt es aus dem 16. Jahrhundert. Das schon seit vielen Jahren leerstehende und ungenutzte Objekt Theaterstraße 12 beherbergte in früheren Zeiten einmal das Rentamt. An das Haus der Theaterstraße 12 grenzen noch Reste der Eckbefestigung des Schlosswalls.

Aufgrund fehlender Instandsetzungen sowie des teilweise langen Leerstandes sind die Gebäude inzwischen stark sanierungsbedürftig und entsprechen in ihrer Ausstattung nicht den heutigen Ansprüchen und energetischen Standards.

Die heutigen Eigentümer beabsichtigen die Gebäude Theaterstraße 10 und 12 energetisch nach KfW 55 Standard zu sanieren und zu modernisieren, um adäquaten Mietwohnraum insbesondere für Senioren und Familien zu schaffen. Hierfür sind die heute üblichen Ausstattungsmerkmale wie Balkone und ein Personenaufzug als auch barrierefreie Zugänge vorgesehen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat sich hinsichtlich der genannten Sanierungsideen offen gezeigt, solange zur Theaterstraße hin die Fassadenanmutung sowie die Dachform grundsätzlich aufrechterhalten bleiben oder nachgebildet werden. Eine endgültige Abstimmung steht noch aus.

In seiner Sitzung vom 29.08.2017 (Beschluss Nr. 219) hat der Ferienausschuss im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses die Förderung der Maßnahme beschlossen und es wurde ein Zuwendungs-antrag für Städtebaufördermittel bei der Regierung von Oberfranken mit geschätzten Kosten von 2.080.000,00 Euro eingereicht.

Im Zuge der fortschreitenden Vorbereitung der Sanierung wurde ein 3D-Aufmaß sowie ein Tragwerksgutachten durch die Vorhabenträger beauftragt. In dem Tragwerksgutachten wird erläutert, dass eine Aufrechterhaltung der derzeitigen Dachkonstruktionen aus statischen Gründen sowie aus Gründen der mangelhaften Bausubstanz nicht möglich ist. Auch die Zwischendecken erfüllen nicht die notwendigen statischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes.

Hinzu kommt, dass beide Objekte einer Kernsanierung unterzogen werden müssen. Damit sind wesentliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz notwendig. Hierfür werden die bestehenden Gebäude komplett entkernt, nur die Außenmauern bleiben bestehen. Dach, Zwischendecken, Innenwände, Fenster und TGA (Technische Gebäudeausrüstung) müssen einer Kompletterneuerung unterzogen werden. Brandschutzvorschriften, energetische Verbesserungen und Schallschutzvorschriften sind zu berücksichtigen.

In den damals geschätzten Sanierungskosten von rund 2.080.000,00 Euro waren die Kosten für die Entkernung sowie dem Neuaufbau der Zwischendecken und des Daches nicht enthalten. Zusätzlich bedingt durch die signifikant angestiegenen Marktpreise liegt die jetzige Kostenschätzung bei ca. 3,4 Millionen Euro. Noch zu klären ist die Sanierung der angrenzenden Schlossmauer. Die dringend notwendige Sanierung ist nicht in den bislang kalkulierten Kosten enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Die Anwesen Theaterstraße 10 und 12 befinden sich im Bereich des Bund/Länder-Städtebauförderungs-

programms Teil III - Stadtumbau West. Der Umbau und die Sanierung sollen über die Städtebauförderung gefördert werden.

Die Maßnahme ist in der Jahresbedarfsmitteilung 2020 des Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil III - Stadtumbau West auf Grund einer Kostenschätzung vom Herbst 2019 mit voraussichtlich förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 2,5 Mio. Euro mit einer daraus resultierenden Förderung von ca. 750.000 € enthalten, die auf die Jahre 2020 und 2021 mit jeweils 375.000,00 Euro aufgeteilt wurden.

- Die voraussichtlich förderfähigen Kosten für die Maßnahme belaufen sich laut aktueller Kostenberechnung der Eigentümer auf ca. **3,4 Mio. Euro** (brutto).
- Von den Gesamtkosten übernimmt die Städtebauförderung einen Pauschalbetrag von 30 %, dies entspricht einer Höhe von rd. **1.020.000,00 Euro**.
- Für die Maßnahme wird ein Zuwendungsantrag bei der Regierung von Oberfranken im Rahmen des Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil III - Stadtumbau West gestellt. Es wird eine Förderung in Höhe von derzeit 60 % erwartet.
- Der verbleibende **Eigenanteil** der Stadt Hof beträgt damit ca. **408.000,00 Euro**.

Die Kosten für diese Maßnahme sind im Haushaltsplan 2020 der Stadt Hof bei Haushaltsstelle 61500.98820 – Sanierung und Umbau der Anwesen Theaterstraße 10 und 12 (375.000 €) sowie die Förderung bei Haushaltsstelle 61500.36180 – Zuweisung vom Land Stadtumbau West (225.000 €) veranschlagt. Da die Eigentümer im Rahmen ihres 3-Jahre-Planes in diesem Jahr nur Planungsleistungen bis zu Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen haben, sind die Mittel für das Jahr 2020 ausreichend.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen,

die Verwaltung mit der Erstellung eines ergänzenden Zuwendungsantrages und der Einreichung bei der Regierung von Oberfranken zu beauftragen.

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 16.06.2020  
zur Vorberatung

III. In die Sitzung des Stadtrates am 22.06.2020  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 03.06.2020  
UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter