



## Dringlichkeitsvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01072**  
Datum: 03.09.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

| Beratungsfolge                                                                           | Termin     | Status                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten                                                    | 08.09.2015 | öffentlich                                 |
| Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF | 24.09.2015 | Vorbereitung<br>öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff:** Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“, Förderfestlegung für die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme der Objekte Kleine Märkerstraße 5/6 (Haus B, C und D)

### Beschlussvorschlag:

Der Vergabeausschuss beschließt, die Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme des Objektes Kleine Märkerstraße 5/6 mit den Gebäuden B, C und D mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von insgesamt max. 850.000 € zu fördern. Davon entfällt für:

- Haus B ein pauschaler Zuschuss in Höhe von max. **91.200 €**
- Haus C ein pauschaler Zuschuss in Höhe von max. **626.300 €**
- Haus D ein pauschaler Zuschuss in Höhe von max. **132.500 €**

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verträge abzuschließen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkungen:

Produkt 1.51108.03

Angaben in €

| Sachkonto |                               | HHJ 2015 | HHJ 2016 | HHJ 2017 | HHJ 2018 | Gesamt  |
|-----------|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 53170000  | Auszahlungen                  | 104.550  | 119.500  | 385.500  | 240.450  | 850.000 |
| 41415000  | Einzahlungen/<br>Fördermittel | 83.640   | 95.600   | 308.400  | 192.360  | 680.000 |
|           | Eigenmittelanteil             | 20.910   | 23.900   | 77.100   | 48.090   | 170.000 |

## **Begründung:**

### **Ausgangssituation**

Das Gebäudeensemble an der Ecke Christian- Wolff-Straße und Kleine Märkerstraße liegt im Denkmalsbereich Altstadt und ist Bestandteil des unter Denkmalschutz stehenden Straßenzuges Kleine Märkerstraße. Die Gebäude Kleine Märkerstraße 5 und 6 sind Einzeldenkmale im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle aufgenommen.

Bei dem Gebäude Kleine Märkerstraße 5 handelt es sich um einen zweigeschossigen Fachwerkbau mit Zwerchhäusern und klassizistischem Fassadendekor aus dem 18. – Anfang 19. Jahrhundert. Bei dem Gebäude Kleine Märkerstraße 6 handelt es sich um ein straßenbildprägendes Lager- und Wohngebäude (ehem. Niederlagsgebäude). Der barocke Putzbau wurde auf Fundamenten eines älteren Vorgängerbaus im 18. Jahrhundert errichtet. Das Ensemble wird durch ein Wohngebäude im Hofbereich ergänzt. Die zum Baugrundstück gehörenden Gebäude Christian-Wolff-Straße Nr. 4/6 (ehem. Kleine Brauhausstraße 24/25) sind abgebrochen. Der auf dem Grundstück noch vorhandene Bestand ist in seiner Substanz stark geschädigt.

### **Sachstand**

Der Eigentümer, die Alte Kaffeerösterei UG & Co. KG, hat das Grundstück 2010 erworben.

Für das Bauvorhaben liegen alle erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, denkmalrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigung) vor. Geplant ist die Sanierung des denkmalgeschützten Eckgebäudes für Gastronomie und Wohnen (Haus B), die Sanierung des ehemaligen Niederlagsgebäudes Kleine Märkerstraße 6 zur Nutzung als Archiv und Wohnen (Haus C), die Sanierung und Aufstockung des Hofgebäudes (Haus D) sowie der straßenbegleitende Neubau Christian-Wolff-Straße 4/6 mit Wohnungen und einer zweigeschossigen Parkgarage mit 25 Stellplätzen. (Anlage 1 – Lageplan)

Entsprechend des vom Stadtrat beschlossenen „Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt“ haben bei der der Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsgebäude die gefährdeten Denkmale gemäß „Roter Liste“ (Beschluss des Stadtrates zur Sicherung städtebaulicher und denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude „Rote Liste bedrohter Denkmale“, Beschluss V/2011/09449 vom 23.02.2011) besondere Priorität. Hierzu zählen die Häuser B und C. Das Haus D ist wichtiger Bestandteil der Gesamtmaßnahme und prägt historisch und städtebaulich das Gesamtensemble und soll daher in die Förderung der Gesamtmaßnahme einbezogen werden.

Für die Sanierung der Bestandsgebäude hat der Eigentümer am 04.07.2011 einen Antrag auf Förderung gestellt. Die Stadt Halle hat dieses Vorhaben im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ seit dem Programmjahr 2011 wiederholt in ihre Programmanträge aufgenommen. Mit der Bewilligung für das Programmjahres 2014 liegt ein bewilligter Kostenrahmen für die Maßnahme in Höhe von 850.000 € vor. Diese Mittel sind im Haushaltsplan der Stadt entsprechend eingestellt.

Auf Grundlage der eingereichten Kostenschätzung wurde für die Gesamtmaßnahme Kleine Märkerstraße 5/6 mit Christian-Wolff-Str. 4/6 gebäudeweise der jeweils mögliche maximale Zuschuss mittels Kostenerstattungsbetragsberechnung ermittelt.

Im Ergebnis der Kostenerstattungsbetragsberechnungen wurde festgestellt, dass die Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude jeweils unrentierlich ist und die

Gesamtmaßnahme bis zu ca. **1.333.980 €** gefördert werden könnte. Das vom LVwA bewilligte und mit Eigenmitteln der Stadt kofinanzierte Budget beträgt jedoch nur **850.000 €**, das sind **63,7 %** der maximal möglichen Fördersumme.

Auf Grund des begrenzten Förderbudgets wird eine pauschale Förderung der Häuser vorgeschlagen. Die Pauschale ergibt sich anteilig (63,7 %) aus dem maximal möglichen errechneten Zuschussbetrag des jeweiligen Hauses. (Anlage 2 – Ermittlung der pauschalen Zuschussbeträge). Danach ergibt sich für:

- |                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| - Haus B ein pauschaler Zuschuss | <b>91.200 €.</b>  |
| - Haus C ein pauschaler Zuschuss | <b>626.300 €.</b> |
| - Haus D ein pauschaler Zuschuss | <b>132.500 €.</b> |

Diese Beträge gelten vorbehaltlich des Nachweises der tatsächlich entstandenen Kosten und sind spätestens mit der Schlussabrechnung der Fördermaßnahme hausweise durch eine Kostenerstattungsbetragsnachberechnung zu überprüfen. Sollte sich bei der Nachberechnung auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten ergeben, dass der maximale rechnerisch ermittelte Zuschussbetrag niedriger ist als der pauschal festgelegte Betrag, so begrenzt sich der Zuschuss auf den jeweils niedrigeren Wert. Die pauschalen Zuschussbeträge gelten jeweils als Maximalbetrag. Auch bei einer Kostenerhöhung dürfen die maximalen Zuschussbeträge je Haus nicht erhöht werden.

### **Begründung**

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch zu erwartende Erträge gedeckt werden können und damit die Maßnahme nicht frei finanziert umgesetzt werden kann. Daher wird zur finanziellen Unterstützung der Maßnahme vorgeschlagen, die Maßnahme im Rahmen des der Stadt zur Verfügung stehenden begrenzten Fördermittelbudgets anteilig zu fördern.

Der Gesamtzuschuss wird jedoch auf den bewilligten Kostenrahmen in Höhe von maximal 850.000 € begrenzt.

Die Belange zur Familienverträglichkeit werden durch die Vorlage zur Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme nicht berührt.

### **Finanzierung**

Die Förderung der Maßnahme ist in der mittelfristigen Haushaltsplanung der Stadt berücksichtigt.

| Produkt    | Kostenstelle | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|------------|--------------|---------|---------|---------|---------|
| 1.51108.03 | 6100.5304    | 104.550 | 119.500 | 385.500 | 240.450 |

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Ermittlung der pauschalen Zuschussbeträge

