



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04047**  
Datum: 22.05.2018  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	21.06.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Förderung der Gebäudesicherung An der Schwemme 1, 1a**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF beschließt, dem Schwemme e.V. für die Sicherungsmaßnahmen am historischen Gebäude An der Schwemme 1, 1a einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von maximal 973.454,88 Euro (brutto) zu gewähren.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)	2018	523.291,43	1.51108.06 Kostenstelle 6100.5603
		2019	190.823,64	
		2020	259.339,81	
	<b>Aufwand</b> (gesamt)	2018	523.291,43	1.51108.06 Kostenstelle 6100.5603
2019	190.823,64			
2020	259.339,81			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Förderfestlegung für die Gebäudesicherung An der Schwemme 1, 1a**

#### **Ausgangssituation**

Im Jahr 1718 erfolgte der Bau einer Brauerei vor den Mauern der Stadt auf Betreiben der Bewohnerschaft des außerstädtischen Strohhoft Quartiers, in dessen Einflussbereich das Areal um die Schwemme damals lag. Das Ursprungsgebäude, ein Fachwerkständerbau, erhielt schon nach kurzer Zeit Erweiterungen an den Giebelseiten nach Norden und nach Süden, so dass eine Dreiteilung entstand. Während die nördlichen Teile Lagerzwecken, der Trocknung von Gerste und dem Brauen des Bieres dienten, nutzte man den südlichen Anbau als Wohnraum.

1830 gelangte die Brauerei in Privatbesitz, firmierte aber immer noch unter ihrem Gründungsnamen „Brauhaus zum Pelikan“. Nur zwei Jahre später erfolgte ein Anbau an den Wohnbereich. Ab 1859 funktionierte man Flächen des Wohnhauses in eine Gastwirtschaft um. Auch die eigentliche Brauerei unterlag strukturellen Veränderungen. So kam es 1865 für die Malzröstung zum Einbau einer modernen Darre als dickwandiger Turmbau aus Sichtmauerwerk, welcher bis in den First des Hauptdaches reichte und heute nahezu unverändert erhalten ist. Außerdem sollte eine Dampfmaschine die Verarbeitung der Gerste effektivieren, weswegen ein großer Schornstein das Dach überragte.

Anfang des 20. Jahrhunderts endete die gut 200-jährige Brauereitätigkeit durch den Verkauf des Gebäudes an die konkurrierende Freyberg-Brauerei, nachdem bereits 1911 das Gasthaus geschlossen wurde. Die nun folgenden Nutzungen bewirkten zahlreiche Umbauten im Inneren des Gebäudes und reichten von Wohnungen, über eine Arztpraxis bis hin zu unterschiedlichen Kleinbetrieben. Anfang der 1990er Jahre verließen die letzten Mieter das Gebäude und es folgte ein bis heute andauernder Leerstand.

Bereits vor dem Brand im September 2015 gehörte die alte Schwemme-Brauerei zu den gefährdeten Denkmalen der Stadt.

Der Gebäudekomplex An der Schwemme 1, 1a befindet sich im Besitz des Schwemme e.V. Rannische Straße 19, 06108 Halle (Saale)

#### **Sachstand und Begründung:**

Der Jahrzehnte währende Leerstand und zuletzt der Brand im September 2015 haben erhebliche Schäden am Gebäude hervorgerufen. Anfang des Jahres 2016 wurden am Objekt Notsicherungen vorgenommen, die hauptsächlich der Vorbeugung akuter Gefahrenlagen für den angrenzenden fußläufigen und Fahrzeugverkehr dienten.

Der um den Erhalt des Ensembles bemühte, im Februar 2015 gegründete Verein Schwemme e.V. beabsichtigt, nach statisch-konstruktiver Sicherung, der Sanierung der Außenhülle und nach Wiederherstellung der sicheren Begehbarkeit der Innenräume eine öffentliche Nutzbarkeit des Objektes herzustellen. Der Fokus liegt hier auf einer Aneignung durch die Kunst- und Kreativszene.

Durch den Rückgriff des Vereins Schwemme e.V. auf das bereits aus der Reaktivierung der „Goldenen Rose“ vorhandene Netzwerk von Handwerkerschaft, Firmen und sonstigen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern geht der Verein von einem Fördermittelbedarf für die Sicherung des Gebäudekomplexes von insgesamt 973.454,88 Euro aus (Anlage 2).

Die Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLV vom 25.11.2014 – 21-21201) lassen für die Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen von vor 1949 errichteten Gebäuden einen Zuschuss zur den Gesamtkosten des Vorhabens von bis zu 100 % der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben zu.

Mit Beschluss des Stadtrates zur Sicherung städtebaulicher und denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude „Rote Liste bedrohter Denkmale“, Beschluss VI/2016/02452 vom 25.01.2017 wurde die Notwendigkeit der Erhaltung des Gebäudekomplexes An der Schwemme 1, 1a noch einmal dokumentiert. Die Stadt Halle (Saale) bekräftigt damit das besondere öffentliche Interesse am Erhalt dieses Ensembles und wird den Verein bei der Umsetzung unterstützen.

Die Gesamtkosten für die Sicherungsmaßnahmen An der Schwemme 1, 1a betragen insgesamt 973.454,88 Euro.

Ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe der Gesamtkosten für die Sicherungsmaßnahmen kann durch die Stadt Halle (Saale) auf Grund der für die Programmjahre 2016 - 2018 vorliegenden Bewilligungen durch das Landesverwaltungsamt für das Fördervorhaben „Sicherungsmaßnahmen“ bereitgestellt werden.

Eigenmittel sind durch die Stadt nicht bereitzustellen, weshalb die Sicherungsmaßnahmen für die Stadt haushaltsneutral sind. Gegebenenfalls erforderliche Eigenmittel im Fall von Kostensteigerungen über 973.454,88 Euro hinaus müssen durch den Schwemme e.V. bereitgestellt werden.

Der vertraglich zu vereinbarende Zuschuss gilt vorbehaltlich des Nachweises der tatsächlich entstandenen Kosten und ist spätestens mit der Schlussabrechnung der Fördermaßnahme 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. Der pauschale Zuschussbetrag gilt jeweils als Maximalbetrag. Auch bei einer Kostenerhöhung darf der maximale Zuschussbetrag nicht erhöht werden.

Nach abgeschlossenen Sicherungsmaßnahmen soll sich nach und nach die Sanierung des Objektes anschließen. Es soll sich stufenweise und von Akteurinnen und Akteuren der Kreativwirtschaft weitgehend selbst getragen zu einem weiteren Kreativort in Halle entwickeln. Es soll, ähnlich der Goldenen Rose, Arbeits- und Treffpunkt der Kunst- und Kreativwirtschaft sein. Dazu sind Arbeits-, Präsentations- und Kommunikationsräume vorgesehen, die einen niedrighschwelligigen Zugang für Existenzgründerinnen und -gründer und junge Unternehmen ermöglichen.

Die derzeitige Planung des Schwemme e.V. geht von folgender Zeitschiene aus:

- Frühjahr/Sommer 2018 Gutachten der Fachingenieure für Holzschutz, Brandschutz, Statik
- Herbst 2018 Genehmigungsplanung, Einreichung Bauantrag
- Frühjahr 2019 Vorliegen der Baugenehmigung, Baubeginn 1. Bauabschnitt
- Ende 2019/Anfang 2020 Beginn 2. Bauabschnitt
- Ende 2020 Beginn 3. Bauabschnitt

Bewilligte Fördermittel sind bereits im Haushaltsjahr abzurufen und sollten schnellstmöglich vertraglich gebunden werden. Des Weiteren verlangt der derzeitige Gebäudezustand ein schnelles Handeln, welches erst nach vertraglicher Vereinbarung möglich ist.

### **Familienverträglichkeit**

Mit der Sicherung und baldigen Sanierung eines auf der „Roten Liste“ befindlichen Baudenkmals bleibt den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Halle (Saale) ein Stück Geschichte erhalten. und erhöht mit der Nutzung der von der Kreativwirtschaft angebotenen Projekte die Lebensqualität in der Stadt insgesamt.

### **Finanzierung**

Die Förderung der Sicherungsmaßnahmen am Gebäudekomplex An der Schwemme 1, 1a soll maximal 973.454,88 Euro betragen. Gemäß Abschnitt D Nr. 8 Abs. 7 der Städtebauförderungsrichtlinien vom 25.11.2014 in der derzeit gültigen Fassung entspricht dies einem Zuschuss von 100 % aller förderfähiger Gesamtkosten.

Die Förderung der Sicherungsmaßnahmen wurde bereits in der mittelfristigen Haushaltsplanung der Stadt berücksichtigt.

Angaben in Euro

Produkt	Kostenstelle	Sachkonto	2018	2019	2020	Gesamt
Aufwand						
1.51108.06	6100.5603	53180000	523.291,43	190.823,64	259.339,81	973.454,88
Ertrag						
1.51108.06	6100.5603	41415000	523.291,43	190.823,64	259.339,81	973.454,88

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Kostenberechnung