

Betreff:**Sanierungsgebiet "Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt"
Sanierung Kontorhaus am Jödebrunnen**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 17.05.2018
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.05.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.05.2018	Ö

Beschluss:

„Der Umsetzung der Sanierung des Kontorhauses am Jödebrunnen wird zugestimmt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 258.000 Euro, davon sind 200.000 Euro förderfähige und 58.000 Euro nicht förderfähige Kosten. Die förderfähigen Kosten werden zu zwei Dritteln aus Städtebaufördermitteln finanziert, ein Drittel sowie die nicht förderfähigen Kosten verbleiben als städtischer Anteil.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 6 Abs. 4 e) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig, wonach der PIUA über den Einsatz von Städtebaufördermitteln entscheidet.

Ausgangslage

Am Jödebrunnen befindet sich ein kleines Massivgebäude mit einer hölzernen Veranda. Dieses Gebäude wurde 1899 für die Firma Fr. Brachvogel als Kontorhaus errichtet. Das Kontorhaus, Büchnerstraße 17 A, liegt dicht am Becken des mittelalterlichen Jödebrunnens, der lange Zeit seit dem Mittelalter öffentliche Brunnen der Stadt Braunschweig mit Frischwasser versorgt hat.

Im Jahr 2011 hat die Stadt Braunschweig im Zuge von Grundstücksankäufen im Bereich des Areals „Westbahnhof“ das Gebäude mit erworben. Die Sanierung des „Kontorhauses am Jödebrunnen“ ist seitdem eine wichtige Maßnahme im Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“. Mittlerweile hat sich der Verein „Kontorhaus am Jödebrunnen e.V.“ gegründet, der sich für Erhalt und Nutzung des Gebäudes einsetzt und an den das Kontorhaus nach der Sanierung vermietet werden soll.

Baubeschreibung

Das Kontorhaus fällt durch seine Größe und Gestaltung auf. Bemerkenswert ist das steile Walmdach mit langem Aufschiebling und geschnitzten Sparrenköpfen, gedeckt mit Doppelmulden-Falzziegeln. Bemerkenswert sind auch die geschnitzten Holzteile der Veranda, die hölzerne Haustür mit eisernen Schmuckbeschlägen und Oberlicht sowie die

spitzbogigen Holzfenster mit Metall-Sprossenteilung und farbiger Verglasung. Das Haus steht auf mäßig hohem Sockel und ist voll unterkellert. Über drei Stufen erreicht man die an seiner Schmalseite nach Südosten ausgerichtete Veranda mit Fliesenboden und im Weiteren den einzigen Raum dieses Geschosses, 20 qm groß mit ehemals opulenter Ausstattung.

Geplante Nutzung

Der Verein „Kontorhaus am Jödebrunnen e.V.“ setzt sich zum Ziel, das Kontorhaus zu erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Mit seiner Arbeit möchte der Verein dazu beitragen, die besondere industriegeschichtliche Bedeutung des westlichen Ringgebiets aufzubereiten und zu vermitteln – eigenständig oder in Zusammenarbeit mit anderen. Der Verein wendet sich sowohl an allgemein Interessierte, dabei insbesondere an Kinder und Jugendliche, als auch an Fachleute. Ausgangspunkt bildet dabei die historische Bedeutung des Kontorhauses selbst. Deshalb ist die zukünftige Nutzung an die besondere Umgebung (Jödebrunnen, Westbahnhof, Ringgleis) angepasst. Dieser Beitrag zur historischen Bewusstseinsbildung stärkt die Identifikation mit dem Stadtteil.

Auch soll das Kontorhaus Dritten für eigene Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Die zukünftige Nutzung macht das Kontorhaus öffentlich zugänglich, belebt den Stadtteil, macht ihn noch attraktiver und trägt zur Imageverbesserung bei. Das Kontorhaus ist ein Ort für den Stadtteil, für die BewohnerInnen des Stadtteils und für Stadtteilgruppen und Bewohnerinitiativen.

Kosten gemäß Verwaltungsvorschlag

Die Gesamtkosten zur Umsetzung dieser Maßnahmen werden auf rd. 258.000 € geschätzt. Diese Kosten teilen sich folgendermaßen auf:

- Hausanschlussleitungen: 58.000 Euro
u.a. Wasser-, Abwasser- und Elektrohausanschlüsse, Schmutzwasserdruckleitung mit Pumpwerk
- Hochbaukosten: 105.000 Euro
u.a. neue Einschubtreppe zum Dachgeschoss, Erneuerung der Dachdeckung und der Dämmung über der Erdgeschossdecke, Instandsetzung der Türen, Fenster und Fensterläden, Fassadenanstrich und Instandsetzen der Innenoberflächen, neue Bodenfliesen im Untergeschoss
- Haustechnikkosten: 32.000 Euro
u.a. Ausstattung mit Teeküche und WC (nicht behindertengerecht) im Untergeschoss, elektrische Beheizung
- Außenanlagen: 4.500 Euro
Herrichtung der unmittelbaren Außenflächen
- Planungs- und Nebenkosten: 58.500 Euro

Von den Gesamtkosten sind rd. 58.000 Euro nicht förderfähig. Hierbei handelt es sich um einen Teil der Hausanschlusskosten sowie um die verwaltungsinternen Kosten des ausführenden Fachbereichs 65.

Kostenalternative A

Ein Verzicht auf WC und Teeküche inkl. Wasser- und Abwasseranschluss führt zu einer Kostensparnis in Höhe von rd. 90.000 Euro. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 168.000 Euro. Davon betragen die förderfähigen Kosten rd. 133.000 Euro, die nicht förderfähigen Kosten rd. 35.000 Euro.

Der Nachteil dieser Kostenalternative besteht darin, dass es keine WC-Nutzung und keine Teeküche gibt. Dadurch sind insbesondere interne Treffen schwer umsetzbar. Für größere Veranstaltungen ist die Aufstellung mobiler WC-Anlagen erforderlich oder die Öffnung von WC's in Nachbarschaft zum Kontorhaus.

Kostenalternative B

Diese Alternative sieht ebenfalls den Verzicht auf WC und Teeküche inkl. Wasser- und Abwasseranschluss im Kontorhaus vor.

Für die WC-Nutzung wird ein separater Kubus zur öffentlichen Nutzung in der Nähe zum Kontorhaus errichtet. Die Kosten für die Aufstellung eines WC-Kubus belaufen sich erfahrungsgemäß auf ca. 160.000 Euro.

Der Vorteil eines separaten WC-Kubus ist die barrierefreie Nutzung. Allerdings belaufen sich die Gesamtkosten der einfachen Sanierung des Kontorhauses zzgl. der Aufstellung eines WC-Kubus auf insgesamt rd. 328.000 Euro.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der im Beschlussvorschlag angegebenen Variante aufgrund der zweckmäßigeren Nutzbarkeit des Kontorhauses durch Einbau von WC und Teeküche.

Finanzierung

Die Finanzierung des Verwaltungsvorschlags erfolgt aus dem Projekt „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“. Der Mittelbedarf verteilt sich wie folgt:

2018	2019	Gesamt
125.000	133.000	258.000 €

Auf Bedarf könnte auch die Kostenvariante B mit den höheren Kosten aus dem Projekt finanziert werden.

Zeitplanung

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist für den Zeitraum 2018 bis Mitte 2019 vorgesehen.

Der Sanierungsbeirat „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 24. Mai 2018 einbezogen.

Leuer

Anlage/n:

Historische Fotos: Ansicht und Innenraum
Lageplan und aktuelle Ansicht

Anlage zur Vorlage 18-08008 „Sanierung Kontorhaus“



Ansicht historisch



Innenraum historisch

Anlage zur Vorlage 18-08008 „Sanierung Kontorhaus“



Lageplan



Aktuelle Ansicht