

**Sitzungsvorlage DS 2011/069**

Amt für Stadtsanierung und  
Projektsteuerung  
Konrad Nonnenmacher  
(Stand: **14.02.2011**)

Mitwirkung:

Sanierungsbeauftragter Groß

Aktenzeichen: 623.26

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 23.02.2011

**Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"**  
**Holbeinstraße 38 (Papiermühle - Oberer Hammer )**  
**- Bericht**

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bericht zum Stand der Instandsetzung und Umbau, Einbau von 20 Wohnungen in der Papiermühle Oberer Hammer – Holbeinstraße 38 - zur Kenntnis.

## **Sachverhalt:**

Die Holbeinstraße 38 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Der Betrieb der Papiermühle wurde im Jahr 1876 aufgegeben. Danach wurde das Gebäude als Lager- /Betriebsgebäude usw. genutzt.

Seit 1997 ist das Gebäude Gegenstand von Planungen, um es mit neuen Nutzungen zu belegen, nachdem seinerzeit ein Abbruchantrag der Firma SW Bau Markdorf abgelehnt wurde.

U.a. war die Nutzung als privat betriebenes Pflegeheim genehmigt (Baugenehmigung vom 16.03.2007).

Im Jahr 2006 wurde die Hammermühle – Holbeinstraße 38 in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" aufgenommen.

Seither hat auch die Stadtsanierung mit dem Eigentümer ergebnisoffen weitere Nutzungsalternativen untersucht und mögliche Nutzer und Investoren angesprochen.

Zum besseren Schutz des Kulturdenkmals konnten folgende städtebauliche Ziele zusammen mit dem Eigentümer und Bauherrn in der Planung umgesetzt werden:

Der neuzeitliche Anbau zur Holbeinstraße wird abgebrochen und teilweise an dieser Stelle ein neues Erschließungselement mit folgenden Vorteilen errichtet:

- das historische Mühlengebäude wird freigestellt und damit seine städtebauliche Dominanz wieder hergestellt,
- das Erschließungselement mit Treppenhaus und Aufzug, das das Hauptgebäude belastet hätte, wurde nach außen verlegt. Damit konnten im Hauptgebäude Durchbrüche durch Geschossdecken und Eingriffe in die Tragkonstruktion weiter reduziert werden,
- auf die früher genehmigten Balkone auf der Südseite wurde verzichtet,
- im 2. Dachgeschoss wurden 2 größere Wohnungen mit über 65 qm entwickelt.
- Die Gauben- und Fensteröffnungen werden soweit als möglich im jetzigen Bild erhalten bleiben.

Durch den Ausbau von Ravensburg und Weingarten als Hochschulstandort besteht nach wie vor ein Bedarf von Studentenwohnungen. In der Östlichen Vorstadt wohnen schon in verschiedenen Gebäuden Studenten. Der Stadtteil ist als Wohngegend sehr beliebt.

Der Standort in der Holbeinstraße ist auf Grund der Nähe zur Altstadt geeignet für weitere Studentenwohnungen. Auf der Basis dieser Überlegungen und Verhandlungen mit dem Studentenwerk Ludwigsburg Weingarten e.V. wurde auch diese Nutzungsvariante untersucht.

Ein Bauantrag mit der fortgeschriebenen Planung mit dem Einbau von 20 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen zwischen 30 -71 qm wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege gestellt. Die Wohnungsgrundrisse sind so konzipiert, dass sie sowohl für studentisches Wohnen wie auch für normale Wohnungen geeignet sind. Die Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtliche Zustimmung wurde am 29.07.2010 erteilt.

## 1. **Zuschussantrag Konjunkturprogramm Denkmalpflege**

Die Stadtsanierung hat mit Unterstützung der Denkmalpflege beim RP Stuttgart (Esslingen) erreicht, dass das Land aus dem Konjunkturprogramm des Landes Baden-Württemberg (LIP) im Bereich der Denkmalpflege einen Zuschuss für die Sanierung der Hammermühle/Holbeinstraße 38 in Höhe von 200.000 € bewilligt hat.

Folgende Voraussetzungen für den Zuschuss gelten:

- Umnutzung Kulturdenkmal überwiegend für Wohnnutzung
- keine gleichzeitige Förderung der Baumaßnahme für das Hauptgebäude in einem anderen Programm z.B. in der Sanierung Östliche Vorstadt
- Baubeginn der Maßnahmen spätestens im Jahr 2010 und Abschluss Hauptumbauarbeiten bis Ende Oktober 2011

## 2. **Derzeitige Umsetzungsstand**

### **Verkaufsstand – Stand 10.02.2011:**

Von den 20 Wohneinheiten konnten bisher 16 Wohneinheiten veräußert werden, für 2 weitere Wohnungen liegen Reservierungen vor.

Derzeit sind somit noch 2 Wohneinheiten zum Verkauf offen.

Mit diesem Ergebnis kann das Kulturdenkmal gerettet werden.

### **Baubeginn:**

Der Baubeginn konnte im Jahr 2010 durch den Abbruch des neuzeitlichen Anbaues zur Holbeinstraße nachgewiesen werden.

Zwischenzeitlich sind die Rohbauarbeiten und Zimmererarbeiten vergeben worden. Es hat sich insbesondere bei den Abbrucharbeiten des Anbaus gezeigt, dass der Zustand des Hauptgebäudes eine weitere längere Verzögerung der Umbaumaßnahmen nicht mehr erlaubt hätte.

### **Umbauvolumen – Wohnflächen – Kosten:**

Mit der Umsetzung des Projektes und eines Umbauvolumens von ca. 6.500 m<sup>3</sup> und einer Wohnfläche von über 1.030 qm (Größe der Wohnungen beläuft sich im Durchschnittsgröße auf ca. 51 qm) sind Gestehungskosten (Grundstück und Stellplätze) Planungskosten, Abbruch und Abbruchfolgekosten, Bau- und Sanierungskosten incl. Küchenmöbelierung von über 3,3 Mio. € verbunden.

### **Unterstützung durch die Stadt**

Die Stadtsanierung hat die Weiterentwicklung der Planung, die neuen Nutzungsüberlegungen, Abstimmung Baukonzept mit der Denkmalpflege und die Fördermittelbeschaffung beim Denkmalschutzprogramm unterstützt.

Die Stadt hat in der Sanierung Östliche Vorstadt das Grundstück 3798/2 sowie eine Teilfläche im Eckbereich Holbeinstraße wie im Gemeinderat beschlossen vom Bauherren erworben.

Es konnte erreicht werden, dass die früher auf diesen Flächen vorgesehenen Stellplätze zur Versorgung des Objektes Holbeinstraße 38 nicht dort hergestellt werden. Es werden 20 Stellplätze in den bestehenden nebenliegenden Tiefgaragen Holbeinstraße 38/1 bis 38/4 dem Projekt Holbeinstraße 38 zu-

geordnet, die teilweise in der Stadtsanierung im Vorfeld erworben wurden und jetzt zur Umsetzung des Projektes Holbeinstraße 38 an den Eigentümer/Käufer der Wohneinheiten verkauft werden.

### **Umgestaltung Umgebung**

Es ist Aufgabe der Stadtsanierung zusammen mit dem Grundstückseigentümer der weiteren Flächen in diesem Bereich zur Umgestaltung der Platzflächen eine einvernehmliche Lösung zu erreichen. Durch diese Maßnahmen sollte eine "Platzumgestaltung" und ein Umgestaltungsabschluss auf Höhe der Gebäude Holbeinstraße 36 und 40 erreicht werden.

### **Umbaumaßnahmen im Umfeld**

Neben der Umsetzung des Projektes Holbeinstraße 38 läuft derzeit das Umbauprojekt **Holbeinstraße 19 und 19 a**. Dieses Gebäude konnte nach dem Bebauungsplan Brunnenstube abgebrochen werden einschließlich dem Nebengebäude. Dieses sehr alte Scheuergebäude aus dem Jahr 1759 (war früher Teilgebäude der Papiermühle zum Mittleren Hammer - Holbeinstraße 17) konnte in der Sanierung mit dem Nebengebäude (Waschhaus aus dem Jahr 1891) vor dem Abriss bewahrt werden. Von 4 privaten Investoren werden hier über 1,5 Mio. € investiert. Es entstehen 3 Wohnungen sowie Büroflächen.

Weiter konnte in der Sanierung der Umbau **Holbeinstraße 21** direkt gegenüber der Hammermühle von einem privaten Hauseigentümer erreicht werden. Der Bauherr hat hier im Jahr 2010 eine Auszeichnung des Bürgerforums Altstadt als vorbildliches Bauprojekt erhalten.

Auch beim Wohngebäude **Holbeinstraße 36** sind im Jahr 2011 Umbaumaßnahmen und Investitionen vorgesehen.

Auch hier sollen die Vorplatzflächen entsprechend geordnet werden.

## **3. Zusammenfassung**

Ohne die Unterstützung in der Stadtsanierung bzw. durch das Land über das Sonderprogramm der Denkmalpflege (LIP) und der Möglichkeit für die Bauherren die Sonderabschreibungsmöglichkeiten von anteiligen Baukosten bei der Umsetzung der Projekte nach § 7 h bzw. 7 i Einkommenssteuergesetz wäre die Umsetzung des Projektes Hammermühle/Papiermühle – Holbeinstraße 38 nicht machbar. Es bedurfte auch eines Bauherren und Eigentümers, der für Planungsvorschläge offen ist, der einen langen Atem hat und immer optimistisch bleibt, dass die Umsetzung und der Erhalt dieses Objektes gelingt. Bei der Planung und Baugenehmigung müssen Kompromisse von allen Beteiligten eingegangen werden.

### **Anlagen:**

Lageplan und Fotos