

TOP 6.1. Antrag der CDU-Fraktion:

„Wie kann das alte Stadtbad wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden und welche Nutzungskonzepte eignen sich, um das Gebäude zu revitalisieren?“

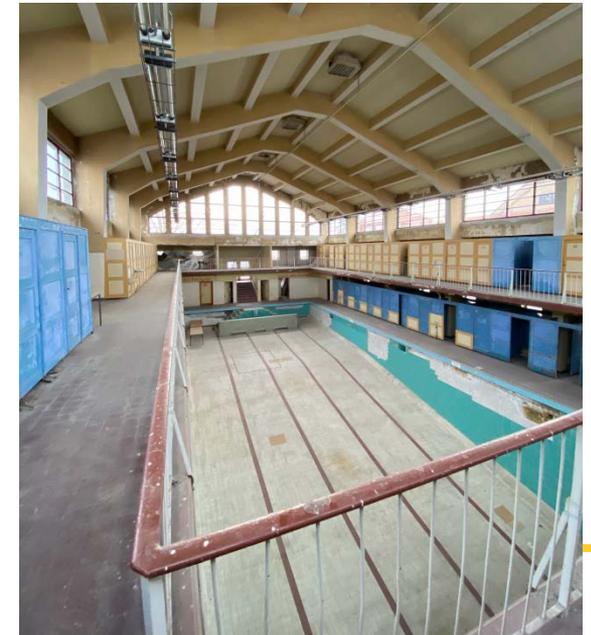
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt am 13. Juni 2023

Eindrücke



Bau- und Nutzungsgeschichte

- ≡ Architekt: Hans Hertlein, Baujahr: 1929
- ≡ 1975 Anbau Ambulatorium
- ≡ Nutzung bis 1999: Schwimmbad
- ≡ Nutzung Aktuell: Hauptsitz der Luba GmbH, Lager, Laden mit Herz (Sozialkaufhaus),
- ≡ teilvermietet an
Physiopraxis und soziale Bildungseinrichtung
- ≡ Eigentum der Luba GmbH



Hoher Sanierungsbedarf zur Denkmalsicherung

Sicherungsstrategie Stadtbad - Luckenwalde

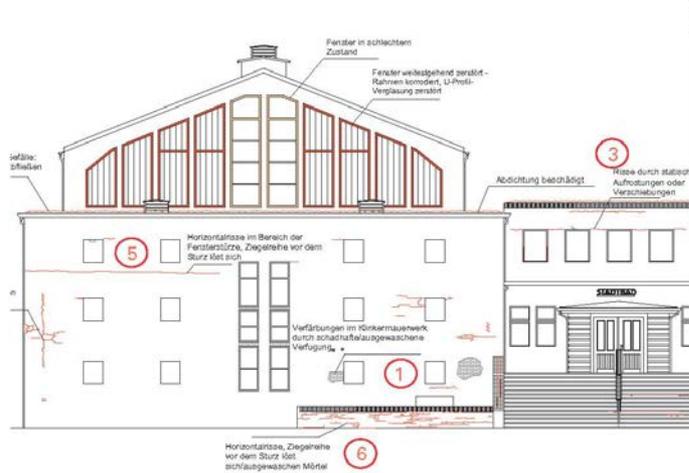


Abb 1 Verfärbungen im Klinkermauerwerk durch schadhafte Fugen



Abb 2. Schubrisse im Bereich der Deckenaufleger



Abb 3. Risse durch statische Auflastungen oder Verschleißspuren



Abb 4. Bereits erfolgter teilweiser Rückbau der Treppe

Sicherungsstrategie Stadtbad - Luckenwalde

SCHADENSKARTIERUNG

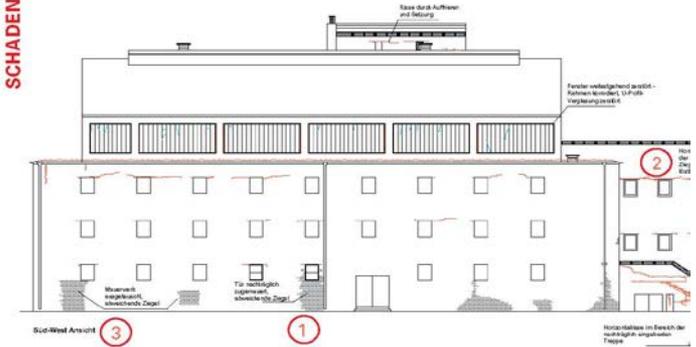


Abb 1. Tür nachträglich zugemauert



Abb 2. Horizontalfuge im Bereich der Fensterstürze

Sicherung Stadtbad (aktivierende Konservierung)

Förderprogramm: Städtebaulicher Denkmalschutz

- 1. BA: Fertigstellung 2020, Gesamtkosten 350 T€
 - Baukörper Bad: Dach, Fenster, Fassade Bad
- 2. BA: 2021-23, Gesamtkosten 450 T€
 - Turm, Taubenkotbeseitigung, Treppe, Fassade



Einwerben des Forschungsvorhabens in 2020

Forschungsvorhaben „Zukunft im Bestand“ – Projekt Stadtbad

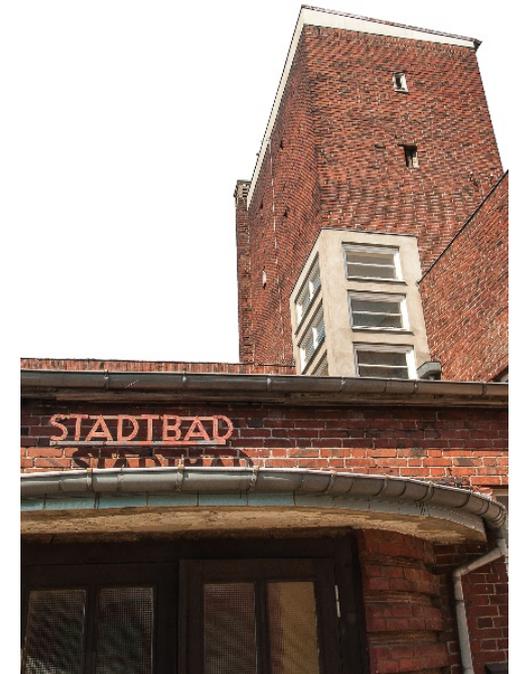
„Entwicklungsperspektiven für historische Schlüsselgebäude in Programmgebieten der Städtebauförderung unter Wachstums- und Schrumpfungsbedingungen“

➤ Entwicklung einer wirtschaftlich tragbaren Stadtbad-Nachnutzung

Sidekick: Projekt E-Werk - seit 2017 Zentrum für zeitgenössische Kunst

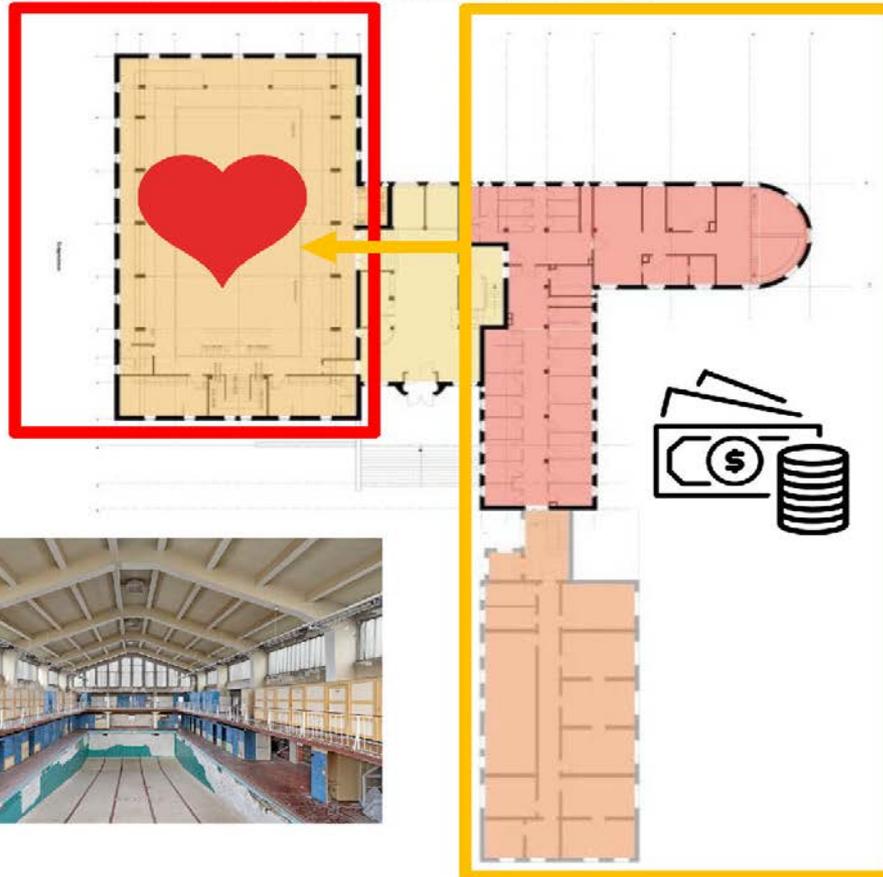
■ Beteiligte

- Stadtverwaltung www.luckenwalde-stadtentwicklung.de
- LUBA GmbH www.luknet.de
- E-Werk www.kunststrom.com
- Lokale und regionale Institutionen der KuK
- Externe (INIK, BIG, Kultur- und Kunstnetzwerke,...)



Idee: Einnahmen aus Ateliervermietung finanzieren Bewirtschaftung- u. Instandhaltungskosten

Konzept – Aspekt 2 **Fläche finanziert Raum**



Zukunft im Bestand – Stadtbad Luckenwalde, 10.02.2021



Wirtschaftliches Potenzial

Analyse

Kultur- und Kreativwirtschaft in Berlin und Brandenburg

30.450 Unternehmen (in Brandenburg: 4.822)

218.086 Kernerwerbsbeschäftigte

53 % Selbstständig

15,6 Mrd. EUR Umsatz

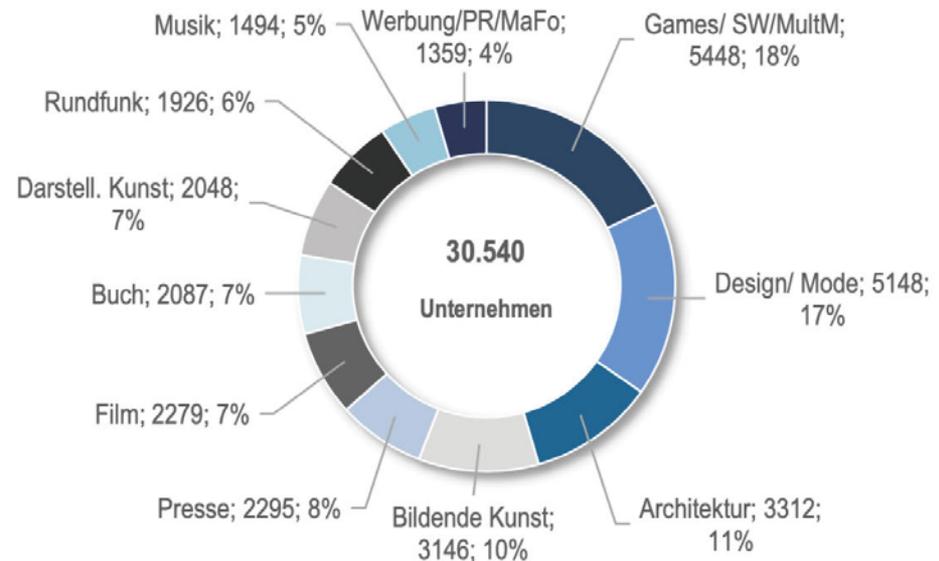
5,5 % Wachstumsrate

Nähe zu Berlin ist ein wichtiger Faktor für BB

Berlin ist ein wichtiger **Absatzort** und **Anknüpfungspunkt**

Steigende Mieten; Mangel an öffentlichen Ausstellungsflächen problematisch in Berlin (= Situation spitzt sich zu)

(2015 Berlin und Brandenburg)



KKI Berlin – Brandenburg, 2015

Marktsituation: Vergleich Luckenwalde – Berlin

(Untersuchung im Jahr 2021)



Wohnort	Mietkosten Atelier (kalt)	Mietkosten Wohnung (60 QM kalt)	Gesamtkosten	Reisezeiten
Luckenwalde	4,50 EUR/QM = 90 EUR	8,00 EUR/QM	570,00 EUR	bis zu 0:20 h
Berlin	11,50 EUR/QM = 230 EUR	16,00 EUR/QM	1190,00 EUR	1:05 h (B-Schöneberg nach Weißensee)

Abbildung C: Kostenrechnung: Wohnort = Atelier, 20 m²

Wohnort	Mietkosten Atelier (kalt)	Mietkosten Wohnung (60 QM kalt)	Gesamtkosten	Reisezeiten
Luckenwalde	4,50 EUR/QM = 225 EUR	8,00 EUR/QM	705,00 EUR	bis zu 0:20 h
Berlin	11,50 EUR/QM = 575 EUR	16,00 EUR/QM	1535,00 EUR	1:05 h (B-Schöneberg nach Weißensee)

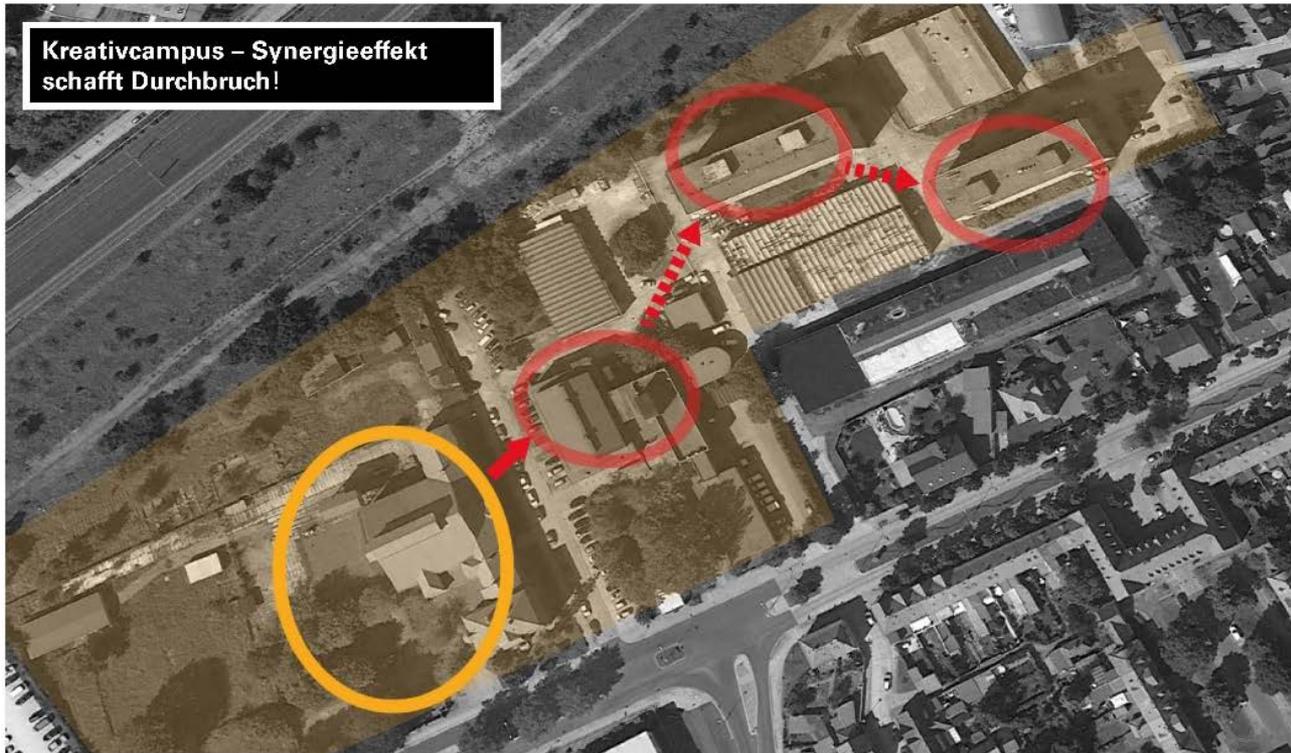
Abbildung D: Kostenrechnung: Wohnort = Atelier, 50 m²

Noch größer sind die Einsparungen, wenn die Mietenden nicht nur ihr Atelier in Luckenwalde nutzen, sondern auch ihren Wohnraum wählen. Die Einsparung beträgt ca. zwischen 7.500 EUR (20 m²) und 10.000 EUR (50 m²). Daneben ergibt sich auch ein zeitlicher Vorteil, da die Pendelzeiten innerhalb Luckenwaldes wesentlich kürzer sind als innerhalb Berlins. Die durch die kurzen Wege Luckenwaldes „gewonnene Zeit“ wirkt sich indirekt auch positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus.

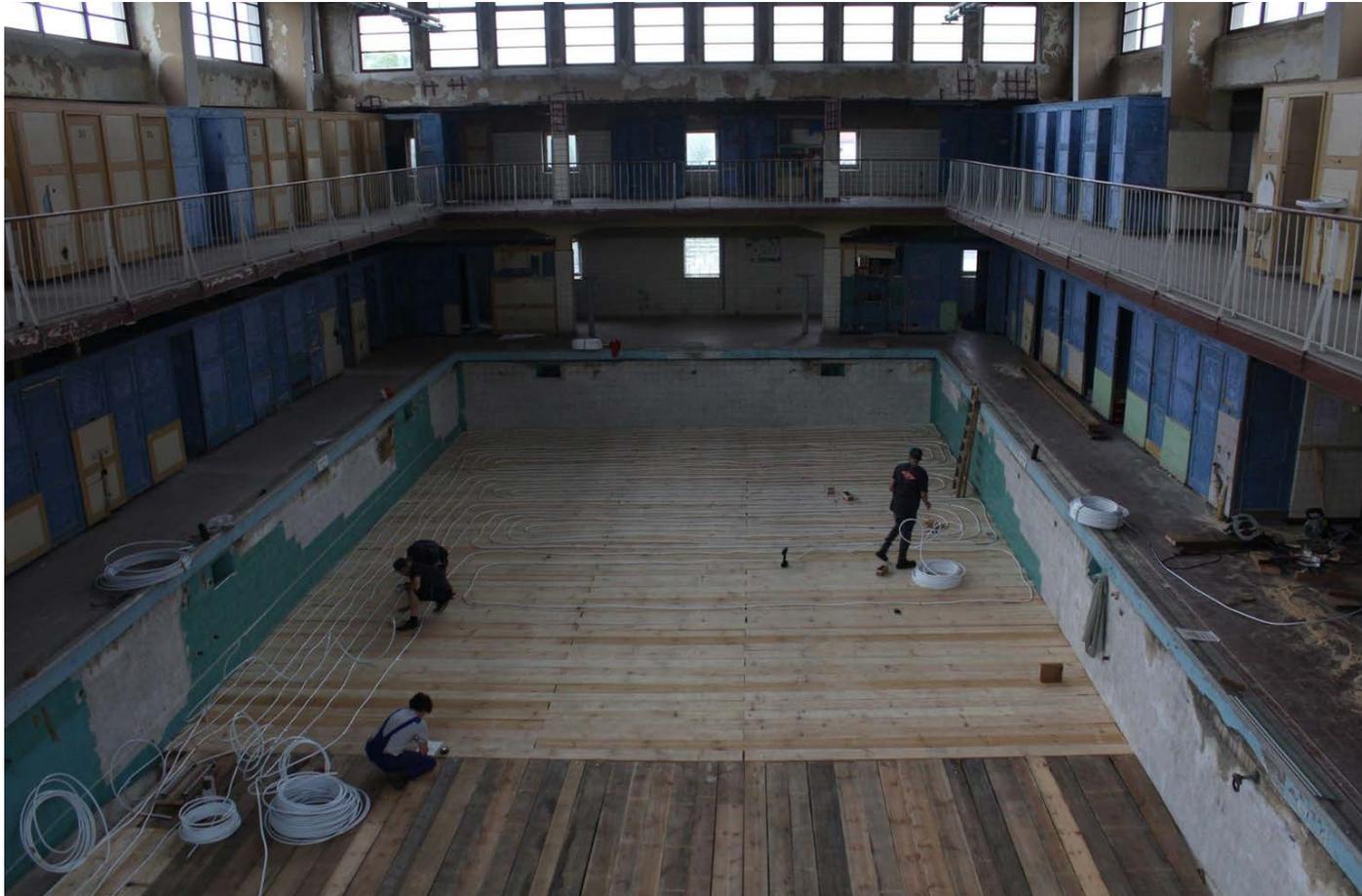
Entwicklungsperspektive- Kreativcampus : Synergieeffekt schafft Durchbruch

Zentrale Planungsgrundlagen

BBSR-Forschungsprojekt: Zukunft im Bestand – Stadtbad Luckenwalde



Eignung für KuK?



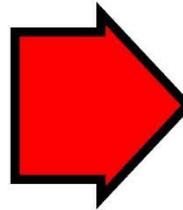
Temporäre Nutzung z.B. Strandoper „Sun & Sea“ am 17./18. Juli 2021



Idee passt in das Anforderungsprofil „Nationale Projekte des Städtebaus“

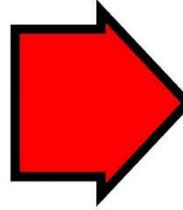
1

Das Projekt ist ein Modellvorhaben für eine vorbildliche Denkmalsanierung im Kontext der Weimarer Moderne.



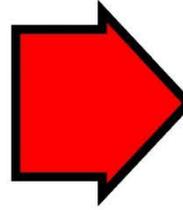
2

Das Projekt ist ein Modellvorhaben für die intensive Beteiligung von externen und ortsansässigen Akteuren.



3

Das Projekt ist ein Modellvorhaben für die frühzeitige Aktivierung von Nutzungspotenzialen im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft.



„Für die Auswahl der Projekte sind u.a. folgende Kriterien ausschlaggebend (keine Rangfolge):

- (1) nationale bzw. internationale Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Vorhabens;
- (2) überdurchschnittliche städtebauliche Qualität;
- (3) besonderer Beitrag zur Baukultur;
- (4) Maßnahmen zur Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern;
- (5) besonderer Beitrag zu Klimaschutz, Klimaanpassung bzw. Ressourcenschutz; erhebliches und überdurchschnittliches Investitionsvolumen;
- (6) Machbarkeit und zügige Umsetzbarkeit;
- (7) Innovationspotenzial.“



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Nationale Projekte des Städtebaus

PREMIUMPROJEKT

Projektauftrag 2022

**Denkmalgerechte Sanierung und Entwicklung
des „Stadtbad Luckenwalde“**
Luckenwalde

Berlin, im Oktober 2022

Klara Geywitz
Bundesministerin
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Sören Bartol, MdB
Parlamentarischer Staatssekretär
Jury-Vorsitzender



Nationale Projekte des Städtebaus

PREMIUMPROJEKT



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Beteiligungsformate geplant

Die Beteiligung der Stadtgesellschaft ist ein zentraler Baustein des Projektes. Neben der denkmalgerechten Sanierung sowie der frühzeitigen Aktivierung von Nutzern kommt der Bürgerbeteiligung somit eine zentrale und gestaltende Rolle zu.

Beteiligungsformate:

- Erstellen einer Webseite
 - Bürgerforen (nicht nur informieren sondern mitgestalten)
 - Mitmach-Werkstätten
 - Nachbarschaftsgespräche mit Kunst- und Kreativprojekten verbunden
 - Stadtbadfeste mit „Marktplatz der kreativwirtschaftlichen Ideen“
 - Probenutzungen (Büros, Kulturveranstaltungen, u.ä.) ab 2023 bis 2025
 - Netzwerktreffen (halbjährlich)
-

Finanzierungsdilemma

- Die Förderung sieht 4.000.000 EUR ($\frac{2}{3}$) vor und eine Eigenbeteiligung von 2.000.000 ($\frac{1}{3}$) = 6.000.000 EUR.
- Aufgrund ihrer angespannten Haushaltslage kann die Stadt derzeit nur 550.000 EUR darstellen. Mit 550.000 EUR ($\frac{1}{3}$) lassen sich jedoch nur 1.100.000 EUR ($\frac{2}{3}$) Förderung erlösen. Das bedeutete ein Gesamtvolumen von 1.650.000 EUR, das nicht auskömmlich wäre.

Lösungsansatz

- Erhöhung des Eigenanteils um den Verkaufserlös einer nicht mehr benötigten Immobilie. Zusätzlich Antrag auf Absenkung des Eigenanteilprozentsatzes auf die Quote, die die volle Fördersumme verfügbar macht.
- Beispielrechnung:
 - Eigenanteil der Stadt: 1.000.000 EUR
 - Absenkung des Eigenanteils auf 20 %
 - Förderung: 80 % = 4.000.000 EUR
- Fördermittelgeber „reserviert“ bis Ende des Jahres das „Luckenwalde-Budget“.