

**HANSESTADT LÜNEBURG**  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**

Vorlage-Nr.  
**VO/5768/14**

03 - Nachhaltigkeit-, Wahl- und  
Stiftungsangelegenheiten  
Gerber, Kerstin

Datum:  
25.06.2014

**Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Hospital St. Nikolaihof - Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen, Aufstockung der  
Städtebaufördermittel und Bereitstellung der notwendigen Eigenmittel**

**Beratungsfolge:**

Öffentl. Sitzungs- Gremium  
Status datum

N 29.07.2014 Verwaltungsausschuss

Ö 30.07.2014 Rat der Hansestadt Lüneburg

**Sachverhalt:**

Das unter Denkmalschutz stehende Gesamtensemble des Nikolaihofes in Bardowick im Eigentum der Stiftung Hospital St. Nikolaihof bedarf mit seinen Gebäuden und Freiflächen der durchgreifenden Sanierung und baulichen Erneuerung. Auf Antrag des Fleckens Bardowick wurde das Objekt im Jahre 2009 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Zur Durchführung der Sanierung und der diesbezüglichen Zusammenarbeit zwischen der Hansestadt Lüneburg als Verwalterin und Vertreterin der Stiftung und dem Flecken Bardowick wurde im März 2011 eine Zielvereinbarung abgeschlossen, die die Belange der Vertragspartner berücksichtigt und eine gegenseitige Information und Abstimmung gewährleisten soll. Hierzu wurde ein gemeinsamer Sanierungsbeirat mit Vertretern des Fleckens Bardowick und der Hansestadt Lüneburg eingerichtet, der regelmäßig tagt und das Sanierungsvorhaben unter Beteiligung des Sanierungsträgers, der Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadtneuerung mbH (GOS), begleitet.

In diesem Rahmen sollten neben der Kapelle, die ohne Fördermittel instand gesetzt worden ist, als vordringliche Einzelgebäude das Alte und Neue Männerhaus saniert und zu einer Gemeindebibliothek umgenutzt werden. Wesentliche Teile der Baumaßnahme konnten bereits abgearbeitet werden. Derzeit werden z. B. noch die Fassaden bearbeitet und die Haustechnik installiert, es folgen der Innenausbau und der Verbindungsanbau. Die Fertigstellung ist für ca. Mitte 2015 vorgesehen.

Der im Jahre 2009 gestellte Antrag auf Städtebaufördermittel bezog sich auf ein Gesamt-Sanierungsvolumen von rund 8 Mio. EUR. Die bisher zugesagten bzw. bewilligten Fördermittel in Höhe von 3 Mio. EUR inkl. 1/3 kommunaler Eigenanteil (1 Mio. EUR) sollten

in Abstimmung mit dem Flecken Bardowick überwiegend für die Teilmaßnahme Männerhäuser/Gemeindebibliothek eingesetzt werden. In Anbetracht der auf dieses Gebäude bezogenen aktuellen Gesamtkosten von ca. 3,3 Mio. EUR wird schon deutlich, dass die Fördermittel bei einem Fördersatz von 75 % nur zu einem sehr geringen Teil für andere Teilmaßnahmen, insbesondere die Außenanlagen, eingesetzt werden können. Nach übereinstimmender Auffassung aller Beteiligten bedürfen auch die weiteren Gebäude auf dem Nikolaihof-Gelände einer grundlegenden Sanierung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der Bereitstellung von Wohnraum für ältere Bedürftige laut Stiftungssatzung der Stiftungszweck erfüllt wird und die Instandsetzung der Gebäude Voraussetzung dafür ist. Gleichzeitig trägt dies zum notwendigen Vermögens- und Substanzerhalt bei.

Gespräche mit dem Fördermittelgeber haben ergeben, dass Aussichten bestehen, bei einem erheblich höheren Gesamtvolume der Sanierungsmaßnahme ggf. weitere Fördermittel über den bisherigen Rahmen hinaus bewilligt zu bekommen. Hierzu ist ein entsprechender Aufstockungsantrag zu stellen. Der notwendige Eigenanteil von 1/3 der Fördersumme wäre grundsätzlich vom Flecken Bardowick als Antragsteller der Fördermittel aufzubringen. Seitens des Fleckens Bardowick stehen insbesondere öffentliche Nutzungen wie bspw. die Bibliothek oder die Außenanlagen im Fokus des Interesses. Soweit die Sanierungsmaßnahmen nur die reine Wohnnutzung der Gebäude betreffen, steht hier das Interesse des Eigentümers, der Stiftung Hospital St. Nikolaihof, im Vordergrund, so dass der Flecken Bardowick hier keine zusätzlichen Eigenanteile aufbringen kann. In Absprache der Beteiligten mit dem Fördermittelgeber besteht daher in diesem Fall, wo es im Fördergebiet mit dem Hospital St. Nikolaihof nur einen einzigen Eigentümer gibt, die Möglichkeit, dass die notwendigen Eigenmittel vollständig vom Hospital als Eigentümer aufgebracht werden.

Der Aufstockungsantrag ist zum 01.10.2014 zu stellen, weil der aktuelle Förderrahmen fast ausgeschöpft ist und zu einem späteren Zeitpunkt nach Ablauf des letzten Bewilligungszeitraums eine Aufstockung der Fördermittel sehr unwahrscheinlich ist. Da noch Abstimmungsgespräche und umfangreiche Vorarbeiten zu leisten sind, müssen die erforderlichen Grundsatzbeschlüsse bereits jetzt eingeholt werden.

Die konkrete Mittelbereitstellung erfolgt über die jährlichen Haushaltsbeschlüsse. Benötigt wird jedoch gegenüber dem Fördermittelgeber eine entsprechende Absichtserklärung. Darüber hinaus ist eine Vereinbarung mit dem Flecken Bardowick dahin gehend abzuschließen, dass der notwendige Eigenanteil durch die Stiftung Hospital St. Nikolaihof aufgebracht wird. Der Flecken Bardowick wird seine Gremien ebenfalls entsprechend informieren und beteiligen.

Auf Grundlage grober Schätzungen mittels eines qm-Index für die Sanierung weiterer Gebäude sowie weiterer Kostenpositionen ergibt sich ein neuer Gesamtkostenrahmen von rd. 14,4 Mio. EUR statt der bisherigen rd. 8,0 Mio. EUR, somit eine Erhöhung um rd. 6,4 Mio. EUR. Im Gesamtkostenrahmen enthalten sind auch die bereits abgeschlossenen und aktuell laufenden Maßnahmen. Den größten Anteil umfassen die Kosten für die Instandsetzung der Gebäude mit insgesamt rd. 13,4 Mio. EUR. Der Restbetrag entfällt auf die Außenanlagen, Ordnungsmaßnahmen, Sanierungsträgervergütung und weitere untergeordnete Positionen.

Mit Blick auf den Stiftungszweck und den bestmöglichen Einsatz von Fördermitteln wurde sich darauf verständigt, nach Fertigstellung der Männerhäuser bzw. der Bibliothek als nächste Gebäude das Organistenhaus (19 a) und das Herrenfründnerhaus (19 i/j) in Angriff zu nehmen (s. beigelegter Lageplan). Zum einen weist das Gebäude 19 a neben dem Frauenhaus die meisten Wohneinheiten auf (5) und verursacht damit auch die höchsten Instandsetzungskosten, zum anderen befinden sich in beiden Gebäuden leerstehende Wohnungen, die im jetzigen Zustand nicht vermietet werden können. Darüber hinaus werden die Außenanlagen instand gesetzt und eine Wegeführung in Abhängigkeit der künftigen Nutzung hergerichtet. Der auf die genannten prioritären Maßnahmen bezogene mögliche

Anteil an Städtebaufördermitteln könnte sich auf insgesamt bis zu rd. 4,8 Mio. EUR belaufen (bisher 3,0 Mio. EUR). Daraus ergibt sich ein neuer Eigenanteil in Höhe von rd. 1,6 Mio. EUR (bisher 1,0 Mio. EUR, davon 0,76 Mio. EUR von Flecken und Samtgemeinde Bardowick für die Bibliothek aufgebracht).

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Flecken Bardowick einen entsprechenden Aufstockungsantrag zu stellen mit dem Ziel, weitere Städtebaufördermittel über die bisherigen 3,0 Mio. EUR hinaus einzuwerben.
2. Die Eigenmittel werden im Rahmen des Haushalts des Hospitals St. Nikolaihof in den Jahren 2015 ff. bereitgestellt. Mit dem Flecken Bardowick ist eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme des Eigenanteils zu schließen. Der Flecken Bardowick kann vorbehaltlich entsprechender Beschlüsse eine weitere Mitfinanzierung nur dann in Aussicht stellen, wenn es auf dem Gelände weitere öffentliche Nutzungen geben wird.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage:
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten: Durch den Aufstockungsantrag entstehen unmittelbar keine Folgekosten. Sofern eine Aufstockung der Städtebauförderungsmittel bewilligt wird, erhöht sich die vorgesehene Kofinanzierung, welche zum jeweiligen Haushaltsjahr eingeplant werden muss.
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja  
Nein

Der derzeitige Finanzplan des Hospitals St. Nikolaihof sieht für das Haushaltsjahr 2015 für Sanierungen 1.000.000,00 € vor. Sofern zusätzliche Städtebauförderungsmittel eingeworben werden können, wäre die Finanzplanung ggf. anzupassen. Die haushaltsrechtliche Absicherung erfolgt durch den Rat im Zuge der Aufstellung des Haushalts für das Jahr 2015.

Teilhaushalt / Kostenstelle:  
Produkt / Kostenträger:  
Haushaltsjahr:

- e) mögliche Einnahmen:

### **Anlage/n:**

Lageplan

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling & Service

Dezernat III

Dezernat VI

Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft

---