

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

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

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	29.04.2019	Stiftungsrat der Stiftung Hospital St. Nikolaihof
N	08.05.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	09.05.2019	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 das Sanierungsvorhaben unter Beteiligung des Sanierungsträgers, der Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung 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. Die Kapelle wurde 2013 und die Bücherei 2015 ihrer Bestimmung übergeben.

Der im Jahre 2009 gestellte Antrag auf Städtebaufördermittel bezog sich auf ein Gesamt-Sanierungsvolumen von seinerzeit rund 8 Mio. EUR. Die dafür zugesagten bzw. bewilligten Fördermittel in Höhe von 3 Mio. EUR inkl. 1/3 kommunaler Eigenanteil (1 Mio. EUR) wurden in Abstimmung mit dem Flecken Bardowick überwiegend für die Teilmaßnahme Männerhäuser/Gemeindebibliothek eingesetzt. In Anbetracht der auf dieses Gebäude bezogenen Gesamtkosten von ca. 3,3 Mio. EUR wird schon deutlich, dass die Fördermittel bei einem Fördersatz von 75 % nur zu einem kleineren Teil für andere Teilmaßnahmen, insbesondere die

Außenanlagen, eingesetzt werden können. Allein für die Männerhäuser bzw. die Bücherei ist ein Fördervolumen von rd. 2,2 Mio. EUR (Betrag gedeckelt; bezogen auf *förderfähige* Gesamtkosten von rd. 3,1 Mio. EUR) eingesetzt worden. Nach übereinstimmender Auffassung aller Beteiligten bedürfen jedoch 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 der denkmalgeschützten Gebäude bei.

Bereits im Jahre 2014 wurde daher ein Aufstockungsantrag auf Gewährung weiterer Städtebaufördermittel gestellt, der ebenfalls dem Grunde nach bewilligt worden ist. Dieser umfasste nunmehr einen Gesamtkostenrahmen von rund 14 Mio. EUR und einen Fördermittelanteil von rund 4,8 Mio. EUR. Hierin enthalten waren in erster Linie die Sanierung des Herrenfründnerhauses (19 i/j) und des Organistenhauses (19 a).

Das Herrenfründnerhaus 19 i/j wird zur Zeit umfangreich saniert. Im Zuge der Arbeiten wurde 2018 eine bis dahin unentdeckte mittelalterliche Hypokaustenheizung freigelegt. Die historische Anlage wird gesichert. Nach Sanierung werden in dem Gebäude zwei Wohnungen und eine kleine Ausstellungsfläche, die im Rahmen von Führungen besichtigt werden kann, zur Verfügung stehen. Die Fertigstellung ist voraussichtlich für Dezember 2019 geplant. Die Sanierung des Organistenhauses 19 a soll noch in diesem Jahr begonnen werden; die Vergabe der Architektenleistung ist erfolgt. Beide Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf der Bausubstanz auf, die für eine weitere Nutzung dringend zu ertüchtigen ist. Ebenso sind die kompletten haustechnischen Installationen zu erneuern.

Gespräche mit dem Fördermittelgeber haben ergeben, dass Aussichten bestehen, bei Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme weitere Fördermittel über den bisherigen Rahmen hinaus bewilligt zu bekommen. Hierzu ist ein entsprechender neuer 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 das Interesse des Eigentümers, der Stiftung Hospital St. Nikolaihof, im Vordergrund, so dass der Flecken Bardowick keine zusätzlichen Eigenanteile aufbringen wird. In Absprache der Beteiligten mit dem Fördermittelgeber besteht 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 erneute Aufstockungsantrag ist zum 01.06.2019 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 wäre. 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 für den Aufstockungsantrag 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 Gesamtkostenrahmen von rd. 16,8 Mio. EUR, dies bedeutet eine Erhöhung des Gesamtkostenrahmens von rd. 2,4 Mio. EUR.

Den größten Anteil umfassen die Kosten für die Instandsetzung der Gebäude mit insgesamt rd. 12,3 Mio. EUR (bisher rd. 10 Mio. EUR). Hierin ist neben den bereits abgeschlossenen und aktuell laufenden Maßnahmen inkl. einer Aktualisierung der geschätzten Sanierungskosten in erster Linie die Instandsetzung weiterer sanierungsbedürftiger Gebäude wie Nikolaihof Nr. 19 (Provisorat) und 19 d (Herrenpründnerhaus) enthalten. Bei der Anpassung des Kostenrahmens wurde zum einen die Entwicklung der Baukosten seit 2014 sowie der inzwischen gewonnene Kenntnisstand zum tatsächlichen Zustand der Gebäude berücksichtigt. 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 beiden oben beschriebenen laufenden Vorhaben als nächstes die Gebäude Nikolaihof Nr. 19 (Provisorat) 19 d (Herrenpründnerhaus) in Angriff zu nehmen (s. beigefügter Lageplan). Das Provisorat verfügt über Fachwerk, das Schäden aufweist, ebenso über die typischen eingefärbten Gipsfugen, und weist dadurch einen höheren Erhaltungswert auf. Es ist zudem ein prägendes Gebäude für das Gesamtensemble, da es sich gut einsehbar an der Straße Schwarzer Weg und der Zuwegung auf das Gelände des Nikolaihofs befindet. Im Provisorat befinden sich zwei Wohnungen, die derzeit noch vermietet sind. Der dazu gehörige Wirtschaftsteil bietet zudem ggf. Möglichkeiten einer öffentlichen Nutzung. Im Gebäude 19 d befindet sich eine leerstehende Wohnung, die im jetzigen Zustand nicht vermietet werden kann. Darüber hinaus werden die Außenanlagen, hier insb. die Mietergärten, weiter instand gesetzt und eine Wegeführung in Abhängigkeit der künftigen Nutzung hergerichtet.

Der auf die genannten prioritären Maßnahmen bezogene mögliche Anteil an Städtebaufördermitteln könnte sich bei einem Fördersatz von 50 % auf insgesamt bis zu rd. 6,5 Mio. EUR belaufen (bisher 4,8 Mio. EUR). Daraus ergibt sich ein neuer Eigenanteil (1/3) in Höhe von rd. 2,2 Mio. EUR (bisher 1,6 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 4,8 Mio. EUR hinaus für die Deckung des Sanierungsbedarfs einzuwerben.
2. Die Eigenmittel werden im Rahmen des Haushalts des Hospitals St. Nikolaihof in den Jahren 2020 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: 225,-
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:  
Investitionen in die Gebäude i. H. v. ca. 2,3 Mio. EUR
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja x (ist ab 2020 über die jährliche Haushaltsplanung bereitzustellen)

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen: Städtebaufördermittel (zusätzl.) i. H. v. bis zu 1,7 Mio. EUR

**Anlage/n:**

- Lageplan (Anlage 1)

- Übersicht Gesamtkostenrahmen (Anlage 2a) mit Kostenschätzung Gebäude (Anlage 2b)

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT III

DEZERNAT VI

Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft

Bereich 81 - Hochbau & Technik

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling & Service

---



## St. Nikolai - Entwurf Kosten- und Finanzierungsübersicht für Fortsetzungsantrag Städtebauförderung

		2012	2014	2019	
		gesamt Stand Mai 2012	gesamt Kosten- schätzung Juni 2014		Anteil StBF
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	<b>Kosten</b>				
1.	weitere Vorbereitung der Sanierung: Rahmenplanung, Gutachten	70.000	48.000	48.000	48.000
2.	Öffentlichkeitsarbeit/ Bürgerbeteiligung	10.000	25.000	25.000	25.000
3.	Erwerb von Grundstücken	0	0	0	
4.	Ordnungsmaßnahmen				
4.1	Bodenordnung	10.000	10.000	10.000	5.000
4.2	Beleuchtungskonzept	60.000	60.000	60.000	30.000
4.3	Beseitigung baul. Anlagen	10.000	10.000	10.000	
4.4	Erschließung: Gestaltung der historischen Flächen	1.000.000	600.000	600.000	300.000
5.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	20.000	100.000	100.000	20.000
6.	Baumaßnahmen				
6.1	Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	3.800.000	10.039.000	12.323.500	3.569.175
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen: Bücherei, Ausstellungsflächen	2.960.000	3.320.000	3.320.000	2.220.000
7.	Sanierungsträger/ Beauftragte	70.000	178.000	275.000	275.000
	Summe Kosten	8.010.000	14.390.000	16.771.500	6.492.175

(gerundet 6,5 Mio.)

**Erläuterung: Kostenschätzung  
inkl. Nebenkosten**

6.1	Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	Kostenschätzung (Stand 24.06.14, Frau Held)		Priorität Stand 2014	fortgeschriebene Kostenschätzung (Stand Februar 2019, Frau Westermann)	Begründung für Kostenanstieg	überarbeitete Priorisierung
		gerundet					
	Kapelle	1.512.000	1.512.000	-	1.512.000		
	Kapelle - Sicherheitsmaßn.	30.000	30.000	-	30.000		
	Orgel	190.000	190.000	-	190.000		
	Provisorat (19)	1.648.740	1.650.000	Prio. 2	2.500.000	Bisherige Sanierungen haben gezeigt, dass die statischen Ertüchtigungen umfangreicher sind als angenommen. Weiterhin sind die Baukosten gestiegen	Prio. 2
	Organistenhaus (19 a)	2.769.905	2.770.000	Prio. 1	3.324.000		Prio. 1
	Bälgentreterhaus (19 b,c)	585.048	585.000	Prio. 2	750.000		Prio. 3
	Herrenbründnerhaus (19 d)	301.996	300.000	Prio. 3	400.000		Prio. 2
	Frauenhaus (19 e)	1.827.186	1.830.000	Prio. 2	2.200.000		Prio. 3
	Herrenbründnerhaus (19 i/j)	784.356	785.000	Prio. 1	1.000.000		Prio. 1
	Herrenbründnerhaus (19 k)	290.186	290.000	Prio. 3	400.000		Prio. 3
	Abort	12.732	13.000	Prio. 3	16.000		Prio. 3
	Brunnen	1.000	1.000	Prio. 3	1.500		Prio. 3
	<b>Summe</b>	<b>9.953.148</b>	<b>9.956.000</b>		<b>12.323.500</b>		
	Männerhaus	3.320.000					
	zusätzl. Freilegung Restaurierung	50.000					
	Männerhaus						
	<b>Summe</b>	<b>13.323.148</b>					