

Bereich 20 - Kämmerei und Stadt-
kasse
Lars Tammen

Datum:
04.07.2023

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Stiftung Hospital St. Nikolaihof: Aufstockungsantrag Städtebaufördermittel für das Gebäudeensemble St. Nikolaihof

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	04.07.2023	Stiftungsrat der Stiftung Hospital St. Nikolaihof
N	22.08.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	24.08.2023	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 fortgesetzten durchgreifenden Sanierung und baulichen Erneuerung.

Auf Antrag des Fleckens Bardowick wurde der Nikolaihof im Jahr 2009 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen - mit Gesamtkosten von rd. 8 Mio. Euro, davon 2,0 Mio. Euro Bund-Länder-Förderung.

Im Jahr 2015 wurde ein Aufstockungsantrag auf rd. 14,4 Mio. Euro Gesamtkosten gestellt - mit einer Bund-Länder-Förderung von rd. 3,25 Mio. Euro. Hierin enthalten waren in erster Linie die Sanierung des Herrenpfründnerhauses (19 i/j) und des Organistenhauses (19 a).

Gespräche mit dem Fördermittelgeber 2019 haben ergeben, dass Aussichten auf eine weitergehende Fördermittelbewilligung bestanden. Infolgedessen wurde im Jahr 2019 ein weiterer Aufstockungsantrag gestellt auf rd. 16,8 Mio. Euro, mit einer Bund-Länder-Förderung von rd. 4,3 Mio. Euro. Hiermit konnte u.a. eine Förderung zur Sanierung des Provisorat-Gebäudes beantragt werden.

Aufgrund der Baukostensteigerungen der Jahre 2020 ff und des zunehmenden Instandsetzungsbedarfs steigen die Gesamtkosten auf rd. 18,6 Mio. Euro an. Da der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles, der Vermögens- und Substanzerhalt sowie die Nutzung zu Wohnzwecken erklärte Stiftungszwecke sind, gehört es zu den Zielen der Stiftung, die Sanierung vollumfänglich fortzusetzen. Eine stetige Fördermittelakquise gehört dazu, um die finanziellen Möglichkeiten zu schaffen. In diesem Fall ist das Gebäudeensemble bereits in der Städtebauförderung aufgenommen. Die Förderung kann bis zum Jahr 2030 in Anspruch genommen werden. In der Zeit von 2009 – 2030 könnten Sanierungen im Umfang von rd. 18,6 Mio. Euro umgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird empfohlen, einen erneuten Aufstockungsantrag mit dem Ziel zu stellen, die einzelnen Gebäudesanierungen mit bis zu 75 % der förderfähigen Kosten fördern zu lassen.

Der nicht geförderte Eigenanteil für die Sanierungen ist durch die Hospitalstiftung aufzubringen. Ebenso durch die Hospitalstiftung aufzubringen ist das Drittel, welches von den antragstellenden Kommunen zu tragen ist (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Kommune = Städtebauförderung). Da der St. Nikolaihof zwar örtlich in Bardowick liegt, sich aber zu 100 % im Eigentum einer einzelnen Eigentümerin befindet, nämlich der Hospitalstiftung, kommt die Stiftung für den kommunalen Eigenanteil auf. Bardowick beteiligt sich an der Finanzierung jeweils nur insoweit, wie der Flecken einen darüber hinaus gehenden Nutzen hat. Dies ist z.B. bei der Sanierung der Männerhäuser und Umnutzung zu einer Bücherei der Fall gewesen. Die Hospitalstiftung hat durch die Städtebauförderung einen hohen Nutzen, da Fördermittel von bisher 4,3 Mio. Euro bewilligt wurden. Eine weitere Erhöhung auf 5,4 Mio. Euro wäre nunmehr Bestandteil des Aufstockungsantrages.

Die konkrete Mittelbereitstellung des Eigenanteils der Stiftung erfolgt über die jährlichen Haushaltsbeschlüsse. Benötigt wird für den Aufstockungsantrag jedoch gegenüber dem Fördermittelgeber eine entsprechende Absichtserklärung des Fleckens Bardowick, die mit der Unterstützung des Sanierungsträgers Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH (GOS) fristgerecht per Ultimo Mai 2023 gestellt wurde. Die Kommunal- bzw. Stiftungsaufsicht hat Ihre Einwilligung am 02. Juni 2023 erteilt. Die Fortschreibung der Zielvereinbarung der Jahre 2011 und 2014 zwischen der Stiftung St. Nikolaihof und dem Flecken Bardowick ist auf den Weg gebracht, dass der notwendige Eigenanteil durch die Stiftung Hospital St. Nikolaihof aufgebracht wird. Der Flecken Bardowick wird seine Gremien ebenfalls entsprechend informieren und beteiligen.

Die Zustimmung des Stiftungsrats wird aufgrund der Frist für die Antragstellung auf der Stiftungsratssitzung am 04. Juli 2023 eingeholt.

Zeitpunkt	Gesamtkosten	Anteil Städtebauförderung	Finanzierung Bund/Land	Eigenanteil	Durchführungszeitraum
2009	8.010.000 €	3.000.000 €	2.000.000 €	1.000.000 €	2009 - 2020
2015	14.390.000 €	4.873.999 €	3.249.333 €	1.624.667 €	2009 - 2020
2019	16.771.500 €	6.463.175 €	4.308.783 €	2.154.392 €	2008 - 2028
2023	18.617.353 €	8.161.753 €	5.441.169 €	2.720.584 €	2008 - 2030

Zu beachten ist, dass das Städtebauprogramm für den St. Nikolaihof mit dieser Aufstockung den Durchführungszeitraum vollständig ausnutzt und eine weitere Aufstockung somit nicht möglich sein wird. Grundsätzlich wäre das Vorhaben mit der Programmanmeldung für das Jahr 2024 ausgeführt und die Mittel nur noch bis 2028 abrufbar. Durch die erneute Aufstockung wird der Förderrahmen erhöht und der Förderzeitraum bis 2030 vollständig ausgenutzt.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Gemäß Programm Städtebauförderung
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	(Wieder-)Beschaffung von Wohnraum gemäß Stiftungszweck
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc. 195 Euro

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: erforderliche Eigenmittel im Städtebauförderungsprogramm: 2023: 557,1TEUR - 2024: 280,7TEUR – 2025: 44,3TEUR

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja, vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung der Jahre 2024ff

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen: Städtebauförderanteil Bund-Land (zusätzlich): rd. 1,13 Mio. Euro

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Flecken Bardowick den aufgezeigten Förderantrag für die denkmalgerechte Modernisierung des Gebäudeensembles St. Nikolaihof mit einem Gesamtvolumen von 18.617.353 Euro und einer Bund-Länder-Förderung von 5.441.169 Euro im Rahmen der Städtebauförderung zu finalisieren.

Die Eigenmittel werden im Rahmen des Haushalts der Stiftung St. Nikolaihof in den Jahren 2024ff bereitgestellt. Mit dem Flecken Bardowick ist die bestehende Vereinbarung zur Übernahme des Eigenanteils zu erweitern.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT VI

Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling und Service

Bereich 81 - Hochbau & Technik

**Programm „Lebendige Zentren“
Flecken Bardowick – „St. Nikolaihof“**

**Antrag auf Erhöhung des Kostenrahmens
Erweiterung der Gesamtmaßnahme in sachlicher Hinsicht sinngemäß
R-StBauF Nr. 5.3**



Flecken Bardowick
Frau Sandra Ahlers
Schulstraße 12
21357 Bardowick
Fon: 04131-1201 29
E-Mail: s.ahlers@samtgemeinde-bardowick.de



Treuhänderischer Sanierungsträger des Flecken Bardowick
GOS mbH
Frau Lena FASTER
GOS mbH
Georgsplatz 6, 20099 Hamburg
Tel: +49 (0) 4141 412 40 43

Stand: Mai 2023

INHALT

- 1. Einleitung**
- 2. Grundlagen**
- 3. aktuelle Maßnahmen**
- 4. Maßnahmen in Planung**
- 5. abgeschlossene Maßnahmen**
- 6. Zusammenfassung / Kosten**

1. Einleitung

Der „St. Nikolaihof“ umfasst incl. der Fläche des „Eichhofes“ eine Fläche von ca. 5 Hektar. Das Baudenkmal befindet sich am südöstlichen Rande des Fleckens Bardowick und ist Teil der Europäischen Route der Backsteingotik (www.eurob.org). Die Stiftung „Hospital St. Nikolaihof“ verwaltet das Denkmal-Ensemble St. Nikolaihof und hat sich der Aufgabe verschrieben, die Gebäude instand zu setzen und zu halten und u. a. Wohnraum gegen geringe Mieten an sozial Bedürftige zu vermieten. Als erste Maßnahmen sind die Wiederherstellung der Bausubstanz der Kapelle und die umfassende Modernisierung und Instandsetzung der Männerhäuser sowie die Neugestaltung der Außenanlagen (I.BA) durchgeführt worden. Die modernisierten Männerhäuser beherbergen die Samtgemeindebücherei. Als weitere Maßnahmen befinden sich die Modernisierung/ Instandsetzung des Organistenhauses (19a) sowie des Herrenpründnerhauses (19 i-j) in Durchführung. Im Ergebnis soll die Gesamtmaßnahme „Bardowick - St. Nikolaihof“ möglichst vollständig durchgeführt und abgeschlossen werden.

Bei der Erfüllung der Aufgaben für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird der Flecken von der Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH (GOS) als treuhänderischer Sanierungsträger unterstützt.

2. Grundlagen

Der Flecken Bardowick hat im Jahr 2009 für den St. Nikolaihof einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen – Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2020 „Lebendige Zentren“) gestellt. Die Zeitkomponente (Durchführungszeitraum) wurde hierbei zunächst auf 11 Jahre (2009-2020) definiert mit einem Gesamtkostenrahmen (3/3) in Höhe von rund 3.00 Mio. Euro. Der Anteil –Städtebauförderung- (2/3) sollte somit bei 2.00 Mio. Euro liegen. Parallel zur Antragstellung wurden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) per Beschluss eingeleitet (20.03.2009). Der Endbericht (VU) wurde im September 2009 fertiggestellt und der Förderstelle entsprechend vorgelegt. Die VU kennzeichnet neben den Gesichtspunkten zur Raumordnung, Regionalplanung, Städtebau, Denkmalpflege sowie Problem- und Potenzialbetrachtung auch ein Maßnahmenkatalog, welcher Maßnahmen ausweist, die vordringlich zur Durchführung gelangen sollen, um die Strategien und Ziele zur Stärkung und Belebung des St. Nikolaihofes zu erreichen.

Folgende Maßnahmen sind Grundlage der Kostenermittlung (VU):

1. Gestaltung Außenanlagen
2. Entwicklung Bausubstanz Kapelle
3. Entwicklung Bausubstanz Provisorathaus
4. Entwicklung Altes und Neues Männerhaus
5. Öffentlichkeitsarbeit

Im Jahre 2014 wurde der Förderstelle in Vorbereitung der Antragstellung für das Jahr 2015 ein Antrag auf Erhöhung des Gesamtkostenrahmens von 3.000.000 Euro auf 4.873.999,50 Euro (Städtebauförderungsmittel 3.249.333,00 Euro) übergeben. Die Zustimmung zur Erhöhung des Gesamtkostenrahmens datiert auf den 25.08.2015.

Mit dem Antrag für das Programmjahr 2020 wurde eine weitere Erhöhung des Gesamtkostenrahmens beantragt und am 03.09.2020 bewilligt. Der aktuelle Bruttogesamtkostenrahmen beträgt: 6.463.175 (Anteil Bund/Land: 4.308.783).

3. Aktuelle Maßnahmen (in Umsetzung)

a) Organistenhaus (St. Nikolaihof 19a)

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges. Die Eigentümerin beabsichtigt jedoch diese Maßnahme der Instandsetzung des Gebäudes „Provisorat“ vorzuziehen. Der Flecken Bardowick unterstützt dieses Vorhaben.

Hintergrund:

Die Instandsetzung des Provisoratgebäudes wurde seinerzeit zunächst zurückgestellt, da die Nachnutzung insbesondere für den Wirtschaftsteil nicht gesichert war.

Beim Organistenhaus stellte sich die Sachlage etwas anders dar. Da dieses Objekt der reinen Wohnnutzung dient, ist nicht nur die Nachnutzung gesichert, sondern gleichfalls dem Stiftungszweck entsprochen, der eine soziale Wohnnutzung auf dem Areal „St. Nikolaihof“ vorsieht. Zwischenzeitlich ist das Gebäude in Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung leer gezogen worden.

Vor dem Hintergrund des Erhaltes des Gesamt-Ensembles „St. Nikolaihof“ sind beide Gebäude wichtige Eckpfeiler, obgleich der Zustand des Organistenhauses zügigeren Handlungsbedarf erfordert (sh. Unterpunkt 4, Seite 7).

Das Organistenhaus soll zukünftig fünf Wohnungen beherbergen, die nach entsprechender Herrichtung alle nutzbar sind (bisher 4) und somit durch Ansiedlung neuer Bewohner eine Belebung des Nikolaihofes bewirken können. Es liegt am nördlichen Rand des St. Nikolaihofes und prägt den Blick zum St. Nikolaihof von der St. Nikolaistraße und der St. Wilhadistraße aus. Hinter einer großen Freifläche mit mächtigen Eichen erhebt sich die (fast wehrhaft verschlossen wirkende) Westfassade des ehemaligen Wirtschaftsteils des Gebäudes.

Dieser älteste von insgesamt drei Gebäudeteilen datiert vermutlich auf das Jahr 1571. Er besteht im Erdgeschoss aus massivem Mauerwerk und besitzt ein ehemals allseitig auskragendes Fachwerkobergeschoss mit Satteldach. Als aufwändig gestalteter zweigeschossiger Wirtschaftsflügel hebt er sich deutlich von den Gebäuden in der ländlich geprägten Umgebung ab und ist als wesentlicher Bestandteil des Hospitalkomplexes zu erkennen. Aus der Bauzeit des Gebäudes sind große Teile der massiven Erdgeschosswände mit bauzeitlichen Öffnungen und Nischen, große Teile der Fachwerkfassade (mit Inschrift 1571) sowie die Erd- und Obergeschossdecke erhalten.

Quer zu diesem Ursprungsbau wurde der langgestreckte östliche Gebäudeteil, zweigeschossig in Fachwerk, errichtet. Er besitzt ein Satteldach, verzierte Holzbauteile und zum Teil Gefachmauerungen im Zierverband. Eine Inschrift über der Eingangstür zeigt das Jahr 1672.

Dieser ehemals freistehende Gebäudeteil wurde als Pastorat errichtet (die Bezeichnung des Gebäudes als Organistenhaus erfolgte erst nach Abbruch des vormaligen Organistenhauses im Jahre 1818). Das Gebäude ist sehr weitgehend in seiner Originalsubstanz erhalten und stellt damit ein relativ seltenes Beispiel eines Pastoratsgebäudes aus dem 17. Jahrhundert dar. Der Keller unter dem östlichen Gebäudeteil ist vermutlich der Rest eines Vorgängerbaus aus dem 15. Jahrhundert.

Die Gebäudeteile zwischen den westlichen und östlichen Baukörpern wurden vermutlich im 18. und 19. Jahrhundert ergänzt.

(Quelle: Die Informationen zur Baugeschichte der Gebäude stammen aus der freundlicherweise zur Verfügung gestellten Dissertation „Die Leproserie St. Nikolai, ein Beitrag zur Baugeschichte der Stadt Lüneburg im Mittelalter“ von A. Druzynski von Bötticher 2013 sowie aus ersten Erkenntnissen einer bauhistorischen Voruntersuchung durch das Büro für Bauforschung Dr.-Ing. Bernd Adam 2014)

Die Kostenprognose weist für die Instandsetzung des Gebäudes einen Kostenbedarf in Höhe von 3.05 Mio. Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 56%).



Bildaufnahme 2016



Bildaufnahme 2022

b) Herrenpfründnerhaus (St. Nikolaihof 19 i und j)



Bildaufnahme 2015



Bildaufnahme 2022

Diese Maßnahme ist ebenfalls nicht Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges, wird aber im Rahmen der örtlichen Anbindung zu den Männerhäusern nunmehr umgesetzt. Das ehemalige Herrenpfründnerhaus 19 i/j besteht aus zwei voneinander getrennten Wohneinheiten.

Dieses relativ kleine, eingeschossige Gebäude liegt westlich des Alten Männerhauses und damit im Erschließungsbereich für die Büchereinutzung. Es ist massiv in Mauerwerk errichtet und besitzt Fachwerkanbauten. Zwei Wohneinheiten sind nebeneinander mit einem in Längsrichtung durchlaufenden Satteldach erbaut. Es sind mittelalterliche Reste in der Fassade zu erkennen.

Herrenpfründnerhäuser dienten nach dem Funktionswandel des Leprahospitals in eine Pfründneranstalt der Unterkunft von gesunden Pfründnern, auch Ehepaaren. Die Bauzeit sowie eine eventuelle ältere Nutzung dieses Gebäudes sind bisher nicht bekannt.

Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand. Vorgesehen ist eine denkmalgerechte Instandsetzung unter Beibehaltung der Wohnnutzung. Es soll auch das Gebäudeumfeld (Außenanlage) nach historischem Vorbild hergerichtet werden.

Eine erste Kostenschätzung wies für die Modernisierung/ Instandsetzung des Gebäudes einen Finanzbedarf in Höhe von 795.000 Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 50%).

Man stieß bei weiteren Voruntersuchungen Ende des Jahres 2017 auf eine sog.

„Hypokaustenheizung“ aus dem 14. Jahrhundert. Da der Zustand der „Hypokaustenheizung“ sich als sehr gut herausstellte, wurde diese gesichert und soll nun durch Sichtbarmachung (Darstellung) in einem von der übrigen Wohnung abgegrenzten Ausstellungsraum später im Rahmen von Führungen für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Durch diesen im Lüneburger Raum einmaligen Fund hat sich der Baubeginn und ein entsprechender Fördermittelabfluss leider verzögert. Es werden Mehrkosten entstehen. Die zurzeit avisierten Gesamtkosten betragen rd. 1.026.000 Euro.

4. Maßnahmen in Planung

a) Entwicklung Provisoratgebäude (St. Nikolaihof 19)



Bildaufnahme 2013

Diese Maßnahme ist Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges.

Ausgangslage:

Im Erd- und Obergeschoss des Provisoratgebäudes befindet sich derzeit je eine Wohnung. Weitere Räume werden als Abstell- und Lebensmittellagerräume genutzt. Das Dachgeschoss über dem Obergeschoss wird als Abstellfläche genutzt. Auch die Flächen im ehemaligen Wirtschaftsteil stellen sich als Abstellflächen oder sogar gänzlich ungenutzte Bereiche dar.

Planung:

Vorgesehen ist eine Modernisierung/ Instandsetzung des Gebäudes, insbesondere die Wohnungen sollen auf einen Stand gebracht werden, der den heutigen Anforderungen an Wohnraum entspricht. Die Wohnnutzung im Hauptgebäude soll insofern erhalten bleiben. Für den Wirtschaftsteil gibt es derzeit keine konkrete Nachnutzung, aber denkbar ist, im Zuge der weiteren Vorbereitung eine mit dem Flecken Bardowick und der Denkmalpflege abgestimmte (nicht störende) Nachnutzung zu entwickeln, die die Belebung des St. Nikolaihofes fördert. Dies kann bspw. mit einem saisonal betriebenen Café in Verbindung mit einem Ausstellungsraum (für Kunst o. ä.) erreicht werden. In der Auswahl der Nachnutzung soll auch berücksichtigt werden:

- Sanierung historischer Bausubstanz
- Einbindung in ein Gesamtkonzept zur Schaffung eines kulturhistorischen Profils
- Belebung des St. Nikolaihofes -> Steigerung der touristischen Besucherfrequenz
- Schaffung von Arbeitsplätzen

Weiterer geplanter zeitlicher Ablauf:

- Klärung der Rahmenbedingungen, Nachnutzung etc.
- Planerauswahlverfahren

- Planerische Vorbereitung
- Baubeginn ab 2024

Kosten:

Die aktuelle Kostenschätzung weist für die Instandsetzung des Gebäudes einen Kostenbedarf in Höhe von 3.125 Mio. Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 75%).

b) Modernisierung/ Instandsetzung Herrenpfründnerhaus Nr. 19 d



Bildaufnahmen 2019

Diese Maßnahme ist nicht direkter Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges.

Ausgangslage/ Planung:

Im Gebäude 19 d befindet sich eine leerstehende Wohnung, die im jetzigen Zustand nicht vermietbar ist. Mit der Modernisierung/ Instandsetzung des Gebäudes wird auch eine Optimierung der Außenanlage um das Gebäude, hier insbesondere die angrenzenden Gärten erfolgen.

Weiterer geplanter zeitlicher Ablauf:

- Klärung der Rahmenbedingungen
- Planerauswahlverfahren
- Baubeginn ab 2025

Kosten:

Eine erste Kostenschätzung weist für die Modernisierung/Instandsetzung des Gebäudes sowie der Außenanlagen einen Finanzbedarf in Höhe von 375.000 Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 75%).

c) Modernisierung/ Instandsetzung Bälgentreterhaus



Bildaufnahme 2022

Ausgangslage/ Planung:

Diese Maßnahme ist nicht direkter Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges. Mit der Modernisierung/ Instandsetzung des Gebäudes wird auch eine Optimierung der Außenanlage um das Gebäude, hier insbesondere die angrenzenden Gärten erfolgen.

Weiterer geplanter zeitlicher Ablauf:

- Klärung der Rahmenbedingungen
- Planerauswahlverfahren
- Baubeginn ab 2025

Kosten:

Eine erste Kostenschätzung weist für die Modernisierung/Instandsetzung des Gebäudes sowie der Außenanlagen einen Finanzbedarf in Höhe von 900.000 Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 75%).

d) Gestaltung Außenanlagen (II.BA)

Ausgangslage/ Planung:

Auf den unvoreingenommenen Besucher wirkt der Nikolaihof wie ein kleines, idyllisches Dorf unter alten Eichen, das durch seine sichtbaren Altersspuren eine wohlthuend geschichtsträchtige Atmosphäre hervorbringt. Oberste Priorität bei der Umsetzung des Freiflächenkonzeptes ist es, diesen Eindruck zu erhalten. Charakteristisch ist die west-östliche Zonierung vom straßennahen Gebäudeumfeld mit Privatgärten, über die tieferliegenden Wiesenflächen bis zum Waldgebiet an der Ilmenau, die die letzten Jahrhunderte unverändert erhalten blieb.

Das Freiflächenkonzept sieht vor, Wegeerschließung und Eingänge zu überarbeiten, und entsprechend dem historischen Vorbild beizubehalten. Weiterhin sollen zukünftig öffentliche von privaten Grünflächen einheitlich abgegrenzt werden. Die Situation für Pkw-Stellflächen sowie für Entsorgungsflächen muss neu geordnet werden. Die Vorschläge des Freiflächenkonzeptes bezüglich Gehölzrodung und –pflanzung sowie für Möblierung

und Einfriedung sollen umgesetzt werden.

Die Maßnahme ist direkter Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges und wurde in einem I. BA bereits umgesetzt. Mit dem II. BA sollen die Zielsetzungen des Freiflächenkonzeptes vollständig erfüllen werden.

Weiterer geplanter zeitlicher Ablauf:

- Klärung der Rahmenbedingungen
- Planerauswahlverfahren
- Baubeginn ab 2027

Kosten:

Eine erste Kostenschätzung weist einen Finanzbedarf in Höhe von 450.000 Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 50%).

e) Aborthaus

Ausgangslage/ Planung:

Die Maßnahme ist nicht direkter Bestandteil des VU-Maßnahmenkataloges. Erhalt des historischen Bestandes.

Kosten:

Eine erste Kostenschätzung weist einen Finanzbedarf in Höhe von 30.000 Euro aus (Städtebauförderungsanteil geplant 50%).

5. Abgeschlossene Maßnahmen

a) Entwicklung Bausubstanz Kapelle

Als erste Initiativmaßnahme wurde die Backsteinkirche des St. Nikolaihofes instandgesetzt (Baubeginn in 2010).

Das Gebäude wies erhebliche statische Probleme auf, starke Verformung der Gewölbe, der Außenwände und der Dachkonstruktion sowie Instandsetzungsbedarf aufgrund von Feuchtigkeitsschäden und Verwitterung. Es wurde denkmalgerecht instandgesetzt.

Die Sanierung der Kapelle wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Sie erfolgte ohne einen Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln, d.h., nur mit Mitteln der Eigentümerin, der Stiftung St. Nikolaihof. Die Gesamtkosten (inkl. Orgel) für diese Maßnahme belaufen sich auf 1.73 Mio. Euro.



Bildaufnahmen 2015

b) Gestaltung Außenanlagen (I.BA) inkl. Teilbereich Eichhof

Der Nikolaihof ist als über 750 Jahre alte Institution mit seinen Gebäuden aus dem 14. bis 19. Jahrhundert ein herausragendes Geschichtszeugnis und von besonderem denkmalpflegerischem Wert.

Die Freiflächen sind dabei integraler Bestandteil des denkmalgeschützten Bauensembles.

Es galt, durch geeignete Maßnahmen die räumliche Identität zu erhalten und ggf. herauszuarbeiten. Hierzu zählt der Verzicht auf jegliche Neubauten, eine Optimierung der Wegeerschließung bei Minimierung des fahrenden und ruhenden Kfz-Verkehrs, eine klare räumliche Trennung privater und öffentlich zugänglicher Bereiche und eine einheitliche, denkmalgerechte Gestaltung. Ausstattungsbestandteile sind weiterhin Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Beleuchtung (Gebäude-Illumination), Hinweisschilder (Infotafeln) und Umzäunung.



Bildaufnahme 2017



Bildaufnahmen 2017

Die Gesamtkosten hierfür betragen rund 258.000 Euro (Städtebauförderungsanteil 50%). Die Umsetzung des I.BA erfolgte im Jahre 2017.

Teilbereich Eichhof

Weiterhin ist ein Teilbereich zur Wegeverbindung Eichhof / Ilmenau-Ufer fertiggestellt.



Bildaufnahmen GOS 2015

Die Gesamtkosten hierfür betragen rund 22.000 Euro (Städtebauförderungsanteil 50%) Die Umsetzung erfolgte im Jahre 2013.

c) Frauenhaus



Bildaufnahmen 2014



Bildaufnahme 2015

Im Jahre 2002 erfolgte die Instandsetzung der Innenräume im Erdgeschoss und Ausbau von vier Wohnungen mit eigener Küche und WC, sowie Museums- und Abstellräumen (Investitionsvolumen ca. 200.000 Euro).

Im Jahre 2011/2012 erfolgte eine Schadstoffsanierung in zwei Wohnungen (wg. gesundheitsschädlicher Emissionen durch Teerpappen aus den 1950er Jahren) (Investitionsvolumen ca. 80.000 Euro). Die Finanzierung erfolgte ausschließlich mit Mitteln der Eigentümerin.

d) Entwicklung Altes und Neues Männerhaus

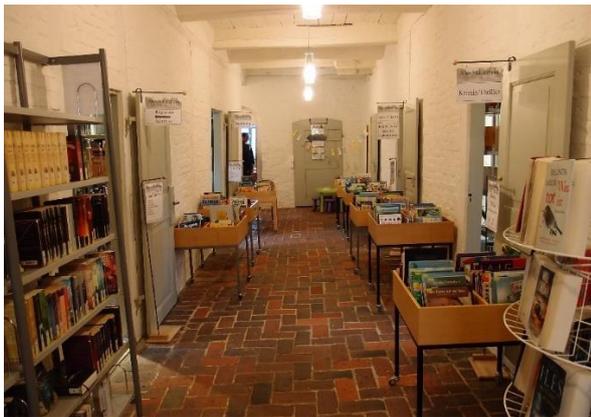
Der Umbau/ die Instandsetzung der Männerhäuser wurde in den Jahren 2011 begonnen und 2015 abgeschlossen.



Bildaufnahmen 2013



Bildaufnahmen 2017



Bildaufnahme 2017



Bildaufnahme 2020

Für die Nutzung als Bücherei sind die denkmalgeschützten Gebäude von Grund auf behutsam und unter Erhalt der historischen Raumstruktur saniert worden. Ziel war es, die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude und die Nachnutzung als Samtgemeindebücherei in Einklang zu bringen. Im Neuen Männerhaus werden die Ausleihe sowie alle für den Betrieb notwendigen Nebenräume untergebracht. Von dort

führt ein transparent gebauter Verbindungsbau, welcher dem Besucher gleichzeitig einen lichtdurchfluteten Lesebereich bietet, in das Alte Männerhaus.

Die Gesamtkosten der Maßnahme (Abrechnungsstand) betragen rd. 3.32 Mio. Euro (Städtebauförderungsmittelanteil rd. 2.22 Mio. Euro).

e) Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit bezogen auf das Fördergebiet wurden Flyer sowie eine Internetseite erarbeitet. Die Internetseite ist unter folgender Adresse zu erreichen:

<https://www.bardowick.de/desktopdefault.aspx/tabid-7740/>.

6. Zusammenfassung – Kosten & Dauer des Sanierungsverfahren

Der St. Nikolaihof ist ein wichtiges Zeitzeugnis und muss daher als bauhistorisches Erbe erhalten werden. Wie auf den Vorseiten ausgeführt, ist es angedacht, weitere Städtebauförderungsmittel für das Gesamtensemble St. Nikolaihof einzuwerben bzw. zu beantragen, die den derzeitigen Gesamtkostenrahmen übersteigen. Mit diesen weiteren Mitteln soll die Gesamtmaßnahme „St. Nikolaihof“ erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Flecken Bardowick beantragt unter Bezugnahme auf R-StBauF 2015 Nr. 5.3 Abs. 4 die Aufstockung des Gesamtkostenrahmens von 6.463.175 Euro auf 8.026.318 Euro.

Die geforderten zusätzlichen Eigenmittel wird der Flecken Bardowick vorhalten bzw. können gemäß R-StBauF Nr. 5.2.3.2 auch von der Stiftung Hospital St. Nikolaihof in den Jahren 2024 ff. bereitgestellt werden.

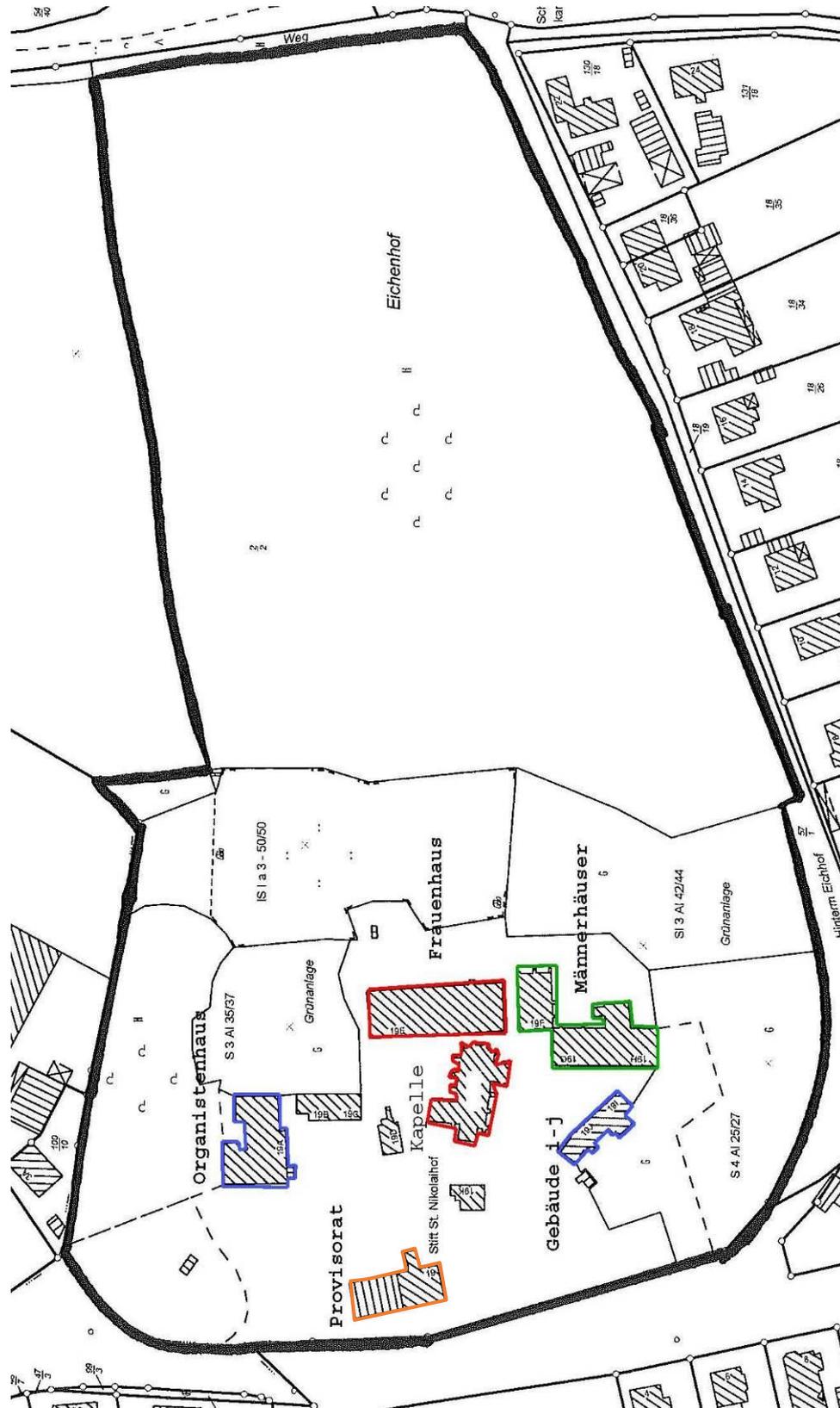
Die Beteiligten streben eine zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme an. Bei den ersten Einzelmaßnahmen hat sich jedoch gezeigt, wie anspruchsvoll und folglich zeitintensiv die Umsetzung im historischen Bestand sein kann. Daher beantragt der Flecken Bardowick hiermit zusätzlich die Verlängerung Sanierungsverfahrens bis 2030.

Eine(n) Ortstermin-/besichtigung können Ihnen der Flecken Bardowick, die Eigentümerin und der Sanierungsträger jederzeit anbieten, melden Sie sich bitte für terminliche Abstimmungen (Kontakt Daten auf Seite 1).

Flecken Bardowick, 30.05.2023

Der Gemeindedirektor

Anlage: Übersichtsplan



Anlage: Übersichtsplan

