

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Anmietung von Räumlichkeiten im ökum. Gemeindezentrum St. Stephanus für Stadtteilarbeit sowie Verzicht auf Fördermittel zum Neubau eines Stadtteilhauses

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	14.05.2024	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt
N	24.05.2024	Ausschuss für Finanzen und Interne Services
N	27.05.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	28.05.2024	Verwaltungsausschuss
N	30.05.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im Stadtteil Kaltenmoor sollen Räumlichkeiten für ein Stadtteilhaus als integrierte Gemeinbedarfseinrichtung entstehen, in welcher verschiedene Dienste und Angebote vorgehalten werden:

- Präventive, begleitende und nachsorgende Beratungsleistungen der Jugendhilfe (Allgemeiner Sozialdienst ASD)
- Beratungs- und Qualifizierungsangebote z.B. zur Arbeitsmarktintegration (AWO u.a.),
- Präventive Altenhilfe und Seniorenberatung
- Vernetzungsaktivitäten und Beteiligungsmöglichkeiten (Stadtteil- und Quartiersmanagement)
- offene und geschlossene Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (z.B. Mobile Jugendpflege, Flüchtlingssozialarbeit)
- Beratungs- und Begegnungsangebote (Angebote freier/ konfessionelle Träger sowie von Selbstorganisationen)

Diese Anlaufstelle soll künftig auch die Servicestelle des Quartiersmanagements beinhalten, so dass auf den Bürgertreff in Form des Containers an der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße verzichtet werden kann. Das Stadtteil- und Quartiersmanagement im größten Stadtteil mit zudem einer Vielzahl an Menschen mit multiplen Problemlagen und einem hohen Armutsrisiko soll auch nach Auslaufen der bewilligten Städtebauförderung ‚Soziale Stadt/ Sozialer Zusammenhalt‘, voraussichtlich Ende 2025, verstetigt werden.

Variante 1: Neubau, Standort ehemalige AWO-Kita, Graf-von-Moltke-Str. 12

Um ein Stadtteilhaus in Kaltenmoor anbieten zu können, ist vorgesehen am Standort der ehemaligen AWO-Kita in der Graf-von-Moltke-Straße einen Neubau zu errichten für rund 2,9 Mio. Euro (inkl. Abrisskosten des Bestandsgebäudes). Hierfür wurden Fördermittel eingeworben aus dem Programm „Investitionspakt - Soziale Integration im Quartier“ in Höhe von 1,15 Mio. Euro. Die Kostenschätzung beruht auf groben Annahmen, da der Schätzung noch keine konkrete Planung zugrunde lag. Grundsätzlich ist seit der Kostenschätzung aus dem Jahr 2018 ein 40%iger Kostenanstieg anzunehmen. Somit läge die aktuelle Kostenschätzung bei rund 4 Mio. Euro. Unter Inanspruchnahme der Förderung verbliebe ein kommunaler Eigenanteil von ca. 3 Mio. Euro. Diesem müsste entgegengewirkt werden durch z.B. Flächenreduzierungen.

Der Durchführungszeitraum für die Beanspruchung der Fördermittel wurde auf Antrag verlängert bis aktuell zum 31.12.2024. Eine weitere Verlängerung kann beantragt werden. Der Fördergeber ist informiert, dass derzeit konzeptionelle Überlegungen erfolgen und Varianten zur Umsetzung abzuwägen sind.

Ende 2021 ist die Kita-Einrichtung der AWO aus dem Altbau in der Graf-von-Moltke-Straße aus- und in den Neubau der Lotte-Lemke-Kita eingezogen. Seit Mitte 2022 befindet sich das Gebäude der ehemaligen AWO-Kita wieder in Teilnutzung. Im Erdgeschoss wurden die sicherheitsrelevanten Bereiche ertüchtigt, zumindest für eine temporäre Nutzung. Dadurch können die Räume im Erdgeschoss für eine nachschulische Betreuung (Hortgruppe) aktuell genutzt werden. Diese Hortgruppe wird voraussichtlich in den Herbstferien 2024 in den Hort-Neubau in Kaltenmoor umziehen.

Nach Auszug der Hortgruppe steht das ehem. Kita-Gebäude leer, in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Variante 2: Anmietung, ehemalige Dienstwohnungen, St. Stephanus-Passage 1

Die ökumenische St. Stephanus-Gemeinde besitzt am St. Stephanus-Platz ein Gemeindezentrum sowie im direkten Anschluss -durch einen Innenhof verbunden- ehemalige Dienstwohnungen für Kirchenbeschäftigte. Inzwischen stehen zwei dieser Wohnungen dauerhaft leer, so dass die Kirchengemeinde diese Flächen der Stadt zur langfristigen Anmietung für ein Stadtteilzentrum angeboten hat.

Die Wohnungen befinden sich grundsätzlich in einem sanierten Zustand. Die Schadstoffbehebungen weisen für diese Flächen keinen Handlungsbedarf aus.

Zusätzlich zu den ehemaligen Dienstwohnungen bietet die Gemeinde die dauerhafte Anmietung eines Gruppenraumes im Gemeindezentrum an.

Die Flächenermittlungen haben ergeben, dass die notwendigen Raumangebote für eine Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt dadurch ausreichend Platz bieten würden. Insgesamt wird eine Nutzfläche von 307,25 m² angeboten, zusätzlich Abstellflächen im Keller.

Die Wohnungen könnten durch die Stadt – mit geringen Eingriffen in Höhe von 150.000 – 200.000 Euro – zu einem Stadtteilzentrum umgebaut werden. Der Eingang zum Stadtteilhaus befände sich an der St. Stephanus-Passage. Somit hätten das ökumenische Gemeindezentrum und das Stadtteilhaus getrennte Eingänge und wären auch ansonsten räumlich voneinander getrennt. Lediglich durch die Nutzung eines Gruppenraums im Gemeindezentrum besteht eine Verbindung. Die Angebote der Stadtteilarbeit können dadurch getrennt vom ökumenischen Zentrum angeboten werden oder wahlweise auch mit einer Verbindung zum Gemeindezentrum.

Eine Visualisierung der Flächen im Gebäude, die Grundrisse sowie eine Flächenübersicht der zur Anmietung angebotenen Flächen sind als Anlage beigefügt.

Im Erdgeschoss würden durch die Stadt bauliche Veränderungen durchgeführt werden. Diese sind im beigefügten Grundriss rot gekennzeichnet.

Die baulichen Veränderungen umfassen im Wesentlichen die Errichtung einer Rampe im Außenbereich für den barrierefreien Zugang, die Teilung von Räumen durch Trockenbau, der Einbau von Türen, die Veränderung der Beleuchtung sowie die Errichtung einer Pergola im Innenhof für den überdachten Zugang zum Gruppenraum. Des Weiteren würde der Anschluss an das Stadt-MAN-Netz erfolgen, um den Anschluss der Arbeitsplatz-IT an das städtische Datennetz zu gewährleisten. Die Kostenschätzung für diese Umbauarbeiten inkl. Möblierung liegt zwischen 150.000 – 200.000 Euro brutto.

Da sich die Räumlichkeiten in zentraler Lage im Einkaufszentrum (St. Stephanus-Passage) und mit einer Verbindung zum Stadtteilplatz (St. Stephanus-Platz) befinden, ist dies eine optimale Örtlichkeit für die sozialen Stadtteilangebote. Die Sichtbarkeit des Stadtteilhauses wäre besser gegeben als am Standort der ehemaligen AWO-Kita in der Graf-von-Moltke-Straße. Ziel ist es, einer möglichst großen Anzahl von Bewohner*innen des Stadtteils ein einfach zugängliches Vernetzungs- und Beratungsangebot zu bieten und im Alltag der Kaltenmoorer präsent zu sein.

Finanzielle, personelle und zeitliche Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

bei Variante 1: Neubau, Standort ehemalige AWO-Kita, Graf-von-Moltke-Str. 12

Im Falle eines Neubaus (inkl. Abriss) ist mit Kosten von 4 Mio. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Bundesförderung verbliebe ein Eigenanteil von ca. 3 Mio. Euro.

Die Verlängerung der Förderung muss jährlich beantragt werden und steht jeweils unter dem Vorbehalt, dass der Bund über die nötigen Mittel verfügt.

Unter dem Kostenaspekt wurde 2018 auch eine Sanierung im Bestand geprüft zur Nutzung als Stadtteilhaus. Die Kostenannahme lag damals rund 300.000 Euro über den Kosten eines Neubaus. Würde man das Vorhaben unter Nachhaltigkeitsaspekten betrachten, würde ggf. eine Sanierung als Option trotz höherer Investitionskosten weiterhin in Betracht kommen. Allerdings wäre das Kostenrisiko höher beim Bauen im Bestand als bei einem Neubau und die Förderfähigkeit des Vorhabens wäre durch den Fördergeber erneut zu prüfen.

Die Stadt wäre dauerhaft für Schönheitsreparaturen und die bauliche Unterhaltung des Objektes und der technischen Anlagen zuständig. Die Kosten lägen bei ca. 50.000 - 70.000 Euro im Jahr.

Würde der Standort nicht für die Errichtung eines Stadtteilhauses genutzt, ist die Rückgabe der Bundes-Förderung möglich. Dies sollte in diesem Fall schnellstmöglich erfolgen, um weitere Zinsverpflichtungen zu vermeiden. Aktuell fallen mtl. geschätzt ca. 3.000 Euro an Zinszahlungen an für die Bereithaltung der Förderung.

- Im Falle eines Neubaus bedürfte es der Berücksichtigung entsprechender Investitionskosten im Haushalt 2025 – 2029 von insgesamt ca. 4 Mio. Euro, abzgl. rd. 1 Mio. Euro Förderung, zzgl. der Mittel für laufende Bauunterhaltung und die Bewirtschaftung.

Dieser Finanzbedarf ist derzeit nicht in der Haushaltsplanung enthalten.

Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verlängerung und der Mittelverfügbarkeit des Bundes.

Dies bedeutet aufgrund der Finanzlage, eine haushaltsneutrale Kompensation im gleichen Umfange geschaffen werden müsste, um die Genehmigung des Haushalts 2025 ff

nicht zu gefährden. Dies wiederum bedeutet, dass ein anderes investives Vorhaben ähnlicher Größenordnung gestoppt bzw. nicht umgesetzt werden könnte.

bei Variante 2: Anmietung, ehemalige Dienstwohnungen, St. Stephanus-Passage 1

Die aktuellen Mietverhandlungen mit dem ökumenischen Zentrum umfassen auch einen Mietvertragsentwurf.

Eine Miethöhe ist noch nicht abschließend verhandelt. Orientiert an der Miethöhe für die Räumlichkeiten des Stadtteilhauses KredO am Kreideberg wäre eine Mietzahlung von jährlich rd. 46.000 - 48.000 Euro im Jahr anzunehmen.

Zusammen mit den einmaligen Umbaukosten würden sich Gebäudekosten (ohne Betriebs- und Heizkosten) für 10 Jahre Mietdauer von zusammen max. 680.000 Euro errechnen. Bei einer Verlängerung um weitere 10 Jahre, wäre mit einer zusätzlichen Mietbelastung von voraussichtlich 550.000 Euro zu rechnen.

Die Gesamtkosten für die Anmietung und der bedarfsgemäße Umbau betrügen somit für 20 Jahre insgesamt ca. 1,23 Mio. Euro.

Rechnerisch läge man nach ca. 50 Jahren bei einem Betrag von rd. 3 Mio. Euro.

Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt als Mieterin nur für Schönheitsreparaturen zuständig wäre, nicht jedoch für die bauliche Unterhaltung des Gebäudes (Dach und Fach) und den haustechnischen Anlagen.

- Im Falle einer Anmietung bedürfte es ab ca. Juni 2024 (bis mind. Mitte 2034) Haushaltsmittel für die Miet- und Nebenkosten sowie die lfd. Bewirtschaftung. Hierfür sind jährlich ca. 60.000 Euro inkl. Reinigung im Haushalt zu berücksichtigen. Diese sind im Finanzplanungszeitraumes des Haushaltsplanes bereits vorgesehen und somit für 2024 gesichert. Allerdings unterliegt die Haushaltsplanung der Genehmigungspflicht. Unter Berücksichtigung der Finanzlage sind wesentliche Einsparungen vorzunehmen. Das bedeutet, dass andere Leistungen zu Gunsten der Stadtteilräumlichkeiten durch die Stadt einzustellen sind und nicht mehr erbracht werden können. Es bedarf Einsparungen in den Jahren ab 2025 zur Sicherung der Finanzierung.
Nur unter diesem Vorbehalt ist der Finanzbedarf ab 2025 ff gesichert.
- Die Kosten der Herrichtung sind – bis auf die Möblierung – nicht aktivierungsfähig, da die Umbauten in einem angemieteten Objekt erfolgen würden. Im Haushalt 2024 wurde vorsorglich ein Betrag von 150.000 Euro angemeldet für den Fall, dass in einer Bestandsimmobilie für die Stadtteilarbeit Umbauten erfolgen müssen. Aus einem derzeit noch gesperrten investiven Ansatz für das Stadtteilhaus könnte bei Freigabe ein Teilbetrag von 30.000 Euro für die Möblierung verwendet werden.
Somit wäre der Finanzbedarf für die einmaligen Umbau- und Möblierungskosten haushaltsrechtlich gesichert.
- Die bewilligte Bundesförderung lässt sich – nach Auskunft des Fördergebers – nicht auf ein anderes Objekt oder eine andere Nutzung übertragen. Ebenso kann die Förderung nicht für Mietausgaben verwendet werden.

Im Falle einer Anmietung von Räumen könnte das Grundstück mit dem Gebäude der ehemaligen Kita nach einer Sanierung einer anderen Nachnutzung zugeführt werden. Ebenso könnte der Abriss des Gebäudes, der Verkauf des Grundstücks und beispielsweise ein energetisch zeitgemäßer Neubau zu Wohnzwecken oder eine Grünfläche vorgesehen werden. Bei einem Abriss oder einer Veräußerung entfielen die Bauunterhaltungspflicht.

Kosten für den Betrieb und Energie fielen bei beiden Varianten (Eigentum oder Miete) an. Ebenso wäre bei beiden Varianten eine Untervermietung möglich, so dass diese Effekte hier bei der Vergleichsbetrachtung nicht berücksichtigt wurden.

Personelle Auswirkungen:

Die Planung und Realisierung eines Neubauvorhabens würde Personalkapazitäten binden für ca. 4 Jahre im Umfang einer techn. Personalstelle (1/2 hochbauliche Betreuung; ½ anlagentechnische Betreuung) , um das Bauvorhaben ingenieurstechnisch begleiten zu können.

Zusätzliche Personalkosten für die Sozialarbeit werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Zeitliche Auswirkungen:

bei Variante 1: Neubau, Standort ehemalige AWO-Kita, Graf-von-Moltke-Str. 12

Wenn kein eigenes technisches Personal durch Wegfall anderer Bauvorhaben für dieses Projekt bereitgestellt werden kann, bedürfte es einer Planstelle im Haushalt 2025 sowie einer Bearbeitungszeit für die Personalgewinnung. Die personelle Verstärkung wäre somit erst Ende 2025 tätig. Grundsätzlich ist von 1,5 Jahren Planungsdauer und 2 Jahren Bauzeit auszugehen. Eine Inbetriebnahme eines Neubaus wäre nicht vor Mitte 2029 realistisch.

bei Variante 2: Anmietung, ehemalige Dienstwohnungen, St. Stephanus-Passage 1

Die Anmietung der Räumlichkeiten des ökumenischen Gemeindezentrums könnte kurzfristig erfolgen. Für die Herrichtungsarbeiten ist ein Zeitraum von 3 - 4 Monaten einzukalkulieren. Es wird eine Mietdauer von 10 Jahren angeboten mit einer 2maligen Verlängerungsoption für die Stadt von jeweils 5 Jahren. Mithin könnte der Standort für eine Dauer von insgesamt 20 Jahren gesichert sein.

Die Räumlichkeiten könnten bei kurzfristiger Anmietung und anschließenden Umbau zum 01.10.2024 betriebsbereit zur Verfügung stehen.

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)	+/-	Grds. ist die Anmietung einer Bestandsimmobilie nachhaltiger als ein Neubau. Bei einem Neubau entstehen CO2-Emissionen. Die Nachhaltigkeitsanforderungen an den Neubau wären festzulegen.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Ein Vernetzungs- und Beratungsangebote gehört zu einer nachhaltigen kommunalen Infrastruktur.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+/-	Beide Standortvarianten sind an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Die Nachrüstung von z.B. PV-Module ist zu prüfen.
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Ein Vernetzungs- und Beratungsangebot dient auch der Gesundheit und dem Wohlergehen der Bevölkerung.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Da Vernetzungs- und Beratungsangebot steht jeder/jedem zur Verfügung. Die Beratungsräumlichkeiten sind bei beiden Varianten barrierefrei herzurichten.

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
- ☒ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): N. N. 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: 364 Euro
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: in Abhängigkeit der Variante
- c) an Folgekosten: in Abhängigkeit der Variante
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein: Die Kosten zur Anmietung und den Umbau wären für das Jahr 2024 haushaltsrechtlich gesichert.

Jedoch wären bei beiden Varianten die Finanzmittel für die nächsten mindestens 10 Jahre in den Haushaltsjahren 2025 ff sicherzustellen.

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger: Stadtteilarbeit

Haushaltsjahr: 2024 ff

- e) mögliche Einnahmen: in Abhängigkeit der Variante (bei Neubau ggf. Bundesförderung, unter der Voraussetzung der Verlängerung des Durchführungszeitraumes)

Anlagen:

Lageplan mit Standortkennzeichnung
St. Stephanus Visualisierung Flächen Gebäudekomplex
St. Stephanus Grundrisse Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss
St. Stephanus Nutzflächenübersicht

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zum Sachstand sowie zu den finanziellen, personellen und zeitlichen Auswirkungen der zwei Varianten (Anmietung oder Neubau) für eine Realisierung eines Stadtteilhauses in Kaltenmoor werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt

- a) den Rückbau des ehem. Kita-Gebäudes sowie den Neubau eines Stadtteilhauses an dieser Stelle – möglichst unter Inanspruchnahme der Fördermöglichkeit - voranzutreiben.
- b) alternativ für die Stadtteilarbeit die Räumlichkeiten des ökum. Zentrums St. Stephanus zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzumieten.
- c) alternativ für die Stadtteilarbeit die Räumlichkeiten des ökum. Zentrums St. Stephanus weiter zu verhandeln, jedoch erst mit Genehmigung des Doppelhaushalts anzumieten.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT V

05 - Entwicklung und strategische Steuerung

DEZERNAT III

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

DEZERNAT II

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

DEZERNAT VI

Bereich 81 - Hochbau & Technik

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling und Service

04 - Rechnungsprüfungsamt
