

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	Sitzungsdatum	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 Umfang 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 betragen 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 Stadteilarbeit die Räumlichkeiten des ökum. Zentrums St. Stephanus zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzumieten.
- c) alternativ für die Stadteilarbeit 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

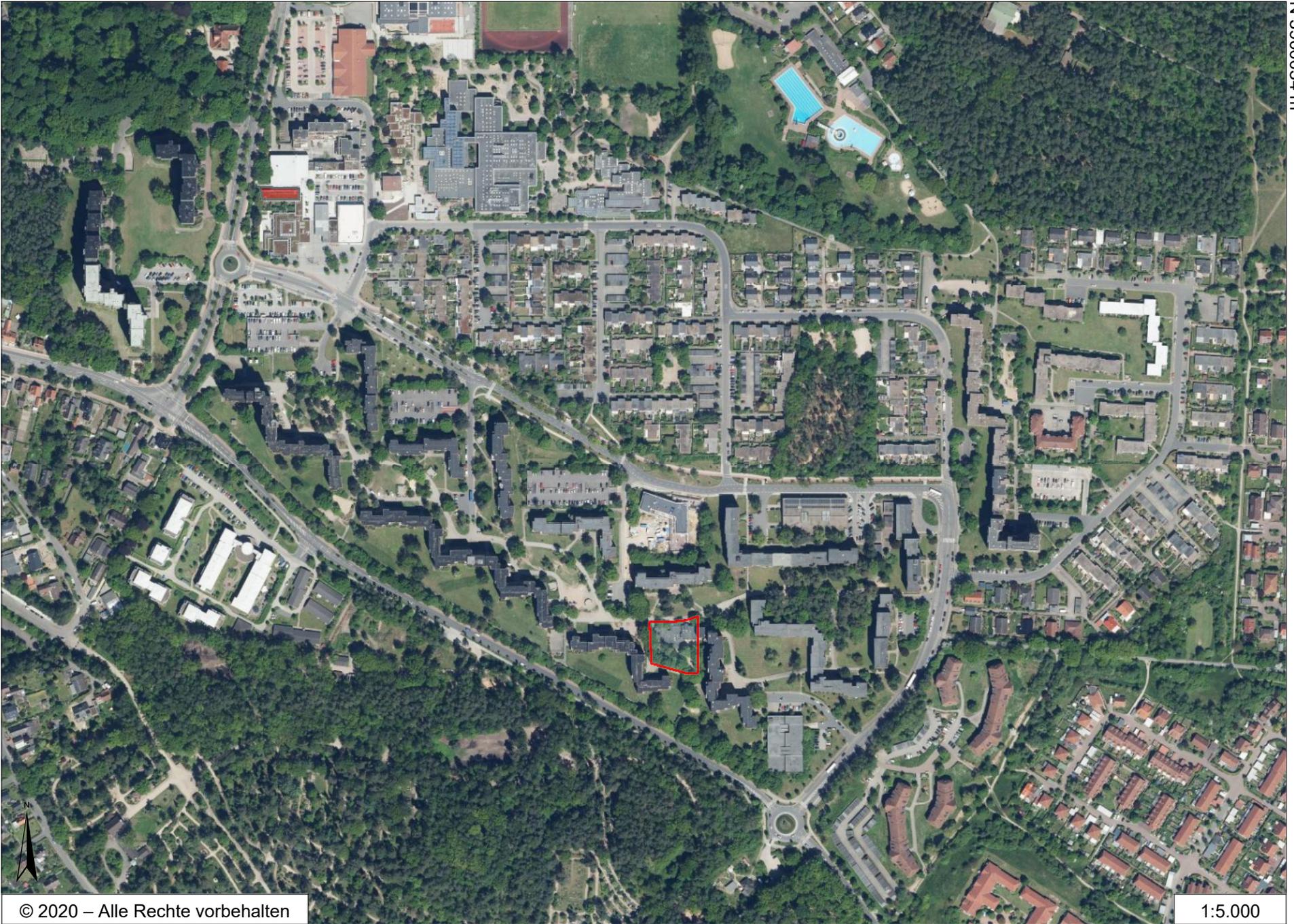
Bereich 81 - Hochbau & Technik

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling und Service

04 - Rechnungsprüfungsamt

E 596713 m

N 5900034 m



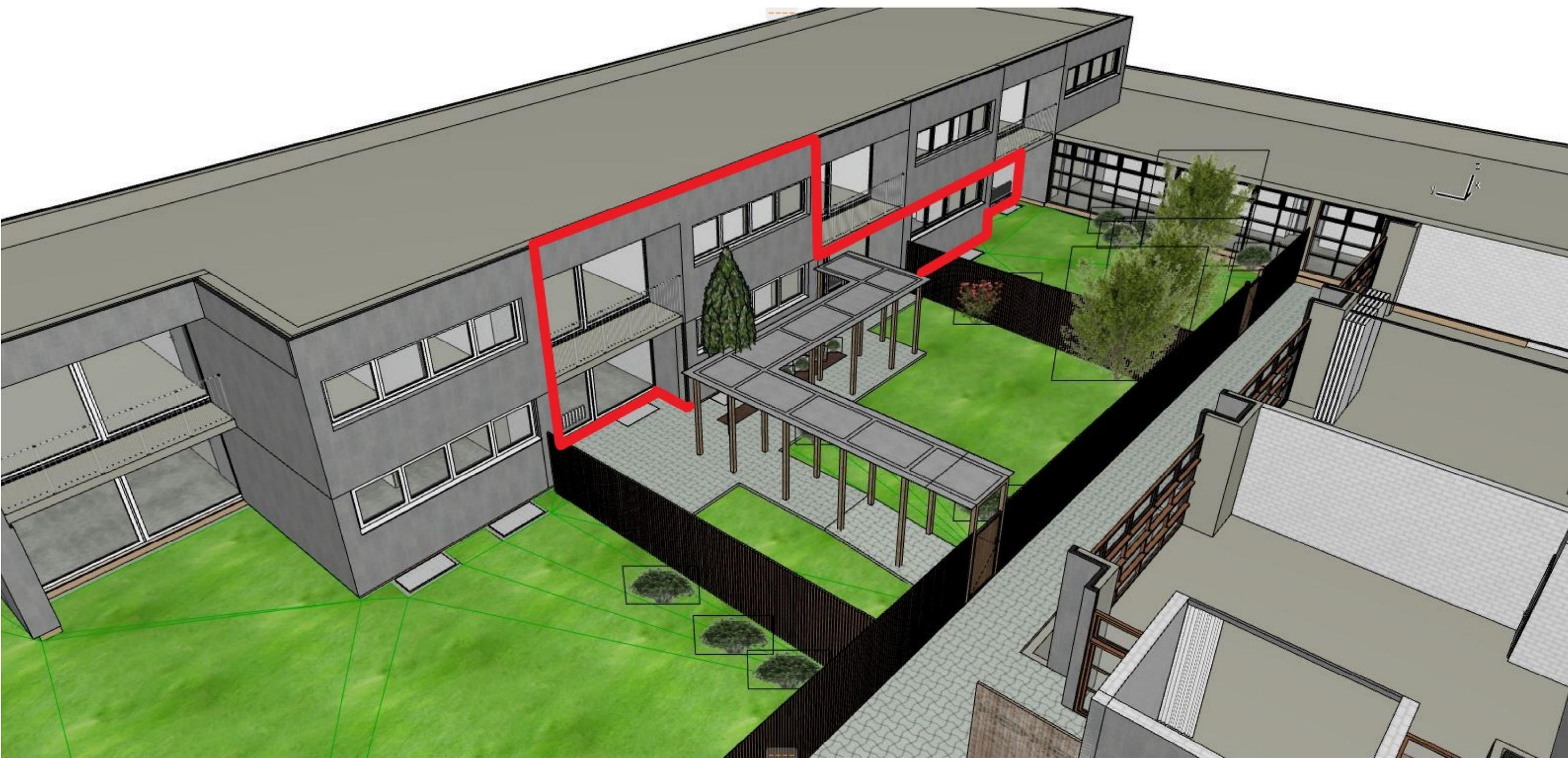
N 5899139 m

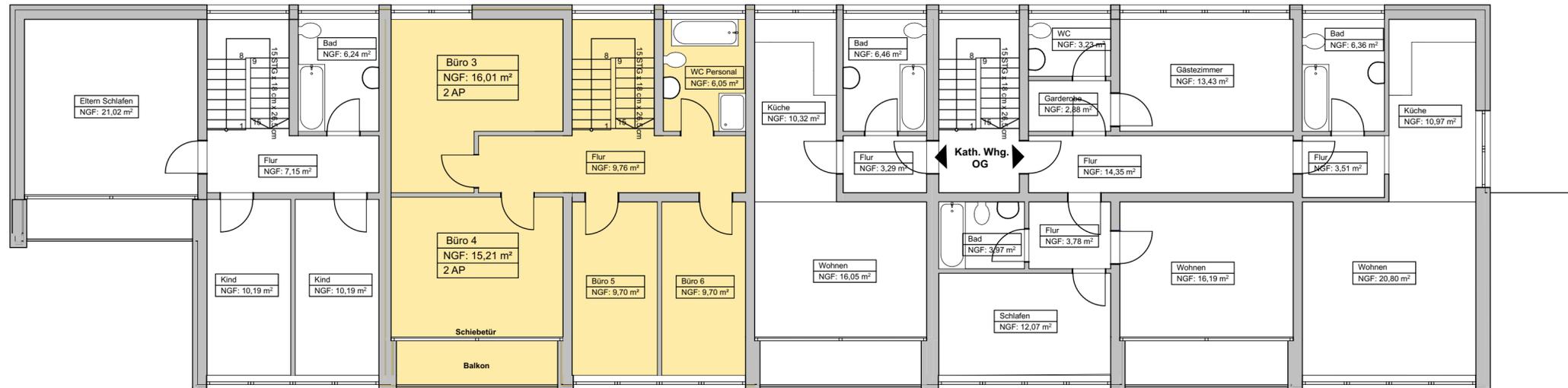


© 2020 – Alle Rechte vorbehalten

E 595458 m

1:5.000





Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.

E													
D													
C													
B													
A													
Index	Datum	geändert - ergänzt				Gez.							

Pfad: P:_Gemeinsam-
VI-811007 Soziale
Einrichtungen, Jugendzentren
Ökum. Zentrum St. Stephanus
Zeichnungen ARCHICAD
2024-02-09 St. Steph.
Akt.Grundriss-geb.ÖM

Planung:
Bachmann

Planungsphase:
Entwurf

Zechn.:
Sch.-W.

Bauherr Planung

Hanestadt Lüneburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Gebäudewirtschaft

Projekt:
Nutzungskonzept
Stadtteilhaus Kaltenmoor
im Ökumenischen
Zentrum St. Stephanus



Maßstab: 1:100
Datum: 15.04.24
Darstellung:
Obergeschoss



- VORHANDEN
- NEU
- ABBRUCH

Index	Datum	geändert - ergänzt	Gez.
E			
D			
C			
B			
A			

Pfad: P:_Gemeinsam-
VI-81007_Soziale
Einrichtungen, Jugendzentren
Ökum. Zentrum St. Stephanus
Zeichnungen ARCHICAD
2024-02-09 St. Steph.
Akt.Grundrisse-geb.GM

Planungsphase:
Entwurf

Zechn.:
Sch.-W.

Planung:
Bachmann

Bauherr Planung

Hanestadt Lüneburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Gebäudewirtschaft

Projekt:
**Nutzungskonzept
Stadtteilhaus Kaltenmoor
im Ökumenischen
Zentrum St. Stephanus**

Maßstab: 1:100
Datum: 15.04.24
Darstellung:
Kellergeschoss

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer
eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.

Geschoss	evangelischer Gebäudeteil		katholischer Gebäudeteil	
Erdgeschoss	mögliche Nutzung	Fläche in m²	mögliche Nutzung	Fläche in m²
	Büro ASD 1 - 2 Arbeitsplätze	16,34	Büro Stadtteilmanagement	19,90
	Büro ASD 2 - 2 Arbeitsplätze	18,96	Büro Seniorenarbeit	11,72
	Besprechungsraum	19,90	WC	4,74
	offener Treff	15,19	Teeküche	7,56
	Küche	9,95	WC Personal	2,60
	WC Besucher	2,60	Flur	7,86
	Flur / Garderobe	17,59	Garderobe	4,34
	2 Terrassen (1/4)	<u>2,62</u>	Gruppenraum	15,96
			Terrasse (1/4)	<u>1,31</u>
	Zwischensumme EG	103,15	Zwischensumme EG	75,99
Obergeschoss	Büro ASD 3 - 2 Arbeitsplätze	16,01		
	Büro ASD 4	9,70		
	Büro ASD 5	9,70		
	Büro ASD 6 6	15,21		
	WC Personal	6,05		
	Flur	9,76		
	Balkon (1/4)	1,18		
	Summe Obergeschoss	67,61		
Gesamtfläche EG + OG		170,76		75,99
Kellergeschoss	ausgebauter Kellerraum	14,25		
	Abstellraum	20,95		
	Abstellraum	19,89		
	Technikraum	14,65		
	Abstellraum/EDV Server	5,82		
	Flur/Treppe	10,19		
	Hausanschlussraum	2,62		
Gesamtfläche KG		88,37		
GRUPPENRAUM 5 ÖKZ		60,50		
Nutzfläche gesamt		307,25		
ohne Keller				



Stadtratsfraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Hansestadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Ihr Ansprechpartner
Hiltrud Lotze
Uwe Nehring

Lüneburg, 13.06.2024

– Ein Stadtteilhaus für Kaltenmoor

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

Die SPD-Fraktion stellt zum TOP 14 der Ratssitzung am 20.06.24

Vorlage VO/11196/24, Anmietung von Räumlichkeiten im ökum. Gemeindezentrum St. Stephanus für Stadtteilarbeit sowie Verzicht auf Fördermittel zum Neubau eines Stadtteilhauses

folgenden Änderungsantrag:

- **Das Stadtteilhaus Kaltenmoor wird – wie vom Rat am 06.12.2018 einstimmig beschlossen - am Standort der ehemaligen AWO-Kita in der Graf-von-Moltke-Straße errichtet.**
- **Das bestehende Gebäude wird bedarfsgerecht saniert und umgebaut, um den im Bestandsgebäude enthaltenen ökologischen Vorteil der „grauen Energie“ zu nutzen.**
- **Das Vorhaben wird mit den bereits zugesagten Fördermitteln aus dem Programm „Investitionspakt - Soziale Integration im Quartier“ in Höhe von 1,15 Mio. Euro realisiert. Weitere Mittel werden in die Haushalte 2025ff eingestellt; aktuelle evtl. relevante Förderprogramme (Stichwort „Graue Energie“) werden zur Finanzierung genutzt.**

Begründung:

Kaltenmoor ist mit über 10.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste und vielfältigste Stadtteil Lüneburgs. Das Miteinander der unterschiedlichen Nationalitäten, die kulturelle und religiöse Vielfalt, aber auch eine schwierig bleibende soziale und ökonomische Situation spiegeln sich in allen Lebensbereichen der Menschen im Stadtteil Kaltenmoor und in der Verschiedenartigkeit ihrer Interessenlagen wider. Sie leben überwiegend beengt in Hochhäusern und benötigen öffentlich zugängliche Orte/Räume und Angebote, um sich zu begegnen, um Vertrauen zwischen den Kulturen, aber auch zwischen den Religionen herzustellen.

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzende:
Hiltrud Lotze
Uwe Nehring

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

• • •

Für das sog. Stadtteilhaus Räume im St.-Stephanus-Zentrum anzumieten, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, wird den Menschen und der Situation in Kaltenmoor nicht gerecht:

Das sog. Stadtteilhaus ist räumlich eingezwängt in ein eindeutig den beiden christlichen Kirchen zugeordnetes Gebäude. Für Menschen anderer Glaubensgemeinschaften kann dies eine Hürde sein, das Haus anzunehmen.

Für die Größe Kaltenmoors ist das sog. Stadtteilhaus zu klein. Es soll überwiegend Raum für Beratungsbüros bieten (angemietete Wohnungen), aber sehr wenig Platz für freie Begegnungen, Veranstaltungen usw. Zum Vergleich: Oedeme mit rund 5000 Einwohnern hat ein Stadtteilhaus mit einem Veranstaltungssaal (188 m²) und einer Gesamtnutzfläche von rund 400 m².

Uns stellt sich die Frage, ob die Menschen in Kaltenmoor der Verwaltung weniger wert sind als in Oedeme?

Außerdem stellen wir klar, dass das Stadtteilhaus Kaltenmoor in der Graf-von-Moltke-Straße bereits beschlossen worden ist! Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 einstimmig folgenden Beschluss gefasst, siehe dazu den Auszug aus dem Protokoll der **Ratssitzung vom 06.12.2018**:

„Antrag auf Förderung zur Finanzierung eines Stadtteilhauses in Kaltenmoor im Förderprogramm:

Investitionspakt- Soziale Integration im Quartier

Vorlage: VO/8135/18

Beschluss:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Die Antragstellung für das Bundesprogramm „Investitionspakt - Soziale Integration im Quartier“ mit dem Projekttitle „Ein Stadtteilhaus für Kaltenmoor“ wird befürwortet.

Für den Fall der Programmaufnahme sind die Baumaßnahme des Abrisses des Gebäudebestandes der alten AWO-Kita in der Graf-von-Moltke-Str. und den Neubau eines Stadtteilhauses an gleicher Stelle entsprechend der Programmziele und innerhalb des Förderzeitraums bis Ende 2022 umzusetzen.

Die erforderlichen Mittel im Haushalt werden bei Programmaufnahme in Höhe von bis zu 2,9 Mio. EUR bereitgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag beim Fördergeber einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 39

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0“

Wir erwarten, dass dieser Beschluss des Rates von 2018 ernst genommen und von der Verwaltung endlich umgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen



Hiltrud Lotze



Uwe Nehring



Gruppe im Rat der Hansestadt Lüneburg

Gruppensprecherin: Marianne Esders
Reichenbachstraße 2, 21335 Lüneburg
marianne.esders@dielinke-lueneburg.de

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 19.06.2024

Änderungsantrag an die Vorlage VO/11196/24: „Anmietung von Räumlichkeiten im ökum. Gemeindezentrum St. Stephanus für Stadtteilarbeit sowie Verzicht auf Fördermittel zum Neubau eines Stadtteilhauses“ zur Ratssitzung am 20.6.2024

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

bei den in der Verwaltungsvorlage VO/11196/24 genannten Entscheidungsoptionen fehlt aus Sicht der Gruppe Die PARTEI / Die Linke eine Option d), die es ermöglicht, die Räumlichkeiten des Ökumenischen Zentrums St. Stephanus schnellstmöglich anzumieten und gleichzeitig die ehemalige AWO-Kita für umfassende Stadtteilentwicklung in Kaltenmoor nicht aus den Augen zu verlieren.

Die Gruppe Die PARTEI / Die Linke bittet daher die Verwaltung, die vom Verwaltungsausschuss und zuvor vom Sozial- und Finanzausschuss bevorzugte Alternative b) einer zeitnahen Anmietung der Räumlichkeiten des Ökumenischen Zentrums St. Stephanus für die Stadtteilarbeit in Kaltenmoor umzusetzen und diesen Beschluss aber nicht als letzten Schritt, sondern als ersten Schritt und Einstieg in ein umfassendes Stadtteilmanagementkonzept in Kaltenmoor zu werten. Die Realisierung eines Stadtteilhauses in den beengten Räumlichkeiten des Ökumenischen Zentrums St. Stephanus kann nur als ein einzelner Baustein eines umfassenden Stadtteilentwicklungskonzeptes betrachtet werden. Somit sollte auch die AWO-Kita inklusive der bereits eingeworbenen Fördermittel als Bestandteil einer umfassenden Stadtteilentwicklung nicht aus den Augen verloren werden.

Begründung:

Die Bereitstellung eines Stadtteilhauses in Kaltenmoor ist überfällig und wurde über viele Jahre verzögert, auch dann noch, als Fördermittel bereits eingeworben waren. Ausführliche Beratungen zu einer auf Langfristigkeit ausgelegten Stadtteilentwicklung und die dafür notwendige konzeptionelle Einbettung in die in Kaltenmoor zu realisierenden Aufgaben und Projekte mit den betreffenden Akteur*innen hat es in naher Vergangenheit nicht in ausreichendem Maße gegeben.

Als Einstieg und ersten Schritt für eine Verstetigung der Arbeit des Quartiersmanagers, der zusätzlichen Verortung des Stadtteilmanagements und der damit verbunden Gemeinwesenarbeit ist die Errichtung eines Stadtteilhauses in den Räumen des Ökumenischen Zentrums St. Stephanus geeignet.

Eine abschließende Konzeption der Stadtteilarbeit ist aber noch unter der Berücksichtigung der für das Gemeinwesen vor Ort genutzten Wohnung in der Graf-von-Moltke-Str. 7 und des Ju.-Le.-Treffs in der Julius-Leber-Str. 4 zu treffen.

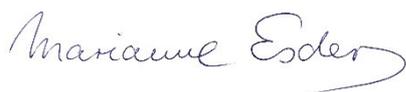
Da es eine Konzentration Sozialer Hilfe um den St. Stephanus-Platz herum gibt und nicht abzusehen ist, inwieweit das christliche geprägte Gebäude des Ökumenischen Zentrums Bewohner*innengruppen ausschließt und da weitere dringende Themen für die Stadtteilentwicklung Kaltenmoor bestehen (z.B. die Absicherung der medizinische Grundversorgung), sollte die ehemalige AWO-Kita weiterhin Bestandteil der konzeptionellen Weiterentwicklung eines integrierten Handlungskonzepts bleiben. Es ist ein Trugschluss die Vielschichtigkeit des Stadtteils und die sich immer verändernden Umstände für die Menschen in Kaltenmoor allein auf den Bereich St. Stephanus zu konzentrieren.

Hinzu kommt, dass bisher kein erkennbares Nutzungskonzept für ein Stadtteilzentrum in den Räumen des Ökumenischen Zentrums St. Stephanus erarbeitet wurde. Zurzeit gibt es einen Grundriss und Absichtserklärungen. Die in der Verwaltungsvorlage angeführten Schlagwörter sind mit den dafür vorgesehenen Akteur*innen nicht abgestimmt. Vertreter*innen der Organisationen und Gruppen, die laut Verwaltungsvorlage von einem Stadtteilhaus profitieren sollen, wurden bis auf kurze Wortwechsel und vage Ankündigungen nicht in den Entscheidungsfindungsprozess eingebunden. Von den genannten Akteur*innen konnten keine Vorschläge eingebracht, diskutiert und abgewägt werden. Auch den Ratsmitgliedern liegt keinerlei Dokumentation über akteursorientierte Beratungs- und Entscheidungsfindungsprozesse für die Stadtteilentwicklung in Kaltenmoor vor.

Der Mietvertrag zwischen St. Stephanus, St. Marien und Frau Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch ist schon vorformuliert und aufgesetzt, bevor der VA und Rat eine finale Entscheidung getroffen haben. Es entsteht der Eindruck, die Stadtverwaltung wolle im Zeitraffer Versäumnisse nachholen. Dabei versäumt sie selbst die Möglichkeit, mit den vom Stadtteilhaus angesprochenen Akteur*innen ins Gespräch zu gehen, um sich den nötigen Einblick in lokale Bedürfnisse zu verschaffen, diese in der Umsetzung ausreichend abzubilden und breite, auf Langfristigkeit angelegte konzeptionelle Überlegungen anstreben zu können.

Der Stadtteil Kaltenmoor braucht keine weiteren engen Räumlichkeiten, die angemietet werden, um schnell ein halbwegs zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen. Was Kaltenmoor braucht, ist ein regionales Versorgungszentrum. Ein solches Versorgungszentrum, das gut durchdacht und umgesetzt wird, könnte als Modellprojekt gelungener Stadtteilarbeit auch problemlos die nötigen Fördermittel anziehen. Dafür braucht es eine Kommunikationsleistung, die eine gute Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit den betreffenden Akteur*innen in Kaltenmoor und eine Integration dieser Akteur*innen in die Planungs-, Entscheidungsfindungs- und Umsetzungsprozesse gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen



Gruppensprecherin Die PARTEI / Die Linke