

*Betreff:***Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet", Herstellung Ersatzgebäude Westbahnhof 1***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

10.11.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 21.11.2023

*Sitzungstermin**Status*

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis) 23.11.2023

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung) 05.12.2023

Ö

Ö

Beschluss:

„Der Herstellung des Ersatzbaus am Standort „Westbahnhof 1“ wird zugestimmt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 2,23 Mio. Euro. Die nicht förderfähigen Kosten werden auf rd. 200.000 Euro geschätzt. Die förderfähigen Kosten in Höhe von rd. 2,03 Mio. Euro werden zu zwei Dritteln aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen finanziert, ein Drittel verbleibt als städtischer Eigenanteil.“

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Das Grundstück „Westbahnhof 1“ befindet sich im Sanierungsgebiet "Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt". Für die Sanierung ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorgesehen. Die Beschlusskompetenz liegt damit gem. § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig beim Ausschuss für Planung und Hochbau.

Vorbemerkung

Im Jahr 2016 hat die Stadt das Gebäude Westbahnhof 1 im Vorkaufsrecht erworben. Bei dem Gebäude handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgebäude aus den 1950er Jahren. Es wurde errichtet nachdem das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1886 im 2. Weltkrieg vollständig zerstört wurde. Seit Anfang 2023 ist das Gebäude unbewohnt, damit die geplante Baumaßnahme umgesetzt werden kann.

Die Umnutzung des Gebäudes bzw. des Grundstücks ist eine Maßnahme aus der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts (DS 19-11460). Eine soziokulturelle Nutzung ist vorgesehen. Das Grundstück verbleibt im städtischem Eigentum. Eine Umnutzung hat sich jedoch als nicht wirtschaftlich herausgestellt. Daher wird ein Ersatzgebäude umgesetzt.

Geplante Nutzung

Das städtische Gebäude Westbahnhof 1 soll künftig vom Mütterzentrum Braunschweig e. V. / Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Das Mütterzentrum hat folgenden Raumbedarf benannt:

- Eltern-Kind-Café mit Spielecke
- professionelle Küche mit Speisenausgabe zum Café hin und Verkaufsmöglichkeit nach außen (Kiosk)

- großer Multifunktionsraum (Saal)

Neben diesen Hauptnutzungen werden zusätzlich Personal-, Lager-, Toiletten- und Nebenräume benötigt. Auf Wunsch der Politik wird außerdem eine von außen zugängliche öffentliche Toilette in das Gebäude integriert.

Die geplante Nutzung wurde in der Sitzung des Sanierungsbeirats am 01.06.2023 vorgestellt. Die Maßnahme wurde durchweg positiv bewertet. Darüber hinaus wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Möglichst wenig versiegelte Flächen im Außenbereich (Parkplatzbereich).
- Für die Toilettenspülung sollte Regenwasser verwendet werden.
- Es soll eine Regenwasserrückgewinnung erfolgen.
- Das öffentliche WC soll als Euro-WC ausgeführt werden.
- Eine Reminiszenz an das frühere Bahnhofsgebäude ist wünschenswert, z. B. eine Kinderlok zum Klettern im Außenbereich.
- Photovoltaik und Wärmepumpentechnik sollten berücksichtigt werden.
- Es könnte Holz als Werkstoff verwendet werden, da sich in der Nähe die frühere große Holzhandlung befand und das Altgebäude ein Fachwerkgebäude war.
- Der Einsatz von Beton als Werkstoff soll auf das unvermeidbare Minimum reduziert werden.

Inwieweit diese Anregungen berücksichtigt werden können, wird die weitere Planung zeigen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden wie folgt kalkuliert:

Herrichten und Erschließen	138.700 Euro
Bauwerk – Baukonstruktionen	596.500 Euro
Bauwerk – Technische Anlagen	161.500 Euro
Umweltziele Begrünung	99.700 Euro
Außenanlagen	165.000 Euro
Ausstattung und Kunstwerke	50.000 Euro
<u>Baunebenkosten</u>	<u>363.400 Euro</u>
Gesamtkosten ohne Sicherheit	1.574.800 Euro
<u>Zzgl. 5 % Sicherheit</u>	<u>78.800 Euro</u>
Zwischensumme	1.653.600 Euro
Index 2023 10,48 % auf 1.653.600 Euro	173.300 Euro
Index 2024 10,48 % auf 1.826.900 Euro	191.500 Euro
Index 2025 10,48 % auf 2.018.400 Euro	211.600 Euro
Gesamtkosten inkl. Indexierung	2.230.000 Euro

Die nicht förderfähigen Kosten werden auf rd. 200.000 Euro geschätzt (z.B. Erschließung, Eigenleistungen). Sofern die indizierten Kosten tatsächlich entstehen, sind sie zuwendungsfähig. Die zuwendungsfähigen Kosten betragen demzufolge ca. 2,03 Mio. Euro. Darüber hinaus ist vorgesehen, weitere Fördermittel zur energetischen Sanierung einzuwerben.

Die zuwendungsfähigen Kosten werden zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen finanziert, 1/3 der zuwendungsfähigen Kosten verbleiben als städtischer Eigenanteil in Höhe von rd. 680.000 Euro. Seitens der Stadt beläuft sich der Kostenanteil somit auf rd. 880.000 Euro. Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ stehen nach derzeitigem Planungsstand (Haushalt 2023 / IP 2022-2027) ausreichend Haushaltsmittel durch Kostenanpassungen bei anderen Maßnahmen zur Verfügung.

Die konkrete Planung der Maßnahme beginnt umgehend nach der Beschlussfassung. Die Umsetzung wird voraussichtlich im Jahr 2025 beginnen.

Folgekosten

Um einen adäquaten Betrieb des „Bahnhofs-MüZe“ zu gewährleisten, ist der Mütterzentrum Braunschweig e.V. auf die Gewährung zusätzlicher städtischer Zuwendungsmittel angewiesen. Aktuell erhält der Verein durch die Sozialverwaltung jährliche Zuwendungen in Höhe von 229.600 Euro (Ansätze Haushaltsjahr 2023).

Insgesamt beläuft sich die erste Kalkulation der zusätzlich notwendigen Zuwendungsmittel für das benötigte Personal auf ca. 58.000 Euro pro Jahr. Es ist vorgesehen, diese Zuwendungen über den Teilhaushalt des Fachbereichs Soziales und Gesundheit zu gewähren. Mit der Aufnahme des Betriebes wird nicht vor 2027 gerechnet.

Die mit dem neuen Angebot entstehenden Sachkosten für verschiedenste Einrichtungsgegenstände werden vom Verein über Eigenmittel aus Spenden und Drittmittelförderungen finanziert.

Größere Reparaturen am Gebäude bzw. Arbeiten am Gelände sowie die Unterhaltung und Pflege der geplanten öffentlichen Toiletten obliegen der Stadt Braunschweig und verursachen entsprechende Kosten in Höhe von voraussichtlich 5.000 Euro pro Jahr.

Hinsichtlich der Vermietung der Räumlichkeiten soll auf das interne Vermieter-/Mietermodell zurückgegriffen werden, wonach der Teilhaushalt 50 auch für die Erstattungen des Mietzinses an den Fachbereich 65 Gebäudemanagement verantwortlich wäre. Die Miethöhe (Nettokaltmiete) wird voraussichtlich ca. 13.600 Euro pro Jahr betragen.

Die zusätzlich notwendigen Zuwendungen und weitere städtische Leistungen für den Betrieb durch den Mütterzentrum Braunschweig e.V. werden wie folgt geschätzt:

Personalkosten	58.000 Euro p.a.
Verzicht Erhebung Mietzins	13.600 Euro p.a.
Pflege Gebäude, Außenanlagen, Toiletten	5.000 Euro p.a.
Gesamtkosten Betrieb	76.600 Euro p.a.

Die dafür zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel werden für den Haushalt 2027 angemeldet.

Beteiligung

Auf Grundlage dieser Beschlussfassung erfolgt zunächst die konkrete Planung. Der Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss erfolgt in einer späteren Gremienbeteiligung nach Abschluss der Planung.

Der Sanierungsbeirat wird bzw. wurde mit seiner Sitzung am 16. November 2023 in die Beratungsfolge einbezogen.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält diese Vorlage zur Kenntnis.

Leuer

Anlage/n:
keine