Neubau TAS Norderstedt

Sozialausschuss der Stadt Norderstedt, 21. September 2023

Diakonie Diakonisches Werk Hamburg-West/Südholstein

Ein NEUES Zuhause für den Tag in Norderstedt

- Das Diakonische Werk Hamburg-West/Südholstein (DW) plant den Neubau der Tagesaufenthaltsstätte (TAS) Norderstedt, um ein angemessenes Angebot bei steigenden Besucherzahlen und erhöhtem Raumbedarf aufrechtzuerhalten.

Diakonie

Baukostenschätzung zum 16.09.2021 – Antrag bei der Stadt Norderstedt

Kosten- und Finanzierungsplan					
Kosten Bau		Finanzierung Bau			
Bau-investition	1.500 T€	Eigenmittel	250 T€	Diakonisches Werk	100 T€
Architekten-leistungen	zu klären			Spenden	150 T€
Innen-einrichtung	zu klären			Architekten-leistungen	zu klären
				Eigen-leistung	zu klären
		Zuschüsse und Förder-mittel	1.250 T€	Stadt Norderstedt (beantragt)	700 T€
				BAFA Förderung (geplant)	250 T€
				Stiftung Dt. Hilfs-werk (geplant)	300 T€
Summe	1.500 T€	Summe			1.500 T€

Diakonie

Nach der Zusage der Stadt Norderstedt

- 16.09.2021: Stadt Norderstedt gewährt Zuschuss von 800 T€ für den Neubau der Stadt Norderstedt
- Eine erste Baukalkulation nach DIN 276 bestätigt die Baukostenschätzung:
  - Baukosten: 1.628 T€ (statt der geschätzten 1.500 T€)
  - Dazu kommen für die Inneneinrichtung: 88 T€ ,
- Veränderungen bei den Fördermitteln:
  - Umstellung der Förderung für klimafreundliches Bauen (BAFA-Förderung) auf zinsvergünstigte Darlehen
    ⇨ Entfall der geplanten Fördermittel von 250 T€
  - Verminderung der möglichen Förderung durch die Stiftung Deutsches Hilfswerk, statt dessen Antrag bei der Aktion Mensch
    ⇨ Förderung in Höhe von 250 T€ statt 300 T€
  - Antrag bei der Stiftung Wohnhilfe
    ⇨ Förderung in Höhe von 125 T€
- Während das DW die sich auftuende Lücke bei den Fördermitteln stopft, steigen die Baukosten …
- … und steigen und steigen von 1.628 T€ um 32 % auf 2.157 T€!

Diakonie

Planung aufgrund konkreter Angebote vom Frühjahr 2023

Kosten- und Finanzierungsplan Neubau TAS Norderstedt per 25.08.2023							
Kosten Bau				Finanzierung Bau			
Bau-investition	2.157 T€	Bauleistungen	1.996 T€	Eigenmittel	570 T€	Diakonisches Werk	200 T€
		Architekten-leistungen	161 T€			Weitere kirchliche Eigenmittel	100 T€
Innen-einrichtung	88 T€	Innen-einrichtung	88 T€			Spende Architekten-leistung	80 T€
						Eigenleistung	10 T€
						Spenden	180 T€
				Zuschüsse und Förder-mittel	1.175 T€	Stadt Norderstedt (bewilligt)	800 T€
						Aktion Mensch (bewilligt)	250 T€
						Stiftung Wohnhilfe (bewilligt)	125 T€
				Differenz	500 T€	Finanzierungsbedarf	500 T€
Summe			2.245 T€	Summe			2.245 T€

Diakonie

Finanzierungsbedarf vermindern: Mögliche Varianten zum Bau wie geplant

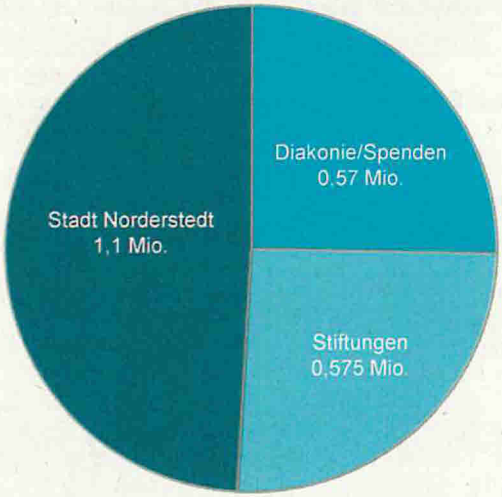
- Statt zweigeschossig (vorerst) nur eingeschossig bauen:
  - Nur EG mit 50 % der Fläche, d.h. 247,97 qm statt 495,94 qm.
  - Im EG vorhandene Räume:
    - Küche
    - großer Aufenthaltsraum
    - zugehörige Sanitärräume
    - Hauswirtschaftsraum
    - Flure und Hausanschlussraum
    - Ein Raum für Beratung und als Büro
  - Ohne das OG fehlende Räume:
    - sechs Räume für Beratung und Aufenthalt
    - ein dringend benötigter Lagerraum
    - Aufenthaltsraum für die haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter

- Es würden 50 % der geplanten Fläche fehlen. Dafür könnten (vorerst) 500 T€ = 23 % der Baukosten eingespart werden.
- Eine spätere Aufstockung um das OG würde zusätzliche Kosten verursachen.

Diakonie

Finanzierungsbedarf decken: Optionen und Vorschläge

- Hintergrund:
  - Aufgrund der Baukostenschätzung von ca. **1,5 Mio. €** war die Stadt Norderstedt bereit, gut die Hälfte der Kosten zu tragen.
- Aktuelle Lage:
  - Jetzt betragen die Baukosten **2,245** Mio. €. Die knappe Hälfte dieser Kosten liegt bei **1,1 Mio. €**.
- Vorschlag:
  - Wenn die Stadt Norderstedt ihren Beitrag um **300 T€** erhöht, würde sie mit **1,1 Mio. €** knapp die Hälfte der Kosten tragen.
- Konsequenz:
  - Der verbleibende Finanzierungsbedarf würde dann bei **200 T€** liegen.
  - Das Diakonische Werk würde versuchen, diesen Betrag von Stiftungen einzuwerben, die soziale Projekte mit großen Beträgen fördern.



Diakonie

Warum wir die TAS brauchen, …

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen? Anmerkungen? Ergänzungen?

Andrea Makies
E-Mail: andrea.makies@diakonie-hhsh.de

Diakonie Diakonisches Werk Hamburg-West/Südholstein