

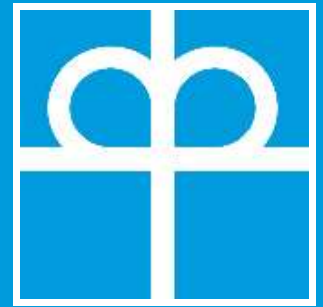
# PROJEKTBERICHT

## Tagesaufenthaltsstätte Norderstedt

Lütjenmoor 17a • 22850 Norderstedt  
Tel. 040 523 20 70 • Fax 040 52 38 54 33

Christian Goßler, Projektsteuerung  
christian.gossler@diakonie-hhsh.de  
Tel. 040 558 220 141

# 2023



## Diakonisches Werk Hamburg-West/Südholstein

### Projektbericht Neubau der Tagesaufenthaltsstätte Norderstedt 2021-2023 und Antrag

#### Ausgangssituation Baukosten und Finanzierung:

- 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.
- Eine erste qualifizierte Baukostenschätzung ergibt eine Bausumme von 1.500 T€. Auf Grundlage dieser Summe bittet das DW die Stadt Norderstedt 2021 um einen Zuschuss:

Kosten- und Finanzierungsplan Neubau TAS Norderstedt					
Kosten Bau		Finanzierung Bau			
Baukosten	1.500 T€	Eigenmittel	250 T€	Diakonisches Werk	100 T€
Architektenleistung	zu klären			Spenden (davon 90 T€ geplant)	150 T€
Inneneinrichtung	zu klären			Spende Architektenleistungen	zu klären
				Eigenleistung	zu klären
		Zuschüsse und Fördermittel	1.250 T€	Stadt Norderstedt (beantragt)	700 T€
				BAFA Förderung (geplant)	250 T€
				Stiftung Deutsches Hilfswerk (geplant)	300 T€
<b>Summe</b>	<b>1.500 T€</b>	<b>Summe</b>			<b>1.500 T€</b>

- Der Sozialausschuss der Stadt Norderstedt beschließt am 16.09.2021 einen Zuschuss in Höhe von 800 T€. Damit übernimmt die Stadt Norderstedt 53 % der geschätzten Baukosten.
- Eine erste Baukalkulation nach DIN 276 bestätigt im Februar 2022 die Baukostenschätzung im Wesentlichen: Die Baukosten betragen 1.628 T€ (statt der geschätzten 1.500 T€). Dazu kommen für die Inneneinrichtung 88 T€.

## Veränderungen bei Finanzierung und Baukosten:

- Dann kommt es zu Änderungen bei den Fördermitteln:
  - Die Förderung für klimafreundliches Bauen wird auf zinsvergünstigte Darlehen umgestellt. Damit entfallen 250 T€ BAFA-Förderung.
  - Die mögliche Förderung durch die Stiftung Deutsches Hilfswerk wird vermindert. Deshalb stellt das DW einen Förderantrag bei der Aktion Mensch und bekommt den bewilligt. Dadurch kann das DW statt der geplanten 300 T€ immerhin Fördermittel in Höhe von 250 T€ einwerben.
  - Außerdem gelingt es dem DW, eine weitere Stiftung für eine Förderung zu gewinnen. Die Stiftung Wohnhilfe bewilligt 125 T€ für den Neubau der TAS Norderstedt.
- Während das DW daran arbeitet, dass die Fördermittelausfälle ausgeglichen werden, steigen die Baupreise von 1.628 T€ um 32 % auf 2.157 T€ (kalkuliert auf Basis konkreter Leistungsangebote im Frühjahr 2023).
- In der Folge verdreifacht das DW den Anteil von Eigenmitteln aus Kirche und Diakonie und verstärkt die Spendenakquise. Trotzdem ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 500 T€:

Kosten- und Finanzierungsplan Neubau TAS Norderstedt					
Kosten Bau		Finanzierung Bau			
Baukosten	2.157 T€	Eigenmittel	570 T€	Diakonisches Werk	200 T€
Inneneinrichtung	88 T€			Weitere kirchliche Eigenmittel	100 T€
				Spende Architekten- + Eigenleistung	90 T€
				Spenden	180 T€
		Zuschüsse und Fördermittel	1.175 T€	Stadt Norderstedt (bewilligt)	800 T€
				Aktion Mensch (bewilligt)	250 T€
				Stiftung Wohnhilfe (bewilligt)	125 T€
		Bedarf	500 T€	Finanzierungsbedarf	500 T€
<b>Summe</b>	<b>2.245 T€</b>	<b>Summe</b>			<b>2.245 T€</b>

- Um die Baukosten zu senken, prüft das DW, wie es sich auswirken würde, wenn statt des geplanten zweigeschossigen Baus (EG+OG), (vorerst) nur eingeschossig gebaut würde, also mit 247,97 qm nur 50% der geplanten 495,94 qm:
  - Dann könnten Küche und ein großer Aufenthaltsraum mit den zugehörigen Sanitärräumen, Hauswirtschaftsraum, mit Fluren und Hausanschlussraum realisiert werden. Für Beratung und als Büro stünde ein Raum zur Verfügung.
  - Auf die im OG geplanten zusätzlichen sechs Räume für Beratung und Aufenthalt sowie auf den dringend benötigten Lagerraum und den Aufenthaltsraum für die haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter müsste dann (vorerst) verzichtet werden.
  - Da der Neubau gerade geplant wurde, um das Raumangebot zu vergrößern, wäre eine Verkleinerung des Bauvorhabens ein großer Verlust. Die erzielbaren Einsparungen dagegen wären relativ gering: Dem OG lassen sich nur 23% der Baukosten = 500 T€ zurechnen.
  - Außerdem würde eine nachträgliche Aufstockung zusätzliche Kosten verursachen und die gesamten Baukosten nochmals erhöhen.
- Um weitere Fördermittel für den Neubau zu gewinnen, stellt das DW im August 2023 einen Förderantrag bei der Dorit & Alexander Otto Stiftung, die ausgewählte soziale Projekte mit

größeren Beträgen fördert. Da Stiftung und DW bisher nicht zusammenarbeiten, ist eine Förderung ungewiss. Erste Gespräche verlaufen freundlich und unverbindlich.

### Bauzeitenplanung:

- Die steigenden Baukosten und der wachsende Finanzierungsbedarf führen dazu, dass das DW den Baubeginn verschieben muss. Aktuell plant das DW die ersten vorbereitenden Erdarbeiten noch in 2023 und einen Baubeginn, sowie die Finanzierung vollständig gesichert ist.
- Das DW strebt den Abschluss des Rohbaus mit Dach, Fenstern und Türen im Frühjahr 2024 an. Den gesamte Innenausbau möchte das DW zur Jahresmitte 2024 abgeschlossen haben.
- Eine Endabrechnung des Baus soll nach dem Bauabschluss erstellt werden.

### Optionen:

- Wenn die Stadt Norderstedt einen Anteil an den gesamten Kosten von ca. 50 % tragen will (wie bei der ersten Entscheidung über einen Zuschuss für das Bauprojekt), dann würde sich bei den aktuellen Kosten in Höhe von 2.245 T€ eine Erhöhung des Zuschusses um wenigstens 300 T€ auf 1.100 T€ ergeben.
- Eine darüber hinausgehende Erhöhung würde den Finanzierungsbedarf weiter decken und einen schnellen Baubeginn ermöglichen. Ein schneller Baubeginn mindert das Risiko weiterer Baupreissteigerungen und die Entstehung neuer Finanzierungsbedarfe, etwa durch Ablauf von Fristen für den Abruf bereits zugesagter Fördermittel.

### Antrag:

- Das DW bittet um eine Erhöhung des Zuschusses zur Deckung des neu entstandenen Finanzierungsbedarfs.
- Das DW bittet um Bereitstellung des gesamten Zuschusses (800 T€ + Erhöhung) bis zum Jahresende 2024.