



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Antwort öffentlich	Drucksachen-Nr.: XIX-1839.1
	Datum: 27.01.2014
	Aktenzeichen: 378.70-01

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
	Bezirksversammlung Bergedorf	30.01.2014

Planungen und Kosten Lichtwarkhaus Neubau

Sachverhalt:

Kleine Anfrage des BAbg. [Penz](#) (Piratenpartei)

Im vergangenen Jahr wurden Pläne zur Erneuerung des stark renovierungsbedürftigen Bergedorfer Lichtwarkhauses vorgestellt. Die Pläne sehen vor, das bestehende Lichtwarkhaus abzureißen und auf dieser Fläche Wohnraum zu schaffen. Dabei soll ein hoher Anteil sozialen Wohnungsbaus generiert werden. Aus dem Verkauf der Grundstücksfläche und den „nicht ausgegebenen“ Renovierungskosten für das alte Lichtwarkhaus sollte dann direkt an der B5 ein neues mehrstöckiges Gebäude (Lichtwarkhaus) entstehen.

Die Bergedorfer Zeitung berichtete in ihrer Ausgabe von 2. Januar unter der Überschrift: "Lichtwark-Ei: Das Geld reicht nicht", dass diese Pläne nicht mehr aktuell sind, da man für den Verkauf des Grundstückes offensichtlich nicht den gewünschten Preis erzielen könnte.

Geplant war es, mit dem eingesparten Geld für die nicht mehr durchzuführende Renovierung des bestehenden Hauses, zusammen mit dem Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks ein neues Gebäude nahezu kostenneutral zu finanzieren. Im besagten Artikel wird unter anderen auch der Bezirksamtsleiter zitiert:

"Diese Rechnung geht leider nicht auf", bedauert heute Bezirksamtsleiter Arne Dornquast. "Aus dem Verkauf des Lichtwarkareals werden wir nicht genug Einnahmen für den Bau von 2000 Quadratmetern Nutzfläche Erlösen."

Das Bezirksamt beantwortet die Kleine Anfrage vom 21. Januar 2014 wie folgt:

1. Sind die Aussagen in dem Artikel der Bergedorfer Zeitung zutreffend?

Die Umsetzung der Projekt- und Finanzierungsidee hat im Rahmen der Konkretisierung ergeben, dass weitere umfangreiche Prüfungen erforderlich werden. Diese laufen derzeit.

2. Sind die Aussagen des Bezirksamtsleiters zutreffend?

Die Aussagen sind verkürzt wiedergegeben und stellen den tatsächlichen aktuellen Sachstand nicht zutreffend dar.

3. Gibt es aktuell Interessenten/Investoren, die bereit sind, erst ein neues Lichtwarkhaus zu errichten und danach erst den Wohnungsbau zu realisieren?

Derzeit werden Gespräche mit möglichen geeigneten Investoren geführt.

4. Ist damit zu rechnen, dass aufgrund der nun doch offensichtlich nicht klaren Finanzlage weniger oder gar überhaupt kein öffentlich geförderter Wohnraum entsteht?

Nein.

5. Wie hoch sind aktuell die tatsächlichen Modernisierungskosten des "alten" Lichtwarkhauses, mit Blick auf die ermittelten Kosten aus dem Gutachten von über NormalNull?

Das von üNN im Jahr 2012 vorgelegte Gutachten enthält folgende Kostenaufstellungen:

1. Umbaumaßnahmen am Gebäude	1.045.000 €
2. Technische Gebäudeausstattung	400.960 €
3. Energetische Sanierung des Dachs	565.960 €
4. Herrichtung der Außenflächen	145.000 €
Summe	2.156.920 €

Die aufgeführten Zahlen stellen nur eine **grobe Schätzung** dar; aktuellere und genauere Aussagen könnten nur über Fachgutachten zu den einzelnen Gewerken erfolgen.

6. Wer sind die aktuellen Nutzer des Lichtwarkhauses? Bitte Nutzungsumfang (Zeit/Tage), Fläche) tabellarisch auflisten?

Hauptnutzerinnen sind der Seniorentreff der AWO und das Haus der Jugend. Die gesamte Nutzfläche (ab OK) einschließlich der Nebenräume beträgt rd. 2.300 m². Davon entfallen rd. 300 m² auf den Seniorentreff und rd. 2.000 m² auf das Haus der Jugend. Der rd. 300 m² große Saal zwischen Treff und HdJ, sowie die dazu gehörenden Verkehrsflächen sind dem HdJ zugerechnet, werden aber wie die meisten weiteren Flächen im HdJ gemeinschaftlich genutzt. Neben dem offenen Betrieb und den unten genannten Nutzern, bietet das Haus der Jugend aktuell weitere 15 Interessengruppen an.

Der Raumbedarf der Hauptnutzerinnen, Gruppen, Vereine, Träger und Initiativen kann je nach Anliegen von Treffen zu Treffen variieren. Insgesamt stehen im Haus 2 Säle, diverse Gruppen- und Funktionsräume (PC, Musik, Werkstätten etc.), Sanitärbereiche, sowie Räume für ein Café und Büroräume zur Verfügung.

Nutzerinnen	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Seniorentreff	09.00-17.00	09.00-17.00	09.00-17.00	09.00-17.00	09.00-13.00		14.00-16.30*
Haus der Jugend		13.30-21.30	13.30-21.30	13.30-21.30	13.30-21.30	11.00-19.00	
Der Begleiter							
Hamburger Jugendweihe				17.30-20.30			
Briefmarkenfreunde Bergedorf					17.00-19.00 14tägig		
Vierländer Ewer e.V.			18.00-21.00 Schulung				
Familienhelden			16.00-18.30 Beratung	18.00-20.00 Beratung			
VDI Junioren Club			18.00-200 14tägig			10.00-13.00 1x im Monat	
Frauengruppe Kerngebiet			18.30-20.30				
Ariba Zirkusprojekt				15.00-17.00			
Tae Kwon Do Bergedorf e.V.	17.00-22.00	17.00-22.00	17.00-22.00	17.00-22.00		17.00-22.00	
Freiwilligen Agentur Bergedorf	12.00-16.00	12.00-16.00	12.00-16.00	12.00-16.00	12.00-16.00		
Hinzu kommen sporadische Nutzer (JA, JHA, Bergedorfer Schulen, Vereine und Träger mit Fachveranstaltungen und Arbeitsgruppen etc.) und 15 Interessengruppen des HdJ.							

*2-3 x pro Monat Sonderveranstaltungen

7. Welche Einnahmen werden aktuell mit dem Lichtwarkhaus realisiert? (Bitte nach Mietern/Nutzern aufgeschlüsselt)

Die überwiegende Anzahl der Vereine/Nutzer stützt sich bei Bereitstellung seiner Angebote auf ehrenamtliches Engagement. Hinzu kommen Projekte, welche ohne Gewinnerzielungsabsicht ihre Dienstleistung zur Verfügung stellen. Sie alle sorgen für eine Angebotsvielfalt welche, legte man alleine die (entgeltlos) erbrachten Arbeitsstunden zu Grunde, ohne dieses gemeinnütziges Engagement nur mit erheblichem finanziellen Aufwand bewerkstelligt werden könnten. Für Haus und Nutzer/Programmanbieter entsteht so eine „win win situation“ und aus diesem Grunde wird weitestgehend auf Nutzungsentgelte verzichtet. Potentielle Saalnutzer (Parteien, Musikveranstalter etc.) wenden sich mit Anfragen an die Verwaltung (IS).

8. Welche genauen Kosten durch Betrieb und Personal entstehen dem Bezirk derzeit für den Betrieb des Lichtwarkhauses (Energie, Personal, Instandhaltung)?

Während der Betrieb im Seniorentreff überwiegend von ehrenamtlichen Kräften mit Unterstützung durch AGH Mitarbeiter getragen wird, arbeiten im Haus der Jugend 3 vollzeitbeschäftigte Erzieherinnen/Erzieher (E 9, E 9 S). Für das gesamte Haus steht ein Hausmeister (E 5) zur Verfügung.

Die Kosten für Energie, Reinigung, Wasser/Abwasser und Reparaturen betragen in 2013 rd. 98.500 Euro. Hinzu kamen 18.700 Euro für Bauunterhaltung.

9. *Hat das Bezirksamt Gespräche mit den aktuellen Mietern und Nutzern geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

Ja, es ist mit allen Nutzern gesprochen worden, die Räume so regelmäßig nutzen, dass dies bei der Planung eines neuen Hauses berücksichtigt werden muss. Alle haben ein Interesse daran, ihre Arbeit auch weiter am Standort Lichtwarkhaus anzubieten.

10. *Ist damit zu rechnen, dass in einem neuen Lichtwarkhaus die Nutzung für die Mieter mit höheren Kosten verbunden ist? Also Mietpreissteigerung?*

Siehe Antwort zu Frage 7.

Es ist damit zu rechnen, dass eine kostenfreie Nutzung in Zukunft entgegen ursprünglicher Annahmen nicht zu realisieren sein wird.

11. *Was tut das Bezirksamt, um ein Kostendesaster wie beim Bahnhofsneubau zu verhindern, mit Blick auf die Pressemitteilung: "Kostenstabiles Bauen" vom Rechnungshof Freie und Hansestadt Hamburg vom 04.10.2010 als Resultat des Sonderberichts "Kostenstabiles Bauen" vom 08.07.2010 ?*

Das Bezirksamt wird, wie es die Konzeptidee vorsieht, eine klare Trennung zwischen dem Bedarfsträger und dem Realisierungsträger umsetzen. Der Realisierungsträger wird mit den vorgesehenen und gebotenen Rahmenseetzungen verpflichtend gebunden, den gesetzten Kosten- und Zeitrahmen einzuhalten.

12. *Entstehen durch eine mögliche Verzögerung Kosten, weil sich die dringenden Sanierungsbedarfe im alten Lichtwarkhaus nicht länger aufschieben lassen?*

Aktuell besteht kein dringender Sanierungsbedarf.

Petition/Beschluss:

Anlage/n:
