



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/2018/701	Status: öffentlich
Federführend: FB 4 Soziales, Arbeit und Gesundheit	Datum: 05.11.2018	Ansprechpartner/in: Radant, Uwe
	Bearbeiter/in: Radant, Uwe	
Mitwirkend:	öffentliche Beschlussvorlage	
Antrag des Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. auf Gewährung eines Kreiszuschusses für den Neubau des Frauenhauses in Rendsburg im Haushaltsjahr 2019		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beratung
Öffentlich	Kreistag des Kreises Rendsburg-Eckernförde	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag erfolgt nach Beratung im Sozial- und Gesundheitsausschuss.

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

Entfällt

2. Sachverhalt:

Mit anliegendem Schreiben vom 18.10.2018 beantragt der Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. für den Neubau des Frauenhauses in Rendsburg einen Kreiszuschuss in Höhe von 350.000€.

Der Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. hat 2013 die Trägerschaft für das Rendsburger Frauenhaus vom dem Verein Autonomes Frauenhaus Rendsburg e.V. unbefristet übernommen. Eine Kündigungsmöglichkeit oder die Option einer Rückabwicklung bestehen nicht.

Für den Betrieb wurde eine eigene Rechtsform erforderlich. Gegründet wurde die Frauenhaus Rendsburg gemeinnützige GmbH, die diese Aufgabe als einzige und zeitlich nicht begrenzte konkrete satzungsmäßige Aufgabenstellung hat. Alleiniger Gesellschafter ist der „Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V.“

Die Frauenhaus Rendsburg gGmbH erhält im Einvernehmen und mit Wirkung für den Kreis Rendsburg-Eckernförde für die anerkannten 22 Frauenhausplätze eine Zuwendung als Fehlbedarfsfinanzierung im Rahmen einer institutionellen Förderung als nicht rückzahlbaren Zuschuss nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich in Schleswig-Holstein (FAG). Der Höhe des Zuwendungsbetrages

liegt ein Pauschalbetrag für die Personal- und Sachkosten pro Platz von 11.570€ zugrunde. Hinzu kommt die reale Kaltmiete sowie ein Aufstockungsbetrag, mit dem mindestens die Höhe der Förderung des Jahres 2014 sichergestellt wird.

Das Frauenhaus befindet sich zurzeit in einem mehrere Hundert Jahre alten, im Eigentum der Stadt Rendsburg stehenden Gebäude. Die im Antrag genannten brandschutzrechtlichen Mängel werden von der Stadt Rendsburg bestätigt. Sie sollen selbst mit erheblichem finanziellem Aufwand nur sehr begrenzt behebbar sein.

Der Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. als Eigentümer des geplanten Neubaus beabsichtigt, mit der Frauenhaus Rendsburg gGmbH einen unbefristeten Pachtvertrag abzuschließen, der der Frauenhaus Rendsburg gGmbH die Verfügung über die notwendigen Räume dauerhaft auf der Grundlage der geltenden Finanzierungsbedingungen sicherstellt.

Der Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. hat zur Finanzierung der geplanten Maßnahme auch Förderanträge gestellt bei

- der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (330.000€)
- dem Land Schleswig-Holstein
 - 500.000€ aus dem Investitionsprogramm IMPULS 2030
 - 165.000 € im Rahmen sozialer Wohnungsbau.

Entscheidungen, ob und in welcher Höhe sich die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und das Land Schleswig-Holstein finanziell beteiligen werden, stehen noch aus.

Bei der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg bedarf es noch der Beteiligung des Verwaltungsrates und der zur Agentur gehörenden Kommunen.

Zur Umsetzung des Investitionsprogrammes für Frauenhäuser wird auf Landesebene noch an der entsprechenden Richtlinie gearbeitet, die spätestens Ende dieses Jahres veröffentlicht werden soll. Nachfragen im zuständigen Ministerium ergaben, dass ersetzende Neubauten unter die förderfähige „Sanierung“ von Frauenhäusern fallen sollen und als Zuwendungsempfänger die Eigentümerin/der Eigentümer des Neubaus vorgesehen seien. Das könne auch ein freier Träger sein. Auszugehen sei davon, dass das Land eine Zweckbindung vorsehen werde.

Nach der Dienstanweisung des Kreises Rendsburg-Eckernförde für Zuwendungen an außerhalb der Kreisverwaltung stehende Stellen wäre im Falle einer Zuschussgewährung sicherzustellen, dass der Kreis einen angemessenen Ausgleich erhält, wenn der Zweck der Zuwendung wegfällt oder wesentlich geändert wird. Bei Zuwendungen an Maßnahmenträger außerhalb des kommunalen Bereiches zur Mitfinanzierung von Baumaßnahmen sind sie grundsätzlich grundbuchlich oder – sofern dies nicht möglich sein sollte – durch Bürgschaft zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

350.000 €; Teilplan 315 101 – Soziale Einrichtungen

Anlagen: - Antrag vom 18.10.2018
- Finanzierungsplan



An den
Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
4 – Soziales, Arbeit und Gesundheit
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg

18.10.18

Neubau des Frauenhauses in Rendsburg Gewährung eines Investitionszuschusses

Sehr geehrte Damen und Herren

In Rendsburg befindet sich eines der 16 Schleswig-Holsteinischen Frauenhäuser, die von Gewalt bedrohten oder betroffenen Frauen und ihren Kindern Hilfe und vorübergehenden Schutz gewähren. Mit diesem Versorgungsauftrag bildet das Frauenhaus einen wichtigen Bestandteil sozialer Infrastruktur für die Region.

Das Frauenhaus Rendsburg ist derzeit in einer von der Stadt Rendsburg angemieteten Immobilie untergebracht. Dieses mehrere hundert Jahre alte Gebäude genügt hinsichtlich seiner Platzverhältnisse mit zu geringen Wohn- und Nutzflächen sowie ungenügenden Raumzuschnitten den Ansprüchen an die erforderliche Kapazität eines Frauenhauses mit 22 Plätzen für Frauen und Kinder in 8 Zimmern auf insgesamt weniger als 290m² bei Weitem nicht. Das Gebäude weist überdies erhebliche brandschutztechnische Mängel auf, die selbst mit erheblichem finanziellem Aufwand im Hinblick auf den Nutzungszweck nicht vollständig behebbar wären.

Vor diesem Hintergrund ist eine räumliche Neuorientierung erforderlich. Auch nach mehrjähriger Suche mit Hilfe der Stadt Rendsburg ergibt sich keine Perspektive, ein geeignetes Gebäude für die Anmietung zu finden. Es wurde deshalb erforderlich, einen Neubau für das Frauenhaus zu konzipieren. Neben den Anforderungen an die Lage und das Raumprogramm soll eine bauliche Neukonzeption vor allem auch

- die Möglichkeit, Raumprogramm und -umfang auch auf künftige Bedarfe anpassen zu können, bieten,
- eine Einbindung in ein gesichertes, nicht stigmatisierendes räumliches Wohnumfeld ermöglichen und
- die Gestaltung von und die Unterstützung bei dem Übergang in eine eigene Wohnung unterstützen.

Rendsburg mit 22 Plan-Plätzen entstehen. Eine Kurzbeschreibung des Projektes ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Erstellung, Finanzierung und dauerhafte Absicherung eines solchen Investitionsprojekts übersteigt die wirtschaftlichen und organisatorischen Kapazitäten der Betriebsgesellschaft bei Weitem. Aus diesem Grunde hat sich der Brücke Rendsburg-Eckenförde e.V. dafür entschieden, die notwendigen baulichen Investitionen vorzunehmen und der Betriebsgesellschaft die Räumlichkeiten dauerhaft auf Basis entsprechender Vereinbarungen zweckgebunden zur Verfügung zu stellen. Nur diese Zuordnung ermöglicht auch die Kombination des Frauenhausangebots mit dem Wohnprojekt im Sozialen Wohnungsbau, da als Träger hierfür die Frauenhaus Rendsburg gGmbH ohnehin nicht in Frage käme.

Mit der Planung dieses Neubaus haben wir das Kieler Architektenbüro Schulz / Hellwig / Schulz „BSP Architekten“ beauftragt. Ein Bauantrag ist gestellt, die weitere Zeitplanung sieht vor, dass ein Massnahmebeginn mit vorbereitenden Grundstücksmassnahmen noch in diesem Jahr und der Baubeginn nach Erteilung der notwendigen Genehmigungen und Sicherstellung der Finanzierung früh im Jahr 2019 erfolgen kann.

Als Anlagen fügen wir den Lageplan sowie die Entwurfszeichnungen für das 2-geschossige Gebäude (zzgl. einer Teilunterkellerung) bei. Baukörper und Flächenzuordnung sind so geplant, dass die beiden Nutzungsbereiche „Mietwohnungen“ und „Frauenhaus“ sowohl im Gebäude wie auch in den Außenanlagen zwar klar voneinander abgegrenzt sind, spätere Umnutzungen im Hinblick auf Erweiterung oder auch Verkleinerung des Frauenhaus-Teils jedoch umsetzbar bleiben.

Die Finanzierung des Projektes soll im Rahmen der Regelungen des Sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Die hierfür zur Verfügung stehenden Zuschuss- und Darlehensmittel werden ausgeschöpft. In Vorgesprächen mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein ist die Förderfähigkeit des Gesamtvorhabens bereits ausgelotet worden. Die Gesamtplanung befindet sich aktuell in der Prüfung durch die ArGe zeitgemäßes Bauen als Voraussetzung für die Einleitung eines entsprechenden Förderungsverfahrens bei der Investitionsbank.

Gemäß der vorliegenden und der Prüfung der Arbeitsgemeinschaft zu Grunde liegenden Kostenschätzung sind mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 4,91 Mio € zu rechnen. Darin enthalten sind die anteiligen Kosten des Frauenhauses mit 1,917 Mio €.

Bei Finanzierung dieses Kostenanteils von € 1.917.000,-- allein mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus (Darlehen und Zuschüsse) würde zu Folgebelastungen (Mietkosten) in einer Höhe führen, die den derzeitigen Rahmen der Mietkostenfinanzierung des Frauenhauses deutlich sprengen würde: Die Förderrichtlinie des Landes zur Betriebskostenfinanzierung der Frauenhäuser sieht die Gewährung eines Plätzzahl abhängigen, landeseinheitlichen Pauschalzuschusses vor, der neben personal- und sonstigen Betriebskosten auch die Energie- und Nebenkosten des Frauenhausgebäudes abdecken soll. Darüber hinaus gewährt das Land einen Zuschuss zu den Miet- oder Kapitalkosten in der vor 2017 vereinbarten Höhe.

Um die Folgekosten auf den vorstehend skizzierten Rahmen begrenzen zu können, muss die Inanspruchnahme von Darlehen des 1. Förderweges im Sozialen Wohnungsbau unterhalb von € 600.000 bleiben. Um den Neubau des Frauenhauses realisieren zu können, ist deshalb die Gewährung von weiteren Fördermitteln als Investitionszuschüsse erforderlich in Höhe von insgesamt € 1.315.000 erforderlich.

Das Land Schleswig-Holstein gewährt im Rahmen des IMPULS-Programmes Investitionszuschüsse für die Modernisierung der Frauenhäuser. Hier gehen wir nach den geführten Vorgesprächen und nach Fertigstellung der entsprechenden Förderrichtlinie von einer Bewilligung der beantragten Förderung in Höhe von € 500.000,-- aus. Bei den Städten und Gemeinden des Wirtschaftsraumes haben wir einen weiteren Zuschuss bei der Entwicklungsagentur beantragt, dessen Gewährung im Rahmen der dort geltenden Höchstbeträge (€ 300.000) wir ebenfalls erwarten.

Es verbleibt somit eine Finanzierungslücke in Höhe von

€ 350.000,--

die wir durch Gewährung eines Kreiszuschusses zu schließen bitten (Anlage : Finanzierungsplan).

Selbstverständlich sind wir jederzeit gerne bereit, Ihnen unser Vorhaben und die Planung auch im persönlichen Gespräch zu erörtern und Ihre Fragen zu beantworten.

Mit freundlichem Gruß



(Heike Rullmann)
Stv. Vorstand

Anlagen

Wohnprojekt Projektskizze
Geschosspläne
Raumprogramm
Kostenschätzung
Finanzierungsplan



Frauenhaus Rendsburg

Finanzierungsplan des Neubaus

	Gesamtkosten	39 % von 4.910.000	1.917.000,00 €
Zuschüsse	Zuschuss Land 250 € x 660 qm (Sozialer Wohnungsbau)		165.000,00 €
	Impuls-Förderprogramm Land SH		500.000,00 €
	Strukturfonds der GEP im Wirtschaftsraum Kreis Rendsburg-Eckernförde		300.000,00 € 350.000,00 €
Darlehen	Investitionsbank SH (1. Förderweg Sozialer Wohnungsbau)		602.000,00 €
	Gesamtfinanzierung		1.917.000,00 €



Projekt/-Nr.:	Wohnprojekt [REDACTED] Rendsburg
Bauherr:	Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. Ahlmannstraße 2a 24768 Rendsburg
Vorgang:	Kostenschätzung nach DIN 276 (Kostengruppen 100-700) auf Grundlage des Vorentwurfs Stand 20.04.2018
Stand/Bearbeiter:	24.04.2018 / JOS

Grundstücksgröße (ca.)	3.865 m²
Wohnfläche betreutes Wohnen (ca.)	980 m ²
Gemeinschaftsraum (ca.)	50 m ²
Wohnfläche Frauenhaus (ca.)	570 m ²
Bürofläche (ca.)	90 m ²
Summe Wohn- und Nutzungsfläche	1.690 m² (ohne Keller-, Lager-, Wasch- und Technikräume)
Keller-, Lager-, Wasch- und Technikräume	260 m ²

		Menge	Eh	Preis	Kosten	Gesamtkosten
Kostengruppe 100	Baugrundstück					
	Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten				228.000 €	
gesamt	Baugrundstück					228.000 €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen					
Hausanschlüsse	pauschal Trinkwasser, Strom, Telekommunikation			psch.	20.000 €	
Freimachen	Baumfällung, Roden etc.			psch.	30.000 €	
gesamt	Herrichten und Erschließen					50.000 €
Kostengruppe 300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.690 m ²	x	1.720 € /m ²	2.906.800 €	
gesamt	Bauwerk - Baukonstruktion					2.906.800 €
Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.690 m ²	x	400 € /m ²	676.000 €	
gesamt	Bauwerk - Technische Anlagen					676.000 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen					
	Gartenanlage	750 m ²	x	75 € /m ²	56.250 €	
	Stellplätze + Zuwegungen	435 m ²	x	110 € /m ²	47.850 €	
gesamt	Außenanlagen					104.100 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke					
	Einbaumöbel, Beschilderung			psch.	15.000 €	
gesamt	Ausstattung und Kunstwerke					15.000 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten					
	Architekt, Tragwerk, Haustechnik, allg. BauNK anteilig zur KG 200-600 (ohne Finanzierung):	20%			737.400 €	
Kostengruppe 700	Baunebenkosten					737.400 €
Kostenzusammenstellung:						
Kostengruppe 100	Baugrundstück					228.000 €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen					50.000 €
Kostengruppe 300	Bauwerk - Baukonstruktion					2.906.800 €
Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen					676.000 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen					104.100 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke					15.000 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten					737.400 €
Unvorhergesehenes	in % der KG 200-700	4,0%				189.000 €
Gesamt brutto						4.906.300 €

Kennzahlen:	1. KG 300 + 400 je m ² Wfl. inkl. Unvorhergesehenes	2.120 € /m ² Wfl.
	2. KG 200-700 je m ² Wfl. inkl. Unvorhergesehenes	2.656 € /m ² Wfl.
	3. Gesamtprojekt	2.903 € /m ² Wfl.