

*Betreff:***Verlegung der Bezirksgeschäftsstelle Ost***Organisationseinheit:*Dezernat I
0103 Referat Bezirksgeschäftsstellen*Datum:*

09.11.2020

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (Anhörung)	16.11.2020	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)	18.11.2020	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	26.11.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	08.12.2020	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	16.12.2020	Ö

Beschluss:

Die Bezirksgeschäftsstelle Ost wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt von ihrem derzeitigen Standort in Volkmarode, Am Remenhof 15, nach Querum, Volkmaroder Straße 8 („Triacon Park“) verlegt.

Sachverhalt:

Im Jahr 1981 (Ratsdrucksache XI-5/81) hat der Rat der Stadt im Zusammenhang mit der Bildung von zunächst 22 Stadtbezirken beschlossen, die bereits existierenden vier Außenstellen in Volkmarode, Wenden, Stöckheim und Broitzem als Bezirksverwaltungsstellen zur Sicherstellung der funktionsgerechten Arbeitsweise der Stadtbezirksräte weiterzuführen.

Am 29. September 2020 hat der Rat der Stadt im Rahmen der Beschlussfassung über die Neuordnung der Stadtbezirke mit Beginn der Wahlperiode 2021 (DS 20-13891) entschieden, dass der im Rahmen des Haushaltsoptimierungsprozesses entstandene Vorschlag, die Bezirksgeschäftsstellen zu schließen, nicht weiter verfolgt wird, somit alle Bezirksgeschäftsstellen erhalten bleiben.

Aus dieser Beschlusskonstellation folgt, dass die Änderung eines oder mehrere Standorte von Bezirksgeschäftsstellen der Beschlussfassung des Rates nach vorheriger Anhörung der betroffenen Stadtbezirksräte sowie Behandlung im Finanz- und Personalausschuss und im Verwaltungsausschuss obliegt.

In der dem Beschluss vom 29. September 2020 vorangehenden Diskussion hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass ein Erhalt der Bezirksgeschäftsstellen wegen der Sanierungsbedürftigkeit in zwei Bereichen Folgekosten in einem niedrigen bis mittleren sechsstelligen Bereich nach sich ziehen wird.

Die Einrichtungen in Volkmarode und Broitzem sind im Gegensatz zu denen in Wenden und Stöckheim nicht barrierefrei erreichbar, zudem besteht vorrangig in Volkmarode ein erheblicher Sanierungsstau im Innenbereich. Dieser wird seit mehreren Jahren immer wieder in Gesprächen mit der Eigentümerin, der Nibelungen Wohnbau GmbH (NiWo) thematisiert, eine Zusage oder zumindest eine perspektivische Aussage zu einem Durchführungszeitraum sind bislang ausgeblieben.

Die Bezirksgeschäftsstelle ist im Hochparterre eines Wohnhauses untergebracht, in den darüber liegenden beiden Geschossen befinden sich vier Mietwohnungen. Ein grundlegender Sanierungs- und Erweiterungsbedarf besteht u.a. im Bereich der Sanitäranlagen, zudem müssten neben überfälligen Schönheitsreparaturen auch die Heizungsanlage und die Fußböden erneuert werden. Zuletzt hatte im Juli 2019 eine Besichtigung mit der NiWo stattgefunden, wobei auch die latente Feuchtigkeit und die möglicherweise davon ausgehende Gesundheitsgefährdung für die Dienstkräfte thematisiert wurde.

Sinnvoll wäre neben den Maßnahmen im Innenbereich, den Haupteingang unter Berücksichtigung einer barrierefreien Gestaltung in den Garten zu verlegen, um die Konflikte aufzulösen, die sich durch die jahrzehntelange gemeinsame Nutzung des Eingangsbereichs und Hausflurs aufgebaut haben. Die Bezirksgeschäftsstelle befindet sich in einem Wohngebiet linksseitig der Berliner Straße (stadtauswärts), eine direkte regelmäßige Verbindung mit dem ÖPNV ist nicht gegeben. Die Endhaltestelle der Linie 3 liegt ca. 750 Meter entfernt.

Die Nibelungen Wohnbau GmbH wurde von der Verwaltung um eine Kostenschätzung zur Durchführung der Sanierungsarbeiten in Volkmarode und in Broitzem gebeten. Sie hat mit der als Anlage beigefügten E-Mail vom 4. November 2020 geantwortet.

Der geschätzte Kostenaufwand für Sanierungsarbeiten einschl. Herstellung der Barrierefreiheit wird von der Gesellschaft für jede Bezirksgeschäftsstelle mit jeweils mehr als 250.000 € angesetzt. Eine Investition in dieser Höhe wird von der NiWo jedoch für unwirtschaftlich gehalten. Die im letzten Absatz erwähnten zwingend notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen würden z. B. die Herstellung von barrierefreien Zugängen nicht inkludieren, so dass in Bezug auf die Bezirksgeschäftsstelle in Volkmarode allenfalls ein Standard auf niedrigem Niveau zu erwarten wäre, aber keine bedarfsgerechte Herrichtung, auch und gerade mit Blick auf die dort vorgehaltenen Serviceleistungen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung nach Alternativstandorten für die Bezirksgeschäftsstelle gesucht. Festzustellen ist, dass in Volkmarode selbst keine Flächen für eine Anmietung auf dem Markt verfügbar sind. Die Recherche im weiteren Umfeld ergab, dass im Bereich des sog. Triacon-Parks, Volkmaroder Straße 8 (südlich des Neubaugebiets in Querum an der Dibbesdorfer Straße) eine Bürofläche zur Vermietung angeboten wird. Die Räume sind in bezugsfertigem Zustand, Anpassungen an die Nutzung durch die Stadt Braunschweig sind nur im geringen Umfang erforderlich. Die Büros sind barrierefrei erreichbar, Kapazitäten für einen angemessen großen Wartebereich sind vorhanden. In einem der drei künftigen Dienstzimmer ist zudem Platz für die Schaffung eines Platzes für Ausbildungszwecke vorhanden. Das Gebäude liegt ca. 350 Meter von der ÖPNV-Haltestelle Pappelberg-siedlung, die von der Buslinie 413 regelmäßig bedient wird, entfernt.

Die Eigentümerin hat der Stadt mit Rücksicht auf die erforderliche Beschlussfassung in den Gremien eine Reservierung der Fläche bis zum 31. Dezember 2020 zugesichert.

Die Endverhandlung des Mietvertrages findet zur Zeit statt. Die Beschlussvorlage zum Abschluss des Mietvertrages läuft zeitlich parallel und soll zur Sitzung am 8. Dezember 2020 dem Verwaltungsausschuss vorgelegt werden. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Zustimmung steht unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Beschlussfassung über die grundsätzliche Verlegung der Bezirksgeschäftsstelle Ost im Rat der Stadt am 16. Dezember 2020. Wegen der gesetzten Frist zum 31. Dezember 2020 kann eine zeitlich versetzte Beschlussfassung über die Verlegung der Bezirksgeschäftsstelle in den Triacon Park im Rat und über die Anmietung der Flächen erst anschließend im Verwaltungsausschuss nicht erfolgen.

Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass mit einem Umzug Folgekosten im nachstehenden Umfang verbunden wären:

Ausbau des passiven Datennetzes	12.000 €
Anschluss an das städtische Datennetz einmalig	3.500 € einmalig zzgl. 350 € monatlich
Mobiliarbeschaffung	5.000 €*
Logistik Umzug	4.800 €*

*einschl. MwSt.

Die Nibelungen Wohnbau GmbH hat in den bislang geführten Gesprächen signalisiert, auf die Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist zu verzichten, um für den Fall eines Umzugs Doppelbelastungen zu vermeiden.

Die Suche nach möglichen Alternativstandorten in Broitzem hat bislang zu keinem verwertbaren Ergebnis geführt. Da die Abt. Bürgerangelegenheiten ortsnah in der Friedrich-Seele-Straße ihren Sitz hat, wäre ein Umzug in diesen räumlichen Bereich nicht zielführend.

Die Bezirksgeschäftsstelle West liegt im Hochparterre eines Wohngebäudes, die Eingangssituationen der Wohnungen und der Bezirksgeschäftsstelle sind jedoch voneinander getrennt, da die Wohnungen nur über den rückwärtigen Gebäudeteil zugänglich sind. Zur Eingangstür der Bezirksgeschäftsstelle führen acht Treppenstufen, die in einem Podest münden. Die früher angestellten Überlegungen zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs wurden aufgegeben, weil aus baulicher und finanzieller Sicht eine Realisierung wie auch in Volkmarode nicht in Betracht kam (siehe Mitteilung an den Bauausschuss vom 21. August 2018, Ds 18-08663).

Im Innenbereich der Bezirksgeschäftsstelle wären Instandsetzungs- und Umbauarbeiten erforderlich. Dies betrifft die Grundsanierung der Sanitäreinrichtungen und der Teeküche, Erneuerung von Fußbodenbelägen und ebenfalls Schönheitsreparaturen. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich jedoch mit Ausnahme der Zugangssituation (Barrierefreiheit) kein so dringender Handlungsbedarf wie in Volkmarode, so dass das Fehlen von räumlichen Alternativen derzeit noch hinnehmbar ist. Die in der E-Mail vom 4. November 2020 in Aussicht gestellten Unterhaltungsmaßnahmen sollten jedoch in Abstimmung mit der Nutzerin im Rahmen des Mietvertrages tatsächlich durchgeführt werden.

In der erwähnten Stellungnahme hat die NiWo signalisiert, dass sie mit der Verwaltung und der Politik über die Errichtung von Neubauten beraten möchte, die eine Kombination von sozialen und kommunalen Einrichtungen auf Quartiersebene sowohl in Broitzem wie auch in Volkmarode darstellen würden. Angesichts der bislang fehlenden Projektentwicklung ist die Abschätzung eines zeitlichen Horizonts derzeit noch nicht möglich.

Im Fall der Realisierung dieser Projekte könnte die Bezirksgeschäftsstelle West perspektivisch als eine der Nutzerinnen in einem solchen multifunktionalen Gebäude vorgesehen werden, ohne dass derzeit ein Umzug in Betracht gezogen wird. Bis dahin wären von vier Bezirksgeschäftsstellen dann drei barrierefrei zugänglich, sofern der Umzug von Volkmarode nach Querum beschlossen wird. Für die Bezirksgeschäftsstelle Ost sollte die Option eines späteren Rückumzuges nach Volkmarode durch eine entsprechende Mietdauer von fünf Jahren mit Verlängerungsoption vertraglich offen gehalten werden.

Markurth

Anlage/n:

Von: Lipinski, Ulrich <U.Lipinski@nibelungen-wohnbau.de>

Gesendet: Mittwoch, 4. November 2020 15:03

An: Hübner Annette 65.0 <annette.huebner@braunschweig.de>

Cc: 'gundula.schimanzki-zurek@braunschweig.de' <gundula.schimanzki-zurek@braunschweig.de>; Voss, Torsten <T.Voss@Nibelungen-wohnbau.de>; Langanke, Rouven <R.Langanke@nibelungen-wohnbau.de>

Betreff: Bezirksgeschäftsstellen Broitzem und Volkmarode; strategische Planung

Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz der beschlossenen Zusammenlegung von Stadtbezirken haben wir vernommen, dass die Bezirksgeschäftsstellen Volkmarode und Broitzem erhalten bleiben sollen.

Es muss festgestellt werden, dass beide Bezirksgeschäftsstellen, was ihre Lage im Stadtteil und ihre Erreichbarkeit betrifft den Anforderungen an eine kommunale Anlaufstelle nicht gerecht wird. In beiden Fällen handelt es sich lediglich um umgenutzte Wohnungen. Die nicht vorhandenen Barrierefreiheit ist hierbei lediglich ein Detailproblem, dass sich allerdings mit erheblichem Aufwand beheben ließe. Dies gilt auch für die vorhandenen Ausstattungsmängel.

Die grobe Abschätzung des notwendigen Unterhaltungs- und Umbauaufwandes entsprechend den Anforderungen des städtischen Fachbereiches 65 beläuft sich bei beiden bestehenden Bezirksgeschäftsstellen Volkmarode und Broitzem jeweils auf mehr als 250.000 €. Aus Sicht der Nibelungen-Wohnbau muss eine derartige Investition unter Berücksichtigung der verbleibenden lagemäßigen Nachteile für unwirtschaftlich gehalten werden. Die Notwendigkeit der Schaffung barrierefreier Verhältnisse erklärt sich nach unserer Auffassung aus der Nutzung heraus und ist im Vorfeld vom Behindertenbeirat gefordert worden.

Als Ausblick hinsichtlich der Erlangung angemessener Verhältnisse möchten wir Gebäudeneubauten an geeigneter Stelle in Volkmarode und Broitzem vorschlagen. Sinnvoll wäre es dabei, wenn sich eine Kombination mit anderen sozialen bzw. kommunalen Einrichtungen auf Quartierebene finden ließen. Angesichts einer bislang fehlenden Projektentwicklung ist die Abschätzung eines zeitlichen Horizontes aktuell noch nicht möglich.

Sollte diese Neubauvariante die Zustimmung der Stadtverwaltung und der Politik finden, schlage ich vor in eine nähere Projektabstimmung einzutreten. Zwingend notwendige Unterhaltungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten werden wir ungeachtet der weiteren Entwicklung im Rahmen des Mietvertrages selbstverständlich zeitnah durchführen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Ulrich Lipinski



Ulrich Lipinski
technischer Leiter
Freystraße 10
38106 Braunschweig
Tel.: 0531-30003-332
Fax: +49 531 30003-362
E-Mail: u.lipinski@nibelungen-wohnbau.de
www.nibelungen-wohnbau.de