

HANDOUT ZUR BEGLEITUNG DES VORTRAGES
(POWER POINT) AM 28.01.2014

INHALTSANGABE

1. ANLASS + AUFTRAG	1
• Diakonie in Göttingen 2020	1
• Standorte der Diakonie	2
• Aktuelle Situation der Diakonie	3
• Gebäude der Mariengemeinde	4
• Entwicklung des Grundstückes des Kirchenkreises	5
2. PLANUNGSGEBIET	6
• Innenstadtleitbild	6
• Lageplan mit B-Plan	6
3. KONZEPT	7
• Grundrisse Neubau EG + 1.OG	7
• Grundrisse Neubau 2.OG + 3.OG	8
• St. Marien-Kirche	9
4. KOSTEN	11
• Nutzflächen und Baukosten	11
• Kalkulation Kostenmiete	12
5. ORGANISATIONSFORMEN + VERTRAGSBEZIEHUNGEN	12
6. NÄCHSTE SCHRITTE + WEITERE VORBEREITUNGSKOSTEN	13



Diakonie ist eine wichtige Wesensäußerung unseres Evangelisch-lutherischen Kirchenkreises Göttingen. Sie ist zusammen mit der Verkündigung und Feier der Liebe Gottes Lebensgestalt von Kirche und damit unverzichtbar. (S. 5)

Das HAUS DER DIAKONIE soll auch äußerlich evangelische Kirche in Göttingen sichtbar machen. Ziel ist es, ein Kompetenzzentrum für umfassende Hilfe und Beratung vorzuhalten. Deshalb sollen möglichst viele Einrichtungen des Diakonieverbandes und / oder weitere diakonische Einrichtungen dort konzentriert sein. Es soll ein "atmendes und lernendes" Haus sein. Wünschenswert ist eine Immobilie, die weitere Nutzungsmöglichkeiten auch für externe Partnerinnen und Partner vorhält.

Zwei denkbare Varianten sind:

Modell A

Gebäudeensemble mit Kirche. Diese Form verstärkt augenfällig den Seelsorge- und Beratungsakzent.

Modell B

Ein möglichst großes Funktionsgebäude, das die zentrale Verwaltung, die Geschäftsführung, das Beratungsangebot und andere, auch neue Dienste aufnehmen kann. Seelsorge und Spiritualität für Mitarbeiter soll in diesem Haus auch ihren Ort haben. (S. 16)

Auszug aus: Diakonie in Göttingen 2020, Sep 2011.



Die vorhandenen Zentralen Abteilungen:

- Kirchenkreissozialarbeit
- Evangelische Lebensberatungsstelle
- Fachstelle für Sucht und Suchtprävention
- Migrationszentrum

Sind verteilt auf die Standorte:

- Schillerstraße 21
- Weender Straße 42
- Mauerstraße 3

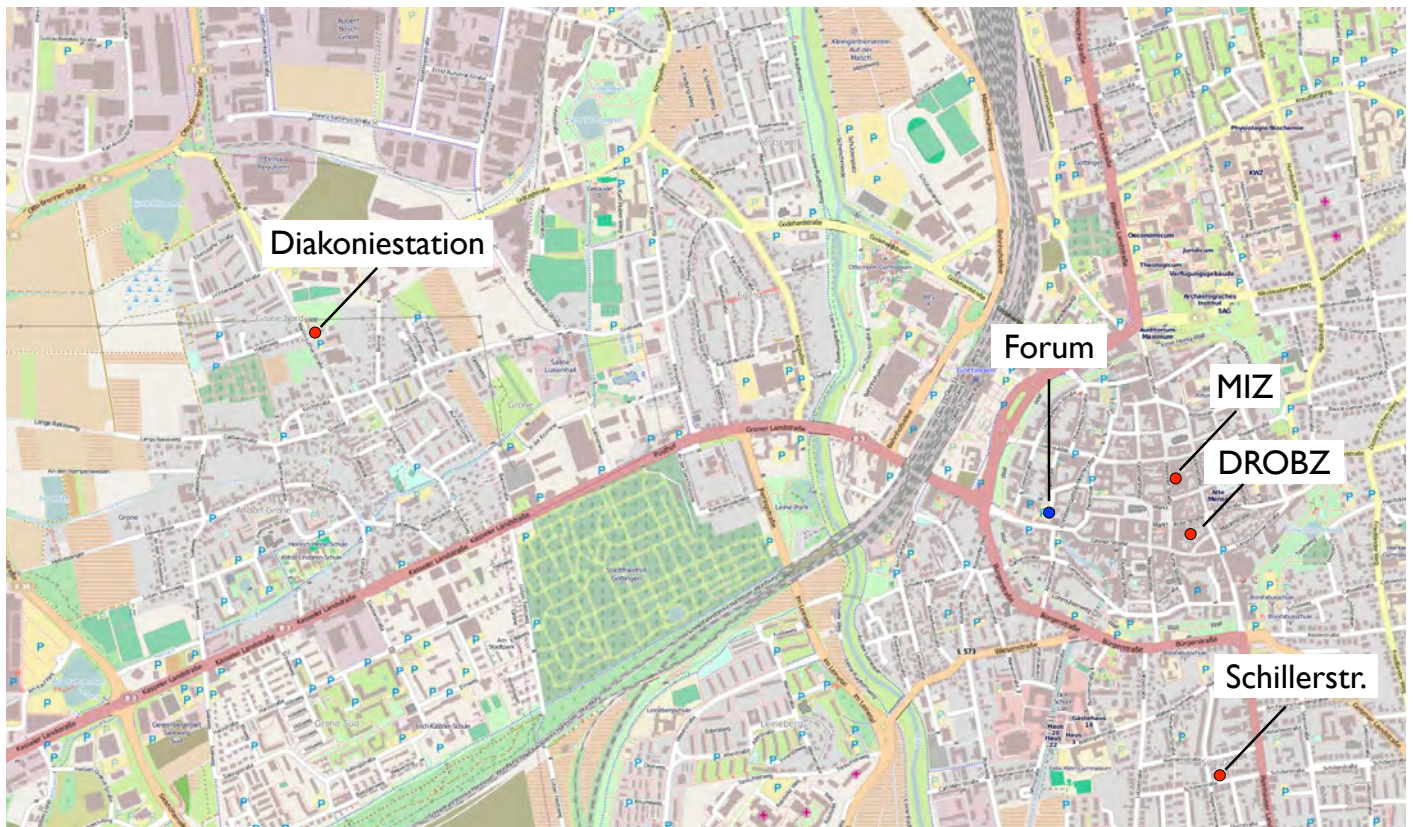
Alle Standorte sind angemietet und weisen erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf:

- teils nicht mehr angemessener Brandschutz
- energetisch schlechter Zustand
- nicht behindertengerecht
- keine ausreichende Versorgung mit sanitären Einrichtungen
- teilweise ungünstiger Raumzuschnitt
- Diakonie versteckt sich im Stadtbild

Zusätzlich sollte überprüft werden, ob die Diakoniestation und der Laienhilfsdienst auch an einen zentraleren Ort verlegt werden kann.

Für eine mittelfristige Sicherung der Arbeitsfähigkeit müssten die Standorte „zukunftsfähig“ gemacht werden, was insbesondere im Bereich der Behindertengerechtigkeit technisch nur schwer herstellbar ist – erhebliche Investitionen durch Eigentümer oder Nutzer sind unausweichlich.

Eine entsprechende Erhöhung der Miete ist einzukalkulieren.



Mietkosten :	je m2	jährlich
Bestandsflächen (1423 m2):		
Netto-Kalt in 2012	5,75 €	98.000 €
20 % Mieterhöhung bis 2020	1,15 €	20.000 €
11 % Investumlage (500 €/m2)	4,60 €	79.000 €
Netto-Kaltmiete 2020 kalkuliert	11,50 €	197.000 €
Betrieb-/Heizkosten 2012	2,69 €	46.000 €
kalkulierte Erhöhung 30 %	0,81 €	14.000 €
Nebenkosten 2020 kalkuliert	3,50 €	60.000 €
kalkulierte Mietkosten gesamt 2020	15,00 €	257.000 €



Darüber hinaus sind die verschiedenen diakonischen Aktivitäten nur schwer zu vernetzen, Synergien finden nicht statt, kreative Lösungen für die erforderlichen Strukturanpassungen werden erheblich beschränkt. Eine einheitliche Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle ist nur erschwert möglich und sehr aufwendig. Die Zukunftsfähigkeit ist stark gefährdet.

Die Anforderungen aus dem Perspektivprogramm „Diakonie in Göttingen 2020“ können in den Punkten:

- Anlehnung an Corporate Governance
- Professionelle Führung und Leitung
- Controlling
- Gezielte Öffentlichkeitsarbeit
- Weitere Prozesse und Anpassungsfähigkeit

kaum erfüllt werden !

DIE VORHANDENEN GEBÄUDE DER MARIENGEMEINDE

Gemeindehaus, Gemeindesaal, St. Marien-Kirche

- werden von der Gemeinde zwar engagiert und vielfältig genutzt, bieten aber viele Möglichkeiten für eine noch bessere Auslastung.
- können durch eine intensivere Nutzung spürbar von den steigenden Betriebs- und Unterhaltskosten entlastet werden. Dadurch werden Haushaltsmittel für hochwertige inhaltliche Angebote frei.
- sind allein durch die Gemeinde nicht mehr in erforderlichem Maße instand zu halten, sinnvolle Baumassnahmen zur Nutzungsanpassung können nicht finanziert werden, angemessene Rücklagen sind dazu nicht vorhanden.
- Die Sanierung von Teilen der Kirche (Teile der Aussenmauern und Dach) ist erforderlich und bereits vorgesehen. In diesem Zusammenhang können erforderliche Baumaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Nutzbarkeit des Innenraumes idealerweise erfolgen.



GRONER-TOR-STRASSE 30a

KOMMENDE + PARKPLATZ

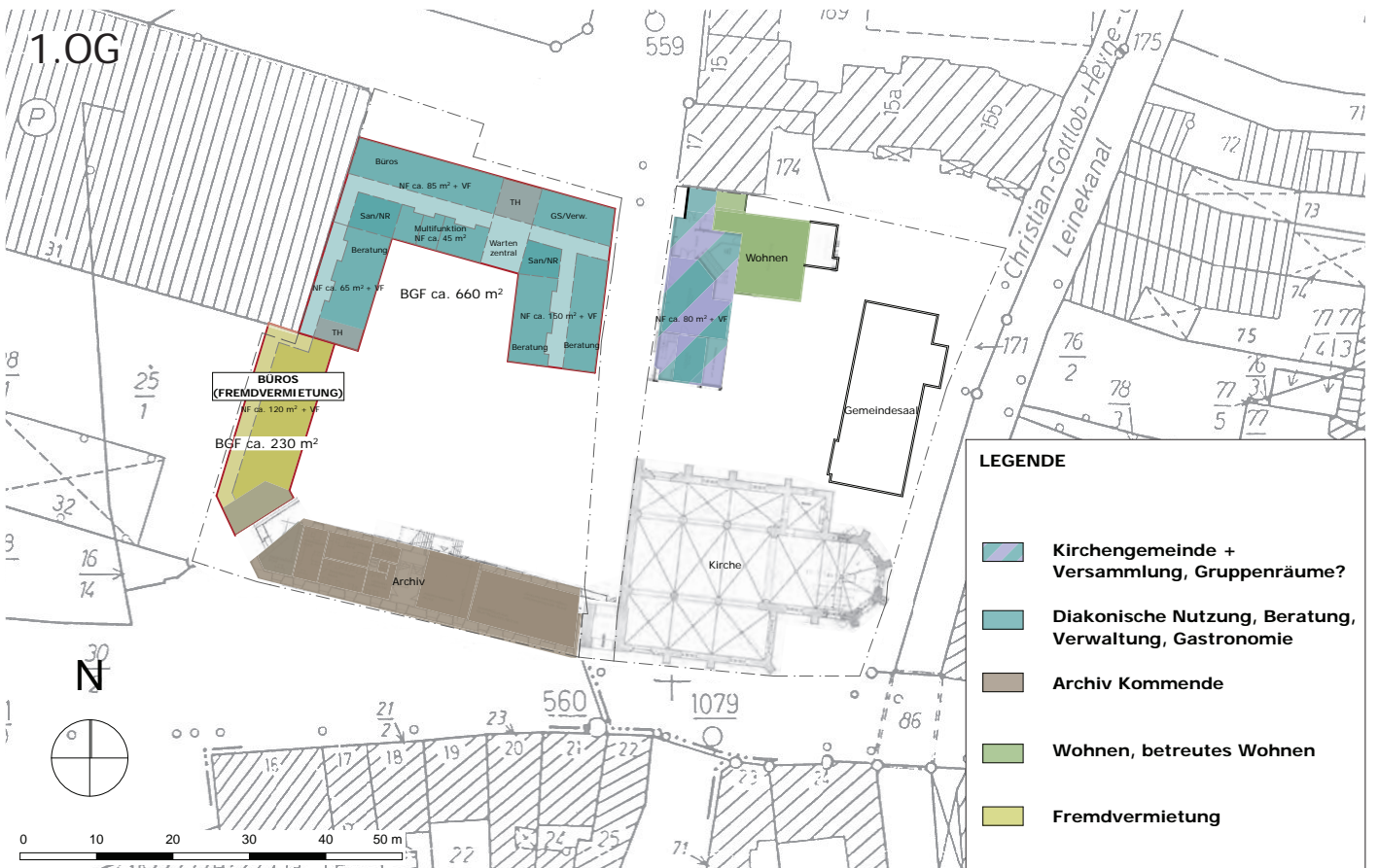
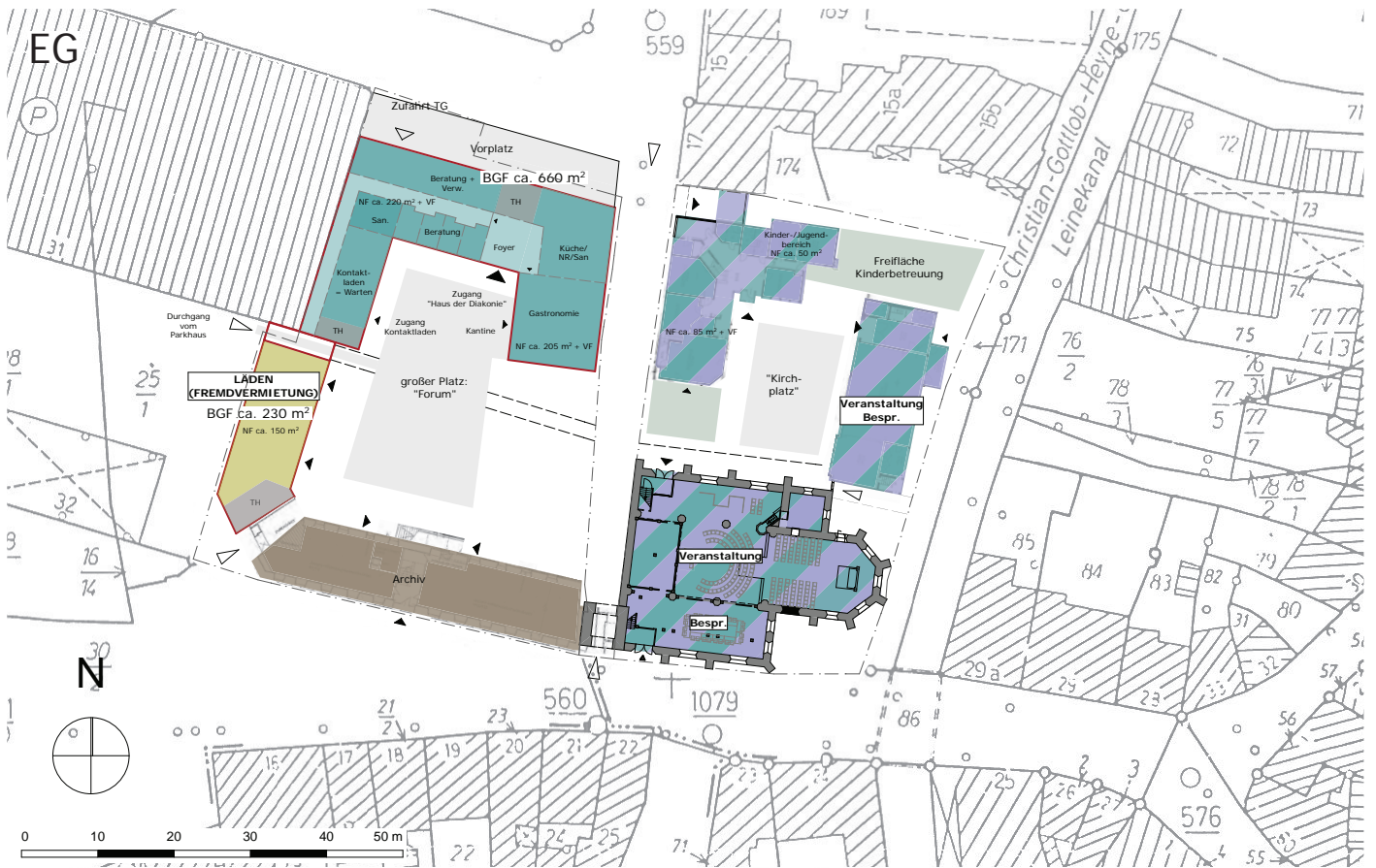
- POTENZIAL FÜR NEUES!?



Das 2.696 m² große Grundstück des Kirchenkreises ist strassenseitig mit der „Kommende“ (Archiv + Studentenwohnen) bebaut und wird im Innenbereich als Parkplatz genutzt.

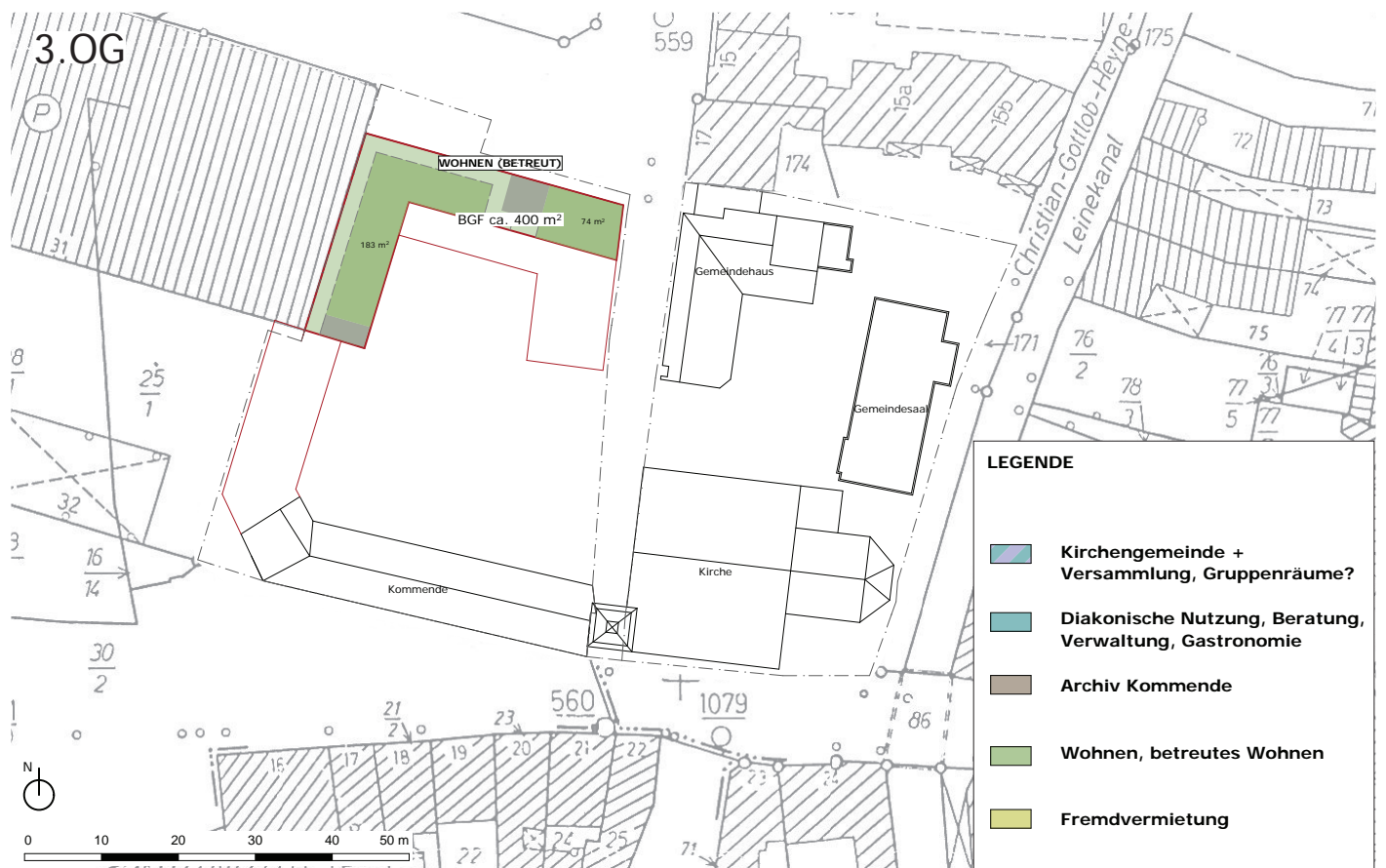
Hier könnte ein Teilgrundstück (ca. 2.000 m²) als Bauland genutzt werden. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine zulässige Bruttogeschossfläche für einen Neubau von ca. 3.200 m² ausweist.





LEGENDE

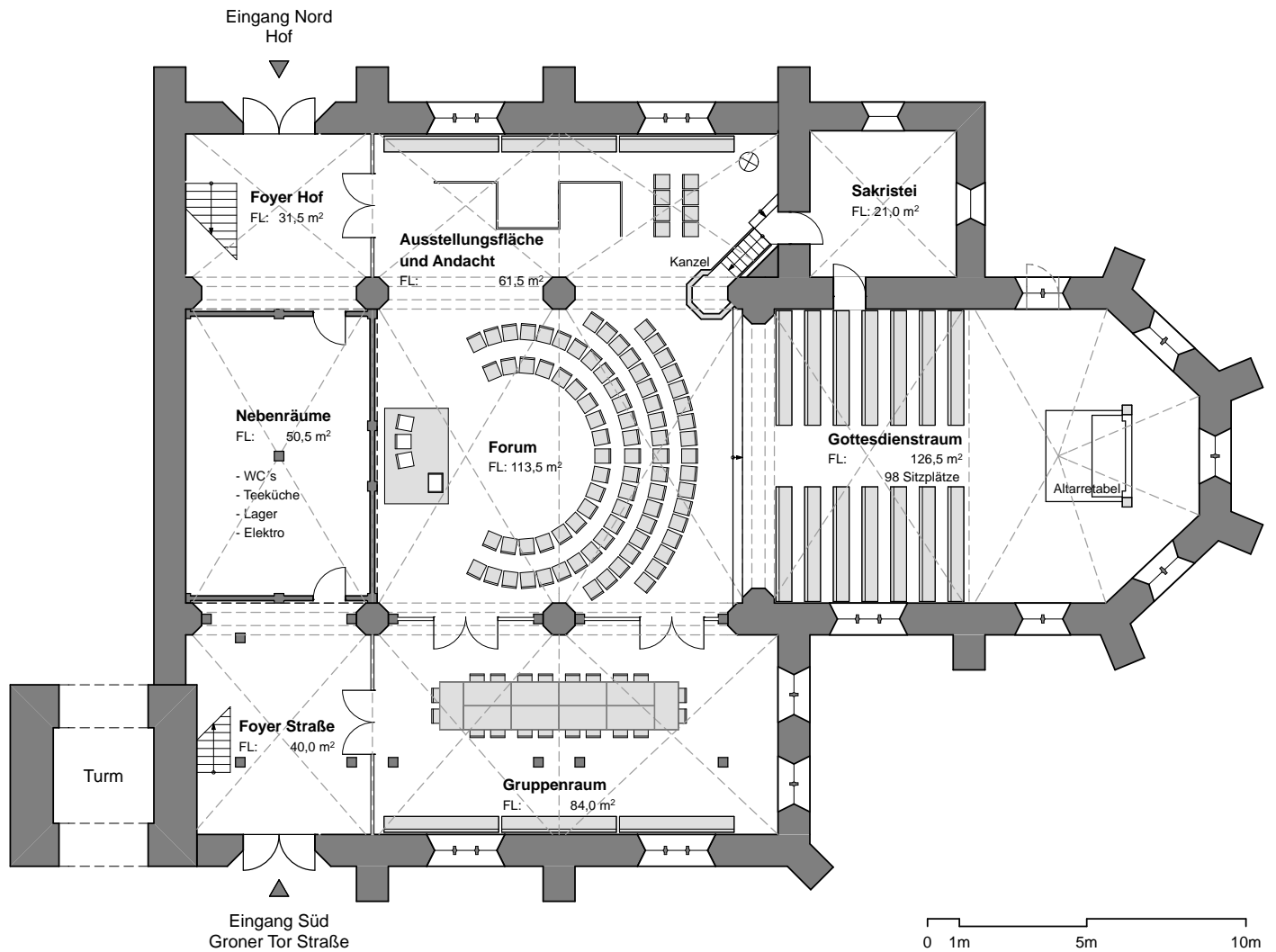
- Kirchengemeinde + Versammlung, Gruppenräume?
- Diakonische Nutzung, Beratung, Verwaltung, Gastronomie
- Archiv Kommende
- Wohnen, betreutes Wohnen
- Fremdvermietung



LEGENDE

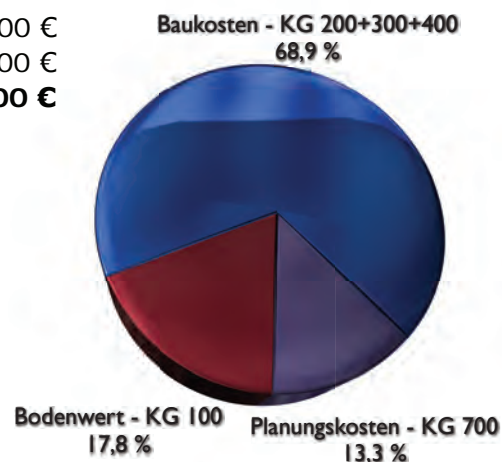
- Kirchengemeinde +
Versammlung, Gruppenräume?
- Diakonische Nutzung, Beratung,
Verwaltung, Gastronomie
- Archiv Kommende
- Wohnen, betreutes Wohnen
- Fremdvermietung

GRUNDRISS EG



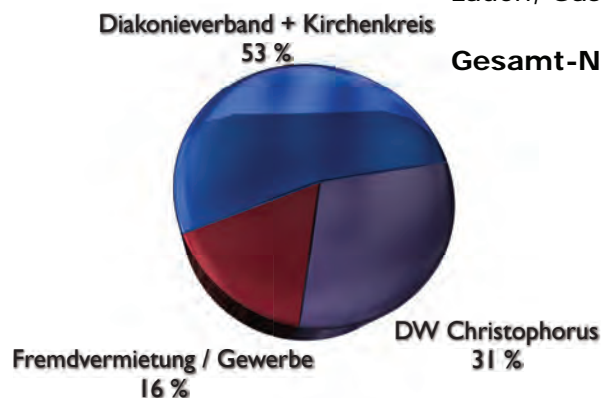


Kalkulation Baukosten	je m2	Gesamtkosten
Bodenwert Kgr. 100	410 €	800.000 €
Baukosten Kgr. 200+300+400	1.590 €	3.100.000 €
Planungskosten Kgr. 700	308 €	600.000 €
Gesamtkosten ohne Ausstattung	2.308 €	4.500.000 €



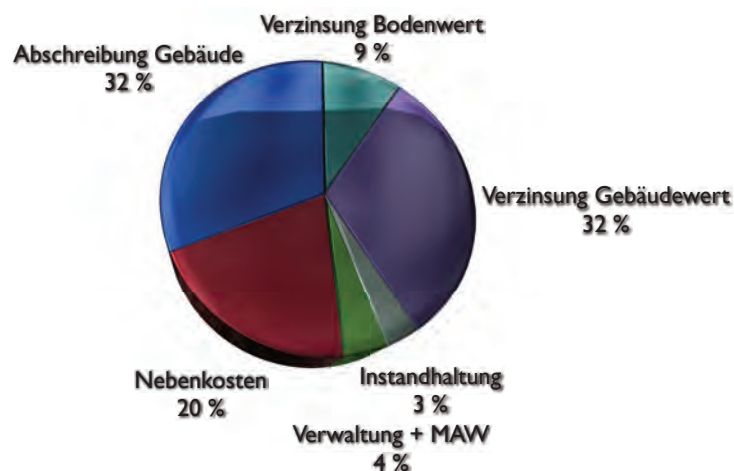
Nutzflächenpotenziale Forum Kirche und Diakonie in Göttingen

<u>1. Haus der Diakonie - Neubau</u>	NF in m2	Invest.Kosten
Diakonieverband- Kirchenkreis Beratung, Verwaltung etc.	1030	1.960.000 €
DW Christophorus e.V./gGmbH Betreutes Wohnen etc	610	1.150.000 €
Fremdvermietung Gewerbe Läden, Gastronomie, Wohnen	310	590.000 €
Gesamt-Nutzflächen Neubau	1950	3.700.000 €



<u>2. Gemeindehaus/-saal</u>	580	???
<u>3. Kirche</u>	500	???
<u>4. Tiefgarage</u> Erforderliche Klärung von Eigenbedarf und Anforderung durch Stadt ca. 40 Stellplätze	1000	1.000.000 € 20.000 - 30.000 €/Stellplatz

Kalkulation Kostenmiete Neubau	je m2/Mon	Ansatz	jährlich
Abschreibung Gebäude	4,74 €	3,0%	111.000 €
Verzinsung Bodenwert	1,37 €	4,0%	32.000 €
Verzinsung Gebäudewert	4,74 €	3,0%	111.000 €
Instandhaltung	0,50 €		11.700 €
Verwaltung, Mietausfallwagnis	0,65 €		15.210 €
Kostenmiete durchschnittlich	12,00 €		280.910 €
Nebenkosten 2020 kalkuliert	3,00 €		70.000 €
kalkulierte Mietkosten gesamt 2020	15,00 €		350.910 €



5. ORGANISATIONSFORMEN + VERTRAGSBEZIEHUNGEN

Rechtsform Bauherr und Eigentümer des Neubaus:

- Kirchenkreis allein (langfristiges Pachtverhältnis mit DW Christophorus)
- Kirchenkreis mit DW Christophorus als GbR bzw. WEG
- Kirchenkreis mit DW Christophorus und Bank als Immobilienfonds
- Gründung einer eigenständigen Stiftung

„Kümmerer“ für übergreifende Aufgaben des Managementes des gesamten Forums für Kirche und Diakonie:

- Aussenraum- und Gartenpflege
- Veranstaltungs- und Vermietungsorganisation der temporären Nutzungen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Catering

Eigentum des erforderlichen Teilgrundstückes für Neubau:

- Erbbaurecht
- Verkauf
- Kirchenkreis bleibt alleiniger Eigentümer und wird Bauherr für Neubau

- Diakonieverband übernimmt die Aufgaben
- Gründung einer eigenen Gesellschaft durch die beteiligten Nutzer/Eigentümer

6. NÄCHSTE SCHRITTE + WEITERE VORBEREITUNGSKOSTEN

VORBEREITUNGS- UND ABSTIMMUNGSPROZESS IN 2014

1. Durchführung von notwendigen Baugrunduntersuchungen
 - Altlastenerkundung (Schadstoffe, Bombenverdacht etc.)
 - Tragfähigkeit des Baugrundes
 - Archäologische Untersuchungen und Dokumentation
2. Abstimmung mit Mariengemeinde und Amt für Bau- und Kunstpflege
 - Nutzungskonzept und Anmietung Gemeindehaus und Gemeindesaal
 - Sanierung und Nutzungskonzept Marienkirche
3. Entwicklung und Abstimmung Nutzungskonzept der diakonischen Nutzungen
 - Einrichtungen des Diakonieverbandes (inkl. Einbeziehung neuer Ideen wie z.B. Tagespflege)
 - Wohnkonzepte DW Christophorus e.V./gGmbH
 - Gastronomie in diakonischer Trägerschaft ?
4. Abklärung der rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen
 - Grundstückseigentum (evtl. Teilung)
 - Bauherrenschaft für Neubau
 - Organisation/Management des Forums Kirche und Diakonie
 - Festlegung des Finanzierungsplans als Zielvorgabe für Planung des Neubaus
5. Abstimmung mit Stadtplanungsamt zur Änderung/Aktualisierung des vorhandenen B-Planes und zu den geforderten PKW-Stellplätzen
6. Klärung zur Vergabe der Planungsleistungen
 - Architektenauswahlverfahren freihändig
 - Architektenwettbewerb

KOSTEN IN 2014 VORAUSSICHTLICH

1. Baugrunduntersuchungen ohne Archäologische Grabungen
15.000 – 25.000 €
2. Beratungskosten zur Begleitung des weiteren Entwicklungs- und Abstimmungsprozesses
15.000 – 25.000 €
3. Aufwendungen für Architektenauswahlverfahren bzw. Wettbewerb (ab 2. Halbjahr 2014)
50.000 – 100.000 €