



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08675

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Betreff:  
**Kurt-Schumacher-Str. 41: Planungsbeschluss zur Sanierung des Objektes und Schaffung von Plätzen als kostenfreie Notschlafstelle; Bestätigung außerplanmäßiger Auszahlungen nach § 78 in Anlehnung an § 79 (1) SächsGemO**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung	14.07.2023	Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	25.07.2023	Bestätigung
FA Stadtentwicklung und Bau	22.08.2023	1. Lesung
SBB Mitte	24.08.2023	Vorberatung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt	28.08.2023	1. Lesung
FA Finanzen	04.09.2023	1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	05.09.2023	2. Lesung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt	11.09.2023	2. Lesung
FA Finanzen	18.09.2023	2. Lesung
Ratsversammlung	20.09.2023	Beschlussfassung

## Beschlussvorschlag

1. Der Planungsbeschluss für die Sanierung des Objektes Kurt-Schumacher-Straße 41 zum Zweck der Nutzung als kostenfreie Notschlafstelle für obdachlose Personen wird gefasst. Die Planungs- und Steuerungskosten bis zur Vorlage des Baubeschlusses (Leistungsphase 4) betragen 450.000 EUR.
2. Die außerplanmäßigen Auszahlungen nach § 78 in Anlehnung an § 79 (1) SächsGemO werden für 2023 im PSP-Element „Notunterkunft Kurt-Schumacher-Str. 41“ (7.0002568) in Höhe von 450.000 EUR bestätigt. Die Deckung erfolgt aus:

FÖS Lindenhof, Erw. (7.000.2519.700)	100.000 EUR
Neuer Standort im gem. SB Mitte 3-Züge,SPH (7.0001789.700)	350.000 EUR
3. Mit der Projektsteuerung einschließlich Mittelbewirtschaftung und Übernahme der Auftraggeberfunktion sowie der Durchführung der notwendigen Auftragsvergaben für die Leistungsphasen 1-4 nach HOAI wird die LESG beauftragt.

## Räumlicher Bezug

Das Objekt Kurt-Schumacher-Straße 41, 04105 Leipzig befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Nord, an der Westseite des Hauptbahnhofes.

## Zusammenfassung

Das Gebäude soll entsprechend des beschlossenen Fachplanes Wohnungsnotfallhilfe in der Stadt Leipzig 2023 bis 2026 (VII-DS-07533) als kostenfreie Notschlafstelle hergerichtet werden. Mit dem angestrebten Beschluss soll die Planung der notwendig durchzuführenden Sanierung und Herrichtung gefasst werden.

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften
  Stadtratsbeschluss
  Verwaltungshandeln  
 Sonstiges:

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	X	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

<b>Im Haushalt wirksam</b>		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen	1.1.2023	31.12.2023	450.000	7.0002568
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

<b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

<b>Steuerrechtliche Prüfung</b>		nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

<b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b>	X	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

# Ziele

## Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

### Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

## 2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

### Ziele und Handlungsschwerpunkte

#### Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

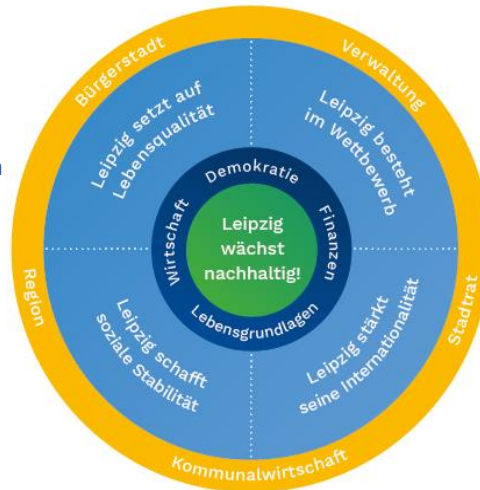
#### Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
  
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

#### Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

#### Trifft nicht zu



#### Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

#### Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

#### Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
  
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

# Klimawirkung

## Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

### Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input type="checkbox"/> nein	
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ja ( <u>Prüfschema endet hier.</u> )		

### Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein ( <u>Begründung s. Abwägungsprozess</u> )	<input type="checkbox"/> nicht berührt ( <u>Prüfschema endet hier.</u> )
-----------------------------	---	--

### Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

## Sachverhalt

### Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Entfällt.

#### I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Entfällt.

#### II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Entfällt.

#### III. Strategische Ziele

Durch die Schaffung der Unterbringungskapazitäten kann eine Maßnahme aus dem Fachplan Wohnungsnotfallhilfe in Leipzig 2023 bis 2026 erfüllt und langfristig bestehender Bedarf gedeckt werden.

#### IV. Sachverhalt

##### 1. Anlass

Gemäß § 2 Abs. 1 Sächsisches Polizeibehördengesetz ist die Stadt Leipzig als

Ortspolizeibehörde zur Unterbringung obdachloser Personen verpflichtet.

Die Bedarfe zur Unterbringung obdachloser Personen steigen kontinuierlich an. Bereits mit dem Fachplan Wohnungsnotfallhilfe in der Stadt Leipzig 2018 bis 2022 (VII-DS-06434 –NF-02) wurde die Einrichtung einer ganzjährigen kostenfreien Notschlafstelle beschlossen:

„Maßnahme 11 - Kostenfreie Notschlafstelle:

Es soll geprüft werden, das Angebot des Kälteschutzes als kostenfreie Notschlafstelle ganzjährig von 18.00 bis 08.00 Uhr von derzeit 8 Plätzen auf 30 Plätze zu erweitern. Ein passendes Ersatzobjekt soll geprüft werden.

Stand der Umsetzung [am 10.11.2022]: Die Umsetzung der Maßnahme wurde begonnen. Das Sozialamt prüft den Ankauf einer Immobilie in Bahnhofsnähe. In diesem sollen kostenfreie Notschlafplätze und Plätze zur Notunterbringung geschaffen werden. Der Betrieb der Einrichtung soll durch einen freien Träger erfolgen.“<sup>1</sup>

Hierfür soll das Objekt in der Kurt-Schumacher-Straße 41 genutzt werden, das für diesen Zweck angekauft wurde. Das ehemalige Hostel befindet sich in zentraler Lage auf der Westseite des Hauptbahnhofes.

Seit dem Jahr 2020 steht das Objekt leer und eignet sich insbesondere aufgrund der Lage und der Vornutzung im besonderen Maße für die Umsetzung der Maßnahme als kostenfreie Notschlafstelle für Obdachlose.

## **2. Beschreibung der Maßnahme**

### **2.1 Eigentumsverhältnisse**

Gemarkung	Leipzig
Flurstücksnummer	1905/7
Flurstücksgröße in m <sup>2</sup>	370
Eigentümer	Stadt Leipzig

### **2.2 Beschreibung Objekt**

Das Objekt wurde im Jahr 2022 zum Zweck der Erfüllung der Aufgaben nach dem Polizeibehördengesetz und in Umsetzung des Fachplanes Wohnungsnotfallhilfe in der Stadt Leipzig 2023-2026 angekauft.

Das Objekt wurde vormals als Hostel genutzt und steht seit ca. 2 Jahren leer. Es handelt sich um ein Gebäude mit 4 Etagen und einer Gesamtnutzfläche von ca. 700 qm. Die vorhandene Raumstruktur soll weitgehend erhalten bleiben und zur Unterbringung von bis zu 6 Personen pro Zimmer dienen. Im Rahmen der Baumaßnahme sollen ein barrierefreier Zugang und barrierefreie Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach §§ 34, 172 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung des Gebietes „Leipzig-Innenstadt“. Die Unterbringung von obdachlosen Personen ist in einer sozialen Einrichtung nach § 6 BauNVO (2) Punkt 5 grundsätzlich zulässig. Die Nutzung ist jedoch hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes im Rahmen eines förmlichen Verfahrens zu prüfen. Eine im Vorfeld des Ankaufes erfolgte städtebauliche Anfrage wurde positiv beschieden.

### **2.3 Planung**

Für das Vorhaben ist eine genehmigungsreife Planung zur Ertüchtigung zur Unterbringung obdachloser Personen zu erstellen. Insbesondere sind die notwendigen Sanierungsarbeiten

<sup>1</sup> Beschlussvorlage Nr. VII-DS-07533: Fachplan Wohnungsnotfallhilfe in Leipzig 2023 bis 2026, Abschnitt 5.1 vom 10.11.2022

und gegebenenfalls bauliche Änderungen zu bewerten.

## 2.4 Aufgabenübertragung an die LESG

Das Vorhaben zur Planung und Errichtung der Unterkunft wird durch die städtische Tochtergesellschaft LESG (Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH) als Projektsteuerer und Auftraggeber durchgeführt.

Die LESG ist Teil des Konzernverbundes der Stadt Leipzig und kann damit In-House-Geschäfte tätigen. Sie übernimmt die Gesamtkoordinierung des Projekts, einschließlich der Mittelbewirtschaftung und Auftragsvergabe. Auf diese Weise begleitet sie damit die Ausschreibung, Organisation und Durchführung der Planung, sowie die bauliche Umsetzung des Projektes.

Die LESG verfügt sie über die notwendigen Erfahrungen und Kenntnisse bei der Errichtung von Unterkünften für soziale Zwecke.

Die Projektsteuerungskosten der LESG sind nach der AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.) kalkuliert. Sie betragen anteilig bis zur Erstellung der Leistungsphase 4 HOAI 87.000 EUR brutto.

## 3. Realisierungs- / Zeithorizont

Es erfolgt die Vergabe der Planungsleistungen zur Errichtung der Bauten bis zur LP 4. Die Ergebnisse der Planung bilden die Grundlage des Baubeschlusses.

Auf dieser Basis ergibt sich folgende Zeitschiene:

Beschlussfassung Planungsbeschluss	09/2023
Abschluss Vergabe Planungsleistungen	09/2023
Abschluss Planung LP 2	11/2023
Abschluss Planung LP 3	01/2024
Einreichung Bauantrag (LP 4)	02/2024
Fassung Baubeschluss	05/2024
Baubeginn	10/2024
Baufertigstellung	11/2025

## 4. Finanzielle Auswirkungen

### 4.1 Investitionsaufwand

Die Ermittlung des Kostenrahmens bezieht sich auf Stellungnahmen aus vorliegenden Gutachten zur Bauzustandsbewertung und zur bautechnischen Bewertung sowie einer Ermittlung nach BKI. Die ermittelten Kosten enthalten sowohl Herstellungs- als auch Honorarkosten.

Eine Präzisierung der Unterteilung und die genaue Kostendarstellung in den entsprechenden KG erfolgt mit Kostenberechnung aus der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zum Baubeschluss.

### Kostenermittlung Obdachlosenunterkunft Kurt-Schumacher-Str. 41

Kostenrahmen nach Din 276		Kosten in Euro brutto
KG	Kostengruppe	Gesamtkosten
100	Grundstück	0
200	Herrichten des Grundstücks	50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.725.000

400	Bauwerk – Technische A	775.000
500	Außenanlagen	100.000
600	Ausstattung und Kunstwerke*	
700	Baunebenkosten	968.000
<b>Summe</b>		<b>3.618.000</b>

\*detaillierte Kosten zur Ausstattung werden mit Baubeschluss inkl. der Finanzierung dargestellt.

Die Förderfähigkeit der Maßnahme wird geprüft. Beim Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SMS) wurde ein Antrag auf Einzelfallförderung für die Umsetzung der Baumaßnahmen in Höhe von 520 TEUR gestellt. Die grundsätzliche Förderfähigkeit des Projektes wurde der Stadt Leipzig vom SMS bestätigt. Spätestens mit dem Baubeschluss wird der Bescheid vorgelegt.

Die Planungs- und Steuerungskosten für die Leistungsphasen 1-4 HOAI betragen 450.000 EUR.

KG-Nummer	Kostengruppe	Kosten in Euro brutto
710	Bauherrenaufgaben*	87.000
720	Vorbereitung der Objektplanung	0,00
730	Objektplanung	118.420
740	Fachplanung	164.580
790	Sonstige Baunebenkosten	80.000
700	<b>Summe</b>	<b>450.000</b>

\*Projektsteuerungshonorar der LESG anteilig bis zur LP 4 HOAI

Die außerplanmäßigen Auszahlungen nach § 78 in Anlehnung an § 79 (1) SächsGemO werden für 2023 im PSP-Element „Notunterkunft Kurt-Schumacher-Str. 41“ (7.0002568) in Höhe von 450.000 EUR wie folgt gedeckt:

FÖS Lindenhof, Erw. (7.000.2519.700)	100.000 EUR
Neuer Standort im gem. SB Mitte3-Züge, SPH (7.0001789.700)	350.000 EUR

#### Begründung für die Deckungsquellen:

*FÖS Lindenhof, Erw.:*

Das Projekt ist standortbedingt nicht realisierbar und wurde verworfen. Diese Entscheidung konnte erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse aus der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Lindenhofschole im November 2022 getroffen werden. Da bereits im Februar 2022 die Haushaltsplanung abgeschlossen werden musste, wurde hier der Bedarf im Förderschulbereich mit der Erweiterung der Lindenhofschole berücksichtigt.

*Neuer Standort im gem.SB Mitte3-Züge, SPH:*

Die Strategievorlage für diese Maßnahme ist noch nicht beschlossen. Der Maßnahmebeginn verschiebt sich auf 2024.

## 4.2 Übersicht Kosten- und Haushaltseinordnung

Die für die Planungsleistungen Leistungsphasen 1-4 notwendigen finanziellen Bedarfe betragen insgesamt 450.000 € und werden in den Jahren 2023 - 2024 benötigt und der LESG für die Projektsteuerung, die Durchführung der Vergaben für Planungsleistungen sowie die Beauftragung der Leistungen Dritter (Planung bis Leistungsphase 4) zur Verfügung gestellt.

Die derzeit angenommene Bau- und Finanzierungsplanung erstreckt sich auf die Jahresscheiben 2023 bis 2025 und stellt sich wie folgt dar:

<b>Kosteneinschätzung</b>					
Bezeichnung	2023	2024	2025	2026	Gesamt
Planung	450.000				450.000
Bau		2.243.900	924.100		3.168.000
<b>Gesamt (inkl. Rundung)</b>	<b>450.000</b>	<b>2.243.900</b>	<b>924.100</b>		<b>3.618.000</b>

Die Finanzierung der Baukosten für 2024 ff. wird mit dem Baubeschluss dargestellt.



**5. Auswirkungen auf den Stellenplan**

Keine.

**6. Bürgerbeteiligung**

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

**7. Besonderheiten**

Keine.

**8. Folgen bei Nichtbeschluss**

Sollte der Beschluss nicht gefasst werden, kann die Umbaumaßnahme nicht umgesetzt werden. Damit können die notwendigen Plätze für den Kälteschutz nicht geschaffen werden.

Anlage/n

1 Anlage 1 - Gutachten bautechnische Bewertung (öffentlich)

2 Anlage 2 - Gutachten technische Bewertung (öffentlich)