CDU-Fraktion
Friedrich-Karl Kasten
Am Heisterbusch 49

23730 Neustadt in Holstein

Tel. 04561/7211
mob. 01724542984
Mail: fkarlkasten@aol.com

19. August 2016

An die
Bürgermeisterin Frau Dr. Batscheider
Bauamtsleiterin Frau Weise

Fragenkatalog und Anforderungen zum Objekt „Sozialer Wohnungsbau"

Sehr geehrte Frau Dr. Batscheider,
sehr geehrte Frau Weise,

im Gespräch der Fraktionsvorsitzenden wurde vereinbart, dass die Fraktionen ihre jeweiligen Fragen möglichst zeitnah dem Bauamt zur Vorbereitung der Beratungen im BauPA formulieren.

Bevor über das Projekt „Sozialer Wohnungsbau" vormals „Kieler Modell" entschieden werden kann, müssen aus Sicht der CDU - Fraktion folgende Fragen geklärt bzw. Anforderungen erfüllt sein:

1. Bedarfsanalyse
   Wir müssen konkret wissen, wie viele Interessenten es wirklich gibt. Dazu sollte eine Projektbeschreibung mit den Wohnungsgrößen und den Anforderungen an die Mieter in der örtlichen Presse und im Internet öffentlich gemacht werden und Interessenten aufgefordert werden, einen entsprechenden Bewerbungsbogen (würde die Baugenossenschaft der Stadt zur Verfügung stellen) einzureichen.

2. Nebenerträge
   In den Berechnungen der IB wird von Nebenerträgen in Höhe von € 7.500 p.a. ausgegangen, die aus der Vermietung von Parkplätzen stammen. Wie viele Stellplätze sollen gebaut werden und welche Erträge können daraus realistisch erwirtschaftet werden? Welcher Mieter mit erforderlichem Berechtigungsschein wäre bereit, einen Stellplatz für € 25,-- mtl. anzumieten (müsste auch Gegenstand der Analyse zu 1. sein)? Oder soll die Anmietung zwingend vorgeschrieben werden?

3. Das Vorhaben sollte nur begonnen werden, wenn es gelingt, einen Generalunternehmer zu finden, der die Maßnahme komplett zum Festpreis im Rahmen der jetzt kalkulierten Preise durchführt, damit die Stadt kein Kostenrisiko eingehen muss.

4. Nach Fertigstellung muss die Verwaltung des Objekts einer professionellen Wohnungsverwaltungsgesellschaft übergeben werden, da die Stadt hierin über keinerlei Kompetenzen verfügt und das geplante Volumen nicht rechtfertigt, dass

Mitarbeiter der Stadt sich solche Expertise aneignen (geplante Verwaltungskosten ca. 6,5 – 7 T€).

5. Etwaige cash-flow Überschüsse müssen jedes Jahr als Sondertilgung verwendet werden, damit die Finanzierung möglichst nach 35 Jahren vollständig zurückgezahlt ist. (Nach dem IB – Modell verbleiben nach 35 Jahren noch ca. 750 T€ pro Haus Restschuld, für die dann ein Zinsanpassungsrisiko besteht.)

6. Zur Kontrolle des GU sollte ein Sachverständiger als Oberbauleiter tätig werden.

Wir behalten uns vor, im Zuge der Beratungen weitere Fragen zu stellen, die sich aus dem Diskussionsverlauf ergeben können.

Gern stehe ich für Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Friedrich-Karl Kasten
Vorsitzender der CDU-Fraktion in der Neustädter Stadtverordnetenversammlung