Chronologie der bisherigen Beschlüsse mit Textauszügen

Ohne Vorlage 16.12.2015 HA (nicht öffentlich)

„..Die Bürgermeisterin erläutert, dass die Verwaltung derzeit intensiv prüfe, wo die Stadt nachhaltig Wohnraum für Flüchtlinge und andere Wohnraumsuchende schaffen könne“

VO/ 1485/16 Grundstücksangelegenheiten (Kieler Modell) – (nichtöffentlich)

09.02.16 BauPa
17.02.16 HA
25.02.16 StvV

„1. Der Variante F-Oldenburger Straße- wird als besten Standort für sozialen Wohnungsbau und damit als Vorzugsvariante für eine rasche Umsetzung des „Kieler Modells“ (Baubeginn 2016) zugestimmt.
….
3. Auf dem südlichen Teil des Grundstückes soll die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern nach dem „Kieler Modell“ durch die Stadt vorbereitet werden.
4. Die Wohnungen sollen nicht nur mit Flüchtlingen belegt werden, sondern auch mit einheimischen Mietern.“

(Anmerkung: Die Erweiterung des Beschlussvorschlages der Verwaltung um Punkt 4 erfolgte auf Antrag aus dem HA mit 8: 1 Stimmen.
Die Kostenannahme, die der Entscheidung zu Grunde lag, betrug ohne Grundstückskosten 3.290.000 € brutto)

Abstimmung StvV: Einstimmig

VO/1500/16 Optionen für die Durchführung eines Wohnungsbauvorhabens nach dem „Kieler Modell“ (öffentlich)

16.03.16 HA

„ 1. Die Stadt Neustadt in Holstein wird Bauherrin für 2 Mehrfamilienhäuser mit öffentlich gefördertem Wohnraum nach dem Kieler Modell…..“

(Anmerkung: In der VO/1500/16 wird noch davon ausgegangen, dass das Förderprogramm „Erleichtertes Bauen“ zur Anwendung kommen kann. Die Formulierung „nach dem Kieler Modell“ zieht sich aber von Anbeginn durch die Beschlüsse. Sie wurde gewählt, um zum Ausdruck zu bringen, dass der im Auftrag des Landes entworfene Gebäudetypus gemeint ist, der unabhängig von der Wahl des Förderprogrammes (Erleichtertes Bauen oder Soziale Wohnraumförderung) einen schnellen Zustimmungsvermerk der ArGe für zeitgemäßes Bauen e.V. als Voraussetzung für die Darlehensgewährung erwarten ließ.)

Abstimmung: Einstimmig

VO/1522/16 Städtisches Wohnungsbauvorhaben nach dem „Kieler Modell“
hier: Wohnungsgrößen und Grundrisse“ (öffentlich)

14.04.16 BauPa

„ 1. Der Bedarfsnachweis für öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neustadt in Holstein wird zur Kenntnis genommen.
2. Den daraus abgeleiteten Wohnungsgrößen und Grundrissen, Stand 11.4,16, wird zugestimmt.“

Abstimmung: Einstimmig

VO/ 1524/16 Vergabe von Planungsleistungen nach dem „Kieler Modell“ (nicht öffentlich)
14.04.16 BauPa
20.04.16 HA

Beschluss: „ Die Planungsleistungen für zwei städtische Wohnungsbauvorhaben nach dem „Kieler Modell“ sollen an das Büro Meyer Steffens Architekten…..vergeben werden“

Aus dem Sachverhalt: „ …Das im Auftrag des Landes SH erstellte Musterprojekt „Kieler Modell“ muss als Grundlage für die Erlangung des Abschlussvermerkes der ArGe zeitgemäßes Bauen und die Kreditzusage durch die Investitionsbank SH schnellstmöglich an unsere Wohnungsbedarfe und den Standort ….angepasst werden.“

Abstimmung: einstimmig

(Anmerkung: Nach Erstellung der angepassten Grundrisse und der Kostenberechnung wurde in den Gesprächen mit der Arge e.V. und der IB SH erstmals folgendes deutlich: Durch die Entscheidung nicht in 2 Phasen zu bauen (1. Phase: Nutzung durch Flüchtlinge, nach 10 Jahren 2.Phase: Umrüstung zu Wohnungen), sondern gleich richtige Wohnungen zu bauen, in denen zu Beginn auch Flüchtlinge untergebracht werden können, erfüllen wir durch die dadurch gleich zu Beginn höheren Kosten > 2000 €/ qm Wohnfläche nicht mehr die Voraussetzungen für das Förderprogramm mit dem Namen Kieler Modell.
Die dadurch entstehenden höheren Kosten wurden dem BauPa in der folgenden Sitzung in einer Präsentation erläutert.)

VO/1579/16 Städtisches Wohnungsbauvorhaben nach dem „Kieler Modell“
Hier: Einbau Aufzüge, Barrierefreiheit, Wärmeversorgungskonzept (öffentlich)
07.07.16 BauPa

Anmerkung: Dem Ausschuss wurde in einer Präsentation folgende Kostenfortschreibung gegenüber der ursprünglichen Annahme (3.290.000 €) dargestellt:

A) Feststehende Veränderungen:

- ENEV 2016, Balkone, Barrierefreiheit, Gründung, Nebenkosten		*+ 249.612 €*
- Erschließung		*+ 129.469 €*
- Außenanlagen		*- 68.044 €*
- Ausstattung (Küchen)		*+ 66.044 €*
	Summe	*+ 376.746 € brutto*

B) Noch variable Zusatzkosten:

- Aufzüge		*+ 140.000 €*
- Solare Wärmeversorgung		*+ 114.000 €*
	Summe A+B	*+ 630.746 € brutto*

Mit diesem Wissen wurde, natürlich unter dem Vorbehalt der finanziellen Entscheidungen in anderen Gremien, folgender fachlicher Beschluss gefasst:

„ 1. In beide Gebäude sollen je ein Aufzug eingebaut werden….“
„ 2. Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung soll zu 45-60 % des Wärmebedarfes über eine Solarkollektorenanlage erfolgen, die einen Heißwasserpufferspeicher erhitzt…….Es soll geprüft werden, ob die Stadtwerke

Neustadt in Holstein bzw. die BIS die Anlage als Contractingmodell errichten und im Rahmen ihrer Gebäudeverwalterfunktion betreiben können."

Abstimmung: einstimmig

Ohne Vorlage: Bericht über den Planungsstand des „ Kieler Modells"

20.07.16 HA

Aus dem Sachverhalt: „Frau Weise hält einen Vortrag über den Planungsstand des städtischen Wohnungsbauvorhabens nach dem Kieler Modell."

(Anmerkung: Die Präsentation wurde an alle verteilt und dem Protokoll beigefügt. In der Präsentation wird ausführlich erläutert, weshalb das Förderprogramm Erleichtertes Bauen nicht mehr Anwendung finden kann, welche baulichen Erleichterungen dadurch entfallen und welche bauliche Mehraufwendungen mit den entsprechenden Kosten dies zur Folge hat. Auch andere Bauträger wie z.B. die Wankendorfer Baugenossenschaft lägen mit dem Bau des „Kieler Modells" weit über dem von der Landesregierung angedachten Baukostensatz von 2000 € je qm WFl.

Es werden 3 Kostensteigerungsfaktoren gegenüber der Haushaltsanmeldung 2016 (3.100.000 €) erläutert, die ggü. denen vom 7.7.16 noch weiter fortgeschrieben sind:

A- bisher nicht in den HH-aufgenommene, aber bereits bekannte Kosten für Außenanlagen	*+190.000 €*
B- Kostenfortschreibung, aufwändigere Erschließungskosten, Erhöhung Nebenkosten	*+341.403 €*
C- Zusatzleistungen: Ausstattung, Balkone, Aufzüge, Solare Wärmeversorgung	*+403.345 €*
Summe B+C	*+744.748 €*

Es werden auch Investitionsrechnungen der IB SH für die erhöhten Kosten vorgelegt, die zeigen, dass trotzdem noch eine ausreichende Wirtschaftlichkeit der Investition gegeben ist.

Beschlussfassung zu folgendem Antrag von Herrn Kasten:
„ Die Planungsarbeiten für das Projekt „Kieler Modell" sind bis zur endgültigen Entscheidung der zuständigen Gremien auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken."

Abstimmung: 4 Ja, 4 Nein, 1 Enthaltung- damit abgelehnt

Anmerkung: Mittlerweile liegt ein interessantes Contractingangebot der Stadtwerke für ein mit Biogas betriebenes BHKW vor, so dass auf die solare Wärmeversorgung verzichtet werden könnte.

Die Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kostenannahme in Höhe von 3.290.000 € betragen nach Abzug der solaren Wärmeversorgungsanlage noch 630.748 €, dies entspricht ca. 19 %. Damit ist aber auch eine erhebliche Werterhöhung der Immobilie verbunden sowie wesentlich geringere Betriebskosten für die Mieter.