Beantwortung des Fragenkataloges der CDU-Fraktion vom 19.08.16 und der Fragen der BGN vom 21.10.16

1. Fragen der CDU

Zu 1.) Bedarfsanalyse

Ein von der Verwaltung entwickelter Fragebogen (siehe Anlage) wurde Anfang September bei der Neustädter Tafel, im Amt 2, bei den Stadtwerken und im Bauamt ausgelegt, sowie am 15.10.16 dem REPORTER beigefügt.
Die Rückläufe zeigen bisher folgendes Ergebnis:
Rückläufe insgesamt: 121
Davon mit angekreuztem Anspruch auf Wohnberechtigungsschein: 97
Davon mit folgenden angemeldeten Bedarfen:

Anzahl Personen Pro Wohnung	Wohnungsgrößen	Anzahl Bedarfsmeldungen	Bedürftige Personen gesamt
1 Person	37 bzw. 40 qm	44	44
2 Personen	56 qm	27	54
3 Personen	75 qm	7	21
4 – 6 Personen	87 qm bzw. > 87 qm	19	67
		97	**186 Personen**

Eine Person hat zum Nachweis Ihres Anspruches auf Wohnberechtigungsschein ihren niedrigen Rentenbescheid beigefügt. Eine weitere Überprüfung der Angaben konnte jedoch im Rahmen dieser Umfrage nicht erfolgen. Alle Interessenten haben freiwillig Ihre Kontaktdaten angegeben. Dies zeigt die Ernsthaftigkeit Ihrer Anmeldung.
Das Ergebnis bestätigt deutlich die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes aus 2014 und des daraus abgeleiteten Bedarfsnachweises für öffentlich geförderten Wohnraum vom 07.03.2016 (siehe Anlage). Der größte Bedarf besteht für den Bau von kleinen Wohnungen für 1 oder 2 Personen. Deshalb war die Entscheidung der politischen Gremien richtig, bei der Grundrissgestaltung 24 von den 30 geplanten Wohnungen für 1-2 Personen vorzusehen. Aber auch die Entscheidung, die übrigen 6 Wohnungen für geringverdienende Familien mit Kindern zu planen war richtig, wie die Anmeldezahlen zeigen.
Die Umfrage ergibt einen um das Dreifache höheren Bedarf, als das Angebot von 30 Wohnungen des städtischen Wohnungsbauvorhabens decken kann.

Zu 2.) Nebenerträge

In der Genehmigungsplanung sind 15 Stellplätze für die Mieter vorgesehen.
Wie gewünscht wurde im Fragebogen mit abgefragt, ob die Interessenten einen Stellplatz für 25 EUR anmieten würden. 46 der von 97 mietberechtigten Interessenten haben dies angekreuzt. Ob man die Mieter zwingen kann mit der Wohnung auch den Stellplatz zu mieten müßte rechtlich noch geprüft werden. Eine Vermietung an Dritte wäre aus Sicht der IB SH auch möglich.

Zu 3.) Generalunternehmer

Es war von Anfang an vorgesehen, den Auftrag an einen Generalunternehmer zu einem Festpreis zu vergeben. Ein Architekt soll lediglich die Standortanpassung und Genehmigungsplanung, auch um die Förderfähigkeit sicherzustellen und ein Leistungsverzeichnis für die GU-Ausschreibung erstellen, um die Angebote vergleichbar zu machen und die Baustandards vertraglich vereinbaren zu können. Außerdem sollte er zur Kontrolle der vereinbarten Baustandards eine Oberbauleitung und Abnahme durchführen. Das Bauamt würde nur als Bauherr auftreten, also ausschreiben, beauftragen und vergüten.
Vergaberechtlich ist die GU- Vergabe allerdings umstritten, da wir das Tariftreuegesetz einhalten müssen, in dem die Vergabe einzelner Fachlose verlangt wird, um den mittelständischen Bauunternehmen und Handwerkern die Chance zu geben, sich an der Ausschreibung zu

beteiligen. Nach unserer Auffassung grenzen wir aber mit einer öffentlichen GU-Ausschreibung niemanden aus, da die mittelständischen und kleinen Unternehmen die Möglichkeit haben, sich als ARGE für dieses Bauvorhaben zusammenzuschließen. Anders sähe dies bei einer beschränkten Ausschreibung aus, die hier aber wegen der Wertgrenzen ohnehin nicht in Frage kommt.
Die aktuelle Kostenberechnung (Stand Juli 2016) basiert auf aktualisierten Angebotspreisen der Zimmerei Stahmer, die als GU das Markterkundungsverfahren des Landes für den Gebäudetypus des „Kieler Modell“ gewonnen hatte. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sie marktgerecht ist und eine Ausschreibung ähnliche Ergebnisse zeigen sollte.
Sollte die Ausschreibung allerdings erst im Frühjahr 2017 erfolgen können, da wir derzeit die Erstellung der LV's nicht beauftragen dürfen, ist mit Preissteigerungen zu rechnen, da die Baubranche derzeit sehr gut ausgelastet ist.

Zu 4.) Wohnungsverwaltung

Es war nie vorgesehen, das Objekt von der Stadtverwaltung bewirtschaften und verwalten zu lassen. Vielmehr war von Anfang an die Rede davon, die Aufgabe zum Beispiel der BIS zu übertragen, da die Stadtwerke ohnehin bereits Erfahrung, Software etc. bei ähnlichen Leistungen haben. Es wäre aber auch die Übertragung an eine private Wohnungsverwaltungsgesellschaft denkbar.

Zu 5.) Sondertilgungen
Nach Rückfrage bei der IB wären Sondertilgungen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen außerordentlich möglich. Die Mietpreisbindung bleibt davon unberührt.

Zu 6.) Oberbauleiter
Es ist vorgesehen einen Oberbauleiter zur Kontrolle des GU zu beauftragen. Siehe auch Antwort zu Punkt 3.

2. Zusätzliche Fragen der BGN vom 21.10.16

Am Ostring geplanter sozialer Wohnungsbau
.
Mehrere Gespräche der Verwaltung zu diesem Thema haben mit Herrn Gollan bereits stattgefunden, in denen die Verwaltung wiederholt auf die Dringlichkeit auch im Zusammenhang der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am Ostring hingewiesen hat.
Nicht zuletzt deshalb konnte der Bauausschussvorsitzende in der Bau- und Planungsausschusssitzung davon berichten, dass die Fa. Gollan nun im Herbst 2017 beginnen möchte zu bauen. (nicht fertigzustellen!). Das letzte Gespräch zu diesem Thema hat am 25.10.2016 zwischen der Bürgermeisterin und Herrn Gollan stattgefunden.
Anzumerken sei zu diesem Thema, dass die durchgeführte Bedarfsabfrage einen Bedarf von 97 Wohnungen für 186 Personen aufzeigt, der weder allein durch die 30 städtischen Wohnungen am Standort Oldenburger Straße, noch allein durch die maximal 25-30 Wohnungen der Fa. Gollan am Standort Lübscher Mühlenberg, gedeckt sein wird. Beide Projekte sind also notwendig und decken auch gemeinsam den von GEWOS ermittelten Bedarf immer noch nicht vollständig.

Planungskostenüberprüfung

Die 360.000 EUR fallen keinesfalls nur für die Ergänzung der Planung mit Balkonen und Aufzügen an. Es handelt sich vielmehr um die ungefähren Planungskosten für beide Gebäude einschließlich der Leistungsphase 6 HOAI (Vorbereitung der Vergabe, Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die GU-Ausschreibung) zuzüglich der Kosten für die ersten Baufreimachungsarbeiten des Grundstückes, die in diesem Jahr noch geplant waren. Die 360.000 EUR sind für den NTHH ermittelt worden, um die 3,1 Mio. EUR HH-Ansatz 2016 auf die ungefähre Summe zu reduzieren, die in 2016 noch benötigt wird, um den Baubeginn vorzubereiten. Die Planungskosten für beide Gebäude betragen gem. Kostenberechnung vom 30.6.16 ca. 318.000 EUR incl. Bauüberwachung.

(Anmerkung: Ursprünglich waren in der Kostenannahme nur 140.000 EUR für beide Gebäude vorgesehen. Diese Zahl stammt aus dem Kostenangebot der Zimmerei Stahmer im

Markterkundungsverfahren des Landes. Zum damaligen Zeitpunkt ging er davon aus, dass er den Bautypus „Kieler Modell“ innerhalb kurzer Zeit mind. 5 x bauen wird und dass die Kommunen ihn ohne Ausschreibungsverfahren unter Berufung auf das Markterkundungsverfahren des Landes direkt beauftragen dürfen. Er hat deshalb einen 5-fach- Wiederholungsfaktor angesetzt, der nun nicht mehr zum Tragen kommt, da die Kommunen die Leistungen ausschreiben müssen. Die vom Land in Auftrag gegebenen Planungen für den Bautypus „Kieler Modell“ konnten zwar verwendet werden, weshalb der Architekt auch keine Vorplanung bezahlt bekommt und Architekt und Statiker nur 50 % Wiederholungshonorar bekommen, die Planung mußte aber sowohl an unsere notwendigen Wohnungsgrößen, als auch an den Standort angepasst werden.
Außerdem erhöhen sich die Planungskosten durch die Baukostensteigerung wegen der Anpassung der Planung an das Förderprogramm Sozialer Wohnungsbau)

Kosten für behindertengerechtes Bauen

Die Kosten für die barrierefreien und barrierearmen Wohnungen sind in der aktuellen Kostenberechnung enthalten. Wieviel dies genau ausmacht ist nicht gesondert auszuweisen, denn diese Kosten verteilen sich auf viele Einzelpositionen (z.B. Raumgrößen, Türöffnungen etc.).
Der Architekt ist gebeten worden, dazu in der Sitzung am 3.11. noch detailliertere Angaben zu machen.
In den Kosten nicht enthalten sind spezielle behindertengerechte sanitäre Ausstattungen, wie Haltegriffe, höhenverstellbare oder unterfahrbare Waschtische u.ä.. Diese Anlagen bekommt der jeweilige Rollstuhlfahrer bei Bedarf direkt gefördert, um sie selbst einbauen zu lassen.

Kostenreduzierung

Es gibt einen einstimmigen Beschluss des Bau- und Planungsausschusses für den Einbau von Aufzügen vom 7.7.2016. Wenn wir keine Aufzüge bauen würden, würde dies nunmehr erstens Umplanungskosten verursachen. Zweitens müßten dann alle Erdgeschosswohnungen barrierefrei nach DIN 18040 gebaut werden, die in den Obergeschossen aber nicht, weil nicht barrierefrei erreichbar. Dies hätte unterschiedliche Grundrisse im EG und den OG’s zur Folge, was im Holzrahmenbau die Konstruktion komplizierter und teurer macht.
Durch die Aufzüge konnten die nach DIN 18040 barrierefreien Wohnungen übereinander angeordnet werden. Dies ermöglicht es wiederum je Gebäude 3 nur barrierearme Kleinstwohnungen mit 37 qm anzubieten, die von geringverdienden jungen Menschen sehr nachgefragt sind. Aus den o.g. Gründen und da ein großer Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen in Neustadt in Holstein besteht, wird empfohlen die Gebäude mit Aufzügen zu bauen.

Aufgestellt: Stadtbauamt, 25.10.16