

Änderungen zum Haushaltsentwurf 2023

Änderungen/Ergänzungen nach den Ausschussberatungen

Ergebnisplan - Erträge									
Seite im Entwurf	Produkt		Zeile im Ergebnisplan		Haushaltsansatz 2023			Erläuterungen	Empfohlen von
	Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung	bisher €	neu €	+ mehr - weniger €		
506	3650010	Tageseinrichtungen für Kinder	2	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	12.500.000	13.800.000	+ 1.300.000	Anpassung des Ansatzes "Rückzahlung gewährter Zuschüsse" an aktuelles Anordnungssoll	3-20
607	5350010	Stadtwerke Wedel GmbH	20	Finanzerträge	855.900	0	- 855.900	Verzicht auf Gewinnausschüttung, da Stadtwerke unter dem Rettungsschirm des Landes sind und dabei eine Ausschüttung ausgeschlossen ist	3-20
674	5511010	Regionalpark Wedeler Au	6	Kostenerstattungen	0	100.000	+ 100.000	Personalkostenerstattung Verein	2-61
754	5730090	Stadtsparkasse Wedel	20	Finanzerträge	600.000	0	- 600.000	Verzicht auf Zinszahlung gem. Verwaltungsratsbeschluss	3-20
					Änderungen:		- 55.900		

Änderungen zum Haushaltsentwurf 2023

Änderungen/Ergänzungen nach den Ausschussberatungen

Ergebnisplan - Aufwendungen									
Seite im Entwurf	Produkt		Zeile im Ergebnisplan		Haushaltsansatz 2023			Erläuterungen	Empfohlen von
	Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung	bisher €	neu €	+ mehr - weniger €		
234	1110220	Finanzverwaltung	16	sonstige Aufwendungen	111.100	203.600	+ 92.500	Fallpauschalen Vollstreckung bisher nicht berücksichtigt	3-20
254	1110300	Gebäudemanagement	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	11.347.500	11.897.500	+ 550.000	Abrisskosten ASS 350.000 €, Abrisskosten UK Schulauer Str. 200.000 €	2-10
461	3139010	Verwaltung der Hilfen für Asylbewerber und Flüchtlinge	15	Transferaufwendungen	150.000	200.000	+ 50.000	Ausschreibung Flüchtlingsbetreuung (2,5 Stellen)	SO
465	3154010	Hilfe für Wohnungslose	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	1.200.400	1.300.400	+ 100.000	Anpassung der Mietaufwendungen an gestiegene Flüchtlingszahlen	SO
			16	sonstige Aufwendungen	142.900	172.900	+ 30.000	Kostensteigerungen und gestiegene Flüchtlingszahlen	SO
485	3510010	Wohngeld	11	Personalaufwendungen	147.400	447.400	+ 300.000	Stellenausweitung um 5,3 Stellen	SO
506	3650010	Tageseinrichtungen für Kinder	15	Transferaufwendungen	15.477.000	15.714.800	+ 237.800	Anpassung an Kitakuratorium	1-40
561	4240020	Kombibad Wedel	15	Transferaufwendungen	2.500.000	2.596.000	+ 96.000	Anpassung an Wirtschaftsplan 2023	3-20
662	5480010	Lühe-Schulau-Fähre	15	Transferaufwendungen	32.000	74.400	+ 42.400	Anpassung an Gesellschafterbeschluss	3-20
765	6120010	sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	13	Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	2.021.600	2.321.600	+ 300.000	Anpassung an gestiegenes Zinsniveau	3-20
					Änderungen:		+ 1.798.700		

nachrichtlich:	bisher	Veränderung	neu
Gesamtergebnis:	-10.705.700	-1.854.600	-12.560.300
Personalaufwendungen:	24.211.400	300.000	24.511.400

Änderungen zum Haushaltsentwurf 2023

Änderungen/Ergänzungen nach den Ausschussberatungen

Finanzplan - Einzahlungen aus Investitionstätigkeit											
Seite im Entwurf	Nr.	Leistung Bezeichnung	Nr.	Zeile im Finanzplan Bezeichnung	Invest- maßnahm e Nr.	Bezeichnung	Haushaltsansatz 2023			Erläuterungen	Empfohlen von
							bisher €	neu €	+ mehr - weniger €		
768	6120010	sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	37	Aufnahme von Krediten für Investitionen	-		14.081.400	15.634.400	+ 1.553.000	Anpassung an Saldo aus Investitionstätigkeit	3-20
									+ 0		
									+ 0		
									+ 0		
							Änderungen:		+ 1.553.000		

Finanzplan - Auszahlungen aus Investitionstätigkeit											
Seite im Entwurf	Leistung		Zeile im Finanzplan		Invest- maßnahm e Nr.	Bezeichnung	Haushaltsansatz 2023			Erläuterungen	Empfohlen von
	Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung			bisher €	neu €	+ mehr - weniger €		
333	2170010	Johann-Rist-Gymnasium	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	217001715	Modernisierung Steinberghalle	1.050.000	1.550.000	+ 500.000	Wiederaufnahme der Modernisierung der Steinberghalle in den HH-plan	2-10
468	3154010	Hilfe für Wohnungslose	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	315401706	Ersatzbau UK Ansgariusweg (am Bullenseedamm)	150.000	500.000	+ 350.000	BV Rat November Beschleunigung der Maßnahme in Modulbauweise	2-10
					neu	Fundamente für Wohncontainer	0	350.000	+ 350.000	Herrichtung der Fundamente für Wohncontainer	2-10
557	4240010	Sportstätten	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	424001703	Modernisierung Elbestadion	0	350.000	+ 350.000	Aufnahme nach Beschluss UBF 22.09.22 (BV/2022/069)	2-10
645	5450010	Straßenreinigung	29	Auszahlung für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	545001702	Ersatzbeschaffung große Kehrmaschine	250.000	258.000	+ 8.000	Anpassung an Ausschreibungsergebnis	2-60
716	5730010	Bauhof	29	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	573001702	Investitionen Bauhof	100.000	75.000	- 25.000	Anpassung	2-60
					573001742	Ersatzbeschaffung Radlader	70.000	90.000	+ 20.000	Kostensteigerung	2-60
							Änderungen:		+ 1.553.000		

nachrichtlich:	bisher	Veränderung	neu
Investitionsvolumen	16.454.800	1.553.000	18.007.800

Änderungen der Planung 2023 - 2026, die über das Haushaltsjahr 2023 hinaus gehen

Seite im Entwurf	Nr.	Produkt Bezeichnung	Nr.	Zeile im Ergebnisplan Bezeichnung	Invest- maßnahm e Nr.	Bezeichnung	
316	2110020	Albert-Schweitzer-Schule	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	211002706	bauliche Erweiterung	2024: von 1.300.000 € auf 1.814.000 €; VE + 514.000 €
333	2170010	Johann-Rist-Gymnasium	18	Einzahlungen aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen	217001715	Modernisierung Steinberghalle	2024: von 0 € auf 300.000 €; 2025: von 0 € auf 800.000 €
			31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	217001715	Modernisierung Steinberghalle	2024: von 300.000 € auf 1.500.000 €; 2025: von 800.000 € auf 1.500.000 €
468	3154010	Hilfe für Wohnungslose	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	315401706	Ersatzbau UK Ansgariusweg (am Bullenseedamm)	2024: von 0 € auf 600.000 €
557	4240010	Sportstätten	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	424001703	Modernisierung Elbestadion	2024: von 0 € auf 850.000 €
631	5430010	Landesstraßen	31	Auszahlungen aus Baumaßnahmen	543001703	Investitionen Landesstraßen	2024: von 0 € auf 100.000 €;
716	5730010	Bauhof	29	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	573001730	Ersatzbeschaffung Kranwagen LKW	2024: von 220.000 € auf 250.000 €
					573001734	Ersatzbeschaffung Müllpritsche	2024: von 55.000 € auf 65.000 €
					573001732	Ersatzbeschaffung 7,5t / Pritsche	2025: von 65.000 € auf 80.000 €

Erläuterungen zur vorgelegten Veränderungsliste zum Haushalt 2023 (Stand 05.12.2022)

Seit der Vorlage des Haushaltsentwurfes im Oktober 2022 sind bereits einige Veränderungen eingetreten, die zwar noch nicht in den Fachausschüssen beschlossen, aber vielfach bereits diskutiert worden sind. Zudem ergaben sich einige Änderungen und Nachmeldungen seitens der Verwaltung, die ebenfalls bereits in die Liste aufgenommen wurden.

Da in den November-Fachausschüssen noch keine abschließenden Empfehlungsbeschlüsse gefasst wurden, sind die Änderungen vielfach noch als „von der Verwaltung empfohlen“ gekennzeichnet. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse aus den Dezember-Ausschüssen werden im Anschluss eingearbeitet. Es kann also sein, dass zur HFA-Sitzung am 12.12.2022 nochmals eine aktualisierte Veränderungsliste vorgelegt werden muss.

Dieses Vorgehen entspricht den ganz normalen Abläufen der Haushaltsberatung, wie wir sie seit Jahren praktizieren.

Durch die aktuell bekannten Veränderungen hat sich das Ergebnis im Ergebnisplan auf nunmehr **-12.560.300 €** verschlechtert.

Hauptgründe sind der Wegfall der Gewinnausschüttung der Stadtwerke Wedel GmbH, da diese den Rettungsschirm des Landes in Anspruch nehmen und damit eine Gewinnausschüttung ausgeschlossen ist. Zudem sind die Zinszahlungen durch die Stadtsparkasse Wedel auf Beschluss des Verwaltungsrates für 3 Jahre ausgesetzt worden, was jährliche Mindereinnahmen von 600 T€ bedeutet.

Auch die Aufwendungen wurden an die aktuellen Ereignisse angepasst oder punktuell aktualisiert.

Die Investitionsauszahlungen belaufen sich nunmehr auf **18.007.800 €**. Auch hier wurden die Ansätze an zwischenzeitlich erfolgte politische Beschlüsse (bspw. Modernisierung Steinberghalle) oder aktuelle Notwendigkeiten (bspw. Herrichtung von Fundamenten für Wohncontainer, Anpassung an mittlerweile vorliegende Ausschreibungsergebnisse) angepasst und aktualisiert.

Auch hierbei wurde wiederum ausdrücklich auf die jeweilige Kassenwirksamkeit der Auszahlungen geachtet und die Ansätze danach in die Veränderungsliste aufgenommen. Damit erklären sich die möglichen Abweichungen zu den jeweiligen Beschlüssen, in denen teilweise andere Beträge auf Basis der Bauzeitenplanung genannt sind. Haushaltsrechtlich ist aber einzig die Kassenwirksamkeit maßgebend.

Zeitplan der Beschlussfassung

Derzeit wird diskutiert, ob die Beschlussfassung der Haushaltssatzung 2023 erst im Januar 2023 erfolgen könnte. Hiervon kann verwaltungsseitig nur eindringlich abgeraten werden.

Um insbesondere die neuen Investitionsmaßnahmen beginnen zu können ist eine frühzeitige Genehmigung der Kommunalaufsicht eminent wichtig. Solange der Haushalt nicht genehmigt ist, dürfen lediglich begonnene Investitionen fortgeführt und Aufwendungen, zu denen die Stadt rechtlich verpflichtet ist, geleistet werden.

Erfahrungsgemäß dauert die Genehmigung durch die Kommunalaufsicht regelmäßig 8-10 Wochen. Bei einer Beschlussfassung im Dezember, wird eine Genehmigung etwa Mitte März 2023 vorliegen.

Bei Beschlussfassung im Januar 2023 verschiebt sich dieser Zeitplan auf etwa Mitte April. Da aber bereits am 06. April 2023 die voraussichtlich letzte Ratssitzung stattfindet, hätten wir somit kaum noch Möglichkeiten auf etwaige Auflagen im Genehmigungsschreiben zu reagieren.

Da wir auch 2023 sehr wahrscheinlich einen Nachtragshaushalt benötigen, müsste dieser dann unter großem Zeitdruck auf der möglichen Mai-Sitzung des Rates oder dann erst auf der konstituierenden Sitzung des neuen Rates im Juni 2023 erfolgen. Den Nachtrag erst auf der Juli-Sitzung kurz vor der Sommerpause zu verabschieden, erscheint mehr als spät, da dann die Investitionsmaßnahmen faktisch nicht mehr in 2023 begonnen werden können.

Um handlungsfähig zu bleiben und, wie erwähnt, auch die neuen Investitionsmaßnahmen (bspw. Erweiterung ASS, Modernisierung Steinberghalle) beginnen zu können, benötigen wir einen genehmigten Haushalt.

Da wir mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, auch in 2023 einen Nachtrag zu erstellen, können die unterjährigen Entwicklungen und Notwendigkeiten dann immer noch im Nachtrag eingearbeitet, angepasst oder aktualisiert werden.

Ein „Nachjustieren“ über den Nachtrag ist also jederzeit möglich.

Wichtig ist ein möglichst zeitnaher Haushaltsbeschluss. Kein Beschluss bedeutet Stillstand und einen Zeitverlust, den wir uns als Stadt angesichts der akuten Herausforderungen (Schulen, Flüchtlinge, etc.) schlicht nicht leisten können.

Neues Wohnen am Ansgariusweg

Planungsausschuss der Stadt Wedel // Rehder Wohnungsbau
Wedel, 06.12.2022



REHDER
WOHNUNGSBAU

Übersicht: Inhalt dieses Dokuments

1 Rückblick: Planung aus der letzten PLA-Vorstellung

2 Update 08/22 & Eckdaten der Bebauung



MEHRGENERATIONENQUARTIER
ANSGARIUSWEG
 BEBAUUNGSKONZEPT
 HOCHWERTIGER + NACHHALTIGER GESCHOSSWOHNUNGSBAU



7 MEHRFAMILIENHÄUSER



CA. 100 WE



W2A ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
 BLANKENESER LANDSTRASSE 2A
 D-22587 HAMBURG
 MAIL@W2WEIA.COM
 WWW.W2WEIA.COM



REHDER WOHNUNGSBAU GMBH
 INDUSTRIESTRASSE 27A
 D-22880 WEDEL
 INFO@REHDER-WOHNUNGSBAU.DE
 WWW.REHDER-WOHNUNGSBAU.DE

Übersicht: Inhalt dieses Dokuments

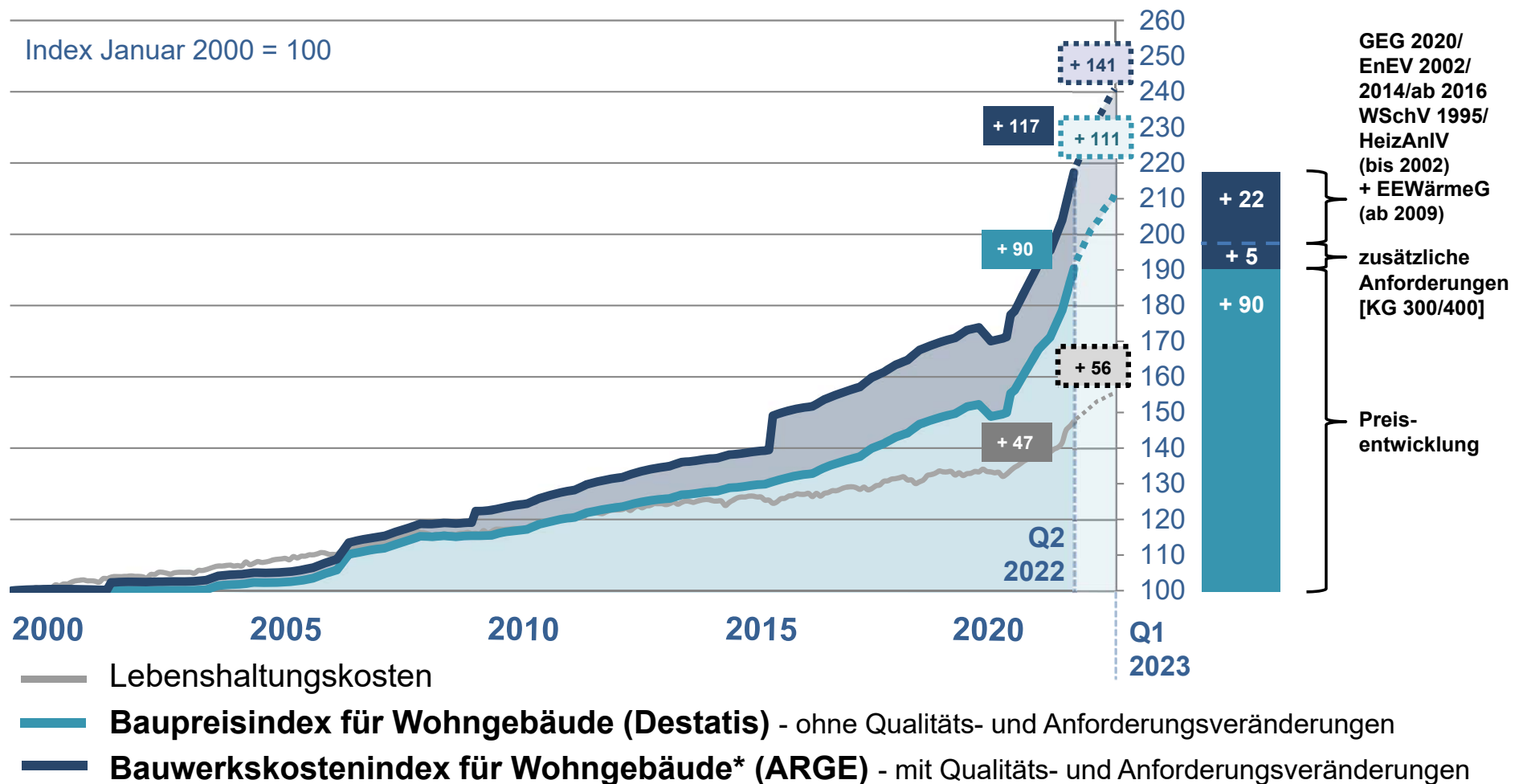
① Rückblick Planung aus der letzten PLA-Vorstellung

② Update 12/22 & Eckdaten der Bebauung

Nie dagewesene Preissteigerungen!

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2022 + Prognose 1. Quartal 2023

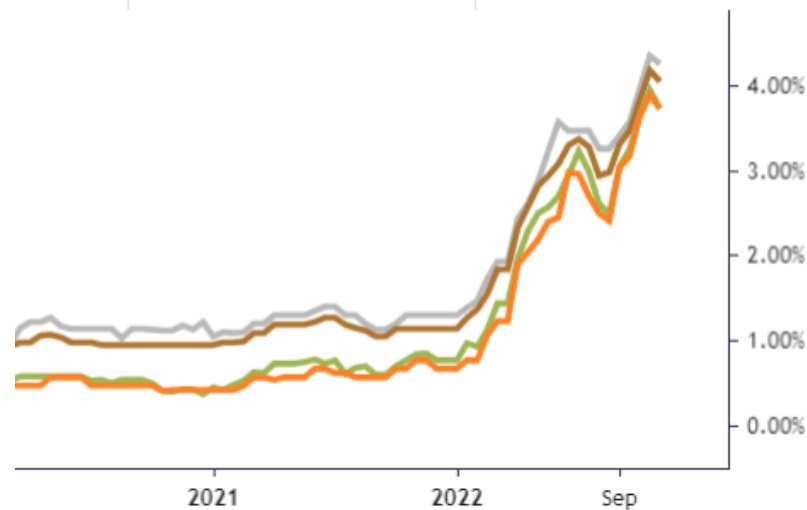


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Die Zinsen sind drastisch gestiegen; staatliche Förderungen wurden gestrichen

Zinsentwicklung und Expertenmeinungen: Hier finden Sie wichtige Infos & aktuelle Bauzinsen



*Bauzins (eff.) zum Zeitpunkt x (keine Angebote); [Berechnungsgrundlagen](#)

Regierung stoppt Förderung für energieeffiziente Gebäude

Veröffentlicht am 24.01.2022 | Lesedauer: 4 Minuten



Eine Baustelle für Mehrfamilienhäuser in Hannover. Foto: Julian Stratenschulte/dpa

Quelle: dpa-infocom GmbH

„Es macht keinen Sinn mehr, neu zu bauen“

Zu hohe Zinsen, zu hohe Preise: Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia kürzt seine Investitionen

Frank Meßing

Bochum. Wegen steigender Zinsen und Baukosten will der größte deutsche Immobilienkonzern Vonovia seine Investitionen im kommenden Jahr deutlich zurückfahren. Vonovia werde in Neubau und energetische Sanierung 2023 nur noch 850 Millionen Euro stecken. Das sind 40 Prozent weniger als im laufenden Jahr, teilte das Bochumer Dax-Unternehmen am Freitag mit.

„Es macht einfach aktuell keinen Sinn mehr, neu zu bauen. Die Mieten kann sich am Ende niemand mehr leisten“, sagte Vonovia-Chef Rolf Buch im Gespräch mit unserer Redaktion. Nach seinen Angaben müssten sich die Mieten der Wohnungen in einem aktuell gebauten Haus im Vergleich zum Vorjahr verdoppeln. Gründe seien die deutlich angehobenen Baukosten, aber auch die Zinsen. Buch: „Vor einem Jahr lagen die Zinsen für Immobilienfinanzierungen noch bei einem Pro-

zent, inzwischen bei vier Prozent.“

Das Ziel der Bundesregierung sieht der Vonovia-Chef in weite Ferne rücken. „Um jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen, brauchen wir 100 Milliarden Euro. Und zwar jedes Jahr. Das stellt den Gaspreisdeckel und das Sondervermögen für die Bundeswehr in den Schatten“, meint Buch. Um Wohnungsnot zu lindern und Obdachlosigkeit vor allem in den Metro-

polen zu vermeiden, müsse die Politik an drei Stellschrauben drehen: „In Frankreich etwa werden die Bauzinsen staatlich nach unten reguliert. Das wäre neben den Förderprogrammen und der Absenkung der Baustandards ein wichtiger Hebel auch in Deutschland“, fordert Buch.

Knapp zwei Milliarden Euro will Vonovia bis Ende des Jahres in Neubauten, die energetische Sanierung und laufende In-

standhaltung bestehender Gebäude gesteckt haben. Für 2023 stehen nur 850 Millionen Euro zur Verfügung. Hinzu kommen nicht planbare Mittel etwa für tropfende Wasserhähne und undichte Fenster.

IG Bau übt scharfe Kritik an neuer Vonovia-Strategie

Scharfe Kritik an der neuen Vonovia-Strategie übt die Gewerkschaft IG Bau. „Wenn der Platzhirsch unter den Wohnungskonzernen jetzt beim Neubau und bei den Modernisierungen profitorientiert auf die Bremse tritt, dann ist das verantwortungslos.“

Die Menschen brauchen dringend mehr bezahlbare Wohnungen und vor allem auch Sozialwohnungen“, sagt Bundesvorstandsmitglied Carsten Burckhardt und wiederholt die Forderung der IG Bau, der Bund möge bei Vonovia einsteigen und den Kurs des Bochumer Dax-Konzerns künftig mitbestimmen.



Energetisch sanieren und neu bauen: Das will der Immobilienkonzern Vonovia im kommenden Jahr deutlich seltener.

OLAF ZIEGLER/FUNKIE
FOTO SERVICES

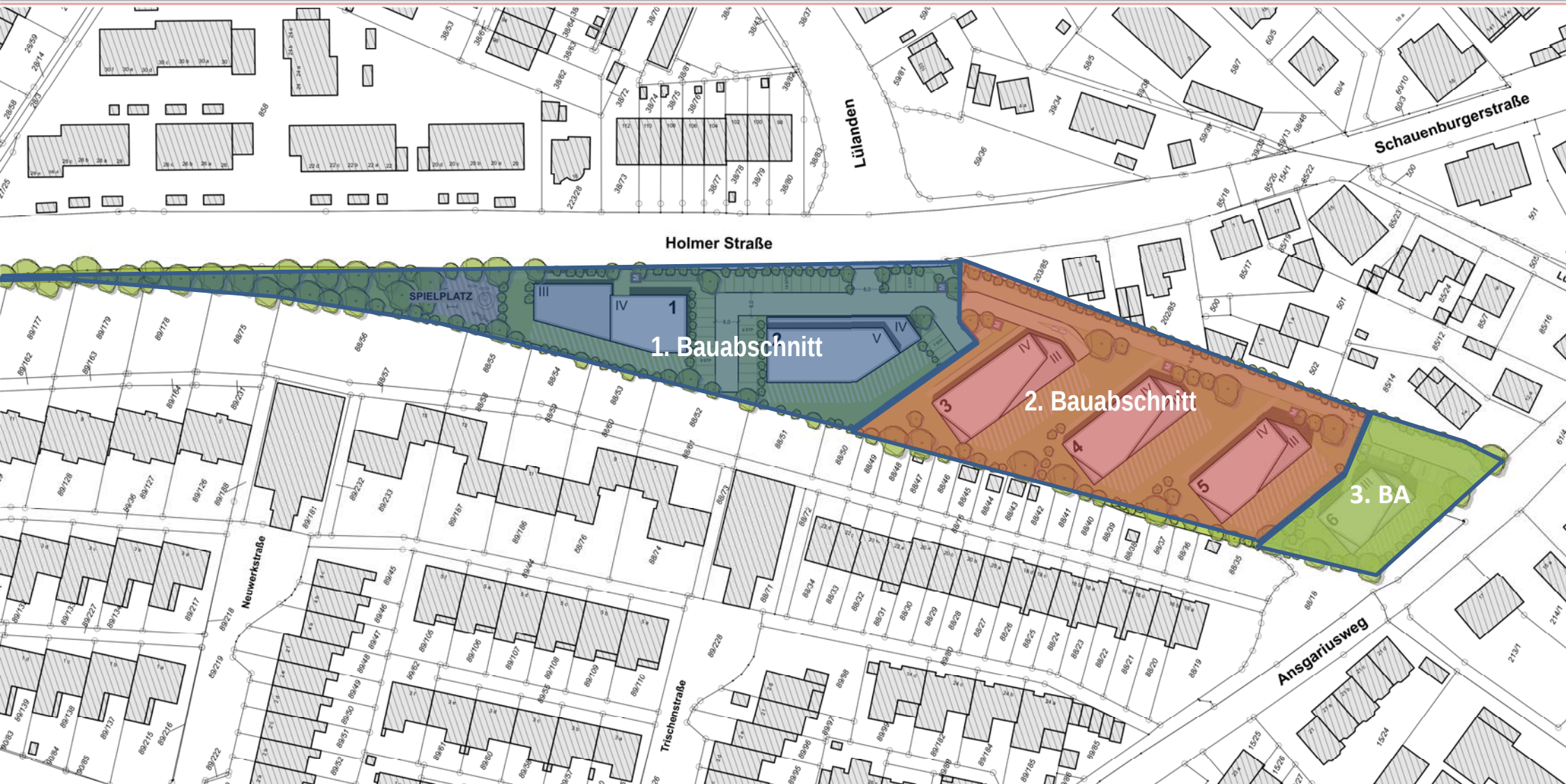
Unsere Planung muss sich an die neuen Rahmenbedingungen anpassen

Entwurfsupdate: Leichte Anpassung der Gebäudestruktur, weniger Tiefgaragen



Umsetzung erfolgt in 3 Bauabschnitten:

Zunächst wird der 1. BA umgesetzt, dann der 2. BA. Der dritte BA kann unabhängig jeder Zeit beginnen



Architektur: Attraktiv gestaltete, abwechslungsreiche Fassaden – zum Teil mit Verblend, zum Teil mit Putz



Eckdaten der Bebauung: Aktueller Stand der Planung

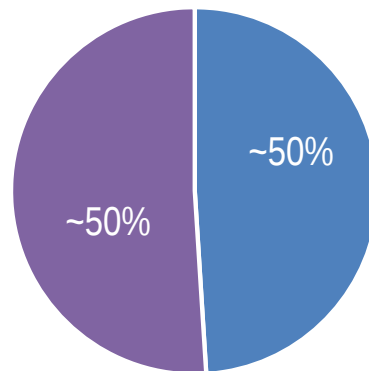
Wohneinheiten



Ca. 94 WE

Je nach
Wohnungsgrößen ist
eine Abweichung von
5-10% möglich

Miete vs. Eigentum



Aktueller Planungsstand
■ Eigentum ■ Miete

Ca. 50% der
Wohneinheiten sollen
Mietwohnungen
werden

Sozialwohnungen

IB.SH
Ihre **Förderbank**

~ 33 WE

30% der gesamten
Wohnfläche werden
Sozialwohnungen

Förderweg

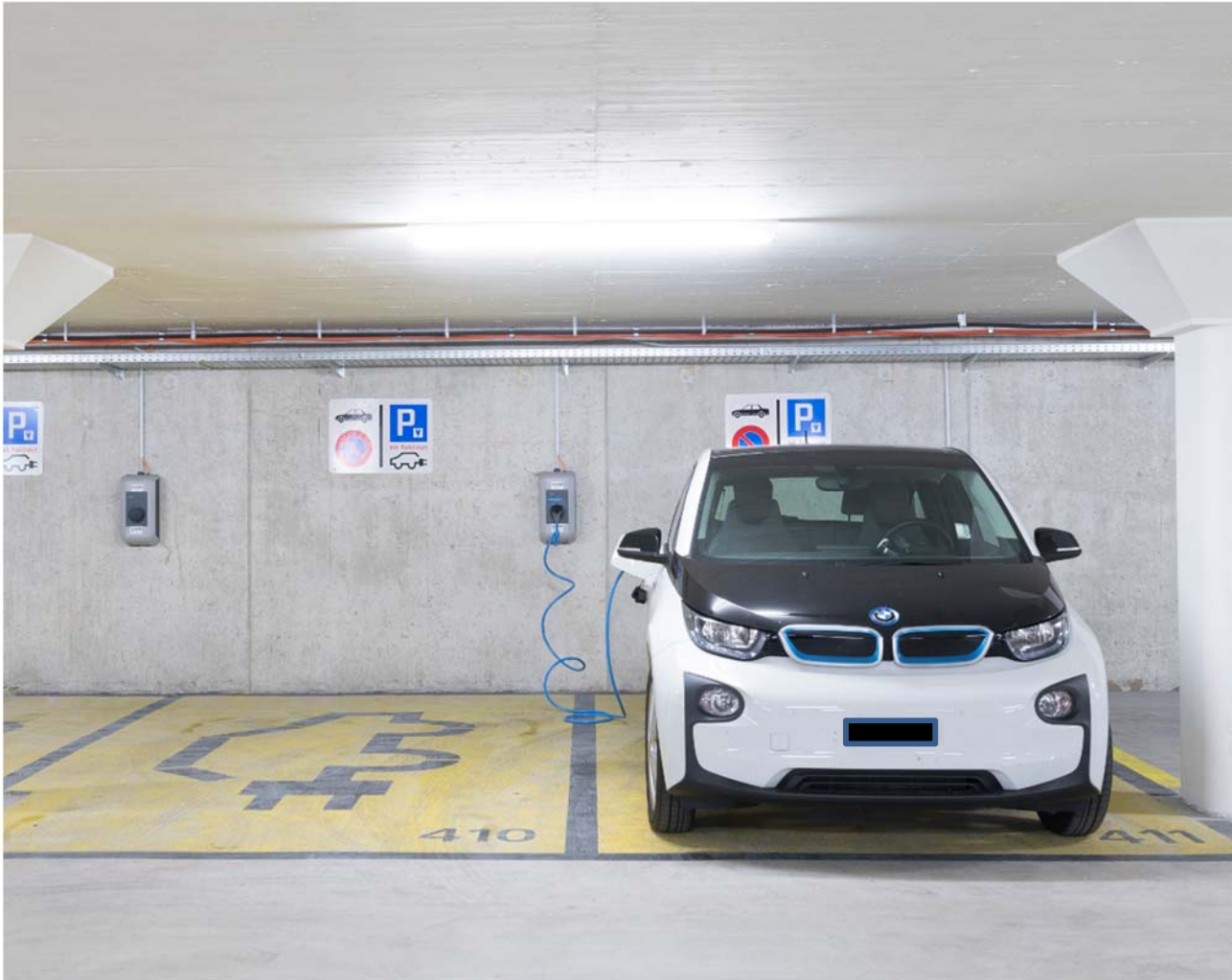
Abstimmung
Förderwege mit
Laufzeiten erfolgt
mit Stadt Wedel

Unsere Erwartung: Min. 75%
der Einheiten entstehen im
1.FW mit langer
Zweckbindung
(35 Jahre)

Mobilität: Schaffung eines kombinierten öffentlichen Rad- und Fußweges



Mobilität: Tiefgaragen reduzieren oberirdische Parkflächen und erlauben eine flexible Nutzung der Fläche für den ruhenden Verkehr



Tiefgarage mit Lademöglichkeiten



Tiefgarage mit Stellplätzen für Lastenräder



Tiefgarage mit großen Fahrradabstellflächen

Unser Ziel: Nachhaltiges und bezahlbares Bauen!



Hohe Gebäudeenergieeffizienz: Wir planen mit einem hohen Energieeffizienzstandard (konkretere Angaben mangels fehlender Vorgaben zu möglichen Förderungen zur Zeit noch nicht möglich, vermutlich werden diese im Laufe des Jahres 2023 verfügbar sein)

Wärmeerzeugung: Es ist unser Ziel eine zentrale Wärmeversorgung mit einem Wärmenetz aufzubauen.

Zusammenfassung: Unser Ziel ist ein modernes Wohnquartier

