

FACHDIENST Fachdienst Gebäudemanagement	MITTEILUNGSVORLAGE
--	--------------------

Geschäftszeichen	Datum 23.05.2016	MV/2016/048
------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Rat	1	02.06.2016		
Planungsausschuss	1	07.06.2016		
Ausschuss für Jugend und Soziales	1	07.06.2016		
Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss	1	09.06.2016		

Städtische Wohnunterkunft Heinestraße - Ablehnung des Satzungsbeschlusses

Inhalt der Mitteilung:

Der Planungsausschuss lehnte am 10. Mai 2016 die Empfehlung für den Satzungsbeschluss für die Änderung des B-Planes 39, Teilbereich Heinestraße, ab. Unter anderem wurde das mit „Einspar-Effekten“ für die Kosten des B-Planverfahrens begründet.

Ohne eine B-Plan-Änderung ist eine dauerhafte Nutzung des Grundstücks für Wohnzwecke nicht möglich.

Es sind bereits Planungskosten für das Grundstück in folgender Höhe entstanden:

Für das Haushaltsjahr 2015 standen im Budget 3154-01704 90001 für dieses Bauvorhaben Planungsmittel in Höhe von 100.000€ zur Verfügung.

Für das Haushaltsjahr 2016 sind bisher 1.300.000 € vorgesehen.

Am 03.09.15 beauftragte der Umwelt-Bau- und Feuerwehrausschuss das Architekturbüro mit der Planung des Gebäudeensembles mit den Leistungsphase 1-4 HOAI (Grundlagenermittlung - Genehmigungsplanung). Die Auftragssumme beträgt ca. 35.000 €. (s. BV/2015/091).

Nach Abschluss dieser Planung erteilte der Umwelt-Bau- und Feuerwehrausschuss am 14.01.16 weitere Planungsleistungen:

Architekten: Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung), Auftragssumme ca. 30.000 €

Haustechnik: Leistungsphase 1-5 (Grundlagenermittlung-Genehmigungsplanung) Auftragssumme ca. 40.000 €

Tragwerksplanung: Leistungsphase 1-4, Auftragssumme ca. 16.000 €.

Außerdem wurden folgende Aufträge erteilt:

Brandschutzkonzept: Auftragssumme 4.623,15 €.

Bodengutachten: Auftragssumme 2.131,29 €.

Vermessungsarbeiten: Auftragssumme 1.243,55 €.

Um die Schutzzeit für Fällarbeiten einzuhalten, wurden Ende Februar die Bäume gefällt, die im

=====

Projektleiterin

Frau Sass

Leiter/innen mitwirkender
Fachdienste

Fachbereichsleiter

Herr Lieberknecht

Bürgermeister/in

Baufeld standen: 1.422,05 €. Baubeginn ist ursprünglich für Sommer 2016 geplant.
Das Verfahren der B-Plan-Änderung ist abgeschlossen und verursacht keine Kosten mehr.

Es wurden also inzwischen Leistungen im Wert von 130.420,04 € beauftragt und erbracht.
Die kleineren Leistungen wurden bereits komplett erbracht und abgerechnet.
Für die größeren Aufträge wurden bisher Abschläge bezahlt.
Diese Leistungen müssen nun vollständig abgerechnet werden. Außerdem könnten die Büros entgangenen Gewinn beanspruchen.

Der Rat der Stadt Wedel hat eine Prioritätenliste zur Bebauung Städtischer Grundstücke beschlossen, die für Wohnunterkünfte geeignet sind.

Die erste Priorität liegt auf dem Grundstück Feldstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße. Das Ausschreibungsverfahren ist abgeschlossen. Die Angebote werden zur Zeit geprüft, der Auftrag wird am 09. Juni dem UBFA vorgelegt.

Die zweite Priorität liegt auf dem Grundstück Steinberg 8. Der Baubeschluss wurde am 04.02.16 vom UBFA erteilt. Der Bauantrag ist eingereicht.

Die dritte Priorität liegt auf dem Grundstück „Parkplatz Heinestraße“.

Die geplanten bzw begonnenen Bauvorhaben setzten also den Ratsbeschluss um.

Zeitliche Verzögerungen gab es für das Bauvorhaben Feldstraße durch den Bürgerentscheid.

Ebenfalls Verzögerungen gab es für das Bauvorhaben Steinberg durch politische Diskussionen um die Frage, ob die Stadt Wedel selber baut oder das Grundstück an einen Investor gibt.

Weitere Verzögerungen gab es durch die Notwendigkeit den B-Plan Nr.39 zu ändern, um dort eine langfristige Wohnnutzung zu ermöglichen.

Der Druck, Schutzsuchende unterzubringen, war bis zum Jahresende enorm groß. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, wurden im Laufe des Jahres etliche Wohnungen angemietet und hergerichtet, die dem Wedeler Wohnungsmarkt daher im Moment nicht zur Verfügung stehen.

Weiterhin sind die Städtischen Wohnunterkünfte vollständig ausgelastet. Für Familien stehen keine städtischen Wohnungen mehr zur Verfügung.

Die vorhandenen Städtischen „Übergangwohnheime“ sind inzwischen fast alle 25 - 30 Jahre alt. Da es sich um „Schlichtwohnungen“ in vereinfachter Bauweise handelt, sind sie inzwischen alle abgängig. Es war vorgesehen, pro Jahr eine dieser Unterkünfte zu ersetzen.

Die Unterkunft „Moorweg 60“ befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und der Kreis duldet sie im Moment noch. Die ursprüngliche Genehmigung war nur auf 5 Jahre befristet und wurde bisher immer nur „ausnahmsweise“ viermal verlängert (Im Jahre 2015 wg. der angespannten Situation ein letztes Mal). Sie muss also innerhalb der kommenden 3-4 Jahre ersetzt werden, dann läuft die Genehmigung endgültig ab.

Die Unterkunft „Bullenseedamm“ wurde aus Altersgründen inzwischen erneuert.

Die Unterkunft „Holmerstraße“ musste nach einem Brand erneuert werden.

Die Unterkunft „Im Winkel“ wurde ebenfalls aus Altersgründen erneuert. Diese Häuser wurden überwiegend für Einzelpersonen wiederhergestellt. Das entsprach dem Bedarf.

Inzwischen werden dringend Wohnungen für Familien benötigt.

Das Haus „Bergstraße 19“ ist stark sanierungsbedürftig. Hier stehen zwar größere Einheiten zur Verfügung, sie sind aber alle belegt. Falls es zu einem Leerstand kommen sollte, müsste die Sanierung beginnen.

Selbst, wenn nicht zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, müssen die vorhandenen Häuser ersetzt werden. Das kann vorläufig nicht auf den bebauten Grundstücken geschehen, weil die Bewohner in eine andere Unterkunft umgesiedelt werden müssen.

Fortsetzung der Mitteilungsvorlage Nr. **MV/2016/048**

Das hat zur Folge, dass die Prioritätenliste unter immer größerem Zeitdruck abgearbeitet werden muss.

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

Diese Mitteilung ist öffentlich.

