

SUPA-91/2018

- öffentlich -

Mitteilungsvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 20.11.2018

MV: Sanierungsgebiet - Südstadt Bahnhofsumfeld Erschließung des neuen Wohngebietes Freiland

Sachverhalt:

Eine Gruppe von Interessenten hat sich im Dezember 2009 zur Planungsgemeinschaft „Wohnprojekt Freiland GbR“ zusammengeschlossen mit der Idee, auf der Fläche des ehemaligen städtischen Bauhofes ein Wohnprojekt zu schaffen, das in der Umsetzung auf genossenschaftlicher Basis erfolgen soll. Im weiteren Planungsverlauf wurde das Projekt mit den Partnern Nordlandhüüs eG und Adelby 1 als Träger der geplanten Kindertagesstätte weiter entwickelt.

Am 14.02.2013 hat die Ratsversammlung das Sanierungsgebiet „Südstadt: Bahnhofsumfeld“ entsprechende Sanierungsziele und einen Rahmenplan beschlossen, der die Erschließung des ehemaligen Bauhofes für Wohnzwecke vorsieht (vgl. Rahmenplan „Südstadt: Bahnhofsumfeld“ RV 14.02.2013 W2 Entwicklung Wohnbaufläche: Bodenordnung, Freilegung, Erschließung).

Bodenordnung (Grunderwerb) und Freilegung wurden durchgeführt und der Bebauungsplan „Nr. 273 Freiland“ aufgestellt (vgl. RV-1/2016). Parallel hierzu wurde die entsprechende Hochbauplanung für die Projektgruppe durch das Architekturbüro Meyer Steffens, die Erschließungsplanung für die Straße durch den Sanierungsträger (vgl. SUPA-5/2016), die Entwässerungsplanung durch das TBZ und die Leitungsplanung durch die Stadtwerke erarbeitet. TBZ und Sanierungsträger haben für ihre Planungen das Büro Merkel Ingenieur Consult in Kiel beauftragt, um die Planungen in einer Hand besser koordinieren zu können. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt und genehmigt. Mit den Investoren der Projektgruppe Freiland, der Genossenschaft NordlandHüüs eG und Adelby 1 werden durch den Sanierungsträger Kaufverhandlungen für die erschlossenen Baugrundstücke geführt, deren Fortgang abhängig ist von dem Baubeginn der Erschließung (Vorliegen einer gesicherten Erschließung i.S.d. Bauordnungsrechtes), um auf dieser Grundlage die vorbereiteten Bauanträge stellen zu können.

Der Altstandort des ehemaligen Bauhofes soll zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohngebiet entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, ca. 80 Wohnungen einschl. ca. 25 Sozialwohnungen und eine Kindertagesstätte für ca. 80 Kinder in dem Gebiet zu errichten.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat auf Grundlage der Planungen im 1. Quartal 2018 eine Kostenschätzung erstellt, die Gesamtkosten für die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) in Höhe von 1,1 Mio. € ergab. Finanzielle Mittel in dieser Höhe standen in den Wirtschaftsplänen 2017 und 2018 sowie aus der Deckung aus anderen Baumaßnahmen zur Verfügung. Die Kosten der Entwässerung sind nicht förderfähig und müssen vollständig vom TBZ finanziert werden.

Auf Grundlage der Kostenschätzung ist im Juni 2018 die Baumaßnahme öffentlich ausgeschrieben worden, allerdings hatte nur ein Bieter ein deutlich zu hohes Angebot abgegeben. Die Ausschreibung wurde daher wegen fehlender finanzieller Mittel aufgehoben. Die Ursachen für die hohen Kosten der Baumaßnahme sind im Wesentlichen

- stark gestiegene Baukosten,
- wenig Zeit zwischen Auftragserteilung und Baubeginn und
- eine schwierige Erschließung und ein schwieriger Baugrund.

Es wurden daher Alternativen zu der im Januar 2018 wasserbehördlich genehmigten Entwässerung geprüft. Aufgrund der Versiegelung und Bebauungsdichte kann die Regenwasserrückhaltung im Plangebiet nur unterirdisch erfolgen. Der Bau eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens im Plangebiet hätte den Verlust von ca. 20% der Baufläche und entsprechender Wohnfläche zur Folge und wurde daher verworfen. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens auf der anderen Seite des Gleisbaches im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist aufgrund von Altlasten, anstehendem Grundwasser (macht eine Abdichtung des Beckens gegenüber dem Grundwasser erforderlich) und der Höhenlage des Geländes (führt zu einem tiefen Becken und entsprechendem Bodenaushub) nicht möglich und würde von der Wasserbehörde nicht genehmigt werden.

Durch Änderungen an vielen anderen Details in den vergangenen Wochen konnte eine Kostensenkung der Baumaßnahme erreicht werden. Bei einer erneuten Ausschreibung würden die Gesamtkosten gemäß einer aktuellen Kostenschätzung bei ca. 1,63 Mio. € liegen. Hierin sind Planungs-, Bauleitungs- sowie weitere Nebenkosten enthalten, so dass diese finanziellen Mittel im Wirtschaftsplan des TBZ zu veranschlagen sind.

Ca. 40% der Kanalbaukosten entfallen auf die Herstellung der Schmutzwasserleitungen, 60% für die Niederschlagswasserleitungen. Die Kosten für die Niederschlagswasserleitungen (ca. 60 T€ pro Jahr für Zinsen und Abschreibungen) werden aufgeteilt. 50% der Kosten hat die Stadt für die Entwässerung der Straßen zu tragen (ca. 30 T€), die andere Hälfte wird in der Gebührenkalkulation berücksichtigt und führt zu einer Steigerung von ca. 1,5%.

Neben den Kosten der Entwässerung von 1,63 Mio. € entstehen nach der vorliegenden Kostenberechnung der Ausführungsplanung voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. € für die öffentlichen Straßen und Wege und ca. 0,4 Mio. € für die Erschließung mit Stadtwerkeleitungen. Die Kosten des Straßenbaus sind durch Mittel der Städtebauförderung mit Bescheid des Ministeriums für Inneres vom 05.01.2018 gedeckt. Die Mittel für die Stadtwerkeleitungen können durch die Stadtwerke gedeckt werden. Die Mittel für die Entwässerung können wie oben beschrieben finanziert werden. Den vorgenannten Ausgaben für die Erschließung stehen Einnahmen der Stadt aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen für diese Grundstücke in Höhe von ca. 1,1 Mio. € gegenüber.

Weitere kostenreduzierende Veränderungen der Planung könnten nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Dies würde einen Zeitverzug von mindestens zwei Jahren bedeuten und das Projekt stark gefährden.

Ohne den Bau der Entwässerungsanlagen kann die Erschließung des Bebauungsgebietes nicht hergestellt und die Bauanträge nicht positiv beschieden werden. Das Baugebiet würde nicht entwickelt.

Die durchschnittlichen Erschließungskosten je Wohnung liegen höher als die durchschnittlichen Kosten einer Erschließung auf einer ebenen „grünen Wiese“, weil hier eine innenstadtnahe Brachfläche eines belasteten Altstandortes in topographisch bewegtem Gelände mit besonderen Schichten- und Grundwasserverhältnissen entwickelt werden soll. Der Altstandort des ehemaligen Bauhofes wird zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohngebiet.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Stadt bereits Städtebaufördermittel für die öffentlichen Straßen und Wege im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers bereits zur Verfügung gestellt wurden. Verzögerungen des Fördermitteleinsatzes sind mit 5% über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Berichterstattung: Dr. Peter Schroeders (Fachbereichsleiter)

Stephan Kleinschmidt
Dezernent für Projektkoordination,
Dialog und Image

Eiko Wenzel
stv. Fachbereichsleiter Stadtentwicklung
und Klimaschutz