

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 29.10.2020

SR/BeVoSr/331/2020/1

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.11.2020	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6

## Neubau eines Schlichthauses, hier: Anmeldung der Bau- und Planungskosten zum 3. Nachtragshaushalt 2020

**Zielsetzung:** Errichtung eines entsprechenden Ersatzgebäudes mit schlichten Wohnungen zur Unterbringung obdachloser Menschen durch die Stadt Ratzeburg.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss stimmt der geänderten Entwurfsplanung mit geneigten Dächern zu.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die durch Kostenberechnung ermittelten Mehrkosten für den Neubau des Schlichthauses – unter Berücksichtigung der Umplanung zu einem Gebäude mit Satteldach – in Höhe von € 280.000 zum 3. Nachtragshaushalt 2020 anzumelden und bittet die Stadtvertretung, diese Mittel bereitzustellen.**
- 3. Die Architekten Kienast und Kienast werden mit der Fortführung der Planung mit geneigten Dächern beauftragt, sofern die Finanzierung über den Haushalt gesichert ist.**

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Koech, Gunnar, Bürgermeister am 29.10.2020

Koech, Gunnar, Bürgermeister am 26.10.2020

Wolf, Michael am 22.10.2020

### **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung hatte sich in ihrer Sitzung am 27.05.2019 entgegen der langjährig verfolgten Absicht, einen Ersatzbau für die abgängigen Schlichtwohnungen an der Seedorfer Straße („Langer Jammer“) durch die Erschließungsträgerin errichten zu lassen und dann langfristig anzumieten, dazu

entschieden, dass die Stadt Ratzeburg auf dem südlichen Teil des Grundstücks Seedorfer Straße 25-33 selbst einen entsprechenden Ersatzbau errichtet.

In Folge dieses Beschlusses wurden nach Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 26.08.2019 die Architekten Kienast und Kienast, mit den Planungsarbeiten beauftragt. Dazu lagen erste Vorentwürfe vor, die die Möglichkeiten einer Bebauung des südlichen, ursprünglich nicht für diesen Zweck vorgesehenen Baufeldes Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 81 mit einem Schlichthaus mit den vorgegebenen 10-12 Wohnungen aufzuzeigen und auf Basis erster Vorentwürfe die entsprechenden Kosten zu ermitteln. Dabei wurden zwei Varianten betrachtet – die Variante 1 wurde zur weiteren Bearbeitung beschlossen.

Die Variante 1 zeigt ein dem städtebaulichen Entwurf des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitgehend entsprechenden Vorentwurf. Der zweigeschossige Neubau befindet sich am südlichen Rand des Baufeldes und nutzt dieses in ganzer Länge, bleibt jedoch deutlich (3 m) von der nördlichen Baugrenze zurück. Dies wird erreicht durch die Anordnung der Wohneinheiten allein nach Süden mit der im Norden liegenden inneren Erschließung des Gebäudes durch einen Gang. Verbunden durch ein im Norden liegendes Treppenhaus wiederholt sich dies im Obergeschoss. Das Gebäude orientiert sich somit ausschließlich nach Süden und für den Eingang nach Westen. Zu den Nachbargrundstücken im Osten und im Norden schirmt sich der Bau somit ab. Das Gebäude enthält 12 Wohnungen, zwei davon als Zweizimmer-Wohnung mit knapp 45 m<sup>2</sup> und 10 Einzimmer-Wohnungen mit jeweils knapp 25 m<sup>2</sup>. Die erdgeschossige 45-m<sup>2</sup>-Wohnung ist barrierefrei. Zum Bau des Hauses muss ein Teilabbruch des „Langen Jammer“ erfolgen, was technisch möglich ist.

Gemäß der seinerzeitigen Kostenschätzung der Architekten wurden dann entsprechende Anmeldungen zum Haushalt vorgenommen (s.u.).

Hervorgerufen durch die Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan kam es zu leichten Planungsverzögerungen. Die Baugenehmigungen für die Errichtung des Schlichthauses und für den Teilabbruch des „Langen Jammer“ liegen jedoch vor. Die weiteren Planungsarbeiten sind seitdem fortgeschritten, sodass unmittelbar mit der Ausschreibung und Beauftragung von Bauleistungen begonnen werden könnte. Aufgrund der im Juli 2020 vorgelegten Kostenberechnung und der damit verbundenen plausiblen Erhöhung der Baukosten, war es notwendig, eine entsprechende Anmeldung zum Nachtragshaushalt vorzunehmen (s.u.).

Um keine wesentlichen zeitlichen Verzögerungen im Hinblick auf das Gesamtgebiet zu verursachen, muss der Bau des Schlichthauses zeitnah erfolgen, damit der Umzug der Bewohner erfolgen kann. Anfang 2020 konnte aufgrund der bestehenden Beschlusslage (STV 16.12.2019) die Veräußerung des (nördlichen) Restgrundstücks an die Raiffeisenbank Ratzeburg beurkundet werden. Die Zahlung in Höhe von € 180.000 (Einnahme) ist zwischenzeitlich erfolgt. Indem Kaufvertrag ist zudem geregelt, dass eine entsprechende Ersatzunterkunft durch die Stadt herzustellen ist.

Den in der Anlage zur Kostengegenüberstellung aufgeführten Möglichkeiten zur Kostenreduzierung sollte nach Auffassung der Verwaltung nicht gefolgt werden, da sie nicht abgesichert bzw. nicht nachhaltig sind. Allenfalls eine Gebäudeverkleinerung um 1 Achse (2 Einheiten) käme mit den entsprechenden

Folgen in Betracht. Dies würde laut Berechnung zu einer Kostenreduzierung von € 129.883 führen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 im Hinblick auf eine eventuelle Änderung des Bebauungsplanes folgenden Beschluss gefasst: „Bis zum 19. Oktober soll dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss von dem Architekturbüro Kienast und Kienast und der Verwaltung eine Umplanung für den Neubau des Schlichthauses vorgelegt werden. Diese soll mit Satteldach, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und mindestens 10 Wohneinheiten geplant werden.“

Die Architekten haben nun eine Umplanung vorgenommen, die im Wesentlichen der Grundrissplanung des genehmigten Entwurfs folgt, somit ebenfalls die oben beschriebenen 12 Einheiten aufweist. Die Gebäudeverkleinerung um 1 Achse (2 Einheiten) würde hier zu einer Kostenreduzierung von € 133.891,78 führen. Die Architekten werden die neue Planung in der Sitzung dem Ausschuss vorstellen.

Sobald die Finanzierung mit dem Nachtragshaushalt gesichert ist, kann und muss es hier weitergehen und Leistungen müssen ausgeschrieben bzw. beauftragt werden. Weiterer Sachverhalt: siehe „Finanzielle Auswirkungen“ und Anlage.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Gegenüber der ersten Kostenschätzung vom 6. August 2019 (HH-Anmeldungen 2019 und 2020) wird durch die Kostenberechnung vom 3. Juli 2020 festgestellt, dass es zu einer Kostensteigerung kommt. Der Grund hierfür liegt vor allem in folgenden Punkten:

1. Allgemeine Lohn- u. Preissteigerung im Baugewerbe gegenüber dem Vorjahr von ca. 6%.
2. Grundlage für die Kostenschätzung war ein von den Architekten 2017/ 2018 abgerechnetes Wohnprojekt mit einfachem Standard in Mölln. Hiervon ausgehend wurde die Kostenschätzung aufgebaut. Es war angenommen worden, weitere Vereinfachungen vornehmen zu können. Mit Fortschreiten des Projektes wurde klar, dass es nicht zu größeren Vereinfachungen kommen würde, z. B. durch die Einhaltung der EnEV.
3. Ungewöhnlich kleine Einheiten. Die Größe der geplanten Einheiten erfordert einen relativ zur BGF hohen Kostenaufwand. Da auf kleiner Fläche viele Küchen und Bäder benötigt werden.
4. Aufwand des Teilabbruchs nicht stark genug in die Kostenschätzung eingeflossen. Die Anforderung der Statik war zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht bekannt, da Fachplaner noch nicht beauftragt waren. Ähnlich verhält es sich mit den Anforderungen an die Dämmung des Giebels des Gebäudeteils der zunächst bestehen bleibt.

Insgesamt ergaben sich für die genehmigte Planung nach Kostenberechnung Gesamtkosten von rund € 1.082.000 (HH-Mittel bisher € 860.000). Aus diesem Grund wurden € 225.000 zum 2. Nachtragshaushalt bei der Haushaltstelle 880.002.9400 angemeldet. Der Finanzausschuss war der Anmeldung in seiner

Sitzung am 25.08.2020 zunächst nicht gefolgt und hatte die Angelegenheit zur inhaltlichen Beratung in den Fachausschuss verwiesen.

Nunmehr liegen die Kosten für den geänderten Entwurf vor, die sich im Vergleich zur genehmigten Lösung weiter erhöhen. Die Baukosten erhöhen sich um weitere ca. € 8.000, die durch die Umplanung entstehenden zusätzlichen Planungskosten belaufen sich auf ca. € 50.000. Somit ergeben sich derzeit voraussichtlich Gesamtkosten von rund € 1.140.000. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Finanzbedarf von € 280.000, der zum 3. Nachtragshaushalt 2020 angemeldet wurde.

**Anlagenverzeichnis:**

- Gegenüberstellung Kostenschätzung und Kostenberechnung vom 16.07.2020
- Aufstellung Kostenänderung von Flachdach zu geneigtem Dach vom 14.10.2020
- 3 Ansichten ,Umplanung geneigte Dächer vom 02.10.2020