

Amt Geest und Marsch Südholstein

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0268/2023/AMT/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 20.03.2023
Bearbeiter: Dreßler	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Amtsausschuss Amt Geest und Marsch Südholstein	28.03.2023	öffentlich

Schlichtwohnungen Münsterweg, Moorrege

Sachverhalt:

In der Sitzung des Amtsausschusses am 30.08.2022 wurde beschlossen, den Ersatzbau von Schlichtwohnungen im Münsterweg Moorrege umzusetzen. Haushaltsmittel für die Vorplanung zur Einreichung des Förderantrages wurden außerplanmäßig bereitgestellt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter der Voraussetzung, dass die in der dazugehörigen Beschlussvorlage aufgezeigten Fördermittel auch tatsächlich gewährt werden und die Gemeindevertretung als Eigentümerin der Fläche die Zu-stimmung erteilt.

Am 10.05.2022 fand ein Onlinegespräch mit der IB-SH und der ArGe-SH sowie der Verwaltung statt, in dem die Rahmenbedingungen für eine mögliche Förderung für den Ersatzbau der Schlichtwohnungen im Münsterweg vorgestellt und besprochen wurden. Eine Variante, welche sich als gut und wirtschaftlich umsetzbar an dem Standort darstellen lässt, ist eine eingeschossige Reihenhauslösung in massiver Bauweise. Dies ist mit den Fördergeldgebern erörtert und besprochen worden. Hierbei ergab sich, dass das Projekt so wie vorgestellt, generell förderfähig ist und eine Förderquote von bis zu 90 % erreicht werden kann. Zu dem Förderprogramm „Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein; Wohnraumförderprogramm 2023-2026“, hat eine Regionalkonferenz in Elmshorn zur Neuaufstellung der sozialen Wohnraumförderung stattgefunden. Neben dem Wohnraumförderprogramm wurden auch die Förderbedingungen für die Schaffung des Wohnraumes für besondere Bedarfsgruppen erläutert.

Die Förderung bis zu 90 % der förderfähigen Gesamtkosten setzt sich aus einem Zuschuss von bis zu 35 % der Förderhöhe (max. 1.500,- EUR, mindestens 1.100 je m² geförderter Wohnfläche) und einem zinsverbilligten Darlehen zusammen (in den ersten 20 Jahren mit 0,5% Verwaltungskosten und 1,5% Tilgung, danach alle 5 Jahre Erhöhung um 0,2 %). Der Zuschuss kann ohne das Darlehen nicht gewährt werden, wird aber unabhängig von der Laufzeitdauer des Darlehens ausgezahlt.

In der erwähnten Videokonferenz sind die nicht unerheblichen Details seitens der Fördergeldgeber so nicht dargestellt worden, weshalb die Verwaltung auf dem Stand war, dass die Förderquote bei bis zu 90 % liegt und nicht bei 35 %.

Es besteht weiterhin die Dringlichkeit, den momentanen abgängigen Bauzustand abzustellen. Da eine Sanierung der Bestandsgebäude keine Option ist, muss ein Ersatzneubau geschaffen und der jetzige Bestand abgerissen werden. Ursprünglich war eine Variante mit nur einem Gebäude angedacht worden. Dies wäre seitens der Baugenehmigungsbehörde nicht möglich gewesen, weil sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet. Daher wurde sich nach einem Gespräch mit dem Kreis auf eine Variante mit drei Gebäuden mit je vier Wohneinheiten geeinigt. Es bestünde die Möglichkeit, die Anzahl der Häuser, sprich die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren. Die der Vorlage beigefügten Kostenberechnung zeigt, dass je Gebäude mit Gesamtkosten von 655.089,91 € zu rechnen ist. Eine mögliche Reduzierung könnte höchstens ein Gebäude betreffen. Eine Reduzierung auf nur ein Gebäude und somit nur vier Wohneinheiten ist nicht umsetzbar, da schlichtweg der Bedarf an derartigen Wohnung stark ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wohnungslosigkeit ist eine besondere prekäre Form von Armut und sozialer Ausgrenzung, denn Wohnen gehört zweifellos zu den elementaren Grundbedürfnissen eines Menschen. Es ist immer schwieriger Wohnraum zu finden. Immer mehr Menschen laufen Gefahr, ihre Wohnung zu verlieren und nicht selten kommen noch weitere Probleme hinzu, sodass dann bei Verlust der Wohnung die Gefahr besteht, die soziale Verankerung zu verlieren und damit besondere Hilfen zur Überwindung der Schwierigkeiten nötig werden. In einer solchen riskanten Lebenssituation besteht das Risiko weiter abzurutschen und den Anschluss an das bisherige soziale Umfeld zu verlieren. Der Weg zurück in ein Leben ohne staatliche Unterstützung ist dann sehr weit und wird leider allzu oft gar nicht mehr gemeistert. Insofern besteht hier eine Aufgabe, die das Amt in geeigneter Weise erfüllen muss. Aufgrund der angespannten Situation der Wohnungsnot im Amtsbereich, auch verursacht durch die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen, werden alle der geplanten 12 Wohneinheiten benötigt. Zurzeit sind in den Schlichtwohnungen Moorrege acht Personen in fünf Wohneinheiten untergebracht. Würde es nun zu einer Reduzierung der Wohneinheiten auf acht kommen, würde es nur noch drei Wohneinheiten zur Reserve geben, was zu wenig ist. Es muss immer auf den herrschenden Bedarf reagiert werden. Selbst zur kurzfristigen Unterbringung von Flüchtlingen haben die Schlichtwohnungen bereits gedient.

Eine mögliche Variante wäre eventuell auch die zeitliche Trennung der Errichtung der Gebäude als einzelne Bauvorhaben. Eine Baugenehmigung wird für drei Jahre erteilt. In diesem Zeitraum sollte die gesamte bauliche Umsetzung erfolgt sein. Ist dies nicht erfolgt, ist ein Antrag auf Verlängerung an die Baugenehmigungsbehörde zu stellen, welcher in der Regel auch genehmigt wird. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet und hier eine Baugenehmigung schon mit vielen Kompromisslösungen erteilt wird, besteht das Risiko einer Versagung auf eine Verlängerung. Dies hätte zur Folge, dass eine Erweiterung an dem Standort nicht mehr möglich wäre.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Umsetzung der Maßnahme und Verteilung der Haushaltsmittel war ohnehin nach vorläufiger Bauzeit bereits auf 2 Jahre vorgesehen.

Der Haushaltsentwurf für 2023 sieht derzeit anteilige Haushaltsmittel in Höhe von 1.200.000 € und deren Zwischenfinanzierung in gleicher Höhe vor.

Unabhängig von der tatsächlichen Ausführung ist derzeit damit zu rechnen, dass entsprechend des Baufortschrittes die anteiligen bereitgestellten Haushaltsmittel für 2023 auskömmlich sind.

Ob die Zwischenfinanzierung zunächst auf einen reinen Zuschuss oder einen Zuschuss und ein langfristiges Darlehen erfolgt, ist für den Haushalt 2023 zunächst nachrangig. Insofern ist eine Korrektur des Haushaltsentwurfes für 2023 zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Im Haushalt 2024 sind die ggf. entstehenden restlichen Mehrkosten, die Höhe des tatsächlichen Zuschusses, die Ablösung der Zwischenfinanzierung sowie die sich daraus ergebende langfristige Darlehensaufnahme darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Amtsausschuss beschließt:

- a) Die bisherige Planung fortzuführen und mit den genannten 35 % Zuschuss und der Darlehensaufnahme umzusetzen.
- b) Die Gebäudeanzahl um ein Gebäude zu reduzieren und 2 Gebäude zu errichten.

Jürgensen
Amtdirektor

Anlagen:

Kostenberechnung