

geänderte

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Verkehrs- und Werkausschuss Osterrönfeld	23.05.2024	öffentlich	7.
Gemeindevertretung Osterrönfeld	26.06.2024	öffentlich	6.

Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen des Bauvorhabens Senke/Hohe Luft

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Kreisel wurde ein B-Plan aufgestellt und die erste Leistungsstufe eines Planungsvertrages ausgelöst. Die mittlerweile erfolgte Entwurfsplanung wird demnächst endgültig abgeschlossen sein. Für die weitere Ausführungsplanung und für die Durchführung des Projektes ist ein weiterer Beschluss notwendig. Die entsprechende Beratung über das weitere Vorgehen des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen der Verkehrs- und Werkausschusssitzung Osterrönfeld auf Grundlage der bisherigen Entwürfe und Berechnungen, die in den Anlagen beigelegt sind.

Bei den Darstellungen des Bauobjektes Senke/Hohe Luft handelt es sich um Entwürfe, die die Ausführungsmöglichkeiten veranschaulichen. Als Gebäudeausstattung wurde ein mittlerer Standard festgelegt. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Tiefgarage, um ausreichend Pkw-Stellplätze für die Bewohner vorzuhalten. Im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeflächen vorgesehen, die dementsprechend an Gewerbetreibende vermietet werden können. Im 1.OG und 2.OG sind jeweils sechs Wohnungen vorgesehen, die entsprechend unterschiedliche Wohnungsgrößen aufweisen. Im Dachgeschoss sind drei Wohnungen, ebenfalls mit verschiedenen flächenmäßigen Verteilungen angeordnet. Um dem Wohnraummangel in Osterrönfeld entgegen zu wirken, könnten insgesamt 15 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen circa 45 Quadratmeter bis circa 110 Quadratmeter realisiert werden.

Die Kostenberechnung des Planungsbüros für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Hohe Luft liegt nun vor. Ebenfalls wurde ermittelt, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens derzeit nicht mit Fördermitteln gerechnet werden kann.

Damit liegen alle für die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlichen Daten vor.

Bei Erhebung ortsüblicher Miete für die Wohnungen, die Tiefgaragenstellplätze sowie die Gewerbeflächen, einer Finanzierung der gesamten Baukosten über eine Laufzeit von 40 Jahren sowie einem Zinssatz von 1,5% ergäbe sich ein monatlicher Überschuss von voraussichtlich 4.200 EUR.

Der entsprechende Verlauf der Finanzierung ist den Anlagen zu entnehmen.

In der Sitzung des Verkehrs- und Werkausschusses erläutert Frau Herold vom Büro B2K die bisherige Planung des Bauvorhabens sowie die Kosten. Die Ausschussvorsitzende erläutert die verwaltungsseitig vorgenommene Berechnung der Wirtschaftlichkeit. Zudem wird die Vertragslage zwischen der Gemeinde Osterrönfeld und dem Büro B2K erörtert.

Die Leistungsphase 1 ist mit Vorlage der aktuellen Planung abgeschlossen. Diese Planung würde jedoch noch nicht zur Erstellung des Bauantrags ausreichen. Sofern dies beschlossen werden würde, würde ein weiterer Vertrag mit B2K erforderlich werden.

Im Rahmen der Beratung wird im Verkehrs- und Werkausschuss festgestellt, dass das Bauvorhaben derzeit nicht wirtschaftlich zu realisieren wäre.

Es wird daher vorgeschlagen, den Antrag der Fraktion FWO zusammen mit der Verwaltungsvorlage abzustimmen. Die Vorsitzende merkt hierzu an, dass der zwischen der Gemeinde und B2K geschlossene Vertrag erfüllt ist und daher keine Kündigung auszusprechen ist. Sofern die Planung weiterverfolgt werden sollte, müsste ein weiterer Vertrag geschlossen werden. Zur Beendigung der bisherigen Planung sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Maßnahmen oder Beschlüsse durch die Gemeinde erforderlich.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Vergütung der Planung ist im laufenden Haushalt im Produktsachkonto 1/52200.0312000 – Gemeindewohnungen; Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten berücksichtigt. Weitere Mittel sind derzeit nicht eingestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Das bisher geplante Bauvorhaben an der „Senke“ wird bis auf weiteres nicht mehr weiterverfolgt.

Im Auftrage

gez.
Nele Bendfeldt

Anlage(n): liegen bereits vor

- Grundrisse
- Perspektivansichten
- Kostenberechnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Verkehrs- und Werkausschuss Osterrönfeld	23.05.2024	öffentlich	7.
Gemeindevertretung Osterrönfeld	26.06.2024	öffentlich	

Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen des Bauvorhabens Senke/Hohe Luft

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Kreisel wurde ein B-Plan aufgestellt und die erste Leistungsstufe eines Planungsvertrages ausgelöst. Die mittlerweile erfolgte Entwurfsplanung wird demnächst endgültig abgeschlossen sein. Für die weitere Ausführungsplanung und für die Durchführung des Projektes ist ein weiterer Beschluss notwendig. Die entsprechende Beratung über das weitere Vorgehen des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen der Verkehrs- und Werkausschusssitzung Osterrönfeld auf Grundlage der bisherigen Entwürfe und Berechnungen, die in den Anlagen beigefügt sind.

Bei den Darstellungen des Bauobjektes Senke/Hohe Luft handelt es sich um Entwürfe, die die Ausführungsmöglichkeiten veranschaulichen. Als Gebäudeausstattung wurde ein mittlerer Standard festgelegt. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Tiefgarage, um ausreichend Pkw-Stellplätze für die Bewohner vorzuhalten. Im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeflächen vorgesehen, die dementsprechend an Gewerbetreibende vermietet werden können. Im 1.OG und 2.OG sind jeweils sechs Wohnungen vorgesehen, die entsprechend unterschiedliche Wohnungsgrößen aufweisen. Im Dachgeschoss sind drei Wohnungen, ebenfalls mit verschiedenen flächenmäßigen Verteilungen angeordnet. Um dem Wohnraummangel in Osterrönfeld entgegen zu wirken, könnten insgesamt 15 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen circa 45 Quadratmeter bis circa 110 Quadratmeter realisiert werden.

Die Kostenberechnung des Planungsbüros für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Hohe Luft liegt nun vor. Ebenfalls wurde ermittelt, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens derzeit nicht mit Fördermitteln gerechnet werden kann.

Damit liegen alle für die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlichen Daten vor.

Bei Erhebung ortsüblicher Miete für die Wohnungen, die Tiefgaragenstellplätze sowie die Gewerbeflächen, einer Finanzierung der gesamten Baukosten über eine Laufzeit von 40 Jahren sowie einem Zinssatz von 1,5% ergäbe sich ein monatlicher Überschuss von voraussichtlich 4.200 EUR.

Der entsprechende Verlauf der Finanzierung ist den Anlagen zu entnehmen.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Vergütung der Planung ist im laufenden Haushalt im Produktsachkonto 1/52200.0312000 – Gemeindewohnungen; Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten berücksichtigt. Weitere Mittel sind derzeit nicht eingestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen das Wohn- und Geschäftshaus Hohe Luft:

A: zu errichten, die Leistungsstufe 2 des Planungsvertrages auszulösen und die für Ausführung notwendigen Verträge zu schließen.

B: bis zur Baugenehmigung zu planen und diese Baugenehmigung für den Fall der Veröffentlichung neuer Förderrichtlinien für kommunalen Wohnungsbau bereitzuhalten und dann über die weitere Planung und Errichtung neu zu beraten.

C: die Planung derzeit nicht weiter zu verfolgen.

Die für die Durchführung des Projektes benötigten Haushaltsmittel sind für die betreffenden Haushalte bereitzustellen.

Im Auftrage

gez.
Nele Bendfeldt

Anlage(n):

- Grundrisse
- Perspektivansichten
- Kostenberechnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung