



STADT NORDHAUSEN

| | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------|
| Anfrage ANF/0354/2022 | Status: Datum: | öffentlich 27.12.2022 |
| Sanierungsprojekt Ossietzky-Hof | | |
| Anfragesteller | Stadtratsmitglied Herr Prophet | |
| Beratungsfolge Ö 28.12.2022 | Stadtrat der Stadt Nordhausen | |

Die AfD-Fraktion im Stadtrat Nordhausen bittet um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hoch waren die geplanten Kosten für die klimaneutrale Umgestaltung bzw. Sanierung des oben genannten Quartiers?
2. Um wieviel wurden diese angesetzten Kosten zum Stand 1. Dezember 2022 überschritten?
3. Wie sehen konkret die von der Geschäftsführung vermeldeten Einsparungen aus?
4. Welche Folgen (technologische und finanzielle) haben diese Einsparungen für das Gesamtprojekt?
5. Wenn es angeblich keine Folgen hatte, wieso plante man nicht von Beginn an effizienter?
6. Was bedeutet die Aussage „Der dritte Bauabschnitt ist in Gefahr“ konkret?
7. Welche konkreten technologischen und finanziellen Folgen für die SWG (und damit für die Mieter) hätte die Nicht-Realisierung des 3. Bauabschnitts?
8. Ist trotz der nicht ausgeschlossenen Nicht-Realisierung des geplanten Erdspeichers für Wärme das Gesamtkonzept der Klimaneutralität für das Vorhaben noch umsetzbar?
9. Wenn ja, warum war die Planung eines Erdspeichers, für den ein intaktes Wohngebäude abgerissen wurde, notwendig?
10. Wie hoch lagen die Kosten für den Abriss des genannten Wohngebäudes (ehem. Schwesternwohnheim)?
11. Mit welchen Einsparungen für die Mieter bei den Energiekosten (Strom, Wärme) pro Quadratmeter Wohnfläche wurde bei der Konzeption des Gesamtvorhabens kalkuliert?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung.

Beantwortung durch den Oberbürgermeister:

Am 27. Dezember 2022 stellten Sie folgende Anfrage zum Sanierungsprojekt Ossietzky-Hof:

1. *Wie hoch waren die geplanten Kosten für die klimaneutrale Umgestaltung bzw. Sanierung des oben genannten Quartiers?*
2. *Um wieviel wurden diese angesetzten Kosten zum Stand 1. Dezember 2022 überschritten?*
3. *Wie sehen konkret die von der Geschäftsführung vermeldeten Einsparungen aus?*
4. *Welche Folgen (technologische und finanzielle) haben diese Einsparungen für das Gesamtprojekt?*
5. *Wenn es angeblich keine Folgen hatte, wieso plante man nicht von Beginn an effizienter?*



6. Was bedeutet die Aussage „Der dritte Bauabschnitt ist in Gefahr“ konkret?
7. Welche konkreten technologischen und finanziellen Folgen für die SWG (und damit für die Mieter) hätte die Nicht-Realisierung des 3. Bauabschnitts?
8. Ist trotz der nicht ausgeschlossenen Nicht-Realisierung des geplanten Erdspeichers für Wärme das Gesamtkonzept der Klimaneutralität für das Vorhaben noch umsetzbar?
9. Wenn ja, warum war die Planung eines Erdspeichers, für den ein intaktes Wohngebäude abgerissen wurde, notwendig?
10. Wie hoch lagen die Kosten für den Abriss des genannten Wohngebäudes (ehem. Schwesternwohnheim)?
11. Mit welchen Einsparungen für die Mieter bei den Energiekosten (Strom, Wärme) pro Quadratmeter Wohnfläche wurde bei der Konzeption des Gesamtvorhabens kalkuliert?

Diese Anfrage möchte ich Ihnen wie folgt beantworten:

Für die Beantwortung habe ich die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (nachfolgend SWG genannt) um entsprechende Auskunft gebeten.

Die SWG hat Ihre Fragen wie folgt beantwortet:

- 1.) *Insgesamt wurden für die Quartiersentwicklung gem. Wirtschaftsplan 2022 Kosten in Höhe von 20 Mio. € veranschlagt. Im Wirtschaftsplan 2023 sind nunmehr 21,9 Mio. € veranschlagt, wovon ca. 3 Mio. € bisher über Tilgungszuschuss und Zuschüsse für klimagerechte Quartiersentwicklung über die KfW Bank gefördert werden (Bauabschnitt "LUDWIG" (Dr.-R.-Koch-Str. 4-18): Tilgungszuschuss KfW in Höhe von ca. 1,6 Mio. €; Bauabschnitt "SOPHIA" (C.-v.-Ossietzky-Str. 3-6): Zuschuss KfW in Höhe von 1,45 Mio. €). Zu weiteren Fördermöglichkeiten bzgl. der Außenanlagen ist die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG) und die Stadt Nordhausen mit dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TML) im Gespräch. Ein Ausgang der Gespräche bleibt abzuwarten.
Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass unter dem Leitmotiv "Multitalent" neben den energetischen Themenstellungen weitere Aspekte in der Quartiersentwicklung des Ossietzky-Hofs verfolgt werden. So wurde wo möglich und sinnvoll die Erhöhung der barrierearmen Zugänglichkeit, als auch die Verbesserung der Wohnungsgrundrisse sowie der Wohnqualität und des Wohnumfeldes berücksichtigt.*
- 2.) *Per 01.12.2022 ergeben sich Mehrkosten von ca. 0,8 Mio. € für das Projekt Dr.-R.-Koch-Str. 4-18 (Bauabschnitt "LUDWIG"). Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterin wurden durch die SWG über die gestiegenen Kosten jeweils zeitnah informiert. Es gab hierzu zwei Beschlussvorlagen an die Gesellschafterin (UB SWG/212/2022 G und SWG/246/2022), die durch den Aufsichtsrat vorberaten wurden.
Im März 2022 wurde eine Steigerung der Kosten von 7,2 Mio. € auf 7,7 Mio. € und im Oktober 2022 eine weitere Steigerung um 0,3 Mio. € angezeigt. Die Steigerung der Kosten begründen sich u.a. durch:*
 - *Baupreissteigerung (Materialpreissteigerung durch mangelnde Verfügbarkeit und Mindestlohnsteigerung) in allen Gewerken,*
 - *erhöhte Kosten infolge von Bauablaufänderungen,*
 - *die Corona bedingten zweifachen Grabungsverbote im Umfeld des SHK,*
 - *die Erhöhung der Anzahl der Leerwohnungen und der damit verbundene Mehraufwand für deren Sanierung (Plan 10 WE, Realisierung 47 WE),*
 - *Mehrkosten hinsichtlich der Sicherheitsanforderungen für die Gewerbe,*
 - *zusätzliche Mehrkosten seitens der Netzbetreiber für die Hausanschlüsse für Elektro*

und Abwasser.

Der aktuelle Stand der Ausschreibungsergebnisse C.-v.-Ossietsky-Str. 3-6 (Bauabschnitt "SOPHIA") zeigt keine Kostensteigerungen zum Wirtschaftsplan 2023.

- 3.) *Der Geschäftsführung der SWG ist nicht bekannt auf welche Vermeldungen zu Einsparungen Bezug genommen wird. Grundsätzlicher Ansatz der SWG ist eine kostensparende Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Objekten. Dies beinhaltet auch in laufenden Prozessen zu schauen, wo in Anbetracht der sich verändernden Rahmenbedingungen immer wieder nachjustiert werden kann und muss. Einsparungen sind nach der erfolgten Ausschreibung und Vergabeentscheidung nur bedingt möglich, da die Erbringung der Leistung durch Lieferengpässe und Grabungsverbote zur Verzögerung des Bauablaufes geführt haben (vgl. auch 2.). Verlängerungen von Gerüststandzeiten waren u.a. die Konsequenz. Andere Gewerke sind infolge dessen mit Terminverschiebungen und neuen Abhängigkeiten, wie zusätzlichen Lagerzeiten ihrer Materialien, neue Mindestlohnregelungen u.a. betroffen. Insofern war es unabdingbar, sich den fortlaufend ändernden Rahmenbedingungen anzunehmen. Seitens des Gesetzgebers erschweren häufige Veränderungen der Förderlandschaft, die zur besseren Finanzierbarkeit der Maßnahme Grundlage der Objektplanung ist, auch die Kalkulierbarkeit des Vorhabens. Für die Dr.-R.-Koch-Str. 4-18 (Bauabschnitt "LUDWIG") wurde seitens der SWG ein Tilgungszuschuss in Höhe von 1,6 Mio. € beantragt, der mit Abschluss der Maßnahme generiert wird. Für die C.-v.-Ossietsky-Str. 3-6 (Bauabschnitt "SOPHIA") konnte kurz vor Programmende noch eine Förderung aus den Mitteln der KfW-Förderung in Höhe von 1,45 Mio. € beantragt werden, die mit Abschluss der Maßnahme erfolgt. Leider hat die neue Bundesregierung nach Amtsantritt die bisher üblichen Förderungen vom Markt genommen. Das o. g. Projekt betrifft das bisher nicht, weil seitens der SWG noch rechtzeitig die entsprechenden Anträge gestellt wurden. Nur die Finanzierung des Neubaus in der Albert-Träger-Str. 43 (Bauabschnitt "FRANZI") ist bisher offen. Die jetzige Förderpraxis des Bundes und des Landes ist für Projekte dieser Größenordnung bisher nicht üblich. Die ständigen Änderungen der Förderlandschaft lassen eine wirtschaftliche Projektentwicklung kaum noch zu. Die Finanzierungsmöglichkeiten aus KfW, BAFA, und anderen Finanzierungsquellen waren bisher immer Teil der Projektentwicklung, die der Regel nach umfassende Planungsprozesse voraussetzen, ohne die eine Antragstellung nicht möglich ist. Wenn folglich kurz vor Abschluss von Projekten Förderungen innerhalb weniger Tage ohne Vorankündigung nicht mehr verfügbar sind, erfordert das innerhalb der Projektentwicklung ein massives Umsteuern oder im Zweifel Absagen ganzer Projekte nach durchgeführter Planung. Bisher bemüht sich die SWG noch um die Gesamtumsetzung der Quartiersentwicklung. In Anbetracht der gegenwärtig unübersichtlichen Förderbedingungen wurde seitens der SWG z. Z. lediglich mit der Umsetzung der zwei Bestandssanierungen im Bauabschnitt "LUDWIG" und Bauabschnitt "SOPHIA" sowie der Realisierung des Freiflächenkonzeptes begonnen. Weiterhin werden die neuen Förderbedingungen für den Neubau erwartet, um Möglichkeiten zur Umsetzung des 3. Bauabschnittes zu finden. Für die Freianlagen gibt es eine Bestätigung des förderunschädlichen Vorhabenbeginns aus Mitteln der Städtebauförderung. Ein abschließender Bescheid steht bisher aus.*
- 4.) *Siehe Antwort 3.*
- 5.) *Aus Sicht der SWG wurde das Vorhaben effizient geplant. Die wechselnden Rahmenbedingungen in diesem Projekt sind eine bisher nie dagewesene, enorme*

Herausforderung, die trotz vorausschauender Planung eine fortlaufende Anpassung und Nachsteuerung dieser erfordert (vgl. auch 2. u. 3.). Aufgabe der Politik muss es sein, stabile Rahmenbedingungen zu entwickeln, mit denen die Wirtschaft planen und arbeiten kann. Ständig wechselnde Rahmenbedingungen sind für solche Projektgrößen nicht mehr händelbar. Deshalb sollten sich alle Parteien für Stabilität und Langfristigkeit von Förderbedingungen einsetzen. Die rasante Baupreisentwicklung in den letzten Monaten stellt nicht nur die SWG vor weitere Herausforderungen. Die Kostensteigerung im 1. Bauabschnitt ist mit 10 Prozent im Vergleich zu anderen Vorhaben dieser Größenordnung eher gering. Der allgemeine Baupreisindex ist mit plus 15 Prozent veröffentlicht, während einzelne Gewerke (Haustechnik, Wärmedämmverbundsysteme u.a.) sogar zwischen 30 % und 45 % auszumachen sind. Insofern zeigt das Ergebnis bisher, dass alle am Bau Beteiligten Ihrer Steuerungsaufgabe gerecht geworden sind.

- 6.) *Der dritte Bauabschnitt Albert-Träger-Str. 43 (Bauabschnitt "FRANZI") ist so lange in Gefahr, wie die neuen Förderbedingungen nicht bekannt und verlässlich geregelt sind. Sind die Bedingungen klar, ist vorgesehen, den Neubau unter Einbeziehung des energetischen Quartierskonzeptes umzusetzen. Ursprünglich wurde beabsichtigt diesen als Holzhybridbau auszuführen, was aber wesentlich von v. g. Förderbedingungen abhängig ist. Da z. Z. die Baupreise (Holz u. a.) noch überhöht sind, kann seitens der Geschäftsführung der SWG zum jetzigen Zeitpunkt eine Umsetzung nicht empfohlen werden. Je nach Förderung muss danach entschieden werden, ob der Neubau in konventioneller Bauweise entsteht oder an einem Holzhybridbau festgehalten werden kann. Das energetische Quartierskonzept kann mit beiden Varianten umgesetzt werden. Eine Entscheidung dazu kann bis zum Ende 2023 ausgesetzt werden, weil innerhalb des Quartiers in diesem Jahr technologisch nicht mehr umsetzbar ist, als die jetzt begonnenen Maßnahmen.*
- 7.) *Für große Teile des 1. ("LUDWIG") und des 2. (SOPHIA) Bauabschnittes hat dies keine Folgen, da die einzelnen Elemente des energetischen Quartierskonzeptes in den jeweiligen Bestandsgebäuden vollständig umgesetzt wurden und werden. Lediglich im Gebäude "LUDWIG A", das vernetzt zum Neubau versorgt werden soll, entstehen im geringen Umfang höhere Betriebskosten. Dieser Nachteil wird zeitversetzt mit Umsetzung des Neubaus oder der einzelnen Einbindung einer Wärmepumpe aufgehoben. Im Bauabschnitt "LUDWIG" wird konventionell Fernwärme, ergänzt um Wärmepumpen, für warmes Wasser und Heizung und bei Sophia Wärmepumpen mit Flächenheizung geplant und Fernwärme als Spitzenlast umgesetzt. Strom für den Gemeinschaftsstrom kommt von den Dächern im Quartier. Die Speicherfunktion unter dem Neubau optimiert die Bedarfe des Neubaus und kompensiert somit die höheren Grundmieten, die aus den erhöhten Baukosten entstehen. Er steht darüber hinaus in Wechselwirkung mit dem vernetzten Gebäude "LUDWIG A"- Ganz im Gegenteil dynamisiert das Projekt in den jetzt realisierten Bauabschnitten durch den rasanten Anstieg der Energiepreise den Betriebskostenvorteil der Mieter. Darüber hinaus, wird die Unabhängigkeit vom Energiemarkt erhöht, weil die im Quartier vorhandene Energie im Quartier verwendet wird und somit den Gesamtbedarf senkt. Im Bauabschnitt "LUDWIG" werden bei Umsetzung des Energiekonzeptes die aktuellen Energiekosten für die Wärmebereitstellung ca. 30 % unter den Energiekosten liegen, die ohne eine Sanierung eingetreten wären. Im Bauabschnitt "SOPHIA" sind ca. 40 % geringere Energiekosten zu erwarten (Basis der Prognose ist der Energiepreis 2022).*
- 8.) *Kernziel ist mit dem Gesamtquartierskonzept die bundesweiten Klimaschutzziele 2045 zu erreichen. Dies gelingt bereits mit der geplanten Fertigstellung der Bauabschnitte*

"LUDWIG" (2023) und "SOPHIA" (2024). Das Quartierskonzept zeigt, dass eine Betrachtung über das Einzelgebäude hinaus durchaus Potentiale hat, die eine Einsparung der Betriebskosten in allen drei Objekten ermöglicht. Energie, die einmal erzeugt ist, sollte im Quartier durch Nahversorgungsnetze und Speicherfunktion im Gebiet wieder zum Einsatz kommen, ohne die Netze zu belasten und damit Kosten zu erzeugen. Steigende Strom- und Wärmepreise machen das Vorhaben wirtschaftlicher und vom Energiemarkt unabhängiger mit jeder KWh, die nicht neu zugekauft werden muss.

- 9.) *Das Gebäude wurde nicht zur Errichtung eines Erdspeichers abgerissen. Das Gebäude konnte auf Grund seines Zustandes nicht saniert werden. Die statischen Voraussetzungen der Blockbauweise des Gebäudes waren nicht geeignet, um aus den nichtvermietbaren sehr kleinen Einraumwohnungen (ehem. Schwesternwohnheim) 2- und 3- Raum Wohnungen umzusetzen. Die Möglichkeit eines Erdspeichers wurde erst in Folge dieser Entscheidung entwickelt. Geplant wird der Erdspeicher erst mit Realisierung des Neubaus.*
- 10.) *Die Kosten für den Abriss belaufen sich auf ca. 250 T€.*
- 11.) *Siehe Antwort 7.*

Für weitere Gespräche zum IBA-Projekt "Multitalent gesucht - Ossietzky-Hof" steht die Geschäftsführung der SWG gerne zur Verfügung.