

STADT AHRENSBURG

DER BÜRGERMEISTER



PARTNERSTÄDTE
ESPLUGUES / SPANIEN
FELDKIRCHEN / ÖSTERREICH
LUDWIGSLUST
VILJANDI / ESTLAND

Internet: www.ahrensburg.de
E-Mail: rathaus@ahrensburg.de

Postanschrift: Der Bürgermeister · 22923 Ahrensburg

Fraktion DIE LINKE

Herrn Ali Haydar Mercan

Fraktionsvorsitzender

per Mail

Fachdienst	: Soziale Hilfen und Wohnungsangelegenheiten
Auskunft erteilt	: Herr Cyrkel
Telefondurchwahl	: 0 41 02 / 77 -257
E-Mail	:
Zimmer-Nummer	: 17
Aktenzeichen	: II:4
Telefonzentrale	: 0 41 02 / 77 - 0
Telefax	: 0 41 02 / 77 232

Ihr Schreiben vom

Ahrensburg, 13.11.2019

Sozialer Wohnungsbau in Ahrensburg

Ihr Schreiben vom 04.11.2019

Sehr geehrter Herr Mercan,

mit Schreiben vom 04.11.2019 baten Sie um Beantwortung nachfolgender Fragen zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“.

- 1. Wie viele Personen mit Wohnberechtigungsschein stehen aktuell auf der Warteliste für eine Sozialwohnung in Ahrensburg? (Bitte differenzieren nach Wohnungsgrößen und Anzahl der Haushaltsmitglieder)**

Per 11/2019 sind 243 Bewerberhaushalte bei der Stadt Ahrensburg erfasst
Die Zusammensetzung ergibt sich wie folgt:

1-Pers. Haushalte	142
2-Pers. Haushalte	36
3-Pers. Haushalte	20
4-Pers. Haushalte	22
5-Pers. Haushalte und Mehr	23

Besuchszeiten:
Mo., Di., Mi., Fr.
8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr
Dienstgebäude:
22926 Ahrensburg
Manfred-Samus-Str. 5

Bankkonten:
Commerzbank Ahrensburg
Haspa Ahrensburg
Postbank Hamburg
Raiba Ahrensburg
Sparkasse Holstein
Vereinsbank Ahrensburg

(BLZ 200 400 00) 1170356
(BLZ 200 505 50) 1352120131
(BLZ 200 100 20) 13020208
(BLZ 200 691 77) 219002
(BLZ 213 522 40) 90170326
(BLZ 200 300 00) 2001832

Gewünschte Wohnungsgrößen werden nicht gesondert erfasst; sie ergeben sich allerdings je Haushaltsgröße auch aus den Bestimmungen zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus.

1-Pers. Haushalte	50 qm
2-Pers. Haushalte	60 qm
3-Pers. Haushalte	75 qm
4-Pers. Haushalte	90 qm
5-Pers. Haushalte und Mehr	105 und je weitere Person 10 qm mehr

2. Wie viele sozial geförderte Wohnungen existieren in Ahrensburg derzeit? (Bitte differenzieren nach Wohnungsgröße)

Per 31.12.2018 hat Ahrensburg einen Bestand von 463 Sozialwohnungen (Quelle Investitionsbank Schleswig-Holstein).

Ahrensburg hat bislang kein Wohnungskataster; eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist nicht möglich, das lässt das derzeitige Programm nicht zu.

3. Wie hoch ist die Fehlbelegungsquote in Ahrensburg?

Freie Sozialwohnungen mit Vorschlags- und Belegungsrecht der Stadt Ahrensburg werden ausschließlich an berechtigte Personen mit entsprechendem Wohnberechtigungsschein vergeben. Vorschlags- und Belegungsrechte existieren bei einem Großteil der in Ahrensburg befindlichen geförderten Wohnungen. Bei anderen Sozialwohnungen ist der Vermieter gegenüber der Investitionsbank in der Verpflichtung nur an einen berechtigten Personenkreis (Inhaber eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheines) zu vermieten. Freistellungen von Wohnungen um einen nicht berechtigten Personenkreis mit Wohnraum zu versorgen gibt es in der Praxis faktisch nicht, da der Bewerberkreis der berechtigten Bewerber sehr hoch ist.

Verstöße gegen die Belegung nur mit einem berechtigten Personenkreis sind in der Praxis nicht bekannt und würden durch die Kommune geahndet werden. Zu diesem Zweck sollen in einem Wohnungskataster sämtliche Sozialwohnungen erfasst und die Belegung mit berechtigten Personen fortlaufend kontrolliert werden.

4. Wie viele sozial geförderte Wohnungen im o.g. Sinne fallen in Ahrensburg in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 aus der Förderung?

Nach Auskunft der Investitionsbank wird sich der Bestand an Sozialwohnungen bis 2022 nicht verringern.

5. Wie viele sozial geförderte Wohnungen im o.g. Sinne sind in Ahrensburg in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 derzeit verbindlich neu geplant?

Der Anlage 1 sind die bislang in Entwicklung oder Realisierung befindlichen Projekte aufgeführt.

6. Wie ist der derzeitige Planungsstand zum Neubauprojekt Kastanienallee?

Es ist beabsichtigt das Grundstück Kastanienallee im Rahmen eines Vergabeverfahrens zu veräußern, nach-dem die Kaufverhandlungen mit Otto Wulff/Verein Heimat in diesem Jahr beendet wurden.

Um die Einhaltung vergabe- und beihilferechtlicher Vorgaben zu gewährleisten, hat sich die Verwaltung juristischen Rat bei der Kanzlei Weissleder und Ewer, Kiel, Herrn Prof. Dr. Raabe, eingeholt. Von hier erfolgte die Empfehlung, einen Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchzuführen.

Teilnahmewettbewerb:

Der Teilnahmewettbewerb ist eine dem Nichtoffenen Verfahren und dem Verhandlungsverfahren bzw. der Beschränkten Ausschreibung oder der Freihändigen Vergabe vorgelagerte Vorauswahl geeigneter Unternehmen für die spätere Angebotsabgabe. Dabei werden Unternehmen in der Bekanntmachung öffentlich aufgefordert, Ihre Teilnahme zu beantragen. Der öffentliche Auftraggeber wählt unter den eingegangenen Teilnahmeanträgen die Unternehmen aus, welche er zur Abgabe von Angeboten auf-fordern will. Hierzu gibt er in der Bekanntmachung an, welche Eignungskriterien (z.B. Referenzen o.ä.) die Unternehmen mit dem Teilnahmeantrag vorlegen müssen und auf der Grundlage welcher objektiven Kriterien er seine Auswahl trifft.

Verhandlungsverfahren:

Es ist weniger formstreu und ermöglicht ein flexibles Vorgehen, i.d.R. mit mindestens zwei Verhandlungsrunden. Dem Verhandlungsverfahren ist ein öffentlicher Teilnahme-wettbewerb mit mindestens drei Bietern vorzuschalten. Nach den Verhandlungen ist eine Vergleichbarkeit der Angebote herbeizuführen. Konzepte können gemeinsam mit möglichen Auftragnehmern erarbeitet werden. Die Bieter mit den besten Angeboten werden zur Abgabe von verbindlichen Angeboten aufgefordert.

Für den **Teilnahmewettbewerb** sind **Eignungskriterien** festzulegen.

Für das **Verhandlungsverfahren** sind **Zuschlagskriterien** festzulegen.

Folgende **Eignungskriterien** werden empfohlen:

- Mindestens 70 % geförderter Wohnungsbau, bezogen auf die Wohnfläche.
- Davon mindestens 40 % im 1. Förderweg.

Zuschlagskriterien:

Größte Gewichtung:

- Anteil geförderter Wohnungsbau

Weniger Gewichtung:

- Kaufpreis (ggf. reduzierter Verkehrswert)
- Städtebauliche Qualität der baulichen Anlagen, Einpassung in Umgebungsstruktur, Anbindung und Anordnung.
- Architektonische Qualität (über Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung hin-aus), z.B. Fassadengestaltung, familienfreundliche Grundrisse.

7. Wie hoch schätzt die Verwaltung den zusätzlichen Bedarf an sogenannten „bezahlbaren Wohnraum“ bis 12,-€/qm in Ahrensburg pro Jahr ein?

Grundsätzlich ist eine Miete von 12,- €/m² Wohnfläche ein Mietpreis der nur ausnahmsweise überschritten werden sollte. Eine Vermietung zu höheren Preisen ist ausschließlich durch den verknappten Wohnraum möglich. Aufgrund der Nähe zu Hamburg würde jedoch auch ein höheres Mietwohnungsangebot nicht zu einer Preisregulierung führen.

Der Bedarf an Wohnraum in Ahrensburg wird mit der bekannten Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, des Empirica-Instituts, beschrieben. Es bleibt festzustellen, dass jedoch auch dieser untere Level mit den aktuell beschlossenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplanentwurf nicht erreicht werden kann.

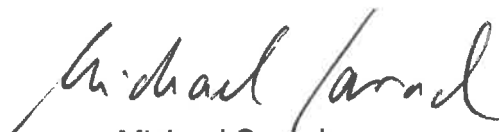
8. Wie ist die langfristige Entwicklung des Bestandes der geförderten Wohnungen seit 1990? Bitte stellen Sie die Bestände in 5-Jahres-Schritten (1990,1995, etc. bis 2015) dar.

Der Verwaltung liegen nur Bestandsdaten der Investitionsbank seit dem Jahre 2002 vor:

2002	628 WE
2007	526 WE
2012	545 WE
2017	465 WE

Ich hoffe, dass ich Ihre Anfrage mit meinen Ausführungen umfänglich beantworten konnte.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Sarach
Bürgermeister

Wohnraumentwicklung – Sozial geförderter Wohnraum

Projekte in Entwicklung bzw. in Realisierung – Sachstand November 2019

Lage	Bauherr	B-Plan-Nr.	Erwartete Anzahl von geförderten WEs	Verfahrensstand	in Nutzung ca.	Mit Vorschlagsrecht/ ohne
Kastanienallee	n.n.	86	84	Ausschreibung in Vorbereitung, B-Plan 86 in Aufstellung	2023	ja
Alte Reitbahn	Fa. Melchers Group	99	19	Verhandlungen städtebaulicher Entwurf	2023	n.n. verhandelt
Hamburger Str. 40 ehem. VW	Magna	98	32	B-Plan 98 in Ausfertigung	2022	ja
Bogenstraße	Frank Gruppe	n.n.	20	B-Plan soll aufgestellt	2024	n.n. verhandelt
Summe			155			

Zukünftig bieten sich folgende Entwicklungen zur Umsetzung des „30% - Beschlusses“ an:

Wohngelände Rosenweg; Wulfsdorf – ehem. Institut für Fischereibiologie; Stormarnstraße – Nachverdichtung rund um den Bahnhof
 Im **Genossenschaftswohnungsbau** der Neuen Lübecker Baugen. ist 2019 das Gebiet Ohlendamm in Nutzung gegangen und es wird Schritt für Schritt (über 20 Jahre hinweg) das Gebiet Reeshoop erneuert und ergänzt.

