

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 25/0246/1
50 - Sozialamt			Datum: 01.07.2025
Bearb.:	Neuenfeldt, Sirko	Tel.: -435	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Sozialausschuss	17.07.2025	Vorberatung
Stadtvertretung	22.07.2025	Entscheidung

Beschlussvorlage zum Neubau eines Gebäudes nach dem Norderstedter Modell am Hermann-Klingenberg-Ring

Beschlussvorschlag:

Am Hermann-Klingenberg-Ring soll in serieller/modularer Bauweise ein Neubau nach dem Norderstedter Modell auf Grundlage des vorgelegten Bebauungskonzepts und der vorgezogenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch einen Totalübernehmer errichtet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von ca. 12,5 Mio € (zunächst die Planungskosten und nach Vorlage der § 12 - Unterlagen durch den Totalübernehmer auch die restlichen Herstellungskosten) im kommenden Doppelhaushalt entsprechend zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Aktueller Stand

Der Sozialausschuss beschloss am 11.11.2024 die Errichtung eines Wohngebäudes nach dem Norderstedter Modell für den Standort Hermann-Klingenberg-Ring. Dafür hat die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt ein Bebauungskonzept entwickelt, eine vorgezogene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchführen lassen, und beides in der Sitzung des Sozialausschusses am 15. Mai 2025 vorgestellt.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept (Anlage 1) sieht vier Baukörper mit oberirdischen Stellplätzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 300 im Hermann-Klingenberg-Ring in Friedrichsgabe vor. Es entstehen voraussichtlich 40 Wohnungen in drei Wohnungstypen in einer Größe von 50 m² bis 100 m².

Der B-300 sieht als Bebauungstyp Einzelhausbebauung vor. Dieser Tatsache wird durch die Konzeption von 4 Baukörpern Rechnung getragen. Inwieweit noch eine Befreiung bezüglich der Baukörperlänge notwendig wird, ist mit der Stadtplanung abzustimmen.

Entsprechend den förderrechtlichen Vorgaben wird das Projekt im sogenannten Gebäudetyp „E“ entwickelt, der eine sehr einfache Ausführung – orientiert an den technischen Minimalanforderungen z. B. im Bereich Schallschutz sowie technischer Ausstattung (Aufzug) – vorsieht

Sachbearbeitung	Fachbereichs-leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	----------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

(Anlage 3 - Definition Regelstandard Erleichtertes Bauen).
Hierzu gehört auch, notwendige Stellplätze ebenerdig unterzubringen.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Anlage 2) hat gezeigt, dass das Projekt durch einen Totalübernehmer durchgeführt werden sollte.

Begleitend haben im Vorfeld Gespräche mit entsprechenden Unternehmen stattgefunden, die deutlich gemacht haben, dass durch die Einbringung der Unternehmensexpertise im Bereich Konstruktion und Material sowie Planung und Herstellung die mit dem Bau einhergehenden Zeit- und Kostenrisiken durch ein eingespieltes Team deutlich gesenkt werden können.

Die Umsetzung seriellen oder modularen Bauens hierauf spezialisierter Unternehmen leistet dazu einen signifikanten Beitrag.

Förderung

Das Projekt soll durch das Land Schleswig-Holstein, vertreten durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH), im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung zu 100 % gefördert und bezuschusst werden.

Umsetzung

Geplanter Baubeginn ist im Kalenderjahr 2027.

Das Bauvorhaben soll voraussichtlich im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags Hochbau durch die EGNO – Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH realisiert werden.

Anlagen:

1. Bebauungskonzept (Sitzung des Sozialausschusses vom 15. Mai 2025)
2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Sitzung des Sozialausschusses vom 15. Mai 2025)
3. Merkblatt Regelstandard Erleichtertes Bauen des Landes Schleswig-Holstein