



Ratsfraktionen

und dem Ratsherrn Hermann Fleischer

15.11.2024

Gemeinsamer Antrag		3390/18 öffentlich
Investitionseinsparungen beim Bauvorhaben, Marktstr. 4-6 in Salzgitter-Bad		
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Zuständigkeit
(N) Verwaltungsausschuss	19.11.2024	Beschlussvorbereitung
(Ö) Rat der Stadt Salzgitter	20.11.2024	Entscheidung
(Ö) Stadtplanungs- und Bauausschuss	11.12.2024	zur Kenntnis
(Ö) Finanzausschuss	11.12.2024	zur Kenntnis
(Ö) Wirtschafts- und Steuerausschuss	12.12.2024	zur Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Salzgitter möge beschließen, die Vertreter der Stadt Salzgitter in der Gesellschafterversammlung anzuweisen, dass die durch den Wegfall des Kellerbaus entstehenden Einsparungen zur Sanierung des Rosengartens genutzt werden.

Sachverhalt:

Mit der Beschlussvorlage 4745/17 vom 09.04.2021 beschloss der Rat der Stadt Salzgitter den Neubau eines Wohnhauses mit Arztpraxis in Salzgitter Bad, Marktstr. 4-6 zu errichten.

In diesem Beschluss war vorgesehen, dass das Gebäude nach der Variante 2 mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss erstellt werden soll.

Laut Mitteilung der Wohnbau Salzgitter (Salzgitter-Zeitung vom 07.11.2024) wird nun auf die Erstellung eines Kellergeschosses verzichtet. Gemäß vorliegender Information der Wohnbau vom 19.09.2024 (s. Anlage) sind bisher keine Mehrbelastungen entstanden, oder sie wurden bereits in der Position "Unvorhergesehenes" einkalkuliert.

Ohne jegliche Information des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter an den Rat der Stadt Salzgitter, die nach dem NKormVG §138 (4) verpflichtend ist, wurde in einer Gesellschafterversammlung der Kellerbau genehmigt.

Bei Einsichtnahme der von der Stadt beauftragten Gutachter (Gutachten vom 14.03.2022), hätten die Gesellschafter und der Aufsichtsrat erkennen müssen, dass ein Kellerbau mit hohen Risiken und Kosten verbunden ist.

Weiterhin führten die Gutachter aus, dass eine Betonqualität nach einer Explosionsklasse XA3 verwendet werden muss. Das Sulfat haltige Grundwasser steht bei 3,31m. Bei einem Erdaushub wäre mit weiteren Wasserzuflüssen zu rechnen.

Die Gutachter rieten dringend dazu, dieses Wasser ohne vorherige Entsalzung nicht in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz verpflichtet die Vertreterinnen und Vertreter der Kommune, die dem Aufsichtsrat angehören, den Rat der Stadt Salzgitter bei Änderungen von Ratsbeschlüssen zu informieren bzw. frühzeitig zu unterrichten (Bringschuld). Wir verweisen auf Blum/Meyer Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz, Kommentare 5. Auflage:

„Die Unterrichtungspflicht besteht für Angelegenheiten von besonderer Bedeutung. Es handelt sich dabei um grundlegende Angelegenheiten, über die die Kommune zur Erfüllung ihrer Einwirkungsmöglichkeiten Kenntnisse benötigt. Dabei ist auf die Sicht der Kommune abzustellen. Die Information hat so frühzeitig zu erfolgen, dass die Vertretung ggf. noch Weisungen erteilen kann, um auf die Beschlüsse einer Gesellschafterversammlung noch Einfluss nehmen zu können (im Einzelnen vgl. Wefelmeler in KVR NKom VG, 4138 Rn. 58 1.).“

Begründung der Dringlichkeit

Die Unterzeichner bitten um Dringlichkeit, weil sie Schaden von der Kommune in materieller noch in ideeller Art abwenden möchten.
Das sollte noch vor der Haushaltsberatung 2025/26 geschehen.

Anlage/n

- 1 Gemeinsamer Fragenkatalog der Fraktionen zum Thema Neubau Marktstraße Salzgitter-Bad

Gez. Gehmert Gez. Böhmken Gez. Fleischer Gez. Albert Gez. Bürger

Gemeinsamer Fragenkatalog der Ratsfraktionen

Bündnis 90/Die Grünen	vertreten durch H. Ralf Albert
CDU	vertreten durch H. Andreas Triebe
Die Linke und Freie Wähler	vertreten durch H. Hermann Fleischer
	vertreten durch H. Günter Karl-Heinz Gehmert

zum Thema „Neubau Marktstraße Salzgitter-Bad“

1. Ist zu erwarten, dass sich nach Abschluss der Baumaßnahme wesentliche Überschreitungen der geplanten Baukosten ergeben? Sind bereits Fehldispositionen erkennbar?
Nein
2. Wie viel % der veranschlagten Baukosten sind gemäß Baukostenfortschreibung bis heute eingesetzt worden?
Der Plan-Ist-Abgleich „Baukosten“ wird in jeder Aufsichtsratssitzung der Wohnbau unter dem Tagesordnungspunkt „Projekt-Sachstandsberichte“ dargelegt.
3. Wurde das Vorhaben angemessen geplant und vor der Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken, in Hinsicht auf die Leistungsphase 1(Grundlagenermittlung), geprüft? Mit welchem Ergebnis?
Ja
4. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach §90 AktG) nicht in allen Fällen ausreichend war?
Nein
(siehe uneingeschränktes Testat der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für die entsprechenden Geschäftsjahre)
5. Das stark sulfathaltige Wasser greift den Beton stark an (Expositionsklasse XA3, Gutachten vom 14.3.22) Der Beton muss deshalb entsprechend beschaffen sein und vor Korrosion geschützt werden. Welche Mehrkosten werden entstehen?
Es entstehen keine Mehrkosten (Stichwort: Standort vorgegeben; Lage Brandhäuser), siehe Frage/Antwort 3.)
6. Wie viele Kontrollbrunnen werden auf dem Klesmerplatz niedergebracht und wo sind die Standorte? Welche Mehrkosten werden entstehen?
Es gibt anstromseitig 2 Kontrollbrunnen. Es entstehen keine Mehrkosten.
7. Das Wasser soll im Rosengarten verpresst werden. Welche Auswirkungen auf Boden und Botanik werden aufgrund der Schadstoffanteile erwartet? Welche Mehrkosten werden entstehen?
Boden und Botanik sind nicht betroffen. Es entstehen keine Mehrkosten.
8. Kann das Abpumpen des Wassers nach Fertigstellung des Kellers eingestellt werden, oder ist die Pumpentätigkeit auch danach erforderlich? Welche Mehrkosten entstehen?
Nach Fertigstellung des Kellers kann die Wasserhaltung abgeschaltet werden. Es entstehen keine Mehrkosten.

9. Die Bohrmaßnahmen zwecks Erkundung des Baugrunds wurden erheblich ausgeweitet. Was waren die Ursachen? Welche Mehrkosten sind entstanden?
 Es waren zusätzliche Bodenaufschlüsse erforderlich, da im Projektverlauf zum Nachbarn Lachmund auf eine Bohrpfahlwand umgestellt werden musste, da die Gründung des Nachbargebäudes nicht die erwartete Beschaffenheit aufwies. Für die Bestimmung der Tragfähigkeit der Bohrpfahlwand waren dann Aufschlüsse aus entsprechender Tiefe notwendig. Es entstehen keine Mehrkosten. (Stichwort: Position „Unvorhergesehenes“).
10. Ein sogenannter „Berliner Verbau“ ist aufgrund des Baugrunds nicht möglich. In welcher Tiefe befindet sich der tragfähige Baugrund? Es sollen Spundwände eingebracht werden. Wie tief müssen diese eingebracht werden? Welche Mehrkosten werden entstehen?
 Der Boden wurde nach den Baugrunderkundungen als ausreichend tragfähig eingestuft. Der tragfähige Baugrund steht somit über die gesamte Tiefe an.
11. Wie hoch waren die Untersuchungswerte aus dem zweiten Gutachten zur Einleitung von Drainagewasser (angefragt von der Verwaltung am 6.12.22)? Das erste Gutachten vom 18.11.22 führte aus, dass eine Einleitung ohne Vorbehandlung nicht möglich sei, da die Grenzwerte nicht eingehalten werden können.
 Bitte die Fragestellung konkretisieren???
12. FD 37 führt am 29.11.22 aus (S.2, Abweichung 2), dass in der Arztpraxis auf die Ausbildung eines notwendigen Flures verzichtet werden soll. Wie wird dieser brandschutztechnische Hinweis berücksichtigt?
 Es liegt ein genehmigtes Brandschutzkonzept vor. Die Baugenehmigung wurde erteilt, der Abweichung wurde stattgegeben. Es wird kein notwendiger Flur ausgebildet, da die vorhandenen Kompensationsmaßnahmen ausreichend sind.
13. Wie tief sind die Betonpfeiler, die an der Giebelseite der westlichen Nachbarhäuser verbaut wurden?
 Länge der Bohrpfähle gemäß geprüfter statischer Berechnung, Gesamtlänge 8,70 m.
14. Wie stabil sind die Betonpfeiler der Baustelle, wenn bei der Befüllung der Stahlrohre mit Beton Grundwasser in erheblicher Menge an die Oberfläche gedrückt wurde?
 Hierbei handelt es sich um ein übliches Bauverfahren. Das Wasser wird vom Beton, der von unten nach oben eingefüllt wird, frei nach oben verdrängt.
 Wie wurde die Stabilität der Betonpfeiler überprüft?
 Eine direkte Überprüfung wurde nicht gefordert, ist nicht üblich und somit auch nicht erfolgt.
15. Wie wird gewährleistet, dass die Betonpfeiler im unteren Bereich abbinden, da sie im Wasserhorizont stehen?
 Beton erhärtet unter Wasser vollständig aus. Anmerkung: der gesamte Regierungsbezirk in Berlin wurde mit Unterwasserbetonsohlen hergestellt.
16. In welchem Beschluss des Rates ist ein Kellergeschoss als Bestandteil des Gebäudes vorgesehen?
 Die o.g. Maßnahmen (kein Anspruch auf Vollständigkeit) führen möglicherweise zu einer erheblichen Erhöhung der Baukosten, ohne den Substanzwert des Gebäudes zu erhöhen. Es ist mit einer signifikanten Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit zu rechnen.
 Wer ist für die Mehrkosten verantwortlich und wer trägt diese?

Die von der Wohnbau vorgestellten Ausführungsvarianten beinhaltet den Bau eines Kellergeschosses. (Stichwort: Altbestand Brandhäuser ebenfalls mit Keller).

17. Welche Gesamtkosten, bestehend aus den Teilbereichen Planungskosten, Baukosten, Nebenkosten (detailliert), Kapitalbeschaffungskosten, Personalkosten, Materialkosten sind bisher entstanden? Wir verweisen hier auf die §§ 136-139, NKomVG, Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern in kommunalen Beteiligungsgesellschaften, hier im Besonderen die Informationspflicht an den Rat (als Hauptorgan der Kommune), §138, Abs. 4 NKomVG, Unterrichtungspflicht.

Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft Salzgitter mbH berichtet an den Aufsichtsrat der Gesellschaft.

18. Wie soll sich die Gestaltung einer ortsüblichen Miete darstellen, damit das Gebäude kostendeckend bewirtschaftet werden kann?

Das „freifinanzierte Objekt“ wird nach Fertigstellung mit einer Anfangsmiete von 12,50 € / 13,00 € am Markt positioniert.

19. Wie viele Bohrungen wurden im Baufeld am Klesmerplatz niedergebracht, um den Wasserhorizont im Untergrund zu erkunden?

Es wurden 14 Bohrungen ausgeführt.

20. Bis in welche Tiefe wurden die Bohrungen durchgeführt?

Die maximale Bohrtiefe betrug 9 m unter Gelände.

21. Ist aus den Bohrkernprofilen eine gesicherte Erkenntnis abzuleiten gewesen welcher Baugrund dort zu erwarten ist?

Ja

22. Wenn die Frage zuvor (21.) mit ja beantwortet werden kann, wieso gab und gibt es dann diese großen Probleme mit dem Baugrund?

Probleme mit dem Baugrund sind nicht bekannt.

Der Boden wurde nach den Baugrunderkundungen als ausreichend tragfähig eingestuft.

23. Sind die Erkenntnisse, welche seinerzeit das Büro für Grund- und Erdbau, GEO-Log aus Braunschweig, für die Stadt Salzgitter (damals Tiefbauamt) in einem Gutachten über den Untergrund in diesem Bereich des Klesmerplatzes erarbeitete, mit in die notwendigen Entscheidungsprozesse eingeflossen oder berücksichtigt worden? Ein Exemplar ist bei der Stadt Salzgitter vorhanden! Der Hinweis auf dieses Gutachten ist der Geschäftsleitung des Bauherrn schriftlich am 14.09. 2023 und mündlich bereits vor mehr als 2 Jahren, auch im Beisein von Anderen, mitgeteilt worden.

Die Baugrunderkundungen der geo-log Ingenieurgesellschaft im Bereich des Klesmerplatzes lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Baugrund- und Gründungsgutachten (u. a. GGU-Bericht 11832.3 vom 18.11.2021 und GGU-Bericht 11928 vom 14.03.2022) nicht vor.

Die Bohrungen im Bereich des Klesmerplatzes liegen außerhalb der Baufläche des hier geplanten Gebäudes und sind somit nur informativ. Zur Bewertung der Baugrundverhältnisse wurden eigene Baugrunderkundungen in ausreichendem Umfang ausgeführt (s. Fragen 19 bis 21).

24. Sind im Untergrund einzelne Wasserlinsen oder ist es, in einer Tiefe X, eine mehr oder weniger wasserführende Schicht unterschiedlicher Stärke?
Der ab rd. 4,3 m unter Gelände anstehende Kies bildet den Grundwasserleiter.

25. Ist die vorgesehene Maßnahme zum Verpressen des anfallenden Wassers im Rosengarten ausreichend oder muss, wie die Arbeiten an der Baustelle zeigen, mit einem wesentlich höheren Wasseranfall gerechnet werden? (Videomaterial und Fotos können zur Verfügung gestellt werden).
Die Infiltrationsanlage wurde mit dem angenommenen Wasserandrang aus dem Baugrundgutachten und einer entsprechenden Sicherheit ausreichend dimensioniert.

Anmerkung: Es kam zu keinem „höheren Wasseranfall“. Es handelte sich um Wasser aus der Bohrpfahlherstellung in Kombination mit Starkregenereignissen und dem noch im Baufeld vorhandenen Keller, der ein Versickern nahezu vollständig verhindert. Die aktuelle Wassersituation ohne Wasserhaltung kann vor Ort begutachtet werden.

26. Welche anderen Planungsbüros hatten sich im Rahmen einer Ausschreibung für dieses Bauvorhaben beteiligt und beworben?
Keine Angaben (siehe Antwort Frage 4.)

27. Ist die Planungsleistung überhaupt ausgeschrieben worden?
Keine Angaben (siehe Antwort Frage 4.)

28. Sollte der Auftrag an das maßgebliche Planungsbüro frei vergeben worden sein, wie ist dies mit dem öffentlichen oder privaten Vergaberecht in Einklang zu bringen? (Hinweis: Ausschreibungsgrenzen, national/europaweit).
Keine Angaben (siehe Antwort Frage 4.)

29. Kann das beauftragte Planungsbüro auf realisierte Bauvorhaben unter seiner Leitung im Kernbereich von Salzgitter-Bad, mit ähnlich anspruchsvollen Bodenverhältnissen, verweisen?
Das Planungsbüro für den Baugrubenverbau (MKI Spezialplaner Tragwerksplanung für Baugruben) und die Planungsgruppe d/b/d GmbH + Co. KG (Generalplaner) sind deutschlandweit aktiv und seit vielen Jahren Partnerunternehmen/Dienstleister für die Wohnbau und Unternehmen der SZAG.

Stand: 17.09.2024 / Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter

Dipl.-Ing. Christian Heinrich
Geschäftsführer