

Stadt Münster
Herrn Reinkemeier

wehrmann@wohnstadtbau.de

per E-Mail

Geschäftsführung

24.06.2015

Projektentwicklung Südbad

Sehr geehrter Herr Reinkemeier,

im Zusammenhang mit der anstehenden Projektentwicklung zum Südbad müssen wir ein weiteres Mal auf die extrem angespannte Gesamtsituation in unserer Bauabteilung hinweisen. In unserem letzten gemeinsamen Termin am 11.06. zu den Flüchtlingseinrichtungen hatten wir berichtet, dass sowohl unsere Bauleitungs- als auch unsere Planungskapazitäten ausgeschöpft sind. So sind beide zum 01.08.2015 zusätzlich neu besetzte Stellen bereits jetzt fest verplant. Wir bedienen uns bereits heute zusätzlich mehrerer externer Architektur- und Planungsbüros, die auch durch uns koordiniert und betreut werden müssen. Der Neubaubereich ist seit 2014 um 6 Mitarbeiter aufgestockt worden.

Freie Kapazitäten könnten wir frühestens ab November diesen Jahres wieder möglich machen. Grundsätzlich sind diese dann auch schon für die anstehenden Wohnungsbauvorhaben eingeplant. Für die Umsetzung weiterer Flüchtlingsunterbringungen versuchen wir, durch Ihre Unterstützung, freie fachliche Ressourcen vorübergehend bei den Schwestergesellschaften „einzukaufen“.

Losgelöst von den oben angeführten Personalengpässen möchten wir festhalten, dass sowohl für die wirtschaftliche Planung als auch für einen langfristig angelegten Betrieb von Schwimmbädern umfassendes Expertenwissen gefordert ist. Die geringfügigen bisher von Wohn+Stadtbau gesammelten Erfahrungen auf dem Sondergebiet Schwimmbadbau unterstreichen das noch einmal deutlich. Schwächen in der Planung sowie in der Auslegung des laufenden Betriebes können dramatische Auswirkungen sowohl auf die Baukosten als auch auf die jährlichen Betriebskosten haben.

Die Erfahrungen, die Wohn+Stadtbau im Zusammenhang mit Schwimmbadbau gesammelt hat, beruhen auf dem Neubau unseres zweiten Bauabschnittes mit einer kleinen integrierten Schwimmschule im Erd- und Untergeschoss.

Hier laufen seit nunmehr eineinhalb Jahren selbständige Beweisverfahren gegen den von uns beauftragten Fachplaner, die ausführende Firma der Schwimmbadtechnik und auch dem Betreiber musste der Streit verkündet werden.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass Wohn+Stadtbau aktuell weder personell noch fachlich in der Lage ist, eine belastbare Aussage zu den Errichtungs- und Betriebskosten eines Schwimmbades zu machen. Hinzu kommt, dass uns aktuell weder Fachplaner noch ausführende Firmen ausreichend bekannt sind, die wir zur Beantwortung der Fragen, die sich im Zusammenhang mit einer seriösen Projektentwicklung ergeben, einbinden oder empfehlen könnten.

Neben den oben erwähnten Gründen kommt noch die wirtschaftliche Betrachtung hinzu. Im September letzten Jahres haben wir eine erste grobe und sicherlich optimistische wirtschaftliche Analyse erstellt, auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Fachliche fundierte Kompetenzen – wie oben erläutert – liegen jedoch nicht vor. Die damalige erste Analyse hat bereits verdeutlicht, dass – wenn überhaupt in der Höhe realisierbar – auch der verbleibende Gewinn aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen überhaupt nicht ausreichend wäre, um den Betriebsaufwand zu decken. Jährliche hohe Zuschüsse sind zwingend notwendig.

Abgesehen von den eigentumsrechtlichen Fragen zu diesem Grundstück stellt sich für uns die Frage, ob der Bau eines Schwimmbades, der sicherlich zu erheblichen personellen Ressourcenbindungen führen wird, gerade in der derzeitigen angespannten Marktsituation zusätzlich von der Wohn+Stadtbau bewältigt werden muss. Wir sehen unsere Kernkompetenz in der Zurverfügungstellung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen. Die Anforderungen in diesem Kernsegment binden derzeit unsere wirtschaftlichen und personellen Ressourcen.

Gerade vor dem Hintergrund eines sowieso nicht profitablen Bauvorhabens sollten die richtigen fachlichen Kompetenzen beauftragt werden. Unsere Expertise ist zum einen nicht fundiert, aber leider auch nicht ausreichend erfolgreich darstellbar. Hier würden wir der Stadt empfehlen, ein fachlich versiertes Büro mit einer Analyse zu beauftragen. Gerne sind wir bei der Suche behilflich.

Bitte geben Sie diese Informationen an die eingebundenen Ämter bei der Stadt Münster weiter.

Freundliche Grüße

Wohn+Stadtbau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH



Sandra Wehrmann

cc Herr Riepe, Herr Wismann, Herr van Nerven

24/6/12