

An die
Damen und Herren
des Haupt- und Finanzausschusses

Informationsvorlage

zu TOP 1 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 17. August 2006

Konzept für die Unterbringung von Obdachlosen

Die Verwaltung hatte für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 13. Juni 2006 mit der Beratungsvorlage zu TOP 3 ein Konzept für die zukünftige Unterbringung von Obdachlosen in Meerbusch vorgelegt.

Die Beschlussfassung wurde jedoch auf die nächste Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vertagt und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, die laufenden Unterhaltungskosten der Obdachlosenunterkünfte Düsseldorf Straße 190 - 194 in Meerbusch-Büderich und die Kosten der Unterbringung der dort lebenden Personen auf dem freien Wohnungsmarkt zu ermitteln. Für den Fall der Weiterführung eines Gebäudes sollte ermittelt werden, welche Investitionen erforderlich werden, wenn das Gebäude Düsseldorf Straße 190 nicht abgerissen würde.

1. Bauunterhaltungs- und Nebenkosten

Die Bauunterhaltungskosten für das Objekt Düsseldorf Straße 190 - 194 betragen in den letzten 3 Jahren höchstens 5.609,95 € p.a., was aber im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass nur die allernotwendigsten Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Auch daraus ist erkennbar, dass bei einem Weiterbetrieb auch nur eines einzelnen Gebäudes ein enormer Renovierungsstau besteht.

Die regelmäßigen Betriebskosten für dieses Gesamtobjekt würden sich erfahrungsgemäß auf 14.800,-- € bis 18.000,-- € pro Jahr belaufen. Bei einer teilweisen Fortführung des Objektes entstehen anteilige Betriebskosten.

2. Kosten einer Unterbringung der Bewohner auf dem freien Wohnungsmarkt

Gegenwärtig sind in den Gebäuden Düsseldorf Str. 190-194 15 Personen auf 216,72 m² untergebracht. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 13,5 m²/Person.

Die maßgebliche Wohnungsgröße im sozialen Wohnungsbau beträgt für einen Einpersonenhaushalt 45m² Wohnfläche (4 Einzelpersonen sind betroffen), für einen Zweipersonenhaushalt 60m² Wohnfläche (1 Ehepaar) und für eine 9-köpfige Familie 165 m² (1 Familie). Die maximale Höhe der Miete beträgt bei der hier zutreffenden Einkommensgruppe A und der höchsten Mietstufe 4,55 € pro Quadratmeter.

Würden alle 15 Personen in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus untergebracht, bestünde ein Wohnflächenbedarf von 405 m², die maximalen Mieten würden monatlich 1.842,75 € und jährlich 22.113,-- € betragen.

3. Investitionen bei Erhaltung des Gebäudes Düsseldorfer Straße

Für den Fall des Erhaltes dieses Gebäudes fallen für die Sanierung der Heizungs- und Sanitäreanlagen des dritten Gebäudeteiles Kosten in Höhe von 50.000,- € sowie noch weitere 10.000,- € für die Isolierung des Giebels an der Abbruchseite und die Herstellung der Außenanlage an.

4. Wirtschaftliches Ergebnis der Baureifmachung des Grundstückes Düsseldorfer Straße 190

Das Grundstück Düsseldorfer Straße 190 hat eine Größe von rund 900 m². Der Bodenwert beträgt abzüglich eines Lageabschlages (Lage an stark befahrener Durchgangsstraße abseits an der Stadtgrenze) von 25% 283.500,- €. Um das Grundstück baureif zu machen, müssten noch die Abbruchkosten für das Gebäude und den vorhandenen Bunker in Höhe von 135.000,- € in Abzug gebracht werden. Der verbleibende Reinerlös würde somit 148.500,- € betragen.

Bei einem Abbruch des Gebäudes müsste aber auch der Zeitwert des Gebäudes in Höhe von 73.000,- € berücksichtigt werden, so dass die Veräußerung des Teilgrundstückes sich ein bilanzieller Gewinn in Höhe von 75.500,- € ergeben würde.

5. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich Gespräche mit Wohnungsträgern des sozialen Wohnungsbaus geführt und hatte für drei Wohnungen für Einzelpersonen ihr zukünftiges Belegungsrecht geltend gemacht. Die entsprechenden Gespräche mit den Betroffenen wurden geführt, sind aber noch nicht endgültig abgeschlossen. Die Unterbringung der 9-köpfigen Familie gestaltet sich - wie erwartet - schwierig.

In Vertretung

Hans Mattner-Stellmann
Beigeordneter