

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/1148/2020 vom 13. Mai 2020
Gremium	Sitzungstermin
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	28.05.2020

Neubau bzw. bauliche Sanierung der Obdachlosenunterkunft Strümper Straße

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Zustimmung der Ratsmitglieder zur Delegation der Entscheidungsbefugnisse bei Feststellung der epidemischen Lage von landesweiter Tragweite zieht der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss die Entscheidung des Rates an sich und beschließt:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss stimmt einer Sanierung der Obdachlosen- und Übergangsheime Strümper Straße 79, 81 und 83, Meerbusch – Osterath zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen zu planen und die Planungsergebnisse zur Beschlussfassung vorzulegen.

Alternativen:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss beauftragt die Verwaltung,

- a) für das städt. Grundstück an der Kranenburger Str.in Meerbusch-Osterath ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 134 zur Beschlussfassung vorzulegen oder
- b) für das Grundstück Düsseldorf Straße, Meerbusch-Büderich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Sachverhalt:

In Meerbusch-Osterath, an der Strümper Straße 79 – 83 stehen drei Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten und einer Nutzfläche von 1.324 qm als Unterkunft für Obdachlose und für asylsuchende Flüchtlinge genutzt werden. Das Haus Nr. 79 wurde 1966 errichtet, die Häuser 81 und 83 wurden 1972 gebaut. In den Unterkünften der Hausnummer 79 werden durch die Sozialverwaltung männliche Einzelpersonen untergebracht. In den Häusern 81 und 83 vornehmlich (Flüchtlings-) Familien.

Folgende Wohnungsaufteilung ist vorhanden:

Haus Nr. 79: acht 3-Zimmer Wohnungen und vier Einraumwohnungen

Haus Nr. 81: sechs 3-Zimmer Wohnungen

Haus Nr. 83: drei 2-Zimmer Wohnungen und drei 4-Zimmer Wohnungen

Alle Wohnungen verfügen über eine Kochnische und ein Bad mit Duschtasse und Waschbecken sowie separatem WC. Die drei Gebäude entsprechen in ihrer Bausubstanz und Materialität der damaligen Bauweise. Sie sind als Massivbau errichtet, eine nennenswerte Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Die Gebäude verfügen über keine Heizungsanlage, vielmehr erfolgt die Beheizung durch Einzelbrandöfen in der jeweiligen Wohnung.

Der bauliche Zustand der drei Gebäude wurde in der Vergangenheit wiederholt kritisiert. Insbesondere die Tatsache, dass eine „angemessene“, den heutigen Maßstäben entsprechende Heizung fehlte, wurde kritisch diskutiert. Gleichwohl wurden die im schlichten, einfachen Baustandard errichteten Wohnhäuser verwaltungsseitig immer soweit instandgehalten, dass die Bewohnbarkeit sichergestellt war.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat auf Antrag der SPD-Fraktion im Haushaltsplan 2020 2 Mio € für die Neuerrichtung der Obdachlosenunterkunft/Übergangsheime Straße mit Mittelabfluss in 2020 bereitgestellt.

Verwaltungsseitig wurde daher geprüft, welche Grundstücke im städtischen Eigentum grundsätzlich für ein Neubauvorhaben in Betracht kämen. Dabei konnten zwei Grundstücke identifiziert werden, die sich beide im Besitz der Stadt Meerbusch befinden (s. beigefügte Luftbilder).

a) Grundstück Kranenburger Straße, Meerbusch-Osterath

Die Baufläche befindet sich am Ende der Kranenburger Straße hinter dem bestehenden Kinderspielplatz. Auf dem Grundstück stand bereits vor Jahren eine Asylbewerberunterkunft in Containerbauweise..

b) Grundstück Düsseldorfer Straße, Meerbusch-Büderich

Im Zuge der geplanten Errichtung weiterer Flüchtlingsunterkünfte in Büderich sowie den Neubau einer Kindertagesstätte war dieses Grundstück bereits in der Diskussion. Für die Nutzung mit einer Flüchtlingsunterkunft wurde am Ende des politischen Diskussionsprozesses eine Entscheidung für die städt. Fläche am Eisenbrand getroffen. Für eine Kindertagesstätte kam das Grundstück aus erschließungstechn. Gründen nicht in Betracht. Die Fläche ist derzeit an verschiedene Pächter verpachtet, wovon die meisten Pächter benachbart zum Pachtgrundstück wohnhaft sind.

Für die Realisierung des Vorhabens ist in beiden Fällen ein B-Plan-rechtliches Verfahren erforderlich, welches mindestens einen Bearbeitungszeitraum von zwei Jahren erfordert, wobei die einer Verlängerung durch Klagen aus dem Wohnumfeld besteht. Zum würde sich das Grundstück in Osterath als Ergebnis einer verwaltungsinternen Prüfung auch für die Errichtung einer im Haushalt für das Jahr 2021 eingeplanten weiteren Kindertagesstätte eignen und hat aus Verwaltungssicht für diesen Zweck Piorität gegenüber dem Neubau einer Obdachlosenunterkunft an dieser Stelle.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit von Grundstücken aber auch dem politischen Wunsch nach einer zeitnahen Verbesserung hat die Verwaltung alternativ zum Neubau die Möglichkeit der baulichen Sanierung der Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden geprüft, mit der aus ihrer Sicht eine gute Lösung für eine qualitative Wohnverbesserung für das städtische Obdach erzielt würde.

Die Bausubstanz der Häuser bietet dabei durch die vorhandene Massivbauweise eine gute Grundlage. Diese Lösung ist auch vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, ressourcensparenden Bauweise (Erhalt der gesamten im Rohbau gespeicherten grauen Energie) sinnvoll. Im Einzelnen müssten folgende Maßnahmen geplant und umgesetzt werden:

- Erneuerung der Eingangstüren
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Erneuerung der Bäder und WC's (Fliesen, Sanitärgegenstände, Entlüftung)
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung
- Einbau von Heizkörpern
- Erneuerung der Elektrohauptverteilung, der Zuleitungen zu den Wohnungen, der Unterverteilung und der Verkabelung in der jeweiligen Wohnung
- Erneuerung von Bodenbelägen
- Teilweise Erneuerung von Fensteranlagen und Ersatz der Glasbausteinfenster
- Wärmedämmung des ausgebauten Daches einschl. Erneuerung der Dacheindeckung
- Dämmung der Kellerdecke
- Anstricharbeiten (Treppenhaus, Wohnungen)

Die Arbeiten könnten abschnittsweise ausgeführt werden. Hierzu müsste jeweils ein Haus für einen Zeitraum von 5-6 Monaten freigezogen werden.

Für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen könnten die Familien entweder in regulären Wohnraum zu vermittelt oder sozialverträglich in anderen städtischen Unterkünften untergebracht werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Gebäude Strümpfer Straße 79 - 83 zu erhalten und durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen baulich zu verbessern.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushalt sind derzeit 2,0 Mio € für die Planung und Errichtung eines neuen Obdachlosen-/ Übergangwohnheimes bereitgestellt. Die Veranschlagung dieser Haushaltsmittel geht zurück auf den Antrag der SPD-Fraktion im Zuge der letzten Haushaltsberatungen und wurden seitens der SPD-Fraktion beziffert.. Ein Raumprogramm mit einer darauf aufbauenden Kostenschätzung liegen hierzu allerdings nicht vor.

Die Kosten der zuvor beschriebenen Sanierungsmaßnahmen werden, ermittelt auf Basis der Bestandspläne der drei Gebäude, mit rd. 1,8 Mio € einschl. Planungskosten geschätzt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Luftbild Kranenburger Straße

Luftbild Düsseldorf Straße