

An den Vorsitzenden des Sozialausschusses
der Stadt Meerbusch
Herrn Hans-Günter Focken
Dorfstr.20
40667 Meerbusch

Meerbusch, den 09.06.2020

Betrifft: Sozialausschuss 25.06.2020, Obdachlosenunterkunft Strümper Str. Osterath

Sehr geehrter Herr Focken,

die FDP beantragt, der Ausschuss möge folgendes beschließen:

- Die Obdachlosenunterkunft wird in dem als erstem zur Verfügung stehendem Neubaugebiet in Osterath (Grundstück in städtischem Eigentum) neu errichtet gemäß den Vorschlägen der Verwaltung im Sozialausschuss vom 18.09.2019 (siehe unten).
- In der jetzigen Obdachlosenunterkunft an der Strümper Straße erfolgt eine Minimalsanierung durch Einbau einer Zentralheizung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Rettig



(Fraktionsvorsitzender)

Begründung:

Vormerkung: In den Debatten gibt es inzwischen eine gewisse Verwirrung im Gebrauch der Begriffe Wohnungslosigkeit, Obdachlosigkeit etc. Diese Begriffe wurden von der Verwaltung in der Vorlage zum Sozialausschuss am 18.9.2020 klar definiert; es wäre sicherlich sinnvoll, eine einheitliche Terminologie zu verwenden.

In der Sitzung des HFWA am 28.05.2020 legte die Verwaltung eine Beschlussvorlage mit 3 Beschlussalternativen vor:

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

Einstimmig beschlossen wurde, die Alternativen b) und c) nicht weiter zu verfolgen; die Begründungen sind in der Beratungsvorlage vom HFWA vom 28.05.2020 dargestellt und sollen hier nicht wiederholt werden. Auf Antrag der FDP wurde der Beschluss zu a) vertagt, da die FDP eine weitere Alternative einbringen wollte, die hier vorgetragen wird.

Sanierung nach Beschlussvorschlag HFWA vom 28.5.2020: Die Alternative a) Sanierung der Obdachlosen- und Übergangsheime Strümper Straße 79, 81 und 83 in Osterath halten wir aus folgenden Gründen nicht für zielführend:

- Es ist grundsätzlich zu hinterfragen, ob es sinnvoll ist, 1.8 Mio. € in ca. 50 Jahre alte Gebäude zu investieren: wir meinen nein.
- Die von der Verwaltung beschriebene Sanierung entspricht nicht dem Beschluss vom 17.04.2007 ('Klimaschutzbeschluss': APL & Bau- und Umweltausschuss), städtische Hochbauten nach modernen energetischen Maßstäben instand zu setzen (vgl. auch Bau- und Umweltausschuss am 19.11.2014): zwar sind einige energetische Maßnahmen geplant (Wärmedämmung Dach und Kellerdecke, teilweise Erneuerung von Fensteranlagen), aber eine Fassaden-sanierung, eine Heizung mit Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage nicht; darauf hatten die Grünen in der Sitzung bereits hingewiesen.
- Die Sanierung ist nicht nachhaltig und berücksichtigt nicht die Konzepte, die die Verwaltung in der Vorlage zum Sozialausschuss am 18.09.2019 vorgetragen hat. Baulich beinhaltet dieses Konzept: 'Für die Neuplanung ... sollten sowohl Einzelzimmer als auch kleinere Einheiten mit zwei oder drei Zimmern geplant werden. Dies berücksichtigt die Struktur der in Meerbusch Unterzubringenden. Für die Einzelzimmer sollten 15 bis 20 m² und für die Wohnungen 40 bis 60 m² - je nach Anzahl der Zimmer – zu Grunde gelegt werden. Jede Einheit sollte mit einer eigenen Toilette und Nasszelle ausgestattet sein sowie einer Pantry-Küche. Bei den hierfür zu verwendenden Materialien ist auf besondere Stabilität und Haltbarkeit zu achten. Gemeinschaftseinrichtungen im sanitären und hauswirtschaftlichen Bereich bergen das erhöhte Risiko der Verwahrlosung, da sich keiner verantwortlich für die Ordnung und Sauberkeit fühlt.' **Anmerkung: Da es deutlich mehr Einzelpersonen als 1-Raumwohnungen gibt, müssen viele Einzelpersonen mit anderen in Mehrzimmerwohnungen leben, was nicht konfliktfrei ist.**

FDP- Alternative: Neubau & Minimalsanierung: Als Alternative schlägt die FDP vor:

- [1] Die Obdachlosenunterkunft wird in dem als erstem zur Verfügung stehendem Neubaugebiet in Osterath neu errichtet gemäß den Vorschlägen der Verwaltung im Sozialausschuss vom 18.09.2019.
- [2] In der jetzigen Obdachlosenunterkunft an der Strümper Straße erfolgt eine Minimalsanierung durch Einbau einer Zentralheizung.

Ad [1]: Es kann sich bei der Neuerrichtung auch um mehrere Gebäude handeln, um Zielgruppen (z.B. Familien vs. Einzelpersonen) zu separieren. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, können die Gebäude so platziert werden, dass nachbarschaftliche Konflikte von vorne herein minimiert werden.

Ad [2]: Die jetzige Einrichtung ist zur Zeit unverzichtbar wegen der dort untergebrachten Asylbewerber/Flüchtlinge: es ist beabsichtigt, die Asylbewerber vom Standort Fröbelstraße in Osterath bei Entwicklung der Flächen der ehemaligen BGS auf freie Plätze in den übrigen Asylbewerberunterkünften umzusiedeln, so dass die Anzahl der derzeit freien Plätze an diesen Standorten sehr knapp wird (vgl. Sozialausschuss vom 18.09.2019, APL vom 10.12.2019). Andererseits wird insbesondere die **Heizungssituation** gerügt: durch den Einbau einer Zentralheizung kann dieser Mangel behoben werden.

Kosten: Auch die finanzielle Seite ist in den Blick zu nehmen, siehe folgende Tabelle:

	Sanierung nach Beschlussvorschlag HFWA vom 28.5.2020	FDP- Alternative
Verwaltungsvorschlag vom 28.5.2020 (Sanierung)	Schätzung: 1.8 Mio. € inkl. Planungskosten Zitat: Ein Raumprogramm mit einer darauf aufbauenden Kostenschätzung liegen hierzu allerdings nicht vor. [was bedeutet das ?]	-
Minimal- Sanierung Strümper Str. (Heizung)	-	Alle 3 Häuser (gemäß aktuellen Brandschutz- Vorschriften; Architekten- Information): 150.000 – 200.000 €
Verkauf Strümper Str.	-	2700 qm * 350 € (Boris NRW vom 6.5.2020; Erschließungs- und Kanalanschluss- beitragsfrei)= 945.000 € - Abrisskosten (alle 3 Häuser): 150.000 € = ca. 800.000 €
Neubau	-	1.324 m ² * (=aktuelle Nutzfläche) * 2500 € Brutto inkl. Planungskosten (Architekten- Information) = 3.31 Mio. € (ohne mögliche Fördertöpfe)
Gesamt:	1.8 Mio. € (nicht konform mit Klimaschutzbeschluss und Nutzungskonzept der Verwaltung vom 18.9.2019)	2.31 Mio € (konform mit Klimaschutzbeschluss, aktuellen Bauvorschriften und Nutzungskonzept der Verwaltung vom 18.9.2019)

Im Gesamtvergleich ist die FDP- Alternative vorteilhafter:

	Sanierung nach Beschlussvorschlag HFWA vom 28.5.2020	FDP- Alternative
Vorteil	Kann sofort umgesetzt werden	Ist konform mit Klimaschutzbeschluss und Nutzungskonzept der Verwaltung vom 18.9.2019
Nachteil	Ist nicht konform mit Klimaschutzbeschluss und Nutzungskonzept der Verwaltung vom 18.9.2019	Neubau kann erst ab ca. 2025 umgesetzt werden.

Fakten:

Quelle:	[SA Vorlage 18.09.2019] HFWA Vorlage 28.05.2020
Ort	Meerbusch-Osterath, Strümper Straße 79 – 83
Grundstücksfläche	Ca. 2.700 m ²
Anzahl Häuser	3
Wohneinheiten	24
Anzahl Räume	64
Nutzfläche	1.324 m ²
Wohnfläche	1.024,44 m ²
Wohnungsaufteilung	Wohnungen/Räume
Haus Nr. 79:	1-Zimmer: 4 / 4 3-Zimmer: 8 / 24
Haus Nr. 81:	3-Zimmer: 6 / 18
Haus Nr. 83	2-Zimmer: 3 / 6 4-Zimmer: 3 / 12
Gesamt	1-Zimmer: 4 / 4 2-Zimmer: 3 / 6 3-Zimmer: 14 / 42 4-Zimmer: 3 / 12 Gesamt: 24 / 64
Nutzung	[Zum Stand 30.06.2019 sind insgesamt 40 Personen in 15 Wohneinheiten untergebracht. Es handelt sich dabei um 4 Familien mit zusammen 21 Personen und 19 Einzelpersonen, davon eine Frau.] Unterkunft für Obdachlose und für asylsuchende Flüchtlinge Haus Nr. 79: männliche Einzelpersonen . Haus Nr. 81 + 83: vornehmlich (Flüchtlings-) Familien
Errichtung	Das Haus Nr. 79 wurde 1966 errichtet, die Häuser 84 und 83 1972.
Baulicher Zustand:	[Seit der Errichtung keine nennenswerten Sanierung. Die Einrichtung entspricht in vielen Punkten nicht mehr aktuellen Vorgaben und Standards. Sie hat einen erkennbaren Sanierungsstau. Daher erscheint der Neubau einer entsprechenden Einrichtung durchaus angezeigt.] 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 fehle, wurde kritisch diskutiert. Gleichwohl wurden die im schlichten, einfachen Baustandard errichteten Wohnhäuser verwaltungsseitig immer soweit instandgehalten, dass die Wohnbarkeit sichergestellt war (laut Sozialausschuss vom 08.05.2012 durchschnittlich ca. 25.000 € in den Jahren 2008-2011 für allgemeine Bauunterhaltung + Baumaterial ohne Personalaufwand in der Verwaltung).
Ausstattung	Alle Wohnungen verfügen über eine Kochnische und ein Bad mit Duschtasse und Waschbecken sowie separatem WC.