

| | |
|--------------------------------------|--|
| Beschlussvorlage -öffentlich- | Drucksache: SIM/1285/2020 vom 6. April 2021 |
| Gremium | Sitzungstermin |
| Sozialausschuss | 20.04.2021 |

Sanierung Obdachlosenunterkunft Strümper Straße - Entwurfsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss nimmt die vorgelegten Variantenplanungen zur Sanierung der Unterkünfte Strümper Straße 79 – 83 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungen auf Basis der Variante 2 weiterzuführen. Unter Einbeziehung der notwendigen Fachplaner soll diese Variante als Entwurfsplanung ausgearbeitet und erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Alternativen:

- a) Der Sozialausschuss beschließt, die Sanierung der Unterkünfte Strümper Straße 79 – 83 als Variante 0 - ohne Veränderung der Wohnungsgrundrisse. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen auf Basis dieser Variante weiterzuführen. Unter Einbeziehung der notwendigen Fachplaner soll die Entwurfsplanung ausgearbeitet und erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
- b) Der Sozialausschuss nimmt die vorgelegten Variantenplanungen zur Sanierung der Unterkünfte Strümper Straße 79 – 83 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungen auf Basis der Variante 1 weiterzuführen. Unter Einbeziehung der notwendigen Fachplaner soll diese Variante als Entwurfsplanung ausgearbeitet und erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Sachverhalt:

Der Sozialausschuss hat sich in seiner Sitzung am 25.06.2020 umfassend mit der Frage einer Sanierung der bestehenden Unterkünfte Strümper Straße 79 – 83 (Variante 0 – ohne Veränderung der Wohnungsgrundrisse) bzw. einem möglichen Neubau einer Obdachlosenunterkunft beschäftigt. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, eine Sanierungsplanung mit Kostenschätzung zu erarbeiten.

Die Sanierungsplanung ist in der Anlage in zwei Varianten beigefügt. Diese geben die im Sozialausschuss geführte Diskussion über die Anzahl und den Zuschnitt der Wohnungen im Zuge eines Neubaus bzw. einer Sanierung wieder. Die vorhandenen Wohngrundrisse in den drei Häusern berücksichtigen heute nur unzureichend den Bedarf an sogenannten 1-Raum-Wohnungen in denen sich i.d.R. nur eine Person aufhält. Da im Gebäudebestand nur vier 1-Raum-Wohnungen vorhanden sind,

müssen sich häufig Einzelpersonen größere Wohnungen teilen, was nicht immer konfliktfrei abläuft. Insofern bestand die Planungsaufgabe auch darin, im Zuge der geplanten Sanierung, die Wohnungsgrundrisse mit zu verändern, so dass sich der Anteil der 1-Raum-Wohnungen gegenüber dem Wohnungsbestand signifikant erhöht.

In Variante 1 wurde dieses Ziel so umgesetzt, dass möglichst viele, kleinere Wohnungen in allen drei Gebäuden entstehen, in Variante 2 wurde dies (- aus Kostengründen) nur in einem Haus (Strümper Straße 79) verfolgt, die anderen beiden Häuser wurden im Grundrisszuschnitt nicht verändert. Hieraus ergibt sich folgender Wohnungszuschnitt:

| Haus - Nr. | Bestand (Variante 0) | Variante 1 | Variante 2 |
|--------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 79 | 8 x 3 Zi-Whg. 4 x 1 Zi-Whg. | 20 x 1 Zi-Whg. | 20 x 1 Zi-Whg. |
| 81 | 6 x 3 Zi-Whg. | 12 x 1 Zi-Whg. | 6 x 3 Zi-Whg. |
| 83 | 3 x 2 Zi-Whg. 3 x 4 Zi-Whg. | 12 x 1 Zi-Whg. | 3 x 2 Zi-Whg. 3 x 4 Zi-Whg. |
| Summe | 24 Wohnungen | 44 Wohnungen | 32 Wohnungen |

Die Vorschläge wurden verwaltungsseitig mit dem für die Belegung der Wohnungen zuständigen Fachbereich 2 besprochen. Der Fachbereich 2 spricht sich für die Realisierung der Variante 2 aus, da hier der Bedarf an fehlenden 1-Raum-Wohnungen ergänzt und gleichzeitig noch einige Mehrzimmerwohnungen (z.B. für Ehepaare oder für Familien) erhalten bleiben.

Beide Varianten unterscheiden sich deutlich hinsichtlich der zu erwartenden Baukosten von der in der Sitzung des Sozialausschusses am 25.06.20 diskutierten Lösung einer reinen Sanierung im Bestand. Dies resultiert daraus, dass in Variante 1 ein sehr viel stärkerer Eingriff in die Bausubstanz vorgenommen werden muss. U.a. müssen in dieser Variante 44 Sanitärräume und 44 Kleinküchen vorgeplant und eingebaut werden, in Variante 2 sind dies jeweils nur 32 (im Bestand: je 24 Stck.). Ebenso vergrößert sich in den Varianten 1 und 2 die Anzahl der Innentüren einschl. Wohnungseingangstüren, die Flächen für die zu erstellenden Zwischenwände, Eingriffe in die statische Bausubstanz sowie der Aufwand für die Anstricharbeiten.

Ferner hat die Verwaltung die Hinweise des Ausschusses zur energetischen Verbesserung aufgegriffen. Hierzu zählen die Erneuerung der Dacheindeckung einschl. Einbau einer Wärmedämmung, die Dämmung der Kellerdecke, der Einbau neuer Fenster und einer neuen Hauseingangstüre, der Austausch der alten Glasbausteinöffnungen gegen neue Fensteranlagen, der erstmalige Einbau einer Heizungsanlage einschl. Warmwasserbereitung sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Im weiteren Planungsprozess ist geplant, in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro für Bauphysik zu prüfen, ob die geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen förderfähig sind.

Für alle drei Varianten wurden Kostenberechnungen erarbeitet. Bei der Variante 0 (ohne Änderung der Grundrissstruktur) ist mit Kosten von ca. 1,8 Mio € zu rechnen. Variante 1 verursacht Kosten von rd. 3,0 Mio €, für die Umsetzung der Variante 2 sind rd. 2,3 Mio € zu veranschlagen.

Weiteres Vorgehen:

Nach Entscheidung des Ausschusses über die weiter zu planende Variante ist die Entwurfsplanung unter Beteiligung der Fachingenieure für die statische Berechnung, für die haustechnische Planung, für den Brandschutz und für den Wärmeschutznachweis zu erarbeiten. Auf dieser Basis könnte dann der „Baubeschluss“ gefasst werden. Bei den Varianten 1 und 2 muss zusätzlich eine Baugenehmigung eingeholt werden. Unter Beachtung der weiteren Planungsschritte (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe) könnte ein Baubeginn zum Ende des Jahres möglich sein. Dieser ist aber zwingend von der dann aktuellen Belegungssituation der Häuser abhängig. Die abschnittsweise Sanierung der Gebäude ist technisch nur möglich, wenn zuvor jeweils ein Gebäude komplett leer ge-

zogen werden kann.

Finanzielle Auswirkung:

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

Im Haushaltsplanes 2021 sind für die Generalsanierung der Unterkünfte Strümper Straße 2,3 Mio € veranschlagt (Variante 2). Bei Beschluss der Variante 1 ist der Differenzbetrag zusätzlich zu finanzieren.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Grundrisse und Ansichten Variante 1
Grundrisse und Ansichten Variante 2