

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/0562/2022 vom 13. Mai 2022
Gremium	Sitzungstermin
Sozialausschuss	18.05.2022

Sachstand zum Projekt „Sanierung der Obdachlosenunterkünfte Strümpfer Straße„

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss hatte am 28.05.2020 dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, die bestehenden Obdachlosen- und Übergangswohnheime Strümpfer Straße 79-83 zu sanieren. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen zu planen und die Planungsergebnisse erneut zur Beschlussfassung vorzulegen. SIm hatte daraufhin ab August 2020 die Grundlagenermittlung und Vorplanung zu Umbau und Sanierung der im Städteigentum stehenden Gebäude aufgenommen.

Als Ergebnis der Vorplanung wurden im Sozialausschuss am 20.04.2021 zwei mögliche Umbauvarianten vorgestellt. Variante 1 sieht den Umbau aller drei Wohnhäuser in 1-Zimmer-Wohnungen für je eine Person vor (44 Ein-Zimmer-Wohnungen). Die von der Verwaltung empfohlene Variante 2 sieht den Umbau in 1-Zimmer-Wohnungen nur bei Haus 79 vor, so dass am Standort sowohl Einzelpersonen als auch Familien untergebracht werden können (20 Ein-Zimmer-Wohnungen, 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen, sowie 8 Drei-Zimmer-Wohnungen).

In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Sozialausschuss nimmt die vorgelegten Variantenplanungen zur Sanierung der Unterkünfte Strümpfer 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“.

SIm hat daraufhin Variante 2 mit externen Gutachtern weiter vertieft. Auch die Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen wurde durch einen Bauphysiker vorgeprüft. Im September 2021 wurde der Bauantrag eingereicht. Die Beantragung der Fördermittel, die Erstellung der Werkplanung sowie der Ausschreibungsunterlagen steht (noch) aus.

Die geplante Sanierung umfasst die Erneuerung der Dacheindeckung incl. Wärmedämmung, die Dämmung der Kellerdecke, den Einbau neuer Fenster und einer neuen Hauseingangstüre, sowie den Austausch der Glasbausteinflächen gegen moderne Fenster. Die Sanierung der Haustechnik umfasst den Einbau einer effizienten Zentralheizung incl. Warmwasser sowie die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach. Damit erhalten die Gebäude eine deutliche energetische Verbesserung.

Die Gesamtkosten der beschlossenen Maßnahme wurden im Juni 2021 mit rd. 2,50 Mio. € ermittelt (Basis: Index 1. Quartal 2021). Die Baukostensteigerung der letzten 12 Monate (Index 1. Quartal 2022) ist aktuell mit +14,3% außergewöhnlich hoch. Dies entspräche zum heutigen Zeitpunkt einer Kostensteigerung von +358.000 € (!). Gegenzurechnen sind Fördermitteln des BEG (Bundesförde-

rung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude) in Höhe von ca. 1,5 Mio. € im Rahmen der geplanten energetischen Maßnahmen.

Vor Durchführung der Baumaßnahme sind die Bewohner*innen in geeignete Ersatzwohnungen umzusetzen. Eine geeignete Lösung incl. der entstehenden Zusatzkosten ist noch zu untersuchen und festzulegen.

Die Verwaltung hatte hierzu Kontakt mit den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften aufgenommen. In den Gesprächen wurde das Interesse geäußert, ggf. die Teilsanierung des Bestands und die Errichtung eines größeren Ersatzneubaus als Investor zu übernehmen.

Die Anlage enthält eine Matrix, in der die im Sozialausschuss am 20.04.2021 beschlossene Lösung (Sanierung im Bestand durch SIm) alternativen Lösungsansätzen gegenübergestellt ist. Die Verwaltung prüft und bewertet diese Ansätze derzeit, insbesondere vor dem Hintergrund des insgesamt wachsenden Bedarfs an Wohnungen für obdachlose Menschen.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter