

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/1531/2022 vom 9. Juni 2022
Gremium	Sitzungstermin
Rat	23.06.2022

Umsetzungskonzept zur Sanierung der Obdachlosenunterkünfte Strümpfer Straße in der Variante A

Beschlussvorschlag:

Vor dem Hintergrund der geänderten Bedarfslage bei der Unterbringung von Obdachlosen (größerer Flächenbedarf insgesamt und benötigter hoher Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen) wird die Verwaltung beauftragt, parallel zur weiteren Bearbeitung der Lösungsansatz „A“ (Umbau und Sanierung im Bestand – siehe Anlage) auch die Umsetzung durch ein externes Unternehmen gemäß Variante C1 (Komplettabriss und Neubau) zu prüfen.

Alternativen:

Variante A (bisherige Planung gemäß Beschluss Sozialausschuss 20.04.2021) wird weiterverfolgt.

Sachverhalt:

Im Sozialausschuss am 18.05.2022 hatte die Verwaltung den aktuellen Stand der Sanierungsplanung in einer Informationsvorlage vorgetragen. Der bisher verfolgten Lösungsvariante A wurde alternative Lösungsansätze gegenübergestellt (Anlage). Nach intensiver Diskussion hat der Sozialausschuss die Verwaltung daraufhin beauftragt, in der Ratssitzung am 23.06.2022 ein Umsetzungskonzept für den bisher verfolgten Lösungsansatz (A) vorzulegen.

Lösungsansatz A (Umbau und Sanierung im Bestand):

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.

Die Gesamtkosten 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) war mit +14,3% außergewöhnlich hoch. Dies entspräche zum heutigen Zeitpunkt einer Kostensteigerung von +358.000 €. Gegenzurechnen sind noch zu beantragende Fördermitteln des BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) im Rahmen der geplanten energetischen Maßnahmen in Höhe von ca. 1,5 Mio. €.

Meilensteine bei Umsetzung Lösungsansatz A:

Die Wohnhäuser Strümper Straße 79, 81 und 83 sind derzeit vollständig mit insgesamt 59 Personen bewohnt. Der geplante Umbau soll in drei Bauabschnitten verlaufen, wobei nur die Bewohner des jeweils laufenden Bauabschnitts anderweitig untergebracht werden müssen (Interimsunterbringung in Wohncontainer oder in anzumietenden Wohnungen). Sämtliche nachfolgend genannten Termine stehen unter dem Vorbehalt eines ungestörten Planungs- und Bauablaufs:

Erhalt Baugenehmigung: III. Quartal 2022

Beantragung Fördermittel: III. Quartal 2022

Beauftragung Fachplaner und Start Ausführungsplanung: III. Quartal 2022

Vorbereitung Interimslösung (Auslagerung je ca. 20 Personen): ab III. Quartal 2022

Ausschreibung für 1. Bauabschnitt: III. Quartal 2022 bis I. Quartal 2023

Baubeginn: voraussichtlich II. Quartal 2023

Baufertigstellung: voraussichtlich II. Quartal 2025

Die personellen Kapazitäten des SIm sind durch anstehende großen Baumaßnahmen (u.a. Sanierung und Erweiterung der Grundschulen, Erweiterung der weiterführenden Schulen, Schaffung weiterer Kita-Plätze) bereits stark strapaziert. Die weitere Planung und Umsetzung der Lösungsvariante A würde bei SIM einen Mitarbeiter in vollem Zeitumfang für ca. 30 Monate binden. Bei einer externen Umsetzung (C1) stünde diese Kapazität für andere Maßnahmen zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkung:

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

Bei Umsetzung gemäß Lösungsansatz C1 durch ein externes Unternehmen könnten die im Haushalt 2022 eingestellten Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe 3,0 Mio. € eingespart werden.

Bei Umsetzung Lösungsansatz A durch das SIm gemäß wären - sofern eine Auslagerung der Bewohner in bestehende Wohnungen nicht möglich ist - die Kosten der Aufstellung und Vorhaltung einer Interimswohnanlage noch zu kalkulieren und in den Haushaltsplan für 2023 aufzunehmen.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Lösungsansätze Synopse