

VERWALTUNGSVORLAGE VL-190/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Wohnen und Soziales	08.07.2021	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	vorberatend	24.08.2021	4/20	7
Ausschuss für Bürgerservice, Soziales und Ehrenamt	vorberatend	26.08.2021	3/20	2
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	09.09.2021	5/20	
Integrationsrat	vorberatend	15.09.2021	4/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	16.09.2021	5/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES
Dezentrale Flüchtlingsunterbringung in Lünen-Süd
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für einen Umbau der Kielhornschule mit Aufzug betragen ca. 2.2 Mio. Euro.
Die Kosten für einen Neubau mit Aufzug belaufen sich auf ca. 2.8 Mio. Euro.

Im Falle des Investorenmodells fallen diese Kosten auf den Zeitraum der Anmietung zur Refinanzierung der Investitionen, zuzüglich der Unterhaltungs- und Betriebskosten und einer Kapitalverzinsung, als Miete an. Der mit dem Investorenmodell verbundene Verkauf des Grundstücks kann zu einem Buchgewinn oder -verlust führen.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die mietwohnungsnahe Unterbringung erhöht die Chancen zur Inklusion von Geflüchteten. In den neu- oder umzubauenden Unterkünften werden in Abhängigkeit der baulichen Voraussetzungen barrierearme oder barrierefreie Wohnmöglichkeiten geschaffen.

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Der Passivhausstandard für den Umbau wird geprüft und die Kosten für einen Neubau als Passivhaus ermittelt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung wird beauftragt für den Umbau der dezentralen Flüchtlingsunterbringung in Lünen-Süd das Investorenmodell auszuschreiben, das bedeutet, das Grundstück zum Verkauf anzubieten, verbunden mit der Verpflichtung zur Errichtung eines Wohnhauses zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Der Bürgermeister

Entwicklung

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Verwaltung beauftragt, in Abstimmung mit dem Flüchtlingsbeirat ein Konzept zur zukünftigen Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen vorzulegen. Mit diesen Überlegungen verfolgt die Stadt Lünen die Ziele, Flüchtlinge stärker in ein nachbarschaftliches Umfeld zu integrieren und die Teilhabechancen zu verbessern. Das Unterbringungs- und Betreuungskonzept wurde vom Rat der Stadt Lünen einstimmig beschlossen.

Die Eckpunkte der Unterbringung nach diesem Konzept sind:

- Die Flüchtlinge wohnen nach ihrer Ankunft in Lünen in den städtischen Unterkünften
- Die Unterkünfte sollen dezentralen Wohnungscharakter haben und über das Stadtgebiet verteilt errichtet werden.
- Die Verselbständigung der Flüchtlinge in einer privat angemieteten Wohnung soll nach einer Aufenthaltsdauer von 24 Monaten erfolgen.

Zur Umsetzung des Konzeptes wurde nach einem Wechselspiel zwischen bürgerschaftlicher und politischer Beteiligung vom Rat der Stadt Lünen beschlossen, an den Standorten

- Querstraße 20
- Dorfstraße 57 (ehemalige Hauptschule Wethmar)
- Schulstraße 10 (Kindertageseinrichtung)
- Heinestraße 27 (ehemalige Kielhornschule)

dauerhafte Unterkünfte mietwohnungsnah zur Unterbringung für jeweils 50 Personen zu schaffen.

Die Verwaltung wurde beauftragt:

- die Kosten für den Um- und Neubau
- eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die Alternative Eigenbau oder Investorenmodell und
- die Kosten und ein Konzept für die soziale und hausmeisterliche Betreuung

vorzulegen.

2. Aktuelle Situation

Die große Wohnanlage „Auf dem Ringe“, Baujahr 1965, mit einer Kapazität von rund 200 Plätzen prägt den Stadtteil Gahmen seit mehr als 50 Jahren negativ. Mit der weiteren Umsetzung des Unterbringungs- und Betreuungskonzeptes kann es perspektivisch gesehen gelingen, die Unterbringung dort aufzugeben.

Die Unterkunft in der Containerbauweise an der Alstedder Str. 92 und die Unterkunft in der Borker Straße 48a konnten im Jahr 2020 bereits aufgegeben werden.

2.1 Anforderungen an eine Flüchtlingsunterkunft

- Pro Person wird eine Wohnfläche von mindestens 12 m² Netto-Grundrissfläche, die anteilig die Wohn-/Schlaffläche, Sanitäranlagen, Küche und Flur umfasst, zugrunde gelegt.
- Die Wohneinheiten sollen barrierefrei sein, wobei mindestens eine Einheit je Flüchtlingsunterkunft barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein soll.

- Multifunktionsräume, wie Gruppen- oder Aufenthaltsraum (z. B. auch für Sprachkurse), Raum für Kinderbetreuung und/oder pädagogische Angebote aber auch Mitarbeiterbüro und Hausmeisterraum gehören zum Standardangebot.
- Außenfläche, Spielplätze, Fahrradabstellplatz sollen vorhanden sein. Es sollte eine Möglichkeit bestehen, Fahrräder usw. anzuschließen.
- Für die Bewohnerinnen und Bewohner wird ein Internetzugang vorgesehen, der per WLAN möglichst im gesamten Gebäude verfügbar ist. Dies kann jedoch nur dort gelingen, wo dies technisch sowie wirtschaftlich sinnvoll bzw. vertretbar ist.
- Eine Lagerfläche von ca. 40 qm Keller oder ebenerdig, mit einem Fahrzeug anfahrbar, sollte vorhanden sein.
- Wünschenswert sind unterschiedlich große Wohneinheiten.
- Waschmaschinen und Trockenmöglichkeiten für gemeinsame Nutzung müssen eingeplant werden.
- Jede Wohneinheit hat eine Küchenzeile und ein separates kleines Bad.

Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden sollten die Standards immer dann realisiert werden, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar ist.

2.2 Nachhaltigkeit

Der Umbau oder Neubau wird so gestaltet, dass er einerseits den baulichen Anforderungen an die Errichtung der dezentralen Unterkunft entspricht und andererseits eine flexible Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus für den Fall zulässt, dass eine Nutzung für den ursprünglich geplanten Zweck entfällt.

2.3 Beispiel Neubau

Neubau Lünen-Horstmar
Fertigstellung 2019

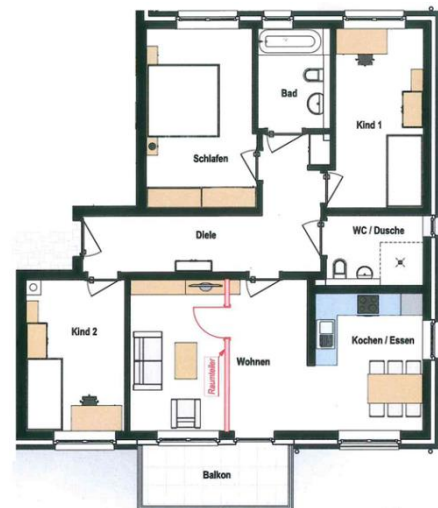


Grundrissbeispiel



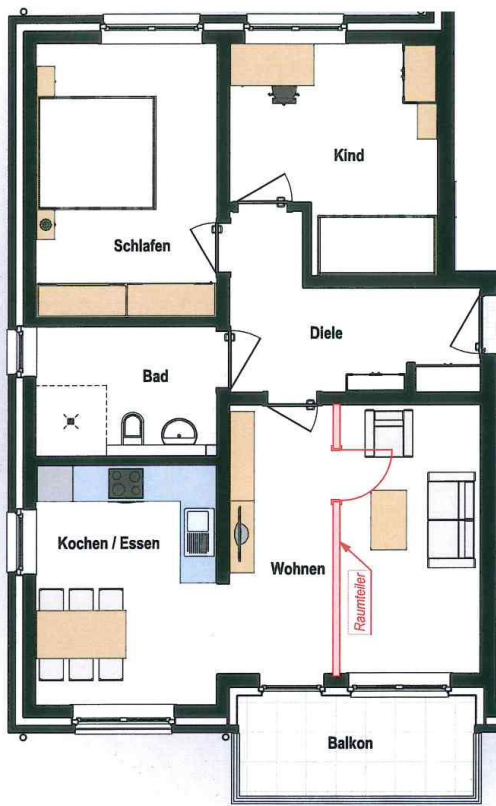
4 1/2 Zimmer Wohnung, ca. 96 m²

Zusätzliche Leichtbauwand im Wohnzimmer, Belegung mit 8 Personen möglich.



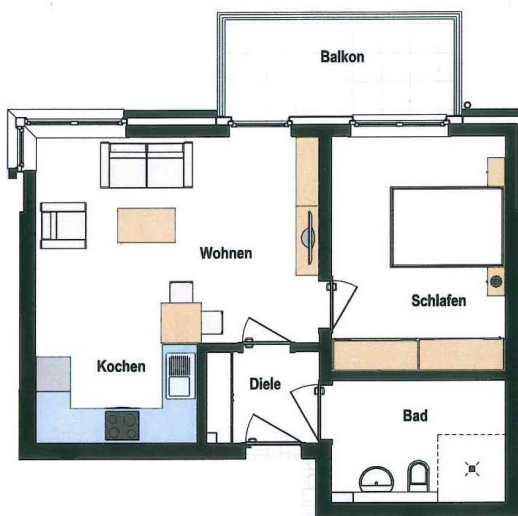
3 1/2 Zimmer Wohnung, ca. 73 m²

Zusätzliche Leichtbauwand im Wohnzimmer, Belegung mit 6 Personen möglich.



2 1/2 Zimmer Wohnung, ca. 46 m²

Keine zusätzliche Trennwand, Unterbringung von kleinen Familien und 2 Alleinreisenden möglich.



Gesamtkapazität 46 Plätze

2.4 Beispiel Umbau

Umbau Kielhorns Schule

Planungen aus der Machbarkeitsstudie von Winkler und Partner

Gesamtkapazität 41 Plätze

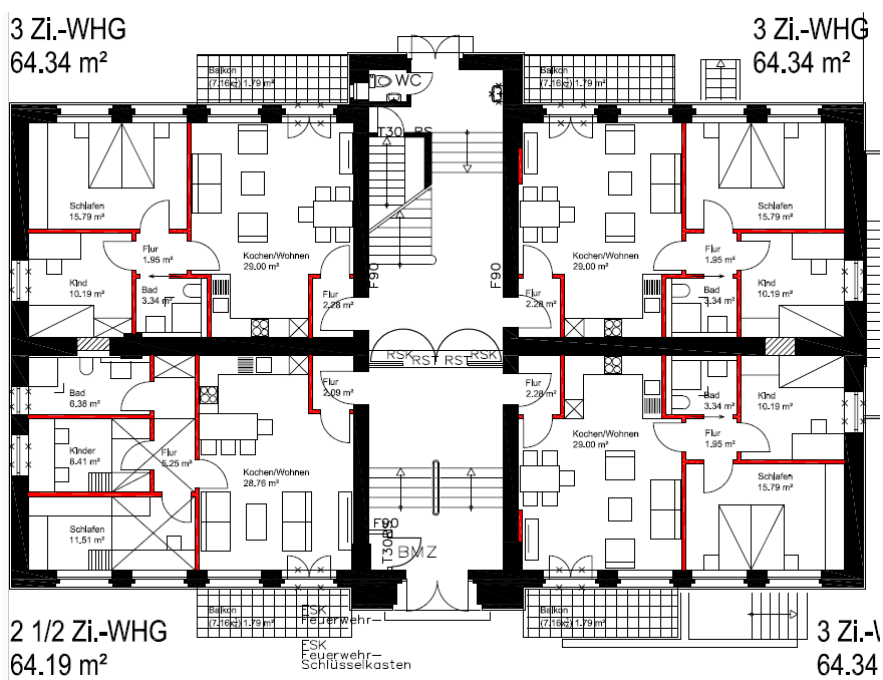
Außenansicht:



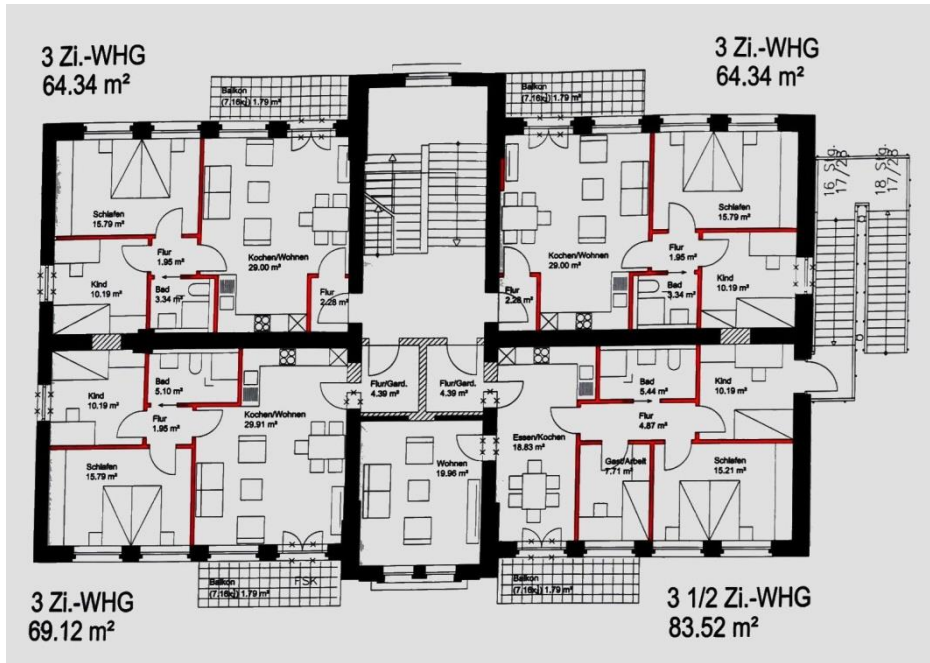
Grundrissbeispiel

3 Zimmer Wohnung 64,34

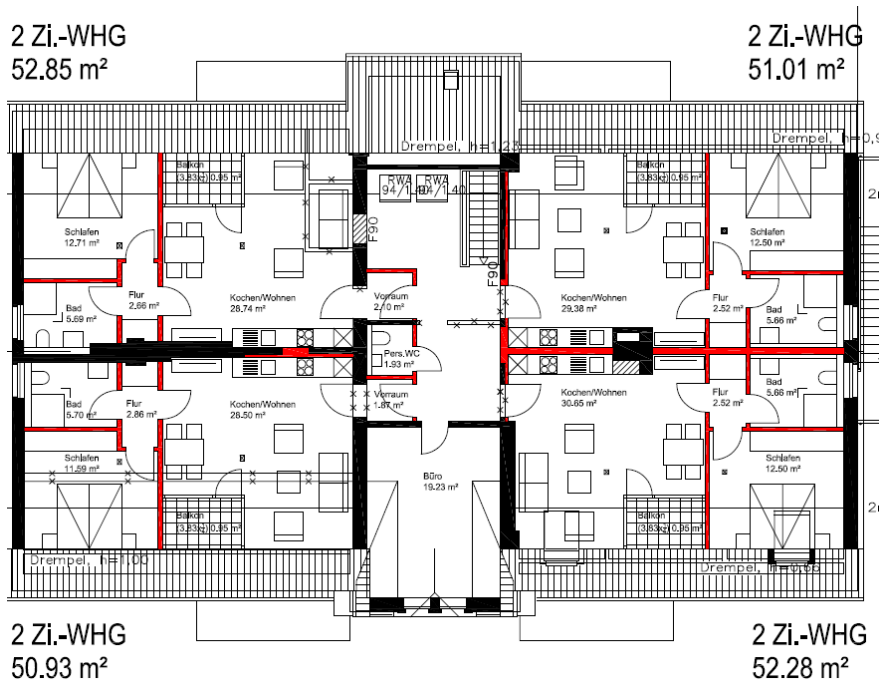
Belegung mit jeweils 4 Personen möglich



3 1/2 Zimmer Wohnung 83,52 m²
 Belegung mit 5 Personen möglich



2 Zimmer Wohnung, ca. 52 m²
 Belegung mit 2 Personen möglich



Gesamtkapazität 41 Personen

3. Kostenschätzung

3.1 Die Kosten des Umbaus belaufen sich auf 2.020.300 Euro. Die Kosten für den Einbau eines Aufzuges betragen 150.000 Euro zusätzlich.

Kostengruppe der 1. Ebene						
KG	Kostengruppe	Bezugsmenge	Einheit	Kostenkennwert *	Einheit	Kosten (Brutto)
100	Grundstück	-		-		
200	Vorbereitende Maßnahmen	(pauschal)	m ²	(pauschal)	€	30.000,00 €
300	Bauwerk- Baukonstruktionen	77,90	%	-	1.118.589,70 €	
400	Bauwerk- Technische Anlagen	22,10	%	-	317.340,60 €	
Bauwerkskosten KG 300 + 400 (inkl. 19 % MwSt.)						1.435.930,30 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	1.005,00	m ²	100,00	€	100.500,00 €
501	Außenanlagen und Freiflächen	660,00	m ²	35,00	€	23.100,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			-		
700	Baunebenkosten **	30,00	%	-	€	430.779,09 €
800	Finanzierung	-		-		
Bauwerkskosten KG 200 + 700 (inkl. 19 % MwSt.)						2.020.309,39 €

3.2 Die Kosten eines Neubaus betragen 2.761.600 Euro.

Kostengruppe der 1. Ebene						
KG	Kostengruppe	Bezugsmenge	Einheit	Kostenkennwert *	Einheit	Kosten (Brutto)
100	Grundstück	-		-		
200	Vorbereitende Maßnahmen	(pauschal)	m ²	(pauschal)	€	30.000,00 €
300	Bauwerk- Baukonstruktionen	77,90	%	-	1.534.928,62 €	
400	Bauwerk- Technische Anlagen	22,10	%	-	435.454,72 €	
Bauwerkskosten KG 300 + 400 (inkl. 19 % MwSt.)						1.970.383,33 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	1.005,00	m ²	120,00	€	120.600,00 €
501	Außenanlagen und Freiflächen	660,00	m ²	75,00	€	49.500,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			-		
700	Baunebenkosten **	30,00	%	-	€	591.115,00 €
800	Finanzierung	-		-		
Bauwerkskosten KG 200 + 700 (inkl. 19 % MwSt.)						2.761.598,33 €

Wenn die Stadt Lünen den Um- oder Neubau in Eigenregie durch ein Generalunternehmen erstellen würde, würde die Rendite des Investors entfallen.

Berechnung der Kosten (Investitionssumme ohne Rendite des Investors) bei einer Laufzeit von 30 Jahren:

Variante 1

Umbau ohne Aufzug

Investitionssumme $2.020.309 \text{ €} : 30 \text{ Jahre} = 67.343,63 \text{ € jährlich}$
 $= 5.611,96 \text{ € monatlich}$
 Zuzüglich Betriebskosten (3 € pro m² bei ca. 660 m²) $= 1.980,00 \text{ € monatlich}$
 Summe $= 7.591,96 \text{ € monatlich}$

Bei einer Kapazität von 41 Personen entstehen **mtl. Kosten von 185,17 € pro Person.**

Variante 2

Umbau mit Aufzug

Investitionssumme	2.170.300 € : 30 Jahre = 72.343,00 € jährlich
	= 6.028,64 € monatlich
Zuzüglich Betriebskosten (3€ pro m ² bei ca. 660 m ²)	= 1.980,00 € monatlich
Summe	= 8.008,63 € monatlich

Bei einer Kapazität von 41 Personen entstehen **mtl. Kosten von 195,33 m² € pro Person.**

Variante 3

Neubau

Investitionssumme	2.761.600 € : 30 Jahre = 92.053,33 € jährlich
	= 7.671,11 € monatlich
Zuzüglich Betriebskosten (3€ pro m ² bei ca. 660 m ²)	= 1.980,00 € monatlich
Summe	= 9.651,11 € monatlich

Bei einer Kapazität von 46 Personen entstehen **mtl. Kosten von 209,80 € pro Person.**

Für die derzeitige Unterbringung hat die Stadt Lünen folgende Kosten aufzuwenden:

Unterbringung monatlich pro Person	207,05 €
------------------------------------	----------

Es handelt sich hierbei um die Aufwendungen für Miete, Nebenkosten und Strom.

Die Verwaltung empfiehlt den kostengünstigeren Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kielhornschule zur dezentralen mietwohnungsnahen Flüchtlingsunterkunft.