

VERWALTUNGSVORLAGE VL-190/2021 1N

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Wohnen und Soziales	14.10.2021	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	1
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	09.09.2021	5/20	5
Integrationsrat	vorberatend	15.09.2021	4/20	2
Rat der Stadt Lünen	beschließend	16.09.2021	5/20	14
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	04.11.2021	6/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	11.11.2021	6/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES
Dezentrale Flüchtlingsunterbringung in Lünen-Süd
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für einen Umbau der Kielhornschule mit Aufzug und Photovoltaik-Anlage werden mit ca. 2.350.000 Euro kalkuliert.

Weitere Berechnungen(z.B. im Hinblick auf die Renditeerwartung) lassen sich erst bei Vorliegen von Angeboten zum Erwerb oder zur Pacht des Gebäudes und des Grundstückes anstellen.

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 Umbau des Gebäudes wird klimaverträglich umgesetzt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Rat beschließt den Umbau der ehemaligen Kielhornschule (Heinestraße 27) in ein Wohnhaus zur dezentralen Unterbringung von geflüchteten Menschen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für den Umbau der dezentralen Flüchtlingsunterbringung in Lünen-Süd das Investorenmodell auszuschreiben.
3. Das Grundstück wird zum Verkauf angeboten oder verpachtet, verbunden mit der Verpflichtung zur Errichtung eines Wohnhauses zur Unterbringung von Flüchtlingen.

4. Darüber hinaus werden Erwerber:in oder Pächter:in verpflichtet, das Gebäude nach der Nutzung zur Unterbringung von geflüchteten Menschen als Mietwohnungen an-zubieten.

Der Bürgermeister

1. 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 Personen 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.

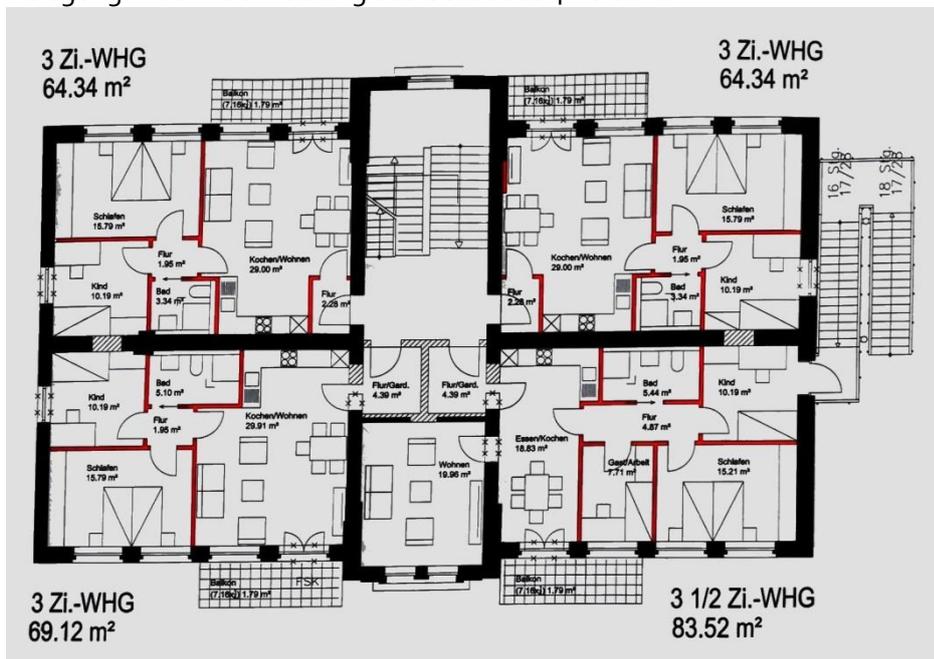
Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden sollten die Standards immer dann realisiert werden, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar ist.

2.2 Nachhaltigkeit

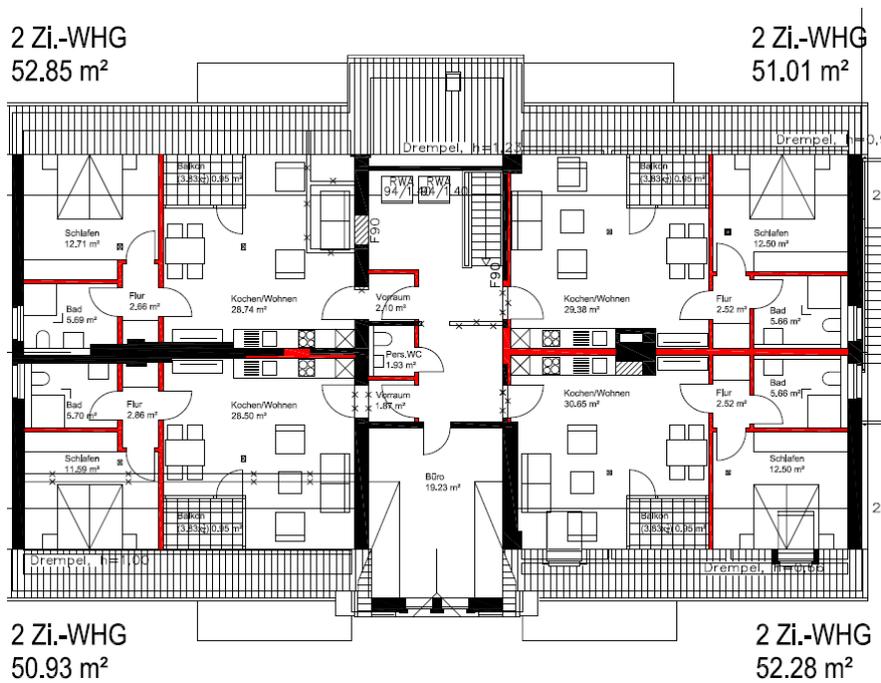
Der Umbau wird so gestaltet, dass er einerseits den baulichen Anforderungen an die Errichtung der dezentralen Unterkunft entspricht und andererseits eine flexible Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus für den Fall zulässt, dass eine Nutzung für den ursprünglich geplanten Zweck entfällt. Bei dem Umbau werden insbesondere klimapolitische Aspekte beachtet.

Die Grundrissbeispiele entsprechen den derzeitigen Vorgaben der Wohnungsbauförderung. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß den aktuellen Anforderungen im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen werden soweit möglich bei einem Umbau beachtet. Der entstehende Wohnraum bietet ein bedarfsgerechtes Verhältnis von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Ob das durch Sanierung und Umbau geschaffene Wohngebäude nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft als geförderter Wohnraum in die Belegungsbindung zugunsten von einkommensschwachen Haushalten wechseln kann, richtet sich nach den zukünftig geltenden Vorschriften und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugesichert werden.

3 1/2 Zimmer Wohnung 83,52 m²,
 Belegung mit 5 Personen möglich.
 Belegung in der Nachnutzung des Gebäudes 4 Personen.



2 Zimmer Wohnung, ca. 52 m²,
 Belegung mit 2 Personen möglich.
 Belegung in der Nachnutzung des Gebäudes 1 Person.



Gesamtkapazität 41 Personen
 Eine mögliche Nachnutzung bietet Wohnraum für 22 Personen.

3. Kostenschätzung

3.1 Die Kosten des Umbaus belaufen sich mit einer Photovoltaik-Anlage auf 2.198.713,34 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	%	-		1.225.494,84 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	22,10	%	-		347.669,27 €
Bauwerkskosten KG 300 + 400 (inkl. 19 % MwSt.)						1.573.164,11 €
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	%	-	€	471.949,23 €
800	Finanzierung			-		
Bauwerkskosten KG 200 + 700 (inkl. 19 % MwSt.)						2.198.713,34 €

Variante 1

Umbau ohne Aufzug mit Photovoltaik-Anlage

Investitionssumme 2.198.713,34 € : 30 Jahre = 73.290,44 € jährlich
 = 6.107,54 € monatlich
 Zuzüglich Betriebskosten (3 € pro m² bei ca. 660 m²) = 1.980,00 € monatlich
 Summe = 8.087,54 € monatlich

Bei einer Kapazität von 41 Personen entstehen mtl. Kosten von 197,26 € pro Person.

Variante 2

Umbau mit Photovoltaik-Anlage und Aufzug

Investitionssumme 2.348.713,34 € : 30 Jahre = 78.290,44 € jährlich
 = 6.524,20 € monatlich
 Zuzüglich Betriebskosten (3€ pro m² bei ca. 660 m²) = 1.980,00 € monatlich
 Summe = 8.504,20 € monatlich

Bei einer Kapazität von 41 Personen entstehen mtl. Kosten von 207,42 € 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.

4. Klimaverträglichkeit

Die Sanierung eines Altbaus ist in der Regel klimafreundlicher, als ein neues Haus zu bauen. Für einen Neubau muss eine viel größere Menge an Baustoffen verarbeitet werden als für eine Sanierung. Diese Baustoffe müssen hergestellt, gelagert und transportiert werden. Dafür wird viel Energie benötigt. Auch für die Entsorgung alter Materialien wird Energie verbraucht. Der Verbrauch an dieser sogenannten „grauen Energie“ kann zu dem Ergebnis führen, dass selbst bei Niedrigenergie- oder Passivhäusern der Energiebedarf für die Herstellung wesentlich höher ist als der Heizenergiebedarf während der gesamten Lebenszeit des Hauses.

5. Varianten der Umsetzung

Die möglichen Varianten der Umsetzung und die damit verbundenen Vor- und Nachteile sind in der Anlage anschaulich dargestellt. Im Falle der Umsetzung in Eigenregie entfällt die Rendite des Investors. Dies setzt jedoch die Planung, Koordinierung, Beauftragung und Überwachung der erforderlichen Umbaumaßnahmen voraus. Der Umbau der Kielhornschule ist in dem Wirtschaftsplan der Zentralen Gebäudewirtschaftung Lünen nicht enthalten. Eine zusätzliche Baumaßnahme kann mit dem vorhandenen Personal nicht umgesetzt werden.

Die Ausführung ist daher nur im Rahmen eines Investorenmodells möglich. Welche der Varianten gewählt werden kann, ist Gegenstand der Gespräche mit möglichen Investoren.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt den Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kielhornschule zur dezentralen mietwohnungsnahen Flüchtlingsunterkunft aus folgenden Gründen:

- Ein Abriss und Neubau als Passivhaus ist teurer als ein Umbau und die Sanierung des Gebäudes.
- In der Regel ist die Klimabilanz bei einem Umbau und einer Sanierung im Hinblick auf den Verbrauch an „grauer Energie“ positiver als bei einem Neubau.
- Ein städtebaulich wertvolles, ortsbildprägendes und stadtteilgeschichtliches Gebäude wird erhalten und erfährt durch die Sanierung und den Umbau eine neue Wertigkeit