

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <u><b>öffentlich</b></u><br><br>Verantwortlich:<br>Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt | <b>MITTEILUNGSVORLAGE</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                  |                     |                    |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Geschäftszeichen | Datum<br>01.12.2020 | <b>MV/2020/097</b> |
|------------------|---------------------|--------------------|

|                                      |                      |                |
|--------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Beratungsfolge</b>                | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Termine</b> |
| Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss | Kenntnisnahme        | 14.01.2021     |
| Sozialausschuss                      | Kenntnisnahme        | 12.01.2021     |

## Städtische Unterkünfte - Ist-Situation und Planungen

## Inhalt der Mitteilung:

Am 25.06.2020 hat der Rat mit BV 2020/035 die Neubauten der Unterkünfte Steinberg 8 a und Heinestraße, den Erweiterungsbau Bullenseedamm und die Ersatzbauten Schulauer Straße sowie Steinberg 8 beschlossen.

Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen soll sich aus den baulichen Zuständen und den Unterbringungserfordernissen ergeben.

Zwei Jahre zuvor mit MV/2018/088 „Erneuerung Bestand Wohnunterkünfte“ wurde die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen vorgestellt:

Danach waren Ersatzbauten für die Unterkunft Schulauer Straße 65, für die Unterkunft Ansgariusweg 17 und für die Unterkunft Moorweg 60 in genannter Reihenfolge avisiert.

Für die Realisierung dieser Ersatzbauten wurde ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren angenommen.

Für die ca. 28 Bewohner\*innen der Schulauer Straße soll für die Zeit zwischen Abriss und Fertigstellung die Unterbringung durch Bildung einer Umzugskette (in bereits bestehende Unterkünfte) gesichert werden.

Die Bewohner\*Innen der Unterkünfte Ansgariusweg 17 und Moorweg 60 können nach Fertigstellung der Ersatzunterkünfte (an anderer Stelle) direkt umziehen (ohne Bildung einer Umzugskette).

Am 07.01.2020 wurden in der 15.Sitzung des Sozialausschusses die einzelnen städtischen Unterkünfte detailliert vorgestellt und die nächsten Planungsschritte besprochen. Auch hier wurde von der Bildung einer Umzugskette ausgegangen.

Mit dem Ratsbeschluss von Juni 2020 (BV 2020/035) ändern sich nun die Rahmenbedingungen für die konkrete zeitliche Umsetzung der genannten Bauprojekte und führen zu einer Vereinfachung der Maßnahmen - auch für die Bewohner\*innen.

### **1. Städtische Unterkünfte - Sachstand Dezember 2020**

Die Stadt Wedel hat insgesamt 12 Unterkünfte für Personen ohne eigenen Wohnraum (obdachlose und Flüchtlinge) über das gesamte Stadtgebiet verteilt (siehe Anlage: Übersichtsplan).

Zudem werden 1 größere angemietete Unterkunft und 2 stadteigene Wohngebäude für die Unterbringung dieser Personen genutzt sowie eine Reihe von Mietobjekten, die in der folgenden Darstellung nicht weiter betrachtet werden.

Die genannten Unterkünfte verfügen über insgesamt:

- **6874 qm** Bruttogeschoßfläche (Wohnfläche und alle Nebenflächen wie z.B. Flure)
- **177** Wohneinheiten - als Einzel, Doppel- oder Familieneinheiten

Belegungssituation der genannten Unterkünfte (ohne Mietwohnungen):

- Maximale Belegung: **395 Personen**
- Stand 7.12.2020 Belegung: **290 Personen**

Es sind (Stand: 7.12.2020) Kapazitäten in den bestehenden Unterkünften frei. Es handelt sich hierbei um eine Momentaufnahme, die sich dynamisch und unvorhersehbar verändern kann.

Wie bereits bekannt ist der bauliche Zustand der städtischen Unterkünfte heterogen. Während einige Unterkünfte in einem guten Zustand sind, weisen andere Unterkünfte bauliche Mängel auf, die mittelfristig einen Abriss und Ersatzbau erforderlich machen (siehe BV 2020/035). Daher werden auch bei einer derzeit akzeptablen Ausgangslage die geplanten Baumaßnahmen weiterbearbeitet.

## 2. Geplante Neubauten, Ersatzbauten und neue städtische Wohngebäude

Um einerseits die maroden Unterkünfte zu ersetzen und andererseits die Kapazitäten der städtischen Unterkünfte zu erhöhen (auch um den angemieteten Wohnraum zu reduzieren), sind die folgenden Baumaßnahmen notwendig.

### Übersicht: Bilanzierung der zusätzlichen Unterkünfte

| 1. | Neubauten                        | Fläche (BGF)   | Wohneinheiten | Bewohner  |
|----|----------------------------------|----------------|---------------|-----------|
|    | Steinberg 8a                     | 760 qm         | 30            | 44        |
|    | Heinestraße                      | 445 qm         | 8             | 29        |
|    | <b>Neu entstehen</b>             | <b>1205 qm</b> | <b>38</b>     | <b>73</b> |
|    |                                  |                |               |           |
| 2. | Ersatzbauten                     |                |               |           |
|    | Schulauer Straße                 | 587 qm         | 30            | 33        |
|    | <i>abzüglich Bestandsgebäude</i> | <i>409 qm</i>  | <i>14</i>     | <i>27</i> |
|    | Neu entstehen:                   | 178 qm         | 16            | 5         |
|    |                                  |                |               |           |
|    | Bullenseedamm                    | 256 qm         | 16            | 16        |
|    | <i>Abzüglich Ansgariusweg17</i>  | <i>261 qm</i>  | <i>4</i>      | <i>16</i> |
|    | Neu entstehen:                   | -5 qm          | 12            | 0         |
|    |                                  |                |               |           |
|    | <b>Neu entstehen</b>             | <b>173 qm</b>  | <b>28</b>     | <b>5</b>  |
|    |                                  |                |               |           |
| 3. | Städtische Gebäude (neu)         |                |               |           |
|    | 3 Wohngebäude                    | 255 qm         | 4             | 12-14     |
|    |                                  |                |               |           |
|    | <b>GESAMT</b>                    | <b>1631 qm</b> | <b>70</b>     | <b>97</b> |
|    |                                  |                |               |           |

Das bedeutet zusammengefasst, dass die konkret geplanten Baumaßnahmen und die durch Heimfall von Erbbauf lächen zurückgewonnenen Gebäude zu einer **Erhöhung des derzeitigen Bestandes um 70 Wohneinheiten für fast 100 Bewohner\*Innen** führt.

## 3. Zeitliche Abfolge der geplanten Baumaßnahmen

Mit den Ratsbeschlüssen (BV 2020/035) haben sich die Rahmenbedingungen für die Bildung von Umzugsketten vereinfacht.

- Die Unterkunft Steinberg 8a mit insgesamt 30 Wohneinheiten für 44 Bewohner wird vorrangig umgesetzt. Die modifizierte Planung wird im UBF im Januar 2021 vorgestellt. Die EU-weite Ausschreibung für die Planungsleistungen (ab Bauantrag) läuft und die folgenden Planungsschritte, wie Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bau können in 2021 zügig weitergeführt werden.
- Nach Fertigstellung dieses Gebäudes (in 2022/2023) können ggf. die Bewohner\*innen der Schulauer Straße in den Steinberg 8a einziehen und
- damit kann direkt nach Fertigstellung der Unterkunft Steinberg 8a der Abriss und Neubau der Unterkunft Schulauer Straße begonnen werden. Der Bauantrag für diesen Neubau ist eingereicht. Auch hier läuft die EU-weite Ausschreibung für die Planungsleistungen (ab Bauantrag). Ausführungsplanung und Ausschreibung werden in 2021 erfolgen, so dass in 2022/2023 mit Abriss und Neubau begonnen werden kann (in Abhängigkeit der Fertigstellung Steinberg 8a)

- Die Unterkunft Bullenseedamm als Ersatzbau für den Ansgariusweg 17 ist in Planung. Das gemeindliche Einvernehmen ist erteilt und der Bauantrag gestellt. Der Zustand der Unterkunft Ansgariusweg 17 wurde zwischenzeitlich von einem unabhängigen Gutachter untersucht und die Bewohnbarkeit des Gebäudes attestiert. Kleinere Mängel sind mittlerweile behoben worden.
- Der Neubau Unterkunft Heinestraße ist im Juni 2020 im Rat beschlossen worden. Die Baugenehmigung liegt vor, so dass die Umsetzung dieser Planung erfolgen kann. Im 1.Quartal 2021 sollen Gespräche mit den Anwohner\*innen geführt werden, um deren Belange - wenn möglich - miteinfließen zu lassen.
- Letztlich sind die Unterbringung der Bewohner\*innen Moorweg 60 und der Ersatzbau Steinberg 8 als weitere Themen zu nennen. Ob die Bewohner\*innen Moorweg 60 in eine der neuen Unterkünfte oder im Bestand untergebracht werden können, wird in 2021 geprüft. Der Ersatzbau Steinberg 8 kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes Steinberg 8a erfolgen.

#### Anlage/n

- 1 2020-12-03 Präsentation Neubau UK \_ Übersichtsplan
- 2 2020-12-03 Präsentation Neubau UK \_ Steinberg
- 3 2020-12-03 Präsentation Neubau UK \_ Bullenseedamm
- 4 2020-12-03 Präsentation Neubau UK \_ Schulauer Straße
- 5 2020-12-03 Präsentation Neubau UK \_ Heinestraße