

Federführung:

70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

12.08.2022

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Planen und Bauen

25.08.2022

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

01.09.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

08.09.2022

Entscheidung

Ergebnis Machbarkeitsstudie Asylunterkunft Wiesenstraße 18

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, den Sperrvermerk der Maßnahme 70GEB057 – Erwerb und Umbau Gebäude für Flüchtlinge aufzuheben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Möglichkeit der Förderung zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Sanierung des Gebäudes Wiesenstraße 18 zur Unterbringung von Flüchtlingen gemäß der Variante 2 weiterzubearbeiten. Dazu sind in 2022 die erforderlichen Verfahren zur Beauftragung eines Objektplaners sowie der benötigten Fachplaner durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Finanzmittel zur Umsetzung der Variante 2 zum Haushalt 2023 anzumelden. Der Rat wird im Rahmen der Beratung zum Haushalt 2023 über die Bereitstellung der Mittel entscheiden.
5. Es wird beschlossen, zusätzlich zur Kostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie einen Risikozuschlag i. H. v. 12 % für den Haushalt 2023 anzumelden.

Sachverhalt:

Im Jahr 2019 wurde die Liegenschaft an der Wiesenstraße 18 von der Stadt Coesfeld gekauft (s. Vorlage 223/2019). Hintergrund war die Unterbringung von geflüchteten Menschen im Hinblick auf die lediglich mittelfristig zur Verfügung stehenden Unterbringungsmöglichkeiten an der Bruchstraße in Lette.

Das Gebäude liegt auf dem Grundstück Flur 4, Flurstück 41. Es besteht aus einem Vorder- und einem Hintergebäude, die durch einen Mitteltrakt im Erdgeschoss verbunden sind. Die Gebäudefläche beträgt etwa 924 m² auf insgesamt vier Geschossen.

Der Mitteltrakt ist von der Gebäudeseite betretbar und führt in einen zentralen Eingangsbereich. Von diesem ausgehend können das Vorder- und das Hintergebäude betreten werden. Das Gebäude ist bis auf den Mitteltrakt unterkellert mit dort vorhandenen Sanitärbereichen, Technikräumen und Lagerräumlichkeiten. In den weiteren Geschossen befinden sich Räume in verschiedenen Größen und Zuschnitten. Insgesamt befinden sich dort aktuell 20 Wohn-Schlafräume, kleine WC-Anlagen sowie weitere Küchen- und Lagerräume.

Der Zustand des Gebäudes ist deutlich sanierungsbedürftig. Beispielsweise ist die Stromversorgung aktuell nicht gegeben aufgrund eines Wasserschadens und muss erneuert werden. Die vorhandene Heizungsanlage ist zudem über 20 Jahre alt und ist zu erneuern. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Behebung des Wasserschadens notwendig wie Bodenbelagsarbeiten, Wandbeläge etc. Energetisch gesehen müssen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um den aktuellen Entwicklungen auf dem Energiemarkt entgegenzuwirken wie die Heizungsanlage, Dämmung, fehlende PV-Anlage usw.

Zur Nutzung des Gebäudes wurden damals zwei mögliche Sanierungsvarianten (zentrale Sanitäreinrichtungen im Kellergeschoss oder einzelne Sanitäreinrichtungen in kleinen Wohneinheiten) ermittelt. Eine Entscheidung, welche dieser Varianten umgesetzt werden sollte, wurde bislang noch nicht getroffen.

Im Rahmen des Haushalts für das Jahr 2022 wurden auf Grundlage eines ermittelten Kostenrahmens i. H. v. 1,2085 Mio. Euro die entsprechenden Mittel angefordert. Alternativ zur Nutzung für geflüchtete Menschen wurde überlegt, das Gebäude für Menschen ohne festen Wohnsitz herzurichten. Bis zur endgültigen Entscheidung wurde daher durch den Rat der Stadt Coesfeld ein Sperrvermerk über die Mittel verhängt.

Im Jahr 2022 wurde das Architekturbüro Thume + Köster aus Coesfeld beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Das Ergebnis hierzu wurde der Verwaltung im Juni 2022 übermittelt. Die Pläne sowie die Kostenberechnungen der Machbarkeitsstudie sind den Anlagen zu entnehmen.

Die innerhalb der Machbarkeitsstudie umzusetzenden Maßnahmen ermöglichen es, 38 Personen unterzubringen. Die geplante Aufteilung der Wohneinheiten in Wohnungen und Apartments für 1 bzw. 2 Personen bietet eine flexible Unterbringung von Familien, Paaren und Einzelpersonen. Dem Einbau von Sanitärbereichen innerhalb jeder Wohneinheit ist gegenüber Gemeinschaftssanitäreinrichtungen im Keller, insbesondere im Hinblick auf Reinigung und Hygiene, deutlich der Vorzug zu geben. Mit dem geplanten Zuschnitt ist eine Nutzung des Gebäudes sowohl als Flüchtlingsunterkunft, als auch für die Unterbringung von Obdachlosen möglich.

Aus baulicher Sicht muss eine Entscheidung zwischen zwei Varianten getroffen werden:

Variante 1: Diese beinhaltet eine „einfache“ Sanierung. Hierzu zählen u. a. die Erneuerung der Oberflächen von Wänden, Decken und Böden, der Austausch der Gasheizung zu Gas-Brennwert unter Beibehaltung des alten Leitungsnetzes jedoch mit der Anbringung neuer Heizkörper aufgrund der veränderten Raumaufteilung. Die geschätzten Baukosten liegen hier bei etwa 1,421 Mio. Euro.

Variante 2: Diese beinhaltet eine „nachhaltige“ Sanierung. Hierzu zählen neben bspw. der Oberflächenherrichtung u. a. der Einbau einer Erdwärmepumpe, um keine Gasversorgung mehr zu benötigen, der Austausch aller Fußböden mit Fußbodenheizung sowie eine neue PV Anlage zur Senkung des externen Energiebedarfes. Die geschätzten Baukosten liegen bei etwa 1,678 Mio. Euro.

Ein Risikozuschlag von 12 % ist in diesen Kosten noch nicht eingerechnet.

Im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen wird durch die Verwaltung empfohlen, die Variante 2 umzusetzen.

Die Empfehlung wird vom für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständigen Fachbereich 50 unterstützt.

Eine nachhaltige Sanierung aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise muss in der aktuellen Zeit Priorität haben. Zudem ist der Einbau einer PV-Anlage im Rahmen der Vorbildfunktion und der Eigenversorgung dringend zu empfehlen. Nur einzelne Bestandteile der nachhaltigen Sanierung umsetzen ergibt zudem keinen Vorteil, da der Einbau einer Wärmepumpe nur in Verbindung mit einer PV-Anlage auf Dauer wirtschaftlich ist.

Anlagen:

Kostenberechnungen für Variante A und B

Gebäudepläne der Machbarkeitsstudie