



Umbau Erbacher Straße 2 zur Nutzung für unterstütztes Wohnen und ein Stadtteilzentrum

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Hauptverwaltung <i>Bearbeitung:</i> Timo Spreng	<i>Datum</i> 16.04.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Sozialausschuss (Vorberatung)	23.04.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	22.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Der Modernisierungsplanung für die Umbau der Erbacher Straße 2 zur Nutzung für unterstütztes Wohnen und ein Stadtteilzentrum wird in der vorliegenden Form zugestimmt. Der Magistrat wird beauftragt, die Planung auf Grundlage der Vorplanung zu vertiefen.

Der Magistrat wird zudem beauftragt, auf der Grundlage der Vorplanung bereits die nächsten Schritte vorzubereiten, i.E. die Einreichung eines Bauantrags, die Durchführung der baufachlichen Prüfung durch die WiBank und die Beantragung von KfW-Fördermitteln.

Sachverhalt

Bisherige Beschlusslage

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ wurde der Stadt Bürstadt im November 2019 vom Diakonischen Werk Bergstraße das „Gesamtkonzept Wohnungsnotfallhilfe Stadt Bürstadt“ vorgelegt. Das Konzept wurde im Sozialausschuss am 26.11.2019 als Arbeitsgrundlage beschlossen. Der Magistrat wurde beauftragt, die Finanzierung und Umsetzung der Konzeptbausteine zu klären und voranzubringen.

Das Konzept benennt hinsichtlich der zukünftigen Unterbringung drei Bausteine für verschiedene Zielgruppen:

- Unterkünfte nach dem HSOG für Menschen in prekären Lebenslagen,
- „unterstütztes Wohnen“ für in Notlage geratene Familien,
- Housing first (second) in dezentral verteiltem Wohnraum für Menschen, die durch kurzfristige Ereignisse in finanzielle und soziale Schieflage gekommen sind und wieder kurzfristig einzubinden sind.

Darüber hinaus sieht das Konzept die Etablierung einer Wohnungslosenarbeit mit Prävention sowie Fachberatung und Betreuung mit der Vernetzung in die Strukturen der Stadt vor.

Am 03.06.2020 erfolgte in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses auf der Grundlage eines ausführlichen Sachstandsberichts eine Beratung über die Konkretisierung des Konzepts, auf die umfassende Vorlage zu dieser Sitzung vom 03.06.2020 wird verwiesen. Bezüglich des Bausteins „unterstütztes Wohnen“ wurde in der Ausschusssitzung beschlossen, den Empfehlungen der SoPa zu folgen und in der Erbacher Straße 2 eine Einrichtung des unterstützten Wohnens in den Obergeschossen sowie ein Stadtteilzentrum im Erdgeschoss zu schaffen und dafür eine Modernisierung des Gebäudes durchzuführen.

In der Sitzung des Sozialausschusses der Stadt Bürstadt am 22.02.2022 wurde das Wohnungslosenkonzert für Bürstadt erneut vorgestellt. Vom Ausschuss wurde der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussvorschlag vorgelegt: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass des Gesamtkonzept „Wohnungsnotfallhilfe“ für die Stadt Bürstadt des Diakonischen Werk Bergstraße mit seinen einzelnen Bausteinen als Grundlage für die Neuausrichtung der Wohnungslosenarbeit in Bürstadt dienen soll. Dieser Beschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2022 unverändert gefasst.

Betreuung und Betrieb

Die Betreuung des unterstützten Wohnens in den Obergeschossen der Erbacher Straße 2 soll durch die Diakonie Bergstraße erfolgen, die 2021 mit der Wohnungslosenarbeit in Bürstadt betraut wurde. Das Stadtteilzentrum im Erdgeschoss soll ebenfalls von der Diakonie Bergstraße betrieben werden, hier im Rahmen des Förderprogramms „Gemeinwesenarbeit in Hessen“. Eine Förderung aus diesem Programm wurde 2021 für die Jahre 2021 bis 2026 bewilligt. Danach kann ein Antrag für einen sich anschließenden Bewilligungszeitraum gestellt werden.

Modernisierungsplanung

Für die entsprechende Modernisierung der Erbacher Straße 2 liegen zwischenzeitlich Vorplanungen für die Objektplanung (Büro Freudenberger) und die Fachplanung Heizung, Sanität, Elektrik (Tiede Ingenieurunternehmung) mit entsprechenden Kostenschätzungen vor. Ihnen zu Grunde liegt ein Schadstoffgutachten und ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept des Büros Sakosta.

Das Modernisierungskonzept sieht in Abstimmung mit der Diakonie Bergstraße folgende Elemente vor:

- In den beiden Obergeschossen werden die Grundrisse dahingehend verändert, dass in jedem Geschoss ein Umbau von bisher 2 Wohnungen auf jeweils 3 Wohnungen erfolgt, somit gesamt ein Umbau von bisher 4 auf 6 Wohnungen. Die Wohnungen sind somit künftig kleiner als bisher, aber es kann Obdach für zwei bedürftige Familien mehr angeboten werden. Die vorhandenen Balkone auf der Westseite der Obergeschosse werden für dieses Konzept erhalten und saniert, die Balkone auf der Ostseite entfallen und werden in zusätzliche Wohnfläche umgebaut.
- Für das Erdgeschoss, in dem vormals das Kreisgesundheitsamt untergebracht war, erfolgt ein Umbau der Grundrisse mit der Schaffung u.a. eines großen und eines kleinen Gruppenraums, einer Küche und von Räumen für Beratung, Bürotätigkeit, Lagerung etc., das Erdgeschoss wird zudem barrierefrei umgebaut.

Die entsprechende Modernisierung des Gebäudes Erbacher Straße 2 geht mit einer energetischen Sanierung einher, insofern dient die Maßnahme auch dem Klimaschutz. Hierfür wurde zur Begleitung des Projekts das Ingenieurbüro Mauß als zertifizierte Energieberatung eingebunden. Das Sanierungskonzept für die Erbacher Straße sieht in diesem Sinne folgende Maßnahmepakete vor:

- Dämmung der Kellerdecke,
- Dämmung der Fassaden und der verbleibenden Balkone, Erneuerung Fenster und Türen,
- Dämmung der verbleibenden Balkone,
- Dämmung der Obersten Geschossdecke,
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Optimierung des gesamten Heizungssystems,
- PV-Anlage (ca. 18 kWpeak),
- Modernisierung der Warmwasserbereitung.

Im Ergebnis kann die Qualität eines Effizienzhauses 70 EE im Sinne der KfW erreicht werden.

Kosten und Förderung

Die Modernisierungskosten werden nach den Kostenschätzungen zu den Vorplanungen auf rund 2.420.000 € beziffert.

Für die Kosten der Modernisierung des Gebäudes wurden Städtebaufördermittel im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ beantragt und bewilligt. Der Antrag beläuft sich auf die nicht rentierlichen Kosten in Höhe von 2.065.000 € (davon 2/3 Fördermittel von Bund und Land, 1/3 Eigenanteil der Stadt Bürstadt). Die Förderhöhe steht allerdings unter dem Vorbehalt der baufachlichen Prüfung durch die WiBank, die bei gemeindlichen Hochbaumaßnahmen mit staatlichen Zuwendungen von mehr als 250 000 € verbindlich ist. Anhand der Entwurfs- oder Genehmigungsplanung werden dabei von der bewilligenden Stelle der Einsatz von Fördermitteln durch das für die Städtebauförderung zuständige Ministerium genehmigt sowie die maximale Förderhöhe für das entsprechende Bauvorhaben festgelegt.

Für die Maßnahme sollen zudem Fördermittel im KfW-Programm 464 (Zuschussvariante) beantragt werden. Bei der Qualität eines Effizienzhauses 70 EE könnten hier Zuschüsse in Höhe von rund 480.000 € erzielt werden. Die eingesetzten Städtebaufördermittel könnten dann entsprechend reduziert und die eingesparten Fördermittel für andere Projekte im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ eingesetzt werden.

Für einen möglichen Baubeginn im Jahre 2024 sind 930.000,-- € im Haushalt eingestellt.

Weiteres Verfahren

Für eine Fortführung des Projektes sind folgende Schritte erforderlich:

- a. Vertiefung der Planung zu einer Entwurfsplanung mit aktualisierter Kostenberechnung
- b. Politische Beschlussfassung für die Entwurfsplanung
- c. Einreichung eines Bauantrags
- d. Durchführung der baufachlichen Prüfung durch die WiBank
- e. Beantragung der KfW-Fördermittel

Für eine möglichst zügige Durchführung der Maßnahme wird vorgeschlagen, dass der Magistrat beauftragt wird, mit der Vorbereitung der Schritte c bis e ggf. bereits vor der Beschlussfassung für die Entwurfsplanung zu beginnen.

gez. D. Jürgen Schmitt
Projektleiter Stadtentwicklung Süd

Anlage/n

1	OG Entwurf (1)
2	EG Entwurf