

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/24/21743/50

Zuständig

Berichterstattung

Amt für Soziales

Bürgermeisterin Dr. Freudenstein

Planungs- und Baureferent Plajer

Gegenstand: Instandsetzung und Ertüchtigung von Teilen des "Divisionsgebäudes", Daimlerstraße 2, zum Zwecke der temporären Unterbringung von obdachlosen Personen (Flexi-Haus) - Maßnahmen- und Technischer Beschluss gemäß DA-Bau - sowie Mittelbereitstellungsbeschluss -

Beratungsfolge

Datum

Gremium

| | |
|------------|--|
| 21.01.2025 | Bau- und Vergabeausschuss |
| 28.01.2025 | Ausschuss für Soziales und allgemeine Stiftungsangelegenheiten |
| 29.01.2025 | Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Beteiligungen |
| 30.01.2025 | Stadtrat der Stadt Regensburg |

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt:

1. Das „Divisionsgebäude“ in der Daimlerstraße 2 wird künftig in Teilen als „Flexi-Haus“ zur temporären Unterbringung von obdachlosen Personen gemäß beiliegender Vorlage genutzt (Maßnahmenbeschluss).

2. Vorbehaltlich der Empfehlung des Ausschusses für Soziales und allgemeine Stiftungsangelegenheiten wird die Verwaltung mit der Instandsetzung und Ertüchtigung von Teilen des „Divisionsgebäudes“, Daimlerstraße 2, gemäß beiliegender Vorlage beauftragt (Technischer Beschluss).

3. Der Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Beteiligungen beschließt, auf der HhSt 1.4358.9450 Mittel in Höhe von 376.000,--€ überplanmäßig bereitzustellen. Die Deckung erfolgt als Vorfinanzierung durch die Budgetrücklage D 2. Diese Mittelbereitstellung wird im Nachtragshaushalt 2025 abgelöst.

4. Eine Beschlussnachverfolgung findet nicht statt.

Freigabe erfolgt:

Oberbürgermeister/in _____

I. Sachverhalt:

Ausgangslage

Die Stadt Regensburg ist seit Mai 2020 Eigentümerin des leerstehenden, ehemaligen Bürogebäudes der Bundeswehr in der Daimlerstraße 2.

Das Hochhaus in der Daimlerstraße 2 soll nach 13 Jahren Leerstand (seit 2011) nun teilweise für die temporäre Unterbringung von Obdachlosen im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Soziales genutzt werden.

Der bauliche Zustand und die Konzeption als Bürogebäude erfordern für die vorgesehene Nutzung als „Flexi-Haus“ eine teilweise Instandsetzung der Räumlichkeiten sowie die Neuerrichtung von Sanitärräumen und einer externen Heizanlage. Aus baufachlichen (Brandschutz), betrieblichen und finanziellen Gründen können nur 3 der vorhandenen 7 Etagen genutzt werden (EG, 1. und 2 OG).

Die Nutzung als Flexi-Haus entspricht Ziffer 7.7 des Konzepts zur Obdachlosen- und Wohnungslosenhilfe (VO/22/18716/50). Es handelt sich also um Haushalte, die kurzfristig nicht in den regulären Mietmarkt vermittelbar sind.

Planung

Das Amt für Hochbau wurde gebeten, die Planungen für die teilweise Instandsetzung und Ertüchtigung des „Divisionsgebäudes“, Daimlerstraße 2, auf drei Ebenen (EG, 1. und 2 Stock) zum Zwecke der temporären Unterbringung von obdachlosen Personen durchzuführen.

Art und Umfang der Maßnahme

Die im Bestandsgebäude vorhandenen Räume sollen größtenteils beibehalten und künftig als Schlaf- und Aufenthaltsräume genutzt werden. Je nach Größe der vorhandenen Räume wird es dadurch auch Einzelschlafräume geben. Dadurch wird es erstmals auch die Möglichkeit geben, obdachlose Personen in Einzelzimmer zuzuweisen. Dies gibt es bisher in anderen Liegenschaften nicht.

Im EG und 1.OG sollen in insgesamt 7 Wohneinheiten Haushalte, die nicht für das Chancenhaus geeignet sind, untergebracht werden. Pro Stockwerk sollen so ca. 16 Personen leben. Das 2. OG ist für die Unterbringung von Einzelpersonen oder kleinen Haushalten in 11 Zimmern vorgesehen.

Durch die großzügigen Gänge und Treppenhäuser sowie Raumzuschnitte kommt es zu einer starken Entzerrung der Unterbrachten im Gebäude. Für die im Flexi-Haus unterbrachten Personen wird sich die Unterbringung hinsichtlich Standard und Größe im Vergleich zur alten Notwohnanlage in der Aussiger Straße deutlich verbessern.

Pro Stockwerk ist eine Gemeinschaftsküche mit 3 separat nutzbaren Kleinküchen, im EG ein Büro für einen optionalen Sicherheitsdienst und im 1.OG ein Beratungsbüro vorgesehen.

Vor dem Gebäude werden über 3 Geschosse Sanitärcontainer, mit direktem Zugang zu den Bestandsetagen, für die Bewohner (Duschen, Toiletten und Waschbecken,) sowie Toiletten für Bedienstete errichtet.

Für die Versorgung mit Wärme sorgt ein externer Heizcontainer. Die Heizungs- und Sanitärinstallation in den zur Belegung vorgesehenen Etagen muss neu errichtet bzw.

ertüchtigt werden. Das Gebäude besitzt keine bestehende Heizzentrale, wurde früher über die mittlerweile stillgelegte und abgebrochene Fernwärmezentrale der Bundeswehr versorgt. Aufgrund des langen Stilllegungszeitraums kann die Trinkwasserversorgung im Haus nicht wieder in Betrieb genommen werden.

Zusätzlich wird jedes Stockwerk mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner zur gemeinsamen Nutzung ausgestattet.

Alle bestehenden Räume werden lediglich für eine Zwischennutzung als Notwohnanlage nutzbar gemacht. D.h. Umbauten des Bestandes im Innen- und Außenbereich werden auf ein absolut nötiges Minimum beschränkt, in den Räumen selber die Wände gestrichen, Böden grundgereinigt bzw. erneuert, die technischen Installationen wo nötig umgebaut, ergänzt bzw. erneuert.

Für die ungenutzten Stockwerke wird eine bauliche Zugangsbeschränkung zum Schutz vor unbefugtem Betreten vorgesehen.

Dabei ist zu beachten, dass die ungenutzten restlichen Stockwerke des Gebäudes nicht für weitere Zwischennutzungen zur Verfügung stehen, da weder das Flucht- und Brandschutzkonzept, noch die dreistöckige Containeranlage wirtschaftlich für weitere Aufstockungen ausgelegt werden kann.

Die Ertüchtigung zum Flexi-Haus erfolgt somit als Zwischennutzung, bis das Gebäude bzw. das Grundstück einer dauerhaften Zweckbestimmung zugeführt werden kann.

Betrieb

Auf drei Stockwerken sollen nicht in den Wohnungsmarkt integrierbare Obdachlose und andere Menschen, die aus Notlagen heraus kurzfristig obdachlos werden, im Wege einer ordnungsrechtlichen Zuweisung als gemeindliche Pflichtaufgabe nach dem Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) durch das Amt für Soziales untergebracht werden.

Ein Einsatz und entsprechende Präsenz von Sicherheitspersonal bleibt vorbehalten. Ferner werden Reinigungsdienste für eine regelmäßige Reinigung der Gemeinschafts- und Verkehrsflächen organisiert.

Der Allgemeinen Sozialdienst des Amtes für Soziales übernimmt und koordiniert die soziale Betreuung abhängig von den jeweiligen persönlichen Umständen. Ausgehend von dieser Bedarfssituation kommen verschiedene Hilfen zur persönlichen Begleitung der Personen in Betracht, z.B. ambulante Hilfen in besonderen Lebenslagen, Familienhilfen oder auch die Vermittlung an spezialisierte Beratungsangebote innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung.

II. Beschreibung der Maßnahme

Baugrundstück

Der Standort an der Daimlerstraße 2 soll aufgrund seiner grundsätzlichen Geeignetheit Platz für rund 46 Personen schaffen.

Die gesamte Grundstücksfläche umfasst ca. 4.920 m² und grenzt im Osten unmittelbar an das Ankerzentrum in der Zeißstraße 1.

Erschließung

Der bestehende Anschluss für Abwasser an das öffentliche Kanalnetz wird in Stand gesetzt, Strom und Wasser werden für das Gebäude neu erschlossen.

Bauwerk/ Baukörper

| | |
|-----------------------------------|---|
| Gründung Container + Fluchttreppe | Lastverteilungsplatten auf Schotterpolster laut Statik |
| Baukonstruktion | WC-Container Neu / Bestandsgebäude Baujahr 1963 |
| Außenwände/ Fassade | Bestand Mauerwerk verputzt, teilweise mit WDVS |
| Fenster/ Verglasungen | Bestand Holzfenster mit Öffnungsflügeln und Isolierverglasung |
| Innenwände | Bestand STB Wände GK-Trockenbauwände / Vorsatzschalen Alle Wandflächen werden vom Maler in Stand gesetzt und gestrichen Nicht mehr benötigte Leitungen und Kabelkanäle werden zurückgebaut. |
| Decken | Bestand Gipskarton / Holzschalung |
| Bodenbeläge | Bestand Linoleum, Betonwerkstein, in Nassbereichen Fliesen Alle Linoleumbeläge in den Fluren und Zimmern werden grundgereinigt, schadhafte Stellen ausgebessert bzw. zimmerweise ersetzt |
| Treppen | Bestand Stahlbetontreppen, nicht brennbar |
| Dachkonstruktion | Bestand STB-Flachdach |
| Dachdeckung | Bestand Foliendach, bekiest |
| Sonnenschutz | Bestand Außenliegende Rollos |
| Außen- Innentüren | Bestand Metallzargen + Holzwerkstofftürblätter lackiert Beschädigte Türblätter werden überarbeitet |

Energetische Vorgaben

Aufgrund der temporären Nutzung von max. 5 Jahren werden energetische Vorgaben laut GEG 2020 nicht eingehalten.

Heizungsanlagen

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen mobilen Heizcontainer bzw. eine Wärmepumpe, dessen Gesamtheizlast ca. 320 kW beträgt.

Lüftungsanlagen

Die Belüftung der Wohneinheiten wird über Fensterlüftung sichergestellt.

Sanitäranlagen

Bestehende WC-Anlagen werden für die Mitarbeiter der Einrichtung in Stand gesetzt. Die Sanitären Anlagen für die Bewohner werden durch neu zu errichtende Wasch-Containern erstellt. Jedes Stockwerk bekommt, getrennt nach Geschlechtern, 1 Nasszelle mit 2 Duschen, 4 Waschbecken und 2 WC-Anlagen
Pro Stockwerk werden 3 Gemeinschaftsküchen mit Spülen und Kochstelle neu installiert.

Elektroanlagen

In den Bewohnerzimmern und in den Aufenthaltsräumen wird ein TV-Anschluss vorgesehen, der Internetanschluss als W-LAN für alle Wohneinheiten soll vorbereitet werden. Die Beleuchtung der Wohnräume erfolgt mit Langfeldleuchten, die Steuerung der Flure und Fluchtwege werden mit Bewegungsmeldern ausgeführt.

BMA

Nach Angaben der Brandschutzplanung werden einzelbatteriebestückte, kabelvernetzte Rauchmelder in allen Wohn-, Technik, Aufenthaltszimmer montiert, so dass bei Rauchalarm eines Melders alle den Alarm auslösen. Die Kochbereiche werden mit Wärmemeldern ausgestattet.

Außenanlagen

Das Gelände ist im Zuge der Wiederherstellung der Freiflächen instand zu setzen, dies beinhaltet sowohl Pflegeschnitte als auch Rodungen im Bereich der neu zu errichtenden Container. Auf der bestehenden Freifläche vor dem Gebäude soll eine Spielgelegenheit errichtet, sowie ca. 7 Stellplätze auf bereits bestehenden Pflasterflächen nachgewiesen werden.

III. Geplanter zeitlicher Ablauf

Die Realisierung der Maßnahme ist als Eigenregieprojekt des Hochbauamtes geplant, die Umsetzung soll durch einen Generalunternehmer erfolgen. Mit einer Nutzungsaufnahme ist bis Mitte 2026 zu rechnen, sofern es nicht zu signifikanten Störungen im Vergabe- und Bauablauf kommt und die erforderliche Priorisierung bei allen in der Umsetzung beteiligten Ämtern erfolgt.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Nach der aktuellen Kostenberechnung setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

| | | |
|--------|-------------|---|
| KG 200 | 75.000.- € | |
| KG 300 | 610.000.- € | |
| KG 400 | 665.000.- € | |
| KG 500 | 100.000.- € | |
| KG 600 | 50.000.- € | (teilweise Möblierung durch das Amt für Soziales) |
| KG 700 | 28.000.- € | |

Die Gesamtkosten belaufen sich somit brutto auf ca. 1.530.000,--€.

Im Investitionsprogramm 2024 – 2028 sind im UA 4358/00 bisher entsprechend der Kostenschätzung vom März 2024 1.154.000,--€ vorgesehen.

Der Differenzbetrag zur aktuellen Kostenberechnung in Höhe von 376.000,--€ wird bei HhSt 1.4658.9450 (Notwohnanlage Daimlerstraße; Erweiterungs-, Um- und Ausbauten) überplanmäßig bereitgestellt. Die Deckung erfolgt als Vorfinanzierung durch die Budgetrücklage D 2. Diese Mittelbereitstellung wird im Nachtragshaushalt 2025 durch Veranschlagung abgelöst.

Die Kostenerhöhung von 376.000,--€ wird bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms 2025 – 2029 entsprechend berücksichtigt.

Laufender Betrieb

Für den laufenden Betrieb der künftigen Notwohnungen im Gebäude wurde eine Kostenschätzung angefertigt, die von den derzeitigen Rahmenbedingungen in baulich ähnlichen Liegenschaften ausgeht. Demnach würden die jährlichen Kosten für Heizung, Wasser, Strom, Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Winterdienst und Grünpflege voraussichtlich ca. 62.000 € betragen.

Hinzu kommen etwaige Kosten für einen Sicherheitsdienst, falls ein entsprechender Bedarf festgestellt werden sollte, entsprechend der dann vorzunehmenden Ausschreibung. Im Hinblick auf die Personalkosten ist eine Stelle für Hausmeistertätigkeiten (EG 5) für die Liegenschaft vorzusehen.

Dem gegenüber steht die mögliche Gebührenerhebung für die Nutzung der Notwohnungen im Gebäude von bis zu rund 70.000 € jährlich, vorbehaltlich einer Anpassung der Gebührenstruktur entsprechend künftiger Kostenanalysen.

V. Beschlussnachverfolgung

Eine gesonderte Beschlussnachverfolgung findet nicht statt, da die Verwaltung im Ausschuss jährlich über den Umsetzungsstand des Obdachlosenkonzeptes 2022 berichtet.

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss Daimlerstraße II

Anlage 2: Klimavorbehalt

