

2021/409

öffentlich



Dezernat III
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:
2020/089; 2020/046

Beratungsfolge	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Kenntnisnahme)	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Kenntnisnahme)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Umbau EG & UG Eltinger Straße 8 - Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkunft mit Option auf bezahlbare städtische Mietwohnungen

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Im Gebäude Eltinger Straße 8 soll im Erdgeschoss und im Untergeschoss Wohnraum zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen geschaffen werden.
2. Von den von Büro Nixdorf Consult erstellten Planskizzen zum Umbau des Erdgeschosses sowie des Untergeschosses wird Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Umbau der Eltinger Straße 8 zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen mit Option auf spätere Nutzung als bezahlbare städtische Mietwohnungen die Leistung für die Planung auszuschreiben und zu vergeben.
4. Die Mittel werden im Haushaltsplan 2022 veranschlagt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
752200027026 Umbau EG und UG sowie Anbau Eltinger Straße 8	2022	0	150.000	Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplan 2022 zu veranschlagen.
752200027026 Umbau EG und UG sowie Anbau Eltinger Straße 8	2022	0	147.000	Die Verpflichtungs- ermächtigung ist im Haushaltsplan 2022 zu veranschlagen.
752200027026 Umbau EG und UG sowie Anbau Eltinger Straße 8	2023	0	147.000	Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplan 2022 zu veranschlagen.

Im Haushaltsplanentwurf 2022 sind keine Mittel für die Maßnahme veranschlagt.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Hintergrund

Am 28.04.2020 hat der Gemeinderat beschlossen, für das Wohn- und Geschäftshaus Eltinger Straße 8, Flurstücksnummer 3093/1, das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auszuüben.

In Vorlage 2020/089 werden als Grund für den Kauf städtebauliche Ziele benannt und ausführlich dargelegt. So umfasst Stadtumbaugebiet wesentliche Teile eines städtebaulichen Neuordnungsbereichs zwischen der historischen Altstadt und der sog. Neuen Stadtmitte. Ein wesentliches Ziel liegt dabei in der baulichen, strukturellen und funktionalen Aufwertung dieses Gebietes.

In dieses Gebiet fällt auch das sogenannte Postareal. Die Stadtumbauziele im Postareal beinhalten unter anderem im nordöstlichen Plangebiet eine Teilfläche (Grünfläche) entlang der Eltinger Straße in städtischem Eigentum zu halten, um (Flächen-) Optionen für andere verkehrliche Lösungen im dortigen Straßenraum offen zu halten. Auch soll die (neue) Gebäudekante an der Eltinger Straße deutlich vom Straßenraum zurückgesetzt werden. Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine vorausschauende Grundstückspolitik erforderlich. (siehe Vorlage 2020/ 046)

Bis die städtebaulichen Umsetzungen in dem Plangebiet erfolgen, ist eine Umnutzung des Erdgeschosses sowie des Untergeschosses der Eltinger Straße 8 vorgesehen.

Aktuelles Nutzungsverhältnis

Das Grundstück ist mit einem 2,5 geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches 1937 errichtet wurde. Die Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss zu einer Spielothek mit Cocktailbar wurde 2010 baurechtlich genehmigt. In den beiden Obergeschossen ist je eine Wohneinheit in Nutzung.

Die im Erdgeschoss eingerichtete Spielothek mit Cocktailbar wird nicht mehr betrieben.

Dem Pächter wurde auf Ende 2021 gekündigt, dieser hat bereits vorzeitig die Räumlichkeiten auf Ende Oktober 2021 geräumt.

Die Umnutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss kann angegangen werden.

Bedarfssituation – Unterbringung Obdachlose und Flüchtlinge

Bedarf besteht vor allem für die Unterbringung für Obdachlose und Flüchtlingen, insbesondere zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen.

Statistik

Stich-tag	Ge-samt	Fälle obdachlos					Fälle Anschlussunterbringung				
		Haushalte	Personen	Familien	Kinder	Allein-stehende	Haushalte	Personen	Familien	Kinder	Allein-stehende
31.12.2017	523	126	196	23	29	103	84	327	56	160	28
31.12.2018	638	144	227	27	37	117	134	411	71	187	63
31.12.2019	547	147	222	31	34	116	138	400	66	176	72
31.12.2020	580	145	219	34	41	111	135	361	58	160	77
31.10.2021	551	135	208	32	44	103	120	343	59	169	61

Unterbringungssituation

Die Unterbringungssituation nach wie vor äußerst angespannt.

Aufgrund der Situation auf dem freien Mietwohnungsmarkt und aufgrund von gesetzlichen Wohnsitzauflagen ist die Fluktuation in den bestehenden Unterkünften nach wie vor gering.

Seit Ende 2018 mit einem Höchststand an untergebrachten Personen sind mehrere Unterkünfte weggefallen, sei es durch Auslaufen von Mietverträgen oder anderweitiger Nutzung / geplantem Abbruch der Immobilie.

Im Rahmen der Anschlussunterbringung muss die Stadt Leonberg nach der vorläufigen Quote für 2021 43 Personen aufnehmen. Die Aufnahme für das Jahr 2021 ist noch nicht abgeschlossen, bis 31.10.2021 wurden 33 Personen aufgenommen.

Das Landratsamt Böblingen hat die Kommunen im Landkreis Ende September darüber informiert, dass sich die Zugangszahlen bis Mitte des Jahres 2021 mit monatlich ca. 25 Flüchtlingen auf niedrigem Niveau bewegten. Seit Juli haben sich die Zugangszahlen für den Landkreis auf rund 60 Personen erhöht und damit mehr als verdoppelt. Bekannt ist inzwischen zudem, dass die Erstaufnahmekapazitäten des Landes nahezu ausgeschöpft sind und die Landesaufnahme insgesamt ansteigt. Es ist davon auszugehen, dass dies kein vorübergehender Trend sein wird, sofern sich die Flüchtlingssituation nicht wesentlich verändert.

Daher muss die Stadt Leonberg für 2022 mit einer Aufnahmequote von ca. 80 Personen rechnen. Aus heutiger Sicht kann die voraussichtliche Aufnahmequote für 2022 mit dem vorhandenen Bestand an Unterkünften nicht erfüllt werden.

Der notwendige Bedarf an Wohnraum kann durch Anmietungen nicht gedeckt werden. Daher ist die Errichtung eigener Unterkünfte dringend notwendig.

Umbau

Zur Beurteilung der Umnutzung des Erdgeschosses sowie Untergeschosses wurde durch Architekturbüro Nixdorf Consult eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Maßgabe war die Prüfung bezüglich Umbau zwecks künftiger Nutzung als Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkunft mit 1-2 Personenzimmern.

Auch sollte die Option gegeben sein mit geringen weiteren Umbaumitteln künftig eine Nutzung als bezahlbare städtische Mietwohnungen zu erhalten. In Anlage 01 ist die aktuelle Planskizze vom EG und UG angefügt.

Wohnraum

Durch den Umbau wird eine Wohnmöglichkeit für ca. 8-10 Personen geschaffen.

Im Erdgeschoss entsteht eine Wohnfläche von ca. 115m² (für 6-8 Personen), im Untergeschoss eine Wohnfläche von ca. 40m² (für 2 Personen).

Die Eingriffe in die Bausubstanz sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die neue Raumaufteilung der Wohnung im Erdgeschoss erfolgt auch deshalb in Trockenbauweise. Im Untergeschoss soll der Anbau, welcher derzeit als Abstellraum genutzt wird, an die Wohnung angeschlossen werden.

Für den Umbau werden neben Trockenbauarbeiten zur Raumaufteilung auch Zwischenwände rückgebaut und Tischler-, Fliesen und Verglasungsarbeiten (Herstellen von Fensterflächen) sowie Bodenbelags- und großflächige Gebäudereinigungsarbeiten auszuführen sein.

Technik

Die technische Situation im Bestand ist über die Zeit gewachsen/erweitert worden und teils marode, sie muss angepasst werden.

Derzeit erfolgt die Versorgung von Heizung und Warmwasser für das Erdgeschoss durch Gastherme und Warmwasserbereiter im Untergeschoss.

Die Heizung des ersten Obergeschosses erfolgt durch einen gasbefeuerten Kachelofen. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Warmwasserbereiter aus dem Untergeschoß.

Die Heizung des zweiten Obergeschosses erfolgt ebenfalls über einen gasbefeuerten Kachelofen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Elektrospeicher über der Badewanne.

In Zukunft soll eine Zentrale Wärmeerzeugung mit Gasbrennwerttherme die Versorgung der Heizung sicherstellen. Eine Einzelabrechnung durch Wohnungsstationen und Wärmemengenzähler ist möglich. Die Wohnungsstationen übernehmen die Regelung der Raumbeheizung sowie die Warmwasserbereitung über Plattenwärmetauscher dezentral.

Kosten (brutto)

Im Rahmen der Machbarkeitsbetrachtung wurden die voraussichtlichen Kosten grob geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen.

Bauwerksarbeiten (inkl. Küche)	ca. 115.000 €
Technische Anlagen	ca. 113.000 €
<u>Nebenkosten</u>	<u>ca. 69.000 €</u>
Summe	ca. 297.000 €

Ziele der Maßnahme/ Weiteres vorgehen

Wie dargestellt soll durch den Umbau Wohnraum zur Aufnahme von Flüchtlingen im Wege der Anschlussunterbringung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz geschaffen werden.

Überdies bieten die Räumlichkeiten perspektivisch die Option der Nutzung als bezahlbare städtische Mietwohnungen.

Zur Umgestaltung des Erdgeschosses und Untergeschosses sollen im nächsten Schritt Angebote für Planungsleistungen eingeholt, die Planer beauftragt sowie die Planungstätigkeit begonnen werden.

Anlage/n

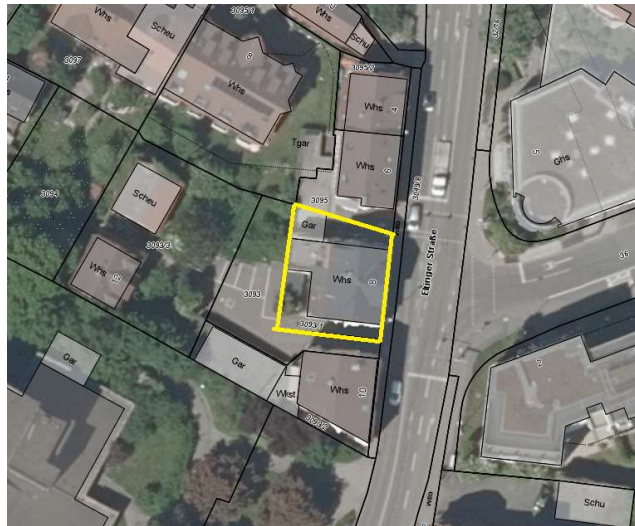
- 1 2021_409_Anlage_01 (öffentlich)

Anlage zu 2021/409 Umbau Eltinger Straße 8

- Sozialausschuss 01.12.2021
- Verwaltungsausschuss 08.12.2021
- Gemeinderat 14.12.2021

Umbau Eltinger Straße 8

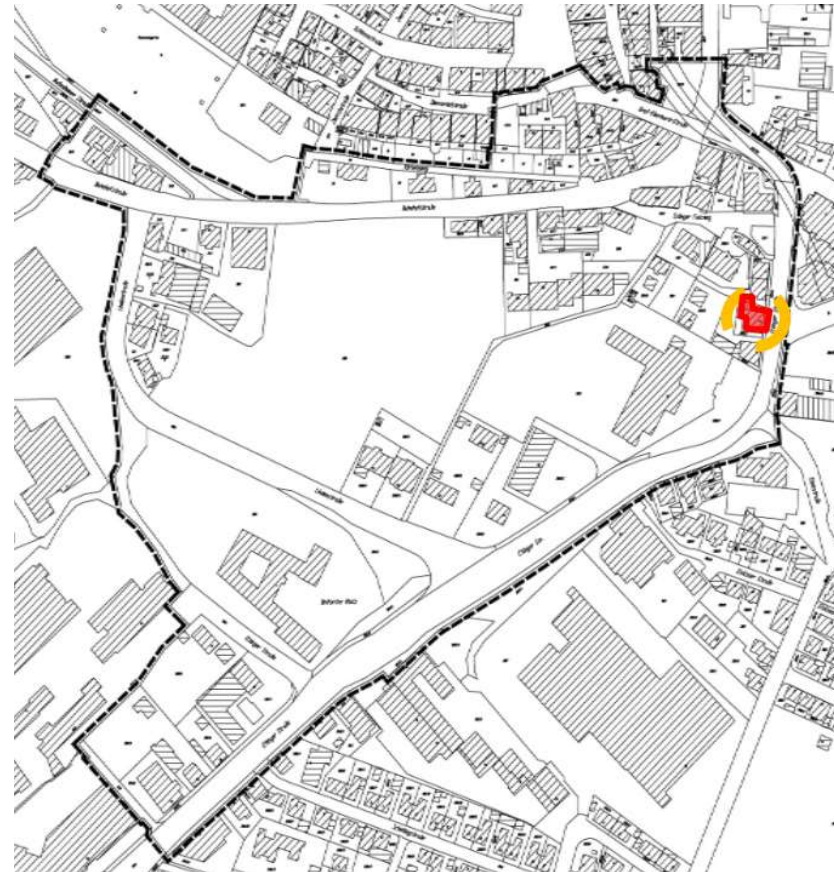
Lageplan



Grundstück 3093/1 – Eltinger Straße 8



Außenansicht

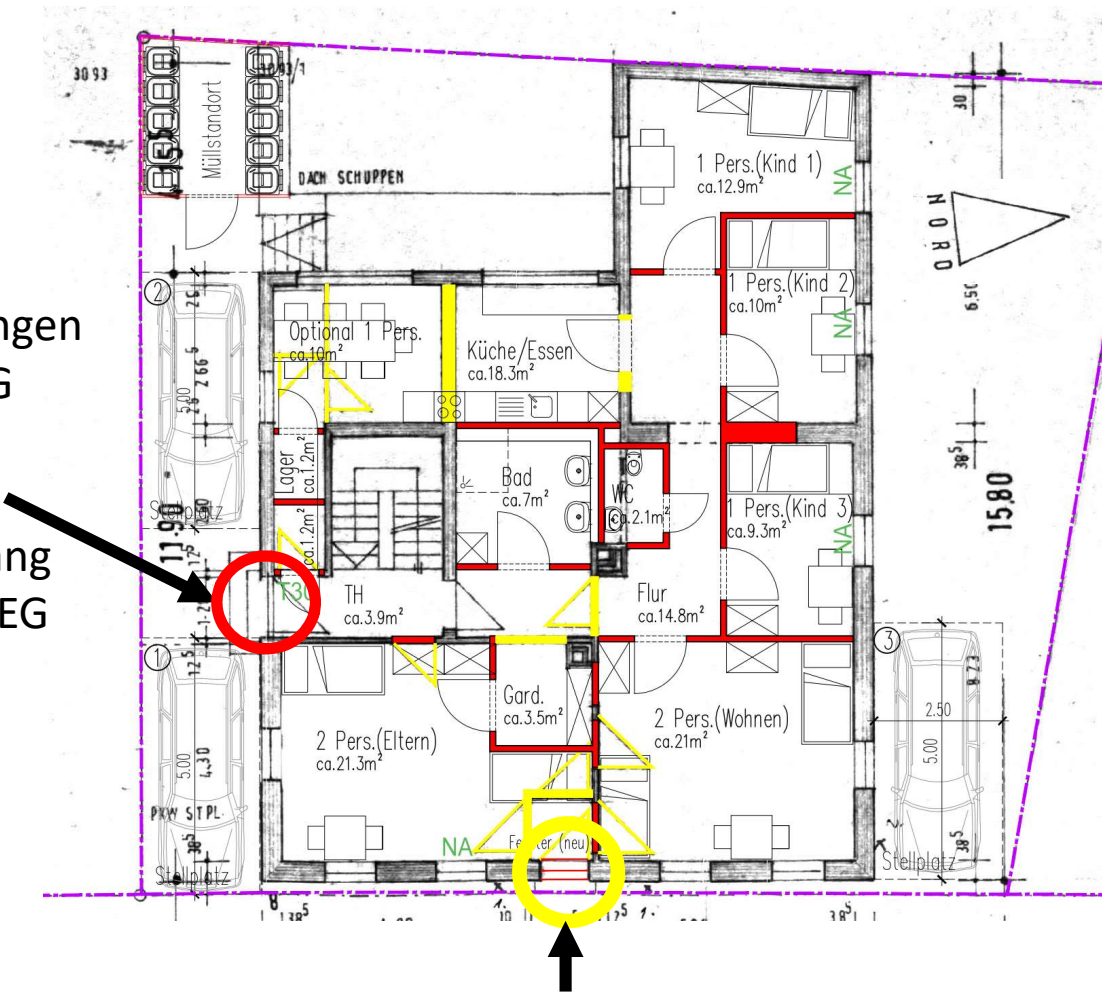


Stadtumbaugebiet

Umbau Eltinger Straße 8

Erdgeschoss

Eingang Wohnungen
01.OG/02.OG
Bestand
=
künftiger Eingang
01.OG/02.OG/EG



Eingang EG Spielothek bisher (Richtung Eltinger Straße)

- neueu
- Rückbau

