

**Betreff:****Sanierung der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III	19.08.2021
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	08.09.2021	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	22.09.2021	Ö

**Beschluss:**

„Der Sanierung der Wohnungslosenunterkunft in der Sophienstraße 1 wird zugestimmt. Die Gesamtkosten inklusive Brandschutzmaßnahmen betragen 315.000 Euro. Davon werden 169.500 € aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert, von denen die Stadt 1/3 der Kosten als Eigenanteil trägt. Die Kosten für die Brandschutzmaßnahmen in Höhe von 145.500 Euro werden von der Stadt getragen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz:**

Die Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 befindet sich im Sanierungsgebiet "Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt". Für die Sanierung ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorgesehen. Die Beschlusskompetenz liegt damit gem. § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig beim Planungs- und Umweltausschuss.

**Allgemeines:**

Beim Sanierungsobjekt in der Sophienstraße 1 handelt es sich um eine stadteigene Wohnungslosenunterkunft für Männer. Im Haus können bis zu 24 Männer im Rahmen der Gefahrenabwehr in Einzelzimmern untergebracht werden. Das Unterbringungskonzept sieht vor, dass bei den Bewohnern eine Mehrfachbeeinträchtigung als Voraussetzung für die Unterbringung in dieser niedrigschwellig betreuten Unterkunft vorliegt.

**Ausgangslage und Erläuterung der Planung:**

Aufgrund des Gebäudealters gibt es bauliche Gegebenheiten wie z.B. erhöhte Türschwellen, nicht barrierefreie Bade- und Duschwannen sowie optimierungsbedürftige Beleuchtungssituationen im Treppenhaus und in den Fluren, die eine barrierefreie Nutzung erschweren. Durch die Sanierungsarbeiten soll das Haus barriereärmer gestaltet werden, sodass vor allem das Verletzungsrisiko durch Stürze - insbesondere für die z.T. älteren und mobil eingeschränkten Bewohner der Unterkunft - minimiert wird. Zudem zeigt das Haus deutliche Verschleißerscheinungen. Hier sind insbesondere beschädigte Zimmerböden hervorzuheben. Durch den Einsatz eines robusteren Bodenbelags sollen Instandhaltungsarbeiten bzw. -kosten minimiert und die Bausubstanz besser geschützt werden.

Zusammenfassend sind folgende Hauptarbeiten vorgesehen:

- Erneuerung der Fußbodenbeläge in Fluren und Wohnräumen
- Sanierung von drei Duschräumen mit dem Einsatz möglichst ebenerdiger Duschwannen

- Sanierung von drei Badezimmern inkl. Fliesenpiegel und Sanitärobjekten; davon eine Erneuerung der Badewanneneinheit und zwei Installationen von möglichst barrierearmen Duschwannen
- Installation von Bewegungsmeldern und LED-Beleuchtung in den Fluren und im Treppenhaus
- Rückbau eines Badezimmers und Herstellung eines Küchenraumes im Rahmen der Schaffung eines zweiten Fluchtweges

Zur Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorschriften sind weitere Maßnahmen notwendig, die aus Effizienzgründen im Zusammenhang mit den o.g. Sanierungsarbeiten ausgeführt, jedoch nicht aus Städtebaufördermitteln finanziert werden.

**Realisierung und Gesamtkosten:**

Ursprünglich war für die Sophienstraße 1 nur eine Umgestaltung des Innenhofes in der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" (s. Vorlage 19-11460) vorgesehen. Da allerdings auch das Gebäude erheblichen Sanierungsbedarf aufweist, werden zusätzlich zu der Maßnahme für die Hofgestaltung Finanzmittel für die Gebäudesanierung bereitgestellt. Die Kosten für die zusätzlichen Maßnahmen von rund 169.500 Euro können durch Kostenanpassungen bei anderen Maßnahmen kompensiert werden. Die Planungen für die Hofgestaltung werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgestellt.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen (brutto):

Baukonstruktion	90.500 Euro
Technische Anlagen	32.000 Euro
Ausstattung	3.000 Euro
<u>Baunebenkosten</u>	<u>44.000 Euro</u>
<b>Gesamtkosten (Finanzierung aus StBauFM)</b>	<b>169.500 Euro</b>
Brandschutzmaßnahmen	145.500 Euro
<b>Sanierungskosten insgesamt</b>	<b>315.000 Euro</b>

Die Kosten für die Gebäudesanierung ohne Brandschutz in Höhe von 169.500 Euro werden aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Der dabei erforderliche städtische Drittanteil beträgt 56.500 Euro. Für die Brandschutzmaßnahmen beteiligt sich die Stadt mit einem zusätzlichen Anteil von 145.500 Euro. Damit beträgt der Anteil der Stadt insgesamt 202.000 Euro.

Die Ausschreibung der Maßnahme soll in 2021 und die Durchführung in 2022 erfolgen. Für die Gebäudesanierung ohne Brandschutz stehen im Projekt „FB 61 Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ im Haushalt 2021 / IP 2020-2024 nach derzeitigem Stand ausreichend Haushaltssmittel für die Jahre 2021/2022 zur Verfügung.

Über den Haushalt 2022 wird der Rat voraussichtlich im März nächsten Jahres entscheiden. Die noch erforderlichen Haushaltssmittel für den Brandschutz werden im Rahmen der Haushaltplanung 2022 haushaltsneutral durch Mittelumsetzungen zur Verfügung gestellt.

Der Sanierungsbeirat "Westliches Ringgebiet" wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 2. September 2021 einbezogen. Die Vorlage und das Abstimmungsergebnis erhält der AfSG zur Kenntnis.

Hornung

**Anlage/n:**

keine