

Nikolausheim; Vorstellung Gebäudeentwicklungskonzept und Kostenschätzung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	20.05.2021	Stadt Landshut, den	07.05.2021
Sitzungsnummer:	17	Ersteller:	Gahr, Stefan

Vormerkung:

Allgemein:

Das Gebäude des Nikolausheimes an der Bauhofstraße 7 dient dem Aufenthalt von Personen, welchen eine Obdachlosigkeit droht. In allen 3 Geschossen befinden sich Wohnräume. Im Erdgeschoss ist derzeit zusätzlich noch eine Hausmeisterwohnung, diese wird Ende Mai 2021 frei. Der Baukörper erstreckt sich entlang der Bauhofstraße und ist als einhüftiger Grundriss ausgeführt. Die Flure befinden sich an der Nordwestseite des Gebäudes, ebenso wie der Haupteingang. Die Zimmer liegen in entgegen gesetzter Richtung, besitzen eine Vorzone mit kleiner Küchenzeile, Garderobe und sind im Normalfall als Doppelbelegung vorgesehen. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Massivbau, der aus energetischer Sicht nicht den heutigen Standards entspricht (Verglasungen etc.).

Ausgangslage:

Das Gebäude wurde 2018/2019 mit einer neuen Dachdeckung und neuen Anstrich an Fassade und Fenster versehen. 2020 wurde eine Rampe gebaut, die einen barrierefreien Zugang zum Gebäude ins Erdgeschoss sichert.

Die Räumlichkeiten im Innenbereich wurden in den letzten Jahren mit überschaubarem Aufwand im Bauunterhalt behandelt. Ein Sanierungsbedarf ist daher gegeben. Diesbezüglich sind Überlegungen und Entscheidungen über die Zukunft des Gebäudes zu treffen. Das 2019 erstellte Brandschutzkonzept zeigt deutliche Brandschutzdefizite auf. Der Bau des 2. baulichen Rettungsweges hat oberste Priorität und sollte durch die Mindestmaßnahme Fluchttreppenturm an der Nordwestfassade des Gebäudes sichergestellt werden.

Treppenturm:

Zur Sicherung des 2. baulichen Rettungsweges, der die vollständige Nutzbarkeit des 3. Geschosses ermöglicht, wird an der Nordwestfassade eine neue Außentreppe aus Stahl geplant. Wie im Brandschutzkonzept ausgeführt, ist dies ein wichtiger Faktor zur Verbesserung der Rettungswegsituation im gesamten Gebäude. Für den Bau der Fluchttreppe sind Haushaltsmittelreste von 140.000 € vorhanden. Weitere Brandschutzdefizite können im Zuge der Arbeiten am Fluchttreppenturm bearbeitet werden. Hierzu sind ggf. noch Mittel aus dem Budget Bauunterhalt erforderlich.

Allgemeines zur Konzepterstellung:

Im Zusammenhang zur Verbesserung der Wohnverhältnisse wurden vom Baureferat drei Grobkonzepte erarbeitet und mit dem Sozialamt abgestimmt. Diese Konzepte thematisieren die unabdingbar notwendigsten, wünschenswert zusätzlichen und erweiterbaren Maßnahmen.

Konzept 1: notwendige Maßnahmen am Gebäude

- Akuter Handlungsbedarf besteht in den Bereichen Brandschutz, HLS und in der Ausstattung der Zimmer.
- Eingriffe sind notwendig in den Zimmern, Fluren und Sanitärräumen.
- Erneuert werden sollten Bodenbeläge, Anstriche, Sanitärzellen, Zimmertüren, Flurabschlusstüren, Möblierungen, Verkabelungen und notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen.

- Der Bauablauf sieht eine stockwerksweise Sanierung vor.
- Einbindung eines sozialpädagogischen Konzeptes durch Umgestaltung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Hausmeisterwohnung) in Abstimmung mit dem Sozialamt.
- Der Anbau des Fluchttreppenturmes hat Priorität.

Kostenschätzung anhand von Kennwerten: ca. 1.300.000 € - 1.500.000 €

Konzept 2: wünschenswerte Maßnahmen am Gebäude

- Zusätzlich zu den notwendigen Maßnahmen sollten Erneuerungen des Kanal- und Heizungssystems am Gebäude erfolgen.
- Das Brandschutzkonzept sieht zusätzlich Verbesserungen und Ertüchtigungen an der Decke und Boden vor, die brandschutztechnische Defizite aufzeigen.

Kostenschätzung anhand von Kennwerten: Mehrkosten zu Konzept 1 : ca. 1.000.000 €

Konzept 3: erweiterbare Maßnahmen am Gebäude

Durch die Überlegungen für eine zukunftsfähige und langfristige Strategie am Standort werden auch Konzepte für eine städtebauliche Nachverdichtung in Form eines Erweiterungsbaus in Betracht gezogen. Die Ausnutzung der vorhandenen Freifläche innerhalb der bereits bestehenden Bebauung kann dabei als Chance gesehen werden um ein neues Quartier, steigende Wohnqualität und neue sozialpädagogische Konzepte entstehen zu lassen.

- Erweiterung bzw. Anbau an den bestehenden Flur in Richtung Nordwesten.
- Schaffung von zusätzlichen ca. 30 Wohnungen am Standort.
- Entzerrung des Bauablaufes durch Wechsel der Bewohner zwischen den Bauabschnitten BA1 (Neubau) und BA2 (Sanierung Bestand).

Kostenschätzung anhand von Kennwerten: Mehrkosten zu Konzept 2: ca. 3.000.000 €

Im Austausch mit dem Sozialamt ist eine Entflechtung durch eine Verteilung der Bewohner im Stadtgebiet über mehrere Standorte als sinnvoller und wünschenswerter zu betrachten. Dadurch werden soziale Spannungen und potentielle Konfliktherde vorgebeugt. Unter diesem Aspekt schlägt die Verwaltung vor -auch in Anbetracht der gegebenen Haushaltssituation- das Konzept 1 weiter zu verfolgen. Bevor eine weitere Bearbeitung durch das Baureferat erfolgt empfiehlt es sich, dass vom Sozialamt künftig vorgesehene Nutzungskonzept im Sozialausschuss zu behandeln und das Ergebnis als Grundlage für die weiteren baulichen Maßnahmen zu verwenden. Die daraus resultierenden Kosten sind in den HH 2020 ff. einzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die erforderliche brandschutztechnische Ertüchtigung des Nikolausheims zur Erhöhung der Kapazitäten insbesondere mittels eines zweiten baulichen Rettungswegs wird zugestimmt.
3. Auf Basis eines im Sozialausschuss behandelten Konzeptes werden die weiteren Planungen fortgesetzt und die Gesamtproblematik im Plenum behandelt.

Anlagen:

Anlage 1 – Position Außentreppe (Lageplan)

Anlage 2 – Konzept 1 - Erdgeschoss/Obergeschoss (Grundrisse, Schnitt)

Anlage 3 – Konzept 3 - erweiterbare Maßnahmen (V1 Lpl., V2 Lpl.)