STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1546/2018

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Umbau Haus Hasenheide: Anmeldung eines Mehrbedarfs			
TOP - Nr.	3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	13.06.2018	
Verfasser	Hörtl, Doreen	Zuständiges Amt	Amt 3 Amt 2 Amt 4	
Sachgebiet	Stabsstelle Soziale Angelegenheiten	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	17.07.2018	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, für den Umbau des ehemaligen Hotels Hasenheide überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 85.000,00 € zu genehmigen.

Referent/in	Halbauer / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in	Schwarz / SPD	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz		keine	
Umweltauswirkungen		keine	
Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	335.000,00 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			85.000,00 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			420.000,00 €
Folgekosten	Jährlich	Betriebskosten	€

Sachvortrag:

Im April vergangenen Jahres hat der Stadtrat beschlossen, das Hotel Hasenheide zum Zweck der Obdachlosenunterbringung zu erwerben. Anschließend wurden Kaufverhandlungen geführt. Nach der Einigung über die Kaufbedingungen wurde der Kaufvertrag am 13.09.2017 notariell beurkundet.

Die Übergabe des Objektes erfolgte am 20. Dezember 2017, so dass der Stadt das Haus ab Ende Dezember 2017 zur vollständigen Besichtigung und Planung zur Verfügung stand.

Seitdem hat das SG 45 Hochbau die Federführung bei der Umplanung. In enger Absprache mit der Stabstelle Soziale Angelegenheiten, dem SG 24 Immobilienmanagement und dem SG 32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung werden der Brandschutz und die notwendigen Arbeiten zur zweckgerechten endgültigen Nutzung des Hauses geplant und seit Mitte Juni 2018 umgesetzt.

Die ersten Baumaßnahmen in Höhe von ca. 30.000 € wurden bereits im Februar und März 2018 für die Interimslösung der Notschlafstelle der Caritas (genannt KAP) ausgeführt. Diese Maßnahmen dienen auch der späteren Nutzung des Gebäudes. Durch den zeitigen Einzug der KAP werden bereits seit April 2018 Mieteinnahmen generiert.

Durch die intensive Beschäftigung mit der Struktur des Objektes hat sich gezeigt, dass dieses Haus weit mehr Nutzungsmöglichkeiten bietet, als zunächst angenommen. Da es dem Stadtrat Sorge bereitet hat, dass man mit diesem Objekt einen weiteren Brennpunkt in der Hasenheide schafft, hat das Amt 3 ein variables Nutzungskonzept erarbeitet, das nicht nur auf die Beseitigung des Notstandes bei der Obdachlosenunterbringung abzielt, sondern auch einer Stigmatisierung der Adresse entgegenwirken und das soziale Umfeld fördern soll:

- Von den beschlossenen 59 Plätzen der Unterbringung werden 9 Plätze durch die Notschlafstelle KAP belegt. Dies hat mehrere Vorteile: für diese Plätze erreichen wir eine vertraglich festgeschriebene 100%ige Auslastung, die bereits bestehende enge Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unterbringung und der KAP wird durch die räumliche Nähe erleichtert, und bei einem Katastrophenfall kann die Nachtbereitschaft der KAP erste Schritte im Haus einleiten (z.B. Verständigung der Polizei).
- Im südlichen Bereich des Hauses sollen (nach Umsetzung der KAP im Herbst) im ersten Obergeschoss 5 Büros bzw. Gruppenräume entstehen, die von sozialen Organisationen, die Dienstleistungen und Hilfen für Brucker Bürger anbieten, genutzt werden. Die Räume sollen gegen Nutzungsgebühr vergeben werden. Dies würde die jährlichen Einnahmen erhöhen.
- Dazu wird im gleichen Stockwerk ein Apartment für die Personalstelle der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Dieses soll zur kurzzeitigen Unterbringung von neu angeworbenen städtischen Mitarbeitern dienen, die hier auf Wohnungssuche sind. Bei Belegung wird eine Nutzungsgebühr fällig.
- Die Parkplätze auf der Ostseite des Hauses werden teilweise von Mitarbeitern einer nahegelegenen Firma genutzt. Dies soll auch weiterhin so bleiben. Die

Vermietung von 20 Stellplätzen ist nun vertraglich geregelt und erhöht damit ebenfalls die jährlichen Einnahmen.

- Die Küche des Gasthausbereichs im südlichen Teil des Hauses ist ebenfalls an einen privaten Nutzer im Rahmen eines befristeten Mietvertrages vergeben und wird durch ihn gerade umgeräumt und gereinigt. Er nutzt die Räumlichkeiten zur Vorbereitung und Lagerung von Lebensmitteln für seinen Foodtruck. Neben den Mieteinnahmen gibt es auch erste Absprachen, dass der Nutzer einmal in der Woche vor Ort kocht und verkauft. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für die Bewohner des Hauses Kochangebote zu machen.
- Die Nutzung des alten Gastraums des Hotels ist noch nicht endgültig geplant. Dieser Bereich soll zunächst als variabler Raum, z.B. für Gruppenarbeit, zur Verfügung stehen.

All diese Maßnahmen werden ohne Beeinträchtigung der Platzzahlen bei der Unterbringung vorgenommen. Sie verursachen keinen Mehrbedarf an Finanzmitteln, sondern werden die jährlichen Einnahmen erhöhen. Der Abschluss der Umbaumaßnahmen ist für Mitte Oktober 2018 geplant, so dass das Objekt voraussichtlich ab Ende Oktober belegt werden kann.

Leider kann der genehmigte Kostenrahmen aus nachfolgend beschriebenem Grund nicht gehalten werden:

Ohne ein endgültiges Nutzungskonzept und vertiefte Untersuchungen zum genauen baulichen / brandschutztechnischen Zustand des Bestandsgebäudes wurden im Juli 2017 Mittel für den Haushalt 2018 in Höhe von 310.000,00 € und für 2019 in Höhe von 25.000,00 € angemeldet.

Bei der Entkernung wurden bauliche Mängel festgestellt. Dazu kommen zusätzliche Ausgaben für die Barrierefreiheit, um eine zielgruppenangepasste Nutzung bei der Unterbringung zumindest in Teilen des Hauses zu erreichen.

Die derzeitige Kostenschätzung nach zwischenzeitlichen Ausschreibungen beläuft sich auf 420.000,00 € brutto. Der Fehlbetrag von 85.000,00 € begründet sich folgendermaßen:

- 30.000,00 € Mehrkosten für eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage. Dadurch werden bauliche Mängel des Hauses beim Brandschutz kompensiert. Eine vorteilhafte Begleiterscheinung ist der Wegfall der Beschränkung der Bettenzahl bzw. der Anzahl der Personen, die das Haus nutzen. So können unter anderem soziale Einrichtungen Gruppen- und Beratungsarbeit anbieten, was der Nutzungsgenehmigung im Gewerbegebiet entgegen kommt.
- 20.000,00 € Mehrkosten für eine Blitzschutzanlage. Beim Kauf des Hauses hat man für die Kostenschätzung der Umbaumaßnahmen das Gutachten der vom Vorbesitzer hinzu gezogenen Architekten zu Grunde gelegt. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die darin vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichend waren, um den heutigen Standards beim Brandschutz zu genügen. Ohne die Blitzschutzanlage wird es keine Genehmigung für den Betrieb des Hauses geben.
- 10.000,00 € für eine externe Brandschutz-Prüfung. Zum Zeitpunkt des Hauskaufs war es geplant, das nördliche zweite Obergeschoss nicht zu nutzen, da die Pla-

nung eines zweiten Rettungsweges kritisch gesehen wurde. Nun hat sich aber gezeigt, dass es doch Möglichkeiten gibt, dieses Geschoss für eine Unterbringung zu nutzen. Dies muss allerdings durch eine Brandschutz-Prüfung bestätigt werden. Ein Vorteil einer Nutzung dieses Bereichs wäre die Möglichkeit, Zimmerbelegungen in anderen Teilen des Hauses bei Bedarf zu entzerren. Darüber hinaus könnten bei Bedarfsspitzen kurzzeitige Überbelegungen (über die Anzahl von 59 Betten hinaus) zugelassen werden, was eine Arbeitsentlastung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unterbringung bedeutet. Die Belegung teurer Hotel- oder Pensionsplätze kann vermieden werden.

- 25.000,00 € Mehrkosten für den neu zu schaffenden barrierefreien Zugang: Der barrierefreie Zugang vom Hof aus ermöglicht ein sinnvolles Raumnutzungskonzept (da im Haus verschiedenartige Nutzungen geplant sind) und schafft erstmalig die Möglichkeit zur behindertengerechten Unterbringung. Diese Möglichkeit hat sich erst nach Kauf des Hauses erschlossen und war in der ersten Finanzkalkulation noch nicht eingerechnet.
Die Mehrkosten beinhalten die Maurerarbeiten inklusive einer neuen Eingangstür, eine Außenstahlterasse und einen Plattformlift.

Durch die im Sachvortrag beschriebenen Maßnahmen können jährliche Mehreinnahmen im fünfstelligen Bereich generiert werden. Allein bei einer Vermietung der Büroräume nach marktüblichen Mietkonditionen ist mit einer Amortisation nach 5 Jahren zu rechnen. Darüber hinaus ist in Betracht der nach wie vor hohen Obdachlosenzahlen mit einer nahezu vollständigen Auslastung der Betten zu planen (Der Finanzplan zum Kauf des Hauses im April 2017 ging von einer rechnerischen Größe von 80% Belegung aus).