



Landeshauptstadt Schwerin • Die Oberbürgermeisterin • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin



Die Oberbürgermeisterin

An die Damen und Herren Mitglieder  
des Hauptausschusses

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin  
Zimmer: 6.030, Aufzug C  
Telefon: 0385 545-1000  
Fax: 0385 545-1019  
E-Mail: ob@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Datum

Ansprechpartner/in

2010-11-10

Sehr geehrte Damen und Herren,

Fractionen der Stadtvertretung und interessierte Bürgerinnen und Bürger haben in den vergangenen Tagen zahlreiche Anfragen zum beabsichtigten Standort und zum Gebäude einer Wohnungslosenunterkunft eingereicht, die nachfolgend zusammengefasst beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Angelika Gramkow

**Hausanschrift:**  
Landeshauptstadt Schwerin  
Die Oberbürgermeisterin  
Am Packhof 2 – 6  
19053 Schwerin

Telefonzentrale: +49 385 545-0  
Internet-Adresse: www.schwerin.de  
E-Mail-Adresse: info@schwerin.de

**Öffnungszeiten:**  
Mo. 08:00 – 16:00 Uhr  
Di. 08:00 – 18:00 Uhr  
Mi. geschlossen  
Do. 08:00 – 18:00 Uhr  
Fr. 08:00 – 13:00 Uhr  
Erweiterte Öffnungszeiten BürgerBüro:  
Jeden 1. u. 3. Sa. im Monat  
09:00 – 12:00 Uhr

**Erreichbar mit der Straßenbahnlinie 1**  
bzw. mit den Buslinien 5, 7, 8, 10/11  
Haltestelle Hauptbahnhof  
oder mit den Straßenbahnlinien 2, 4  
und den Buslinien 12, 14  
Haltestelle Stadthaus

**Parkmöglichkeit:**  
Tiefgarage Stadthaus

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin 370 019 997 (BLZ 140 520 00)  
Deutsche Bank AG Schwerin 3 096 500 (BLZ 130 700 00)  
Postbank Hamburg 7 358 201 (BLZ 200 100 20)  
VR-Bank e.G. Schwerin 28 800 (BLZ 140 914 64)  
Commerzbank 2 027 845 (BLZ 140 400 00)  
HypoVereinsbank 19 045 385 (BLZ 200 300 00)

**Frage:**

Wie wird der bauliche Zustand des Gebäudes insgesamt bewertet, welche baulichen Mängel liegen im Einzelnen vor, warum werden während der Herrichtung des Gebäudes keine Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt?

**Antwort:**

Es handelt sich um einen Bau, der um 1960 in Massivbauweise errichtet wurde. In einem Gutachten vom 19. Juli 2005 wurde eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren prognostiziert unter Berücksichtigung teilweise unterlassener Bauunterhaltung zu diesem Zeitpunkt.

Es gibt keine baulichen Mängel, die eine Nutzung der Immobilie nicht zulassen würden. Eine Asbestbelastung ist nicht gegeben. Das Haus A und der Verbinder sind mit Wellasbest (hartgebundenes Asbest) eingedeckt. Dies ist aber nicht sanierungspflichtig (für den Zeitraum der Errichtung der Immobilie nicht ungewöhnlich, hier liegt keine Belastung vor). Es kann nach dem Gutachten vom 19. Juli.2005 davon ausgegangen werden, dass gesundheitliche Schäden nicht zu erwarten sind.

Der leistungsmäßig mögliche zu realisierende Umfang an Bauleistungen wird aus Kosten- und Zeitgründen auf das notwendige Maß begrenzt. Maßnahmen zur Energieeinsparung können partiell und sukzessive auch bei laufendem Betrieb realisiert werden, bauordnungsrechtlich relevante Probleme wurden mit der Genehmigungsbehörde zur erforderlichen Nutzungsänderung und den Maßnahmen zur Energieeinsparung nach EnEV 2009 in Vorgesprächen geklärt.

Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der EnEV 2009 sind in der Vorlage bis zu 100.000,- € benannt worden.

**Frage:**

Ist die vorgesehene Nichtnutzung des Kellers hinreichend geeignet, um etwaige gesundheitliche Schäden durch feuchtes Mauerwerk auszuschließen? In welchem Umfang bestehen (überhaupt) Feuchtigkeitsschäden. Weshalb hindert die Feuchtigkeit im Keller die weitere Nutzung als Kindergarten, hindert aber - offensichtlich nicht – die Nutzung als Wohnungslosenunterkunft? Was passiert, wenn die Feuchtigkeit und der Schimmel weiter nach oben steigen?

**Antwort:**

Lt. Gutachten vom 19. Juli 2005 / Sachverständiger Dipl. Ing. Jerratsch wurde durch Probenentnahmen ermittelt, dass der Kellerbereich mit Aufenthaltsräumen (Haus A) gering bis mäßig mit Schimmelpilzen belastet war, woraus sich ergebe, dass dieser Bereich für den Aufenthalt von Kindern wenig geeignet sei.

Der Zustand der Immobilie konnte durch vorgenommene bauliche Maßnahmen, in den vergangenen Jahren deutlich verbessert werden.

Es wurden alle Entwässerungsgrundleitungen erneuert, der Bauteil Haus A wurde straßenseitig komplett freigelegt und gegen aufsteigende Feuchtigkeit gesperrt, in beiden Kellerbereichen Haus A und Haus B wurde Pumpen eingebaut mit Schwimmerschaltung um bei möglichen Rückstau oder Schichtenwasser die Trockenheit der Immobilie zu gewährleisten. Auch ein konsequentes Lüften des ehemaligen Betreibers sorgte hier für eine deutliche Verbesserung der Situation.

All diese Maßnahmen zeigen sich in den vergangenen Jahren als erfolgreich, so dass eine Schimmelbelastung im Kellerbereich derzeit nicht erkennbar ist.

Eine erneute Feuchtigkeits- und Schimmelbildung im Kellerbereich ist nach heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Es gibt aktuell in einem unbeheizten Nebenraum (Lagerraum – Küche) und in einem Raum im Dachgeschoß durch geringfügige Dachundichtheiten kleine Feuchteschäden. Diese sind in der Kostenschätzung berücksichtigt. In 2008 erfolgte bereits eine größere Dachreparatur.

**Frage:**

Welche Ausgaben für bauliche Maßnahmen sind insgesamt mit der Inbetriebnahme zu erwarten? Ist der in der Vorlage genannte Betrag in Höhe von 115.000 Euro auskömmlich? Wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 angefertigt? Worin lagen anderenfalls die Hinderungsgründe und weshalb wurde auf die Erstellung einer Kostenschätzung verzichtet? Warum ist der jetzige Vorschlag seinerzeit nicht als geeignet angesehen worden?

**Antwort:**

Die Gesamt-Kostenschätzung beträgt 115.000,- €. Bei der Kostenschätzung wurden bereits bekannte bauordnungsrechtliche Belange einschließlich Brandschutz berücksichtigt.

Die Aufstellung des ZGM zur Herrichtung des Gebäudes zum Nutzungszwecke (keine Sanierung der Immobilie) umfasst folgende Positionen:

<input type="checkbox"/>	Geschätzte Kosten Herrichtung	115.000,- €
<input type="checkbox"/>	Metallbauarbeiten	= 15.000,- €
<input type="checkbox"/>	Tischlerarbeiten	= 12.000,- €
<input type="checkbox"/>	Maurer/Trockenbau/Putz	= 17.000,- €
<input type="checkbox"/>	Malerarbeiten	= 20.000,- €
<input type="checkbox"/>	Belagsarbeiten	= 15.000,- €
<input type="checkbox"/>	Heizung/Sanitär	= 22.000,- €
<input type="checkbox"/>	Elektroarbeiten	= 8.000,- €
<input type="checkbox"/>	Außenanlagen	= 6.000,- €

Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass ein geeignetes Gebäude ab dem zweiten Quartal 2010 bereits für notwendige Umbaumaßnahmen zur Verfügung stehen musste. Dies traf auf das Gebäude Mittelweg 9 jedoch nicht zu, da bekannt war, dass die Nutzung als Kita noch bis Anfang 2011 andauern würde.

Daher wurde nur eine überschlägige Einschätzung der Kosten und Nutzungsmöglichkeit vorgenommen, die nunmehr mit den aufgeführten Positionen konkret untersetzt worden ist.

**Frage:**

Warum geht die Vorlage von einer zwanzigjährigen Nutzungszeit aus, welchen Einfluss hat der feuchte Keller des Gebäudes auf diese Nutzungszeit, weshalb ist die Feuchtigkeit im Gebäude unbeachtlich?

Warum wird (...) nur eine Mietdauer von sechs Jahren im Mietvertragsentwurf berücksichtigt?

Worin besteht bzw. wie hoch ist der Unterschied der Betriebskosten zwischen der jetzigen Wohnungslosenunterkunft im Sinne des Ordnungsrechts und einer stationären Sozialeinrichtung im Sinne des achten Kapitels des SGB XII?

**Antwort:**

Es wird eine zwanzigjährige Nutzungszeit zum Zwecke der organisatorischen und haushaltsrechtlichen Planungssicherheit angestrebt.

Der Betrieb soll bewusst nur für 5 Jahre, gegebenenfalls mit einer Verlängerungsoption, vergeben werden.

Daher sind Gebäudeverantwortlichkeit und Betrieb voneinander zu trennen.

Die Betriebskosten sind abhängig vom Zustand des Gebäudes und seiner Nutzung. Die Unterbringung zur Gefahrenabwehr soll in trockenen, geheizten Räumen erfolgen, um das Nächtigen und/oder den dauernden Aufenthalt im öffentlichen Raum zu vermeiden/abzuwehren.

Stationäre Sozialeinrichtungen im Sinne des SGB XII gibt es viele, wenn aber eine Einrichtung auf Grundlage des § 67 SGB XII gemeint ist, bietet sie ein hohes Maß an persönlicher Betreuung und Versorgung, was mit entsprechenden Personalkosten verbunden ist. Zudem wäre dies eine Einrichtung, für die durch den KSV Kostensätze verhandelt werden müssten. Eine solche Einrichtung wird von der Verwaltung nicht angestrebt.

**Frage:**

Sind Leistungen auszuschreiben, wenn ja, in welchem Umfang? In welchem Umfang kann auf Ausschreibungen verzichtet werden. Ist die pauschale Behauptung aus der Einwohnerversammlung korrekt, dass gar nicht oder europaweit auszuschreiben ist? Gibt es hier nur schwarz oder weiß und nichts dazwischen?

**Antwort:**

Die Frage nach dem Erfordernis einer Ausschreibung und ihrem Umfang wird abschließend mit der Beschlussvorlage zum Betrieb einer Wohnungslosenunterkunft zu klären sein.

Die aktuellen Überlegungen der Verwaltung haben das Ziel, den gegenwärtigen Status der Unterbringung der Menschen im Wesentlichen beizubehalten.

Neben der reinen Unterbringung ist eine Grundversorgung mit täglichen Bedarfen wie Nahrung, hauswirtschaftlichen Dienstleistungen und Sicherung der persönlichen und häuslichen Hygiene zu gewährleisten. Es soll den Bewohnern im Haus täglich die Möglichkeit der Einnahme einer warmen Mahlzeit angeboten werden. Es ist sicherzustellen, dass die Sanitärbereiche der Unterkunft mindestens täglich vollständig gereinigt werden. Soweit erforderlich, muss dies auch im unmittelbaren individuellen Wohnbereich erfolgen.

Durch einen Standortwechsel sollen weder die rechtlichen Grundlagen des derzeitigen Angebotes noch die Finanzierungs- und Betreuungsleistungen dem Grunde nach tangiert werden. Ziel ist es, die niedrigschwelligen Hilfen für den betroffenen Personenkreis zu möglichst geringen Kosten für die Zukunft zu sichern.

**Frage:**

Wie hoch wären Zusatzkosten

- a) für barrierefreies Bauen,
- b) bei Beachtung des Einrichtungsqualitätsgesetzes M-V sowie
- c) bei Anwendung der EnEV 2009 ?

**Antwort:**

zu a) für barrierefreies Bauen:

Hier entstehen nach gegenwärtigem Stand keine Zusatzkosten. Das Erdgeschoss ist barrierefrei erreichbar, zum Souterrain führt eine Rampe.

zu b) Beachtung des Einrichtungsqualitätsgesetzes M-V:

Die Aufgabenstellung des Bedarfsträgers zu den bautechnischen Vorhaltungen einer Wohnungslosenunterkunft wurde berücksichtigt.

zu c) bei Anwendung der EnEV 2009:

Die Realisierung von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der EnEV 2009 kann sukzessive im Rahmen der laufenden Bauunterhaltung erfolgen.