



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

13.05.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Leiting

Telefon: 492-2553

Leiting@stadt-muenster.de

Betrifft

Baubeschluss für die Sanierung der Sozialunterkunft Dammstraße 1 und 3

Beratungsfolge

03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
11.06.2025	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
24.06.2025	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Die Sanierung der Sozialunterkunft Dammstraße 1 und 3 zur Unterbringung von wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen wird beschlossen. (Anlage 4)
2. Die konsumtiven Kosten betragen 1,301 Mio €. (Anlage 1)
3. Die Baumaßnahme wird nach Beschlussfassung und Durchführung der notwendigen Ausschreibungsverfahren voraussichtlich ab Sommer 2025 umgesetzt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>		
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2025	177.800
			2026	1.101.500
			2027	21.700
Summe aller Aufwendungen				1.301.000

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der o. g. Produktgruppe veranschlagt.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage**

Die ca. 1966 errichteten Wohngebäude Dammstraße 1 und 3 sind Teil des Gesamtwohnblocks Dammstraße 1, 3 und 5. Der Wohnblock befindet sich zwischen Hafenstraße, Friedrich-Ebert-Straße und den Bahngleisen. Vor dem Hintergrund des immer wieder in die Zukunft geschobenen Gebäuderückbaus zur Verlegung der Hafenstraße wurden Bauunterhaltungen auf das Nötendigste beschränkt. Das daraus resultierende Sanierungsdefizit führt nun dazu, dass das städtische Gebäude erhebliche Substanzmängel aufweist. Die zum Großteil leerstehenden Wohnungen befinden sich auf Grund von Schimmelpilzbefall, Feuchtigkeit und Brandschäden in einem desolaten Zustand und bedürfen einer dringenden Sanierung um als Wohnraum nutzbar zu sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit dem langfristigen verkehrsplanerischen Ziel, die Hafenstraße zu verlegen, nicht vor Ablauf von mind. 10 Jahren zu rechnen, weshalb das Gebäude für diese Zeitspanne als Wohnraum nutzbar gemacht werden soll. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch 15 Jahre oder mehr werden.

### **Bedarf für die Sanierung**

In der Stadt Münster sind seit Jahren steigende Zahlen von Personen ohne Wohnung in der Wohnungslosenhilfe zu verzeichnen. Die Auswirkungen einer wachsenden Stadt machen sich auch hier bemerkbar. Die Urbanisierung, die Segregation des Wohnungsmarktes und der enorme Druck im Wohnungsmarkt machen sich in Münster gerade in der Wohnungslosenhilfe deutlich bemerkbar. Zuletzt waren zur Stichtagserhebung des Bundes (31.01.2024) 2.097 Personen in Münster ohne Wohnung. Der Anstieg dieser Zahlen führt zu massiven Folgeproblemen. Neben den für die betroffenen Personen teilweise extrem schwerwiegenden sozialen Folgen sind mit der ordnungsbehördlichen Unterbringung sehr hohe Kosten für die Stadt verbunden. Die Situation wird sich nach Einschätzung der Sozialverwaltung in absehbarer Zeit nicht entspannen, im Gegenteil, es wird ein weiterer Anstieg der Zahlen wohnungsloser Menschen erwartet.

Kommt es zu Wohnungsverlusten, ist es fast immer das Ziel, betroffene Menschen möglichst schnell und nachhaltig wieder in reguläre Mietverhältnisse zu bringen. Trotz aller konzeptioneller Anstrengungen mit in den letzten Jahren häufig deutlich größerer Fluktuation in den Wohnungsloseneinrichtungen und einem Umbau des Hilfesystems, in dem die Ansätze zur Prävention erweitert werden, sind Lösungen zunehmend schwerer zu finden. Unabhängig von Betreuungs- und Unterstützungsbedarfen scheitert die Suche nach Unterbringungsoptionen sehr oft am Wohnungsmarkt in der Stadt, auf dem sich von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen wieder und wieder am Ende der Kette von Mietinteressierten wiederfinden und viel zu oft chancenlos zurückbleiben.

Unumgänglich ist es daher, mehr Wohnraum für Betroffene bereitzustellen. In den letzten Jahren ist es zwar gelungen, die Kapazitäten in den städtischen Einrichtungen für Familien ebenso zu erhöhen, wie in den Angeboten für alleinstehende wohnungslose Menschen. Auf der anderen Seite aber musste die Verwaltung zum letzten Jahreswechsel bekanntlich den auch für wohnungslose Familien genutzten Standort der Übergangseinrichtung an der Warendorfer Straße 265 - 269 aufgeben, da dort vorbereitende Arbeiten zum Bau der zentralen Unterbringungseinrichtung des Landes zur Unterbringung Geflüchteter (ZUE) beginnen. Stadt und freie Träger brauchen dringend weitere Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen und Familien. Entsprechende Immobilien im Stadtgebiet sind aber nicht oder nicht ausreichend in Sicht. Die bisher mangels Alternativen nicht selten praktizierte Zwischenlösung von Hotelunterbringungen ist nicht zielführend. Diese Option ist zeitaufwendig, sehr kostenintensiv und nur temporär nutzbar.

Aktuell muss das Sozialamt immer wieder auf die Nutzung von Hotels im Stadtgebiet ausweichen. Dies nicht nur, wenn die Kapazitäten in den bestehenden Einrichtungen ausgelastet sind. Auch die vorübergehende (Zeit der Heimplatzsuche) Unterbringung pflegebedürftiger Personen in der Woh-

nungslosenhilfe, der Schutz für Personen, die aufgrund ihrer persönlichen, religiösen oder sexuellen Identität gesondert untergebracht werden müssen oder Lösungen für sogenannte Careleaver der Jugendhilfe und ähnliche Bedarfssituationen machen es immer wieder notwendig auf Hotelkapazitäten auszuweichen. Die Unterbringungskosten belaufen sich dort derzeit auf ca. 85 € pro Person am Tag. Allein ein Platz im Hotel verursacht also bereits Kosten von mehr als 30.000 € im Jahr. Das mag verdeutlichen, welches Einsparpotenzial mit einer Sanierung des Wohnblocks Dammstraße 1 und 3 aktiviert werden kann.

Mit der Zwischennutzung der Dammstraße 1 und 3 ergibt sich die Möglichkeit, in größerem Umfang Wohnraum für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen in städtischen Gebäuden bereitzustellen. Gebäude und Standort sind nach Auffassung der Verwaltung für diese Zwecke geeignet. Die Nutzer erhalten keinen regulären Mietvertrag, sondern eine Nutzungsvereinbarung.

### **Geplante Nutzung**

In dem Gebäudekomplex befinden sich 14 Wohnungen (2x 1-ZKB, 1x 2-ZBK, 8x 3-ZKB, 3x 4-ZKB). Aktuell befinden sich 3 Wohnungen in der Vermietung. Zur Umsetzung der Sanierung müssen diese Mieterinnen und Mieter ausziehen. Für sie sollen mit Hilfe des Sozialamtes möglichst dauerhafte alternative Wohnlösungen gefunden werden.

Insgesamt kann der Gebäudekomplex bei einer maximalen Belegung der Wohnungen von ca. 57 Personen bewohnt werden. Die Verwaltung strebt an, bis zu 48 Plätze für Menschen vorzusehen, die die Voraussetzungen mitbringen, von dort unmittelbar in privaten Wohnraum ziehen zu können („Sprungbrett-Angebot“). Darüber hinaus sollen Kapazitäten für erwerbstätige wohnungslose Menschen sowie Ad-hoc-Unterbringungen vorgesehen werden, mit denen Hotelunterbringungen vermieden oder aus unterschiedlichen Gründen schutzbedürftige Menschen versorgt werden können. Eine Wohnung in der Dammstraße 3 (1x 1-ZKB) soll zu einem Sozialarbeiterbüro umgebaut werden, so dass Ansprechpartner direkt vor Ort sind.

### **GESAMTÜBERSICHT**

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Büro	Anzahl Mietende (Max. Belegung)
<b>Dammstraße 1</b>	8		35
<b>Dammstraße 3</b>	5	1	22
<b>GESAMT</b>	13	1	57

### **Vorgesehene Baumaßnahmen**

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, das Gebäude auf einem sehr einfachen Standard für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren bewohnbar zu machen. Mit der Erneuerung der haustechnischen Gewerke ist auch eine Sanierung von Einzelbauteilen der hochbautechnischen Gewerke erforderlich. Das Gebäude erhält einen Fernwärmeanschluss und neue Sanitär- und Stromleitungen. Des Weiteren werden in den Wohnungen neue Küchenzeilen vorgesehen, alle Böden erneuert, die Wände und Decken gestrichen, die Innentüren und Wohnungseingangstüren in Stand gesetzt oder ausgetauscht und die defekten Kunststoffenster durch Kunststoffenster aus recyceltem PVC ersetzt. Die Gebäude sind nicht barrierefrei zugänglich. Eine barrierefreie Erschließung wäre mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden, der zu dem Verlust einiger Zimmer führen würde. Auf Grund der mittelfristigen Standzeit von ca. 10 bis 15 Jahren ist ein barrierefreier Umbau nicht wirtschaftlich.

Aus dem Schadstoffgutachten geht hervor, dass das Gebäude trotz des Baujahrs wenig bis keine Schadstoffbelastung aufweist. Die Stoffe sind im Gebäude fest verbaut, sodass von diesen Materia-

lien keine Gefährdung für die Gebäudenutzer ausgeht. Im Zuge der Sanierung werden die Schadstoffe entsprechend behandelt und/oder fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

### Flächenzusammenstellung nach DIN 277

Gebäude	Nutzungsfläche	Technikfläche	Verkehrsfläche	Gesamtfläche
<b>Dammstraße 1</b>	746,63 m <sup>2</sup>	15,02 m <sup>2</sup>	115,63 m <sup>2</sup>	877,28 m <sup>2</sup>
<b>Dammstraße 3</b>	406,28 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	75,98 m <sup>2</sup>	482,26 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	1.152,91 m <sup>2</sup>	15,02 m <sup>2</sup>	191,61 m <sup>2</sup>	<b>1.359,54 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzfläche des Gesamtgebäudekomplexes beträgt ca. 1.152,91 m<sup>2</sup>.

Die BGF des Gesamtgebäudekomplexes beträgt ca. 1.666,73 m<sup>2</sup>.

In Vertretung

Gez.  
Arno Minas  
Stadtrat

### Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1 –Kostenschätzung
- Anlage 2 –Checkliste nachhaltiges Bauen
- Anlage 3 –Checkliste Barrierefreiheit
- Anlage 4 –Bauzeichnungen