

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/041/2026 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

**Erweiterung und Sanierung der Liegenschaft Ameke 52
hier: Beschluss des Entwurfs und Beschluss zur Umsetzung**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				am 16.03.2026	
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag a:

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung der Liegenschaft Ameke 52 gemäß Variante 3 zu schaffen, die erforderlichen Vergaben durchzuführen und die Maßnahme durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen unter dem Budget 1502 „Sanierung Ameke 52“ mit 1,7 Mio. € im Haushaltsplan 2026 zur Verfügung.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Die Unterkunft wird eine Teilbarrierefreiheit im Erdgeschoss erreichen. Im Zuge der Sanierung werden erhebliche Mengen an Rohstoffen verbraucht, für deren Herstellung teilweise entsprechende CO₂-Mengen freigesetzt werden. Insgesamt wird der Energiebedarf des Bestandsgebäudes jedoch dauerhaft massiv reduziert.

Die Heiztechnik wird auf regenerative Energien umgestellt und es wird eine PV-Anlage mit Speicher eingeplant.

Anlagen:

- Anlage 1 - Grundriss EG Bestand
- Anlage 2 - Grundriss DG Bestand
- Anlage 3 - Lageplan
- Anlage 4 - Grundriss Umbau EG, OG
- Anlage 5 - Grundriss Kostenschätzung

Erläuterungen:

Entsprechend dem Unterbringungskonzept der Stadt Drensteinfurt wurden die Planungen zur Erweiterung und Sanierung der Liegenschaft Ameke 52 weiter konkretisiert. Die Liegenschaft umfasst ein Übergangswohnheim sowie eine eingruppige Kindertagesstätte.

Beide Nutzungen befinden sich in einem gemeinsamen Baukörper.

Der aktuelle Planungsstand wird nachfolgend dargestellt und soll, vorbehaltlich positiver Beschlussfassung, Grundlage eines entsprechenden Bauantrages werden.

Bestandssituation und Sanierungsbedarf

Der Gebäudekomplex weist folgende Mängel auf:

- stark sanierungsbedürftige Fassade
- Überalterte Heizungsanlage (Ölheizung)
- umfassender Sanierungsbedarf im Übergangswohnheim (Elektro-, Sanitär- und Heizungsinfrastruktur – Innenraum Kernsanierung)
- mittelfristig erforderliche Dachsanierung
- starke energetische Defizite der Gebäudehülle

Das Dachgeschoss des Übergangswohnheims ist derzeit teilweise ungenutzt, da bauliche Anforderungen an Wohnräume (u. a. Deckenhöhe, Brandschutztrennung zur KiTa) nicht erfüllt sind. Dadurch entsteht beheizter, jedoch nicht nutzbarer Raum.

Die aktuelle Kapazität des Übergangswohnheims beträgt ca. 14 Personen.

Grundlegend ist festzustellen, dass bei einer ausbleibenden Sanierung beide Nutzungen an diesem Standort durch eine schleichende Kernsanierung in den kommenden 10 Jahren immer unwirtschaftlicher werden. Eine Aufgabe der Liegenschaft wäre mittelfristig die Folge.

Maßnahmen Kindertagesstätte

Im Bereich der KiTa sind die baulichen Eingriffe klar umrissen.

Vorgesehene Maßnahmen:

- Austausch der Heizkörper
- energetische Ertüchtigung der Außenhülle
- Austausch der Ölheizung gegen eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer PV-Anlage (Versorgung künftig auch des Übergangswohnheims)

Kostenansatz: ca. 470.000 €

Variantenbetrachtung Übergangswohnheim

Vor dem Hintergrund des Unterbringungskonzeptes und der Überlegung zusätzliche Kapazitäten zu schaffen wurden drei Varianten untersucht.

Die Varianten 2 und 3 unterscheiden sich ausschließlich in der Frage der zu schaffenden Wohnplätze im OG und den daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

Alle Varianten sehen ansonsten die Erneuerung des vorhandenen und abgängigen Dachstuhls, die energetische Sanierung der Fassade inklusive Fenster und Türen, die Erneuerung der Heizung als Luftwärmepumpe inklusive der Ergänzung durch eine PV-Anlage inklusive Speicher und die Kernsanierung der Flüchtlingsunterkunft vor.

Variante 1 – Reine Sanierung

- Technische und bauliche Sanierung des Bestands (inklusive neuem Dachstuhl)
- Keine Kapazitätserweiterung

Kapazität: weiterhin ca. 14 Personen

Kosten: ca. 1,17 Mio. €

Gesamtkosten inkl. KiTa: ca. 1,64 Mio. €

Variante 2 – Erweiterung mit Dachausbau (maximale Variante)

- Ergänzung des Satteldachs durch durchgehende Gauben auf beiden Seiten
- Nutzung des Dachgeschosses für bis zu 15 Personen, dadurch fällt die brandschutzrechtliche Betrachtung des Gesamtobjektes unter die Vorgaben der Sonderbauverordnung
- Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges (begehbare Dachfläche + zwei Außentreppen)
- Berücksichtigung von zusätzlichen Brand- und Rauchschutztüren

Kapazität: bis zu 20 Personen in der Normalbelegung (Bestand + 6 zusätzliche Plätze)

Kosten Wohnheim: ca. 1,48 Mio. €

Gesamtkosten inkl. KiTa: ca. 1,95 Mio. €

Das vorgesehene Budget von 1,7 Mio. € würde deutlich überschritten.

Variante 3 – Erweiterung ohne Sonderbau (Vorzugsvariante)

- Ergänzung des Satteldachs durch durchgehende Gauben auf beiden Seiten
- Reduzierung der Kapazität im Obergeschoss auf 12 Personen
- dadurch Entfall kostenintensiver Anforderungen (z. B. zusätzlicher Rettungsweg)
- reduzierter Ausbaustandard

Kapazität gesamt: 17 Personen in der Normalbelegung (+ 3 Plätze gegenüber Bestand)

Kosten Wohnheim: ca. 1,24 Mio. €

Kosten KiTa: ca. 470.000 €

Gesamtkosten: ca. 1,71 Mio. €

Einordnung in das Unterbringungskonzept

Im Unterbringungskonzept war eine Kapazitätssteigerung um 12 Personen (auf 26 Personen) angenommen worden.

Dies wird in allen geprüften Varianten unterschritten.

Begründung:

- Eine Belegung mit 26 Personen würde faktisch eine Sammelunterkunft darstellen. Dies zieht in Kombination mit der KiTa im gleichen Gebäude erhebliche brandschutzrechtliche Auflagen nach sich.
- Die Liegenschaft befindet sich in einem vergleichsweise kleinen Siedlungsbereich ohne direkte Nahversorgung.
- Städtebauliche und sozialverträgliche Aspekte sprechen für eine maßvolle Erweiterung.

Zudem wurde im Unterbringungskonzept von einer internen Erschließung des Dachgeschosses ausgegangen.

Im Planungsverlauf zeigte sich jedoch, dass eine brandschutzkonforme Umsetzung nur mit erheblichem Flächenverlust und Mehrkosten möglich wäre. Hintergrund ist, dass eine innenliegende Holzterrasse (wie sie aktuell im Bestand vorliegt) brandschutzrechtlich nicht zulässig wäre und als nichtbrennbare Konstruktion errichtet werden müsste. Weiterhin würde eine Innenliegende Terrasse zusätzlichen Raum beanspruchen, welcher dann als Wohnfläche fehlt. Durch die Trennung von Erdgeschoss und Obergeschoss in zwei Wohneinheiten kann auf die innenliegende Terrasse verzichtet werden. Gleichzeitig umgeht man die Problematik der

brandschutzrechtlichen Auflagen als Sammelunterkunft, da pro Wohneinheit nicht mehr als 12 Personen dauerhaft untergebracht werden.

Die Kehrseite ist, dass in beiden Wohneinheiten (EG und OG) auch entsprechende Küchen und Bäder einzuplanen sind.

Ein Großteil der Investition in das Gebäude resultiert nicht aus der Erhöhung der Unterbringungskapazitäten, sondern aus dem heutigen baulichen Gesamtzustand des Gebäudes. Ohne die Investitionen in Dach, Fassade, Fenster und Gebäudetechnik wird das Gebäude schleichend verfallen und hohe jährliche Instandhaltungskosten produzieren.

Finanzierung

In den genannten Kosten sind folgende Förderungen bereits berücksichtigt:

- **150.000 € KfW-Förderung** (Einzelmaßnahmen)
- Inanspruchnahme eines 0 %-Darlehens aus dem Programm „Flüchtlingsunterkünfte“ der NRW.BANK

Zum Projektablauf:

Die Planung sowie der vorgesehene Bauablauf wurden eng mit dem Träger der Kindertagesstätte abgestimmt.

Aufgrund der mit der Baumaßnahme verbundenen Gefährdungen und Beeinträchtigungen des laufenden Betriebs wird die KiTa-Gruppe mit Beginn der Bauarbeiten vorübergehend in die KiTa Böcken desselben Trägers ausgelagert.

Auch das Übergangwohnheim wird für die Dauer der Bauarbeiten vollständig freigezogen, um einen zügigen und wirtschaftlichen Bauablauf zu gewährleisten.

Ziel ist es, die Gesamtmaßnahme bis Ende des Jahres 2026 abzuschließen.

Mit der Beschlussfassung wird die Verwaltung beauftragt Variante 3 weiter zu vertiefen, diese als Bauantrag einzureichen und die erforderlichen Vergaben und Baumaßnahmen durchzuführen.

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt	Sachgebiet 2.2 - Hochbau und Gebäudemanagement	
gez. Christoph Britten	gez. Roman Dörenhoff	

Drensteinfurt, 06.03.2026

gez.
Markus Wiewel
Bürgermeister