

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses

- **TOP 11**

Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft

Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

– Planungs- und Baubeschluss

2025/3521



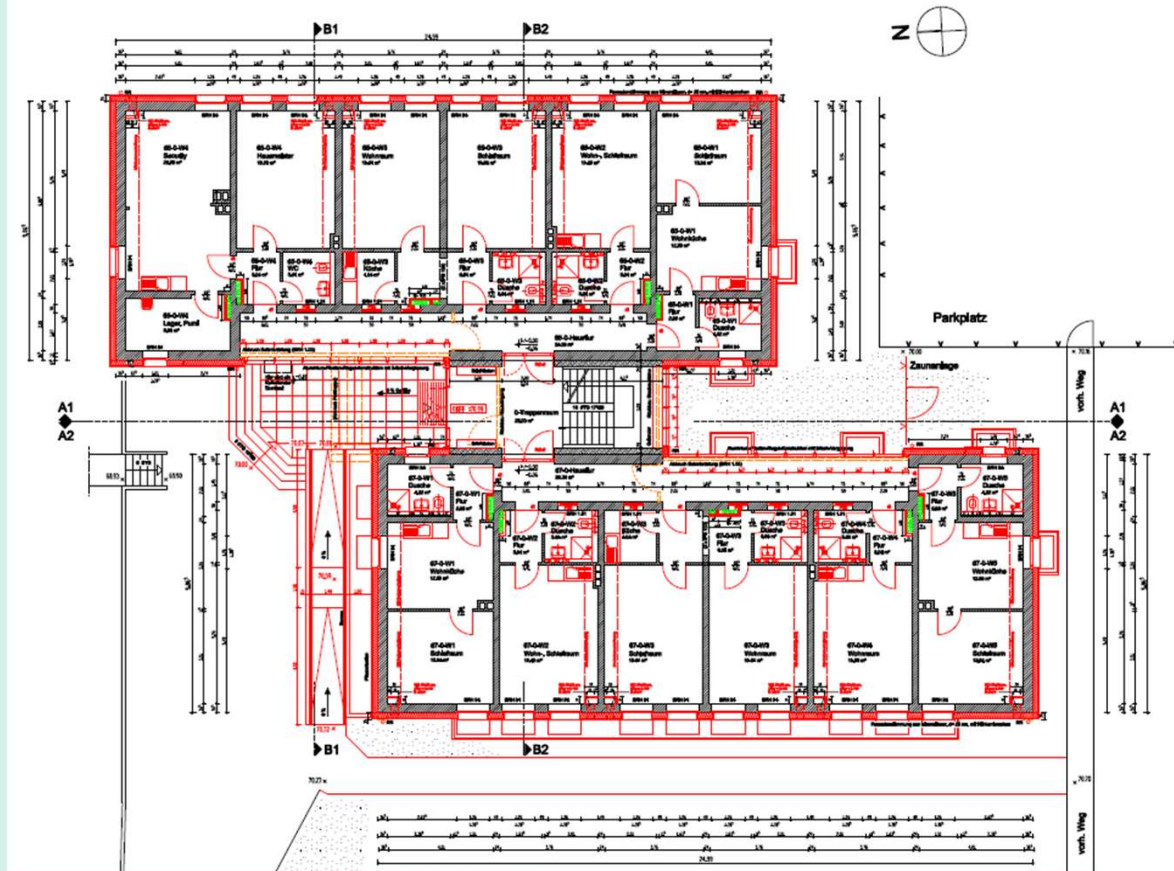
Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Lageplan



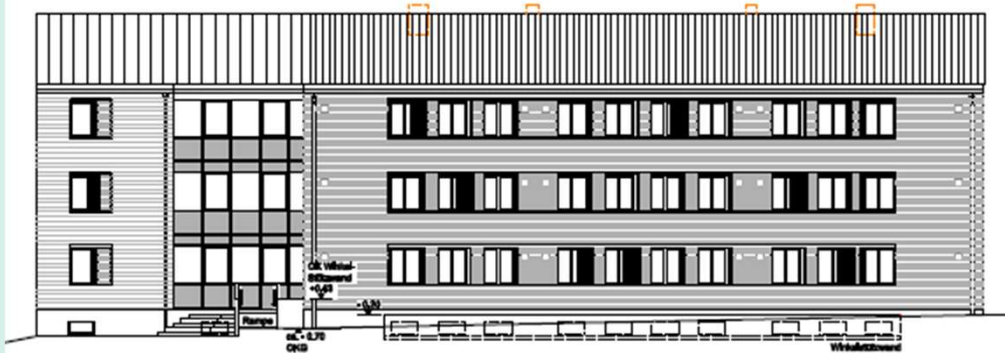
Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Grundriss EG



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

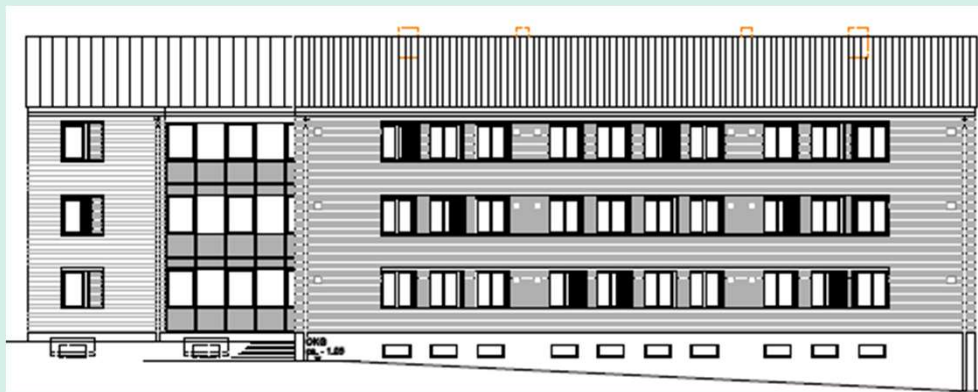
Ansichten



WESTEN



NORDEN



OSTEN



SÜDEN



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Relevante Aspekte

- Aktuelle Nutzung des Gebäudes sehr stark eingeschränkt
 - keine wirtschaftliche Belegung möglich
- KfW-Bundesförderung für effiziente Gebäude
 - max. 1.910.000 € für das Bestandsgebäude
 - Amortisationszeit: 6–10 Jahre
 - Aktueller Umsetzungszeitpunkt bis September 2027, Verlängerung nach Rücksprache mit KfW denkbar, deshalb Beschluss dringend erforderlich



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Relevante Aspekte

- Energieverbrauch/Klimaneutralität
 - Umsetzung Ratsbeschlüsse zur Klimaneutralität
 - liegenschaftsbezogene Betrachtung (mit Kita)
 - Betrieb der Gebäude am Standort (Übergangwohnheim + Kita) im wärmetechnischen Verbund
 - 700.000 € brutto
 - Halbierung der jährlichen Betriebskosten



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Relevante Aspekte

- Umsetzungsstandard Bestandsgebäude
 - auf das Wesentliche beschränkt
 - Schwerpunkt auf Robustheit, energetischer Sanierung und Monitoring der Verbräuche je Wohneinheit
- Kita
 - Containerbau mit Anteilen in Massivbau
 - durchschnittlicher bis eher schlechter baulicher Zustand
 - gesamtheitliche liegenschaftsbezogene Betrachtung (Wärmekonzept) auch für einen Ersatzbau erforderlich (nicht verloren)



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Relevante Aspekte

- Nachhaltigkeit/Ressourcenschutz
 - Nutzung des Gebäudes bei Aufgabe als Übergangsheim durch andere Nutzergruppen möglich (Studentenwohnen, ...), allerdings
 - Genehmigung 63 erforderlich
 - Stellplatzfrage muss je nach Nutzung geklärt werden
 - Trennung der Außenanlage vom Flüchtlingsstandort erforderlich



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

- Aktuelle Belegungssituation:

Übergangsheime	Gesamtzahl Soll/Ist				
		Sollplätze	belegt	belegbar	
Heinrich-Claes-Straße 33a*		94	82	12	
Heinrich-Claes-Straße 33b		105	94	11	
Josefstraße 10		182	163	19	
Lerchengasse 6		92	83	9	
Sandstraße 65-67**		30	30	0	
Sandstraße 69b		48	24	24	
Sandstraße 69c		48	0	48	
Sandstraße 71		48	47	1	
Sandstraße 71a		48	45	3	
Sandstraße 71b		48	42	6	
Sandstraße 71c		48	46	2	
Sandstraße 71d		48	47	1	
Sandstraße 71e		32	32	0	
Sandstraße 71f		32	30	2	
Sandstraße 71g		32	32	0	
Heinrich-Lübke-Straße 140a		150	148	2	
Olof-Palme-Straße 15***		200	54	146	
Summe:		1285	999	286	

In den städt. Wohnungen (Mini Übergangsheime) sind derzeit 264 Personen untergebracht.

Zuweisungszahlen:

1. Zuweisung von Asylbewerbern nach dem FlüAG.
2. Zuweisung von anerkannten Flüchtlingen mit Wohnsitzauflage.

Die Gesamtzahl 2025 (einschließlich Personen mit Visum) beträgt Stand heute **122** Personen.

Die maßgebliche Erfüllungsquote wird monatlich auf Grundlage der landesweiten Zuweisungsdaten von Nordrhein-Westfalen berechnet. In Leverkusen liegt sie derzeit bei 93 % für den Bereich des FlüAG (Stand: 21.11.2025) und bei 68 % für die Wohnsitzauflage (Stand 16.11.2025).



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Betriebskosten Containerstandorte:

Heinrich-Claes-Str. 33	428.073,45 €
Heinrich-Claes-Str. 33a	428.073,45 €
Heinrich-Claes-Str. 33b	514.586,62 €
Lerchengasse 6	547.383,75 €
Heinrich-Lübke-Str. 140a	693.836,17 €
Olof-Palme-Str. 15	757.734,26 €

zzgl. Kosten je Standort für Sicherheitsdienst und
Betreuungspersonal.



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Aktuelle Schritte:

- Erstellung Gesamtkonzeption Unterbringung für Geflüchtete und Wohnungslose für 1. Quartal 2026
- Aufgabe Standort Olof-Palme Straße 04/2026 – Freizug bereits begonnen
- sukzessive Abmietung von „Miniwohnheimen“
- Vorbereitung Aufgabe Containerstandort Heinrich-Claes-Straße 33b
- Vorbereitung Aufgabe Containerstandort Heinrich-Lübke-Straße 140a



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

- Fiktive Belegungssituation auf Basis Abmietungen:

	Sollplätze	belegt	belegbar			
Heinrich-Claes-Straße 33a*	94	82	12			
Heinrich-Claes-Straße 33b		94				
Josefstraße 10	182	163	19			
Lerchengasse 6	92	83	9			
Sandstraße 65-67**	30	30	0			
Sandstraße 69b	48	24	24			
Sandstraße 69c	48	0	48			
Sandstraße 71	48	47	1			
Sandstraße 71a	48	45	3			
Sandstraße 71b	48	42	6			
Sandstraße 71c	48	46	2			
Sandstraße 71d	48	47	1			
Sandstraße 71e	32	32	0			
Sandstraße 71f	32	30	2			
Sandstraße 71g	32	32	0			
Heinrich-Lübke-Straße 140a		148				
Olof-Palme-Straße 15***		54				
Summe:	830	999	127			
				-54 Umbelegung Olof Palme Straße		
				-94 Umbelegung Heinrich-Claes-Straße 33b		
				-148 Umbelegung Heinrich-Lübke-Straße 140a		
Summe	830	999	-169			



Komplettsanierung Bestandsgebäude Flüchtlingsunterkunft Sandstraße 65/67 in Leverkusen-Opladen

Termine

- Geplanter Bau und Planungsbeschluss: Dez. 2025
- Bauantrag/Baugenehmigung: Dez. 2025 – Juli 2026
- Ausführungsplanung und Ausschreibungen: Feb. 2026 – Jan. 2027
- Baubeginn: November 2026
- Fertigstellung: April 2028

