

Sitzungsvorlage

Datum: 22.09.2022

Drucksache Nr.: **22/0438**

Beratungsfolge

Ausschuss für Familie, Soziales,
Gleichstellung und Integration

Sitzungstermin

18.10.2022

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Neubau Notunterkunft „Am Bauhof,, – hier: Kostensteigerungen und weiteres Verfahren

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nimmt den Bericht der Verwaltung zu den Kostensteigerungen und zu den weiteren Schritten der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration beschließt, die Maßnahme vor dem Hintergrund, dass eine valide Kostenschätzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, ruhend zu stellen.
3. Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration beauftragt die Verwaltung,
 - a. den Fachausschuss über das Ergebnis der Prüfung zur Umsetzbarkeit der Maßnahme am vorgesehenen Standort „Am Bauhof“ unverzüglich zu informieren und
 - b. für den Fall, dass am vorgesehenen Standort eine Umsetzbarkeit aus wirtschaftlichen und / oder technischen Gründen nicht möglich sein sollte, alternative Standorte zu untersuchen sowie den Fachausschuss über die daraus resultierenden Optionen zur Umsetzung der Baumaßnahme und den weiteren Schritten zu informieren.

Sachverhalt / Begründung:

Zu Ziff.1:

Kostensteigerungen

In der Sitzung des Ausschusses für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration am 24.02.2021 wurde die Neubauplanung der Notunterkunft „Am Bauhof“ zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Notunterkunft in Massivbauweise zu errichten und zunächst nur 24 Wohneinheiten mit der Option einer späteren Erweiterung zu errichten. Darüber hinaus hat der Fachausschuss den Rat der Stadt Sankt Augustin gebeten, die erforderlichen Mittel in Höhe von 2.500.000 € im Rahmen des 1. Nachtragshaushaltes zur Verfügung zu stellen. Gemäß des v. g. Beschlusses hat die Verwaltung mit den Planungen für die Errichtung der Notunterkunft mit 24 Wohneinheiten in Massivbauweise begonnen. Im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldungen für das Haushaltsjahr 2022 wurde der Kostenrahmen auf 2.700.000 € angepasst.

Für die Aufstellung des Haushalts 2023/2024 wurden die Kosten erneut aktualisiert. Im Zuge des Planungsfortschritts endet die Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung in Höhe von ca. 5.000.000 € brutto. Hinzu kommt eine auf Basis des Baupreisindex (Stand 01/2022) prognostizierte Baukostensteigerung von 20 %, sodass derzeit mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 6.000.000 € gerechnet wird. Hier bleibt zu erwähnen, dass eine belastbare Prognose aufgrund der Baupreisentwicklung, wie sie aktuell in der Baubranche stattfindet, für die kommenden Jahre jedoch nur bedingt möglich ist und ein hohes Maß an Fehlrisiko birgt.

Ein erstes geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 02.06.2022 hat ergeben, dass das zu bebauende Flurstück als ein Altlastenstandort und ehemalige Kiesgrube geführt wird. Das Baugrundstück weist eine schlechte Gründungssituation auf und wird als sehr schlecht tragfähig eingestuft. Im östlichen Bereich der Altablagerungen wurden bei Untersuchungen u.a. Bauschutt- und Hausmüllablagerungen angetroffen und hohe Methangaswerte sowie Grundwasserverunreinigungen gemessen. Dies bedeutet, dass bei den Bauarbeiten eine Explosionsgefahr nicht auszuschließen ist. Aufgrund des hohen Methangehaltes im Boden ist ein Explosionsschutzdokument und ein bauliches Gassicherungskonzept zu erstellen. Das Explosionsschutzdokument ist der nächste Schritt, um weitere fundierte Erkenntnisse über den Zustand des Bodens der ehemaligen Kiesgrube bzw. des Altlastenstandortes zu erhalten. Aus diesen Gründen können zum jetzigen Zeitpunkt keine validen Aussagen zur Kostenentwicklung der Neubaumaßnahme „Am Bauhof“ getroffen werden. Damit ist eine Mittelanmeldung für den Haushalt 2023 bereits aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass die für 2024 avisierte Inbetriebnahme des Neubaus „Am Bauhof“ nicht möglich sein wird. Wann und mit welchem Kostenrahmen der Neubau dort oder ggf. an einem anderen Standort realisiert werden kann, ist derzeit nicht absehbar.

Nachrichtlich wird daraufhin gewiesen, dass die Verwaltung mit Blick auf die Kostensteigerung geprüft hat, ob durch eine Containerbauweise eine Kostenreduzierung erzielt werden kann. Aufgrund der sehr hohen Containernachfrage auf dem Markt sowie den gestörten Lieferketten und Preissteigerungen kann zum jetzigen Zeitpunkt keine seriöse Kostenschätzung für die Containerbauweise unterbreitet werden. Hinzu kommt, dass auch für diese Variante der Umsetzung des Neubaus das Explosionsschutzdokument und das Gassicherungskonzept unerlässlich sind. Zudem ist eine Containerbauweise weder nachhaltig, umwelt- oder klimafreundlich und hinsichtlich der Nutzungsdauer mit einer Massivbauweise nicht vergleichbar.

Weitere Schritte:

Wie bereits an die Politik kommuniziert, wird der Standort „Am Bauhof“ dringend für die Unterbringung von obdachlosen Einzelpersonen benötigt. Daher wurde nach

Bekanntwerden der aktuellen Entwicklungen unverzüglich geprüft, wie die Projektverzögerung kompensiert werden kann.

Hierfür ist grundsätzlich das Objekt Am Bahnhof 25-27 a – Menden II – geeignet. Allerdings wurden die Häuser im Jahr 2015 mit Sonderbaurecht für eine temporäre Nutzung bis zum Jahr 2026 errichtet. 2016 wurde das Objekt Menden II als Flüchtlingsunterkunft baurechtlich unbefristet genehmigt. Der derzeitige Pachtvertrag endet 2026. Bei einer Verlängerung des Pachtvertrages wäre die Weiternutzung als Flüchtlingsunterkunft baurechtlich möglich. Damit dort auch obdachlose Menschen dauerhaft untergebracht werden können, ist in förderrechtlicher Hinsicht eine Abstimmung mit der Bezirksregierung erforderlich.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingskrise müssen nach wie vor alle kommunalen Unterbringungskapazitäten erneut kritisch überprüft und ausgeschöpft werden. Hierzu hat zuletzt das Ministerium für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen die Kommunen explizit aufgefordert und darauf hingewiesen, sich auf weitere Aufnahmen vorzubereiten (Schreiben vom 22.08.2022). Das Ministerium berichtet, dass in der Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) Bochum seit ca. Mitte Juli ein deutlich Ansteige der dort vorsprechenden Asylsuchenden verzeichnet wird. Auch die Zahl der dort aus der Ukraine geflüchteten vorsprechenden Personen sei in den letzten Wochen kontinuierlich angestiegen. Aktuell meldeten sich pro Woche über 1200 Schutz-suchende aus der Ukraine in der LEA, welche letztendlich den Städten und Gemeinden zugewiesen werden müssten. Die Situation verschärft sich insofern, dass die aus der Ukraine geflüchteten Menschen durch den Rechtskreiswechsel nicht mehr als Flüchtlinge, sondern als Obdachlosen unterzubringen sind und somit grundsätzlich nicht mehr auf die Aufnahmequote angerechnet werden könnten.

Diese im Januar 2022 noch nicht vorhersehbare Entwicklung nimmt die Verwaltung zum Anlass, mit der Bezirksregierung unverzüglich zu klären, ob unter Berücksichtigung der aktuellen Herausforderungen das Objekt Am Bahnhof 25-27 a förderunschädlich für einen befristeten Zeitraum über das Jahr 2026 genutzt werden kann. Sollte dies möglich sein, wird die Verwaltung umgehend einen Nutzungsänderungsantrag stellen und mit dem Vermieter des Grundstücks die Vertragsverhandlungen für eine befristete Verlängerung aufnehmen. Über die Ergebnisse der Gespräche mit der Bezirksregierung und die damit verknüpfte weitere Entwicklung der o.a. avisierten Interimslösung wird die Verwaltung den Fachausschuss umgehend informieren.

Zu Ziffer 2:

Aufgrund des unter Ziffer 1 geschilderten Sachverhaltes empfiehlt die Verwaltung, die Umsetzung des Neubaus „Am Bauhof“ ruhend zu stellen.

Zu Ziffer 3:

Das Projekt befindet sich derzeit in der Leistungsphase 3. Bis zum Abschluss dieser Leistungsphase werden Planungskosten von ca. 300.000 € angefallen sein. Nach Vorlage des Explosionsschutzdokuments werden weitere fundierte Erkenntnisse über den Zustand des Bodens der ehemaligen Kiesgrube bzw. des Altlastenstandorts gewonnen werden können, so dass auf dieser Basis eine möglichst valide Kostenschätzung ermittelt werden kann. Sollte am Standort „Am Bauhof“ das Neubauprojekt aus wirtschaftlichen und / oder technischen Gründen nicht möglich sein, prüft die Verwaltung, an welchem alternativen Standort dauerhaft die Maßnahme realisiert werden kann und wird auch darüber den Fachausschuss unverzüglich informieren.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- ☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.