

Sitzungsvorlage

Datum: 17.08.2023

Drucksache Nr.: **23/0339**

Beratungsfolge

Ausschuss für Familie, Soziales,
Gleichstellung und Integration

Sitzungstermin

05.09.2023

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Abriss und Neubau des städtischen Übergangsheims „An der Ziegelei 11-15,,

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration stimmt der Planung und Umsetzung des vorgeschlagenen Abrisses und Neubaus des Übergangsheims am Standort „An der Ziegelei 11-15“ mit maximal 50 Plätzen für wohnungslose Familien in Container- bzw. Modulbauweise zu.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Fachausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 17.01.2023 beauftragt, am Standort „Am Bauhof“ eine Wohncontainer-Anlage zu errichten (DS-Nr. 22/0609). Das ursprüngliche Vorhaben der Verwaltung, an diesem Standort eine Wohncontainer-Anlage für bis zu 64 wohnungslose Personen zu errichten um das prognostizierte Delta auszugleichen (DS-Nr. 22/0587 und 22/0609), wurde, u. a. aufgrund des Prüfauftrages mit der DS-Nr. 23/0114, nochmals überarbeitet, sodass sich im weiteren Verlauf darauf verständigt wurde, an diesem Standort eine Wohncontainer-Anlage für maximal 40 männliche Einzelpersonen zu errichten. Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2023 die Einleitung des Vergabeverfahrens für den Bau dieser Unterkunft beschlossen (DS-Nr. 23/0162).

Um am v. g. Standort eine Wohncontainer-Anlage errichten und somit auch das prognostizierte Delta auffangen zu können, waren

1. die Errichtung der Wohncontainer-Anlage mit bis zu 40 Plätzen zwingend erforderlich und
2. umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen „An der Ziegelei 11-15“ sowie
3. der Leerzug des Männerhauses im Schützenweg 31 (s. DS-Nr. 23/0114 – Prüfauftrag-Beantwortung Nr. 19) avisiert.

2. Neubau des städtischen Übergangsheims „An der Ziegelei 11-15“

Bewertung:

Im Rahmen der Planung der Durchführung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des Übergangsheims (nachfolgend Ü-Heim) am Standort „An der Ziegelei 11-15“ wurde die bauliche Situation seitens des Gebäudemanagements unter neuen Rahmenbedingungen nochmalig und tiefergehend bewertet.

Das v. g. Objekt besteht aus drei Gebäuden, welche in L-Form in Reihe erstellt wurden (Baujahr 1988-1989). An dem Standort werden derzeit wohnungslose männliche Einzelpersonen untergebracht. Aufgrund der ursprünglich geplanten bevorstehenden Instandhaltungsmaßnahme wurde ein Gebäude bereits leergezogen.

Aus baufachlicher und technischer Sicht sind alle drei Gebäude als „abgängig“ einzustufen. Hinzu kommt ein erheblicher Instandhaltungsstau und erhebliche Vandalismusschäden. Der technische und auch optische Zustand dieser Gebäude ist als desolat zu bezeichnen.

Ist-Zustand/ Empfehlung:

Eine Sanierung dieser Gebäude kann nicht empfohlen werden, da sich die Bausubstanz in einem sehr schlechten Zustand befindet. Ein Rückbau im Ausmaß einer „Entkernung“ und anschließender Ertüchtigung einer schlechten bzw. maroden Bausubstanz birgt viele unvorhersehbare Maßnahmen und Risiken, welche kostentechnisch nicht im Vorfeld gefasst werden können. Zudem ist aufgrund von aktuellen technischen und energetischen-gesetzlichen Vorgaben die Variante der Sanierung als unwirtschaftlich zu bewerten.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Abriss und die Neuerstellung dieser Gebäude. Ausnahmsweise empfiehlt die Verwaltung in diesem Projekt eine Bauweise in Modulen / Containern. Da die Herstellung von Wohnraum nach wie vor äußerst dringlich ist und nach heutigem Ermessen temporär endlich ist, sollte der Vorteil der modularen Bauweise ausgenutzt werden und die Nachteile nachrangig bewertet werden. Der Vorteil ist die deutlich kürzere Bauzeit. Es ist nicht auszuschließen, dass die Module so geplant werden können, dass vorhandene Fundamente und Anschlüsse u. U. genutzt werden können.

Vorteile:

Die Erstellung eines Neubaus an gleicher Örtlichkeit ermöglicht eine exakte, an den Bedarf und das Grundstück angepasste, Nutzung des Gebäudekomplexes. Aktuelle technische und energetische Vorgaben können eingehalten werden. Ökologische Aspekte (PV-Anlage, Begrünungen, Hocheffizienzbauweise etc.) könnten berücksichtigt werden. Weiter kann die Gebäudegröße an den bestehenden Bedarf bzw. das zur Verfügung stehende Budget angepasst werden.

Mit einem Neubau können Raumgrößen optimiert und somit bei gleicher Grundfläche deutlich mehr Personen als zuletzt untergebracht werden.

Planungs- und Bauzeit:

Die interne Vorplanung und Ausschreibung kann verhältnismäßig schnell erfolgen, da die Planung sowie auch die Bauantragsstellung von der Errichterfirma (Generalunternehmer) ausgeführt werden. Eine Beauftragung bis Ende 2023 ist aller Voraussicht nach möglich, sofern die Entscheidungen hierzu zeitnah getroffen werden. Die Planungs- und Bauzeit ab Auftragsvergabe wird bei der Modulbauweise auf ca. 12 - 18 Monate geschätzt (in konventioneller Bauweise, also Massivbauweise, läge die Planungs- und Bauzeit bei insgesamt ca. vier Jahren).

Kostenannahme:

Modulbau unterer, bis mittlerer Standard für Unterbringung von Menschen (Geflüchtete, Obdachlose etc.). Gebäudestruktur als Stahl- / Holzbau ggf. in Kombination. Wärmedämmverbundsystem als Fassade, Wärmepumpenheizung (ggf. mit Unterstützung über Gas für Spitzenlasten) sowie PV-Anlage.

Zu diesem frühen Zeitpunkt kann nur ein Kostenrahmen angegeben werden.

Dieser beträgt für den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau des Übergangsheims mit maximal 50 Plätzen für wohnungslose Familien aus der Ukraine 2.400.000 EUR brutto.

Finanzierung/verfügbare Landesmittel:

Mit Feststellungs- und Bewilligungsbescheid der Bezirksregierung Köln vom 12.04.2023 wurden der Stadt Sankt Augustin Landesmittel gemäß der Umsetzung von Maßnahmen, die aus dem Sondervermögen „Bewältigung der Krisensituation in Folge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine“ -Zweite Tranche- daraus: Landesmittel zur einmaligen Beteiligung des Landes an den Kosten der Kommunen für die Schaffung, Unterhaltung und Herrichtung von Unterbringung für Geflüchtete in Höhe von 1.196.140,49 EUR zugewiesen.

Die Mittel dürfen nur für Kosten der Kommunen für die Schaffung, Unterhaltung und Herrichtung von Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete eingesetzt werden. Hierzu zählen demnach auch Bau- und Sanierungskosten. Die Mittel werden für Kosten im Zeitraum vom 24. Februar 2022 bis 31. Dezember 2023 gewährt. Es kommt darauf an, dass die Verbindlichkeit in diesem Zeitraum eingegangen worden ist (beispielsweise das Datum des Abschlusses des Vertrages, hier Beauftragung der Bauleistungen).

Darüber hinaus können Mittel in Höhe von 1.203.859,51 EUR aus der Verpflichtungsermächtigung des Rhein-Sieg-Gymnasiums zur Deckung herangezogen werden. Hier steht in 2023 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 13.860.000 EUR zur Verfügung, die in diesem Jahr nicht mehr ausgeschöpft wird.

Prüfung in sozialfachlicher Hinsicht:

Diese Änderungen in baufachlicher Hinsicht sowie die daraus resultierenden Auswirkungen für die Beseitigung der Obdachlosigkeit von wohnungslosen und geflüchteten Menschen wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Unterbringungssituation durch den Fachbereich Soziales und Wohnen erneut geprüft.

Festzustellen ist, dass trotz der erheblichen Zunahme von unterzubringenden Menschen – sei es aufgrund des Kriegsgeschehens in der Ukraine oder des Wohnungsverlustes – gelungen ist, die Obdachlosigkeit durch die Schaffung der zusätzlichen Plätze im ehemaligen Sozialhaus im Schützenweg 21 sowie die Nachverdichtung in den Unterkünften zu beseitigen. Eine solche Nachverdichtung ist jedoch regelmäßig mit einem höheren Konfliktpotential verbunden, das dringend zu vermeiden ist. Insofern stellt dies nur eine Not- und Übergangslösung dar. Im Übrigen ist es vielen Geflüchteten aus der Ukraine gelungen, eine eigene Wohnung zu finden. Dies wird mit Blick auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in Sankt Augustin und im Umfeld künftig noch schwieriger als ohnehin werden.

Hinzu kommt folgender Fakt:

In den nächsten zehn Jahren reduzieren sich die Kapazitäten bis 2033 um ca. 240 Plätze (s. hierzu Anlage 2 zur Sitzungsvorlage mit der DS-Nr. 23/0179). Das bedeutet: Die Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten in Ü-Heimen ist alternativlos.

Nachrichtlich wird auf den Schnellbrief 260/2023 des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen hingewiesen, wonach die Bezirksregierung Arnsberg in der KW 33 ca. 1.500 Geflüchtete nach dem FLÜAG zuweisen wird. Auch wenn Sankt Augustin durch Anrechnung der Plätze in der ZUE auf die Zuweisungsquote gegenwärtig nicht mit neuen Zuweisungen rechnen muss, wird es durch die starke Dynamik im FLÜAG-System voraussichtlich zu einem deutlichen Abschmelzen des „Aufnahmeüberschusses“ von derzeit ca. 30 % kommen.

Mit Blick auf die im v. g. Schnellbrief dargestellte Entwicklung sowie die aktuelle Unterbringungssituation besteht nach wie vor die Dringlichkeit, die Kapazitäten – wie vorgesehen – an den Standorten „Am Bauhof“ sowie „An der Ziegelei 11-15“ zu schaffen.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der Unterbringung von Familien am Standort „An der Ziegelei 11-15“ festzustellen, dass der Neubau in einem größeren Maße als die ursprünglich vorgesehene Instandsetzung die Möglichkeit schafft, einen familienfreundlichen Standard im Ü-Heim zu realisieren. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur sozialen Integration der Betroffenen.

Vorschlag der Verwaltung:

Unter sorgfältiger Abwägung der baufachlichen, sozialfachlichen und finanziellen Gesichtspunkte empfiehlt die Verwaltung,

- dem Abriss des Ü-Heimes „An der Ziegelei 11-15“ sowie dem Neubau von maximal 50 Plätzen für wohnungslose Familien in Container- bzw. Modulbauweise zuzustimmen,
- hierzu ein entsprechendes Vergabeverfahren unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Haushaltsmittel hierfür bereitgestellt werden, einzuleiten sowie
- dem Eilbeschluss für die Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel in der Sitzung des Haupt- und Digitalisierungsausschusses am 06.09.2023 zuzustimmen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

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

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 2.400.000,00 €.

Der Restbuchwert inkl. Außenanlagen beträgt zum 31.07.2023 287.087,45 EUR.
Die für die Gebäude gebildeten Rückstellungen von 124.941,15 EUR können aufgelöst werden.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung für Beschaffung Modulräume 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.