

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Bildung, Soziales, Sport und Kultur	Vorberatung	13.06.2024
Umwelt- und Bauausschuss	Vorberatung	02.07.2024
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	03.07.2024

Vorstellung der Varianten- und Grundstücksprüfung zur Planung weiterer Unterkünfte für geflüchtete Menschen

Sachverhalt:

In der Ratssitzung vom 13.09.2023 wurde über den möglichen Neubau einer Unterkunft für geflüchtete Menschen beraten. Auf die Vorlage 2867/2023 wird verwiesen.

Dazu wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Rat beschließt die Planung einer weiteren Unterkunft für geflüchtete Menschen. Die notwendigen Planungskosten bis zu einer Höhe von max. 90.000 Euro werden im laufenden Haushaltsjahr außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Hierbei werden außerdem folgende Varianten zur Unterbringung geflüchteter Menschen, z. B. Modulbauweise, Erbbaurechtsmodell, die Sanierung vom Hochhaus am Finanzamt und vom ESC-Gebäude geprüft.

Alternative Gebäude:

Auf die schriftlich gestellte Anfrage nach der Möglichkeit einer Unterbringung im Hochhaus des Finanzamtes wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass die Liegenschaft für eine entsprechende Nutzung nicht zur Verfügung stehe und ein Abriss kurzfristig bevorstehe.

Zu einem Erbbaurechtsmodell ist anzumerken, dass hierbei fraglich ist, wie lange eine Unterkunft grundsätzlich bereitgestellt werden muss. Durch die zu erwartende lange Vertragsbindung und den damit einhergehenden Unwägbarkeiten wird diese Möglichkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht als zielführend angesehen.

Darüber hinaus wurden Überlegungen in Bezug auf eine mögliche Nutzung des ESC-Gebäudes angestellt. Hierbei ist festzustellen, dass die Wärmeversorgungsanlage des Gebäudes rundum zu erneuern wäre. Hinzu kommt, dass umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Daches, der Fassade und der Fenster notwendig wären. Weiterhin bestehen Bedenken hinsichtlich der Wärmedämmung und Raumzuschnitte. Sanitäreanlagen sind nur unzureichend vorhanden. Aufgrund dieser Mängel wäre ein Umbau teurer als ein Neubau. Das Gebäude soll daher weiter veräußert werden.

Neubau An der Friedensburg:

Im Zuge der verwaltungsinternen Prüfung zur Vergrößerung der Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete Menschen stellte sich heraus, dass sowohl ein Neubau als auch eine Er-

weiterung der bestehenden Unterkunft „An der Friedensburg“ in Geilenkirchen in Frage kommt. Hierbei wurde eine Abwägung zwischen Modul-, Massiv- oder Containerbauweise durchgeführt.

Die Überlegungen hinsichtlich eines Neubaus in Massivbauweise ergaben eine Unterbringungskapazität von 64 Personen. Die dazugehörige Kostenschätzung belief sich auf ca. 4,3 Mio. Euro brutto. Diese wurde in der Sitzung vom 29.08.2023 entsprechend vorgestellt und diskutiert.

Containerbauweise:

Auf Grundlage der geführten Diskussion wurden Überlegungen angestellt, den Neubau des Gebäudes aus Kostengründen in Containerbauweise umzusetzen. Dazu wurden mehrere Erörterungsgespräche mit verschiedenen Baufirmen geführt. Auch Erfahrungen anderer Kommunen sind in die Überlegungen eingeflossen.

Eine Übertragung der vorherigen Planung (Massivbauweise) hin zu einer Containerbauweise ist jedoch nicht ohne weiteres möglich. Grund dafür ist unter anderem, dass durch eine abweichende Flächenverteilung bedingt durch die Containermaße weniger als 64 Personen pro Einheit untergebracht werden könnten. Zudem haben die Gebäude teilweise eine deutlich geringere Haltbarkeit im Vergleich zu einer Massivbauweise.

Bei einer Containerbauweise bestehen grundsätzlich mehrere Varianten hinsichtlich der Aufteilung des Wohnraums (Wohnungstyp). Bei Errichtung eines Wohnungstyps in dreigeschossiger Bauweise werden insgesamt sechs Wohneinheiten errichtet. Pro Wohneinheit werden 4-6 Personen kalkuliert (z. B. Eltern mit Kindern oder Einzelpersonen), sodass pro Containereinheit insgesamt 24-36 Personen untergebracht werden könnten. Das Grundstück bietet ggf. Platz für zwei solcher Containereinheiten. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 3,7 Mio. Euro brutto.

Holzmodulbauweise:

Eine weitere Überlegung besteht darin, einen Neubau in Holzmodulbauweise auszuführen. Auch hierzu wurden verschiedene Baufirmen kontaktiert. Bei einer Holzmodulbauweise können bis zu 64 Personen in einem viergeschossigen Gebäude untergebracht werden. Auch hier ist eine unterschiedliche Aufteilung des Wohnraums möglich. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 4,4 Mio. Euro.

Berücksichtigung der Absetzung für Abnutzung (AfA):

Ebenfalls betrachtet werden sollte der jährliche Aufwand für die Absetzung für Abnutzung (AfA). Dies stellt sich wie folgt dar:

Bauweise	Gesamtkosten	Nutzungsdauer	Jährl. Abschreibung
Massivbauweise	Ca. 4,3 Mio. Euro	50 Jahre	86.000 Euro
Leichtes Containerwerk	Ca. 3,7 Mio. Euro	10 Jahre	370.000 Euro
Holzmodulbauweise	Ca. 4,4 Mio. Euro	50 Jahre	88.000 Euro

Es ist eine Abwägung zwischen der Nutzungsdauer und den Herstellungskosten zu treffen. Während die Massivbauweise und die Holzmodulbauweise eine zu erwartende Lebensdauer von 50 Jahren haben, beträgt diese bei dem Containerwerk lediglich 10 Jahre. Im Anschluss daran wären entsprechende Neubaukosten einzuplanen.

Erweiterung der Bestandsgebäude:

Um Grundflächen zu sparen wurden zusätzlich zu einem potentiellen Neubau Nachforschungen bezüglich einer Aufstockung der beiden Bestandsgebäude „An der Friedensburg“ angestellt. Beide Gebäude verfügen derzeit über drei Etagen. Auch hier kommen grundsätzlich Massiv-, Modul- oder Containerbauweise in Frage. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass eine weitere Aufstockung in Massivbauweise aufgrund enormer statischer Schwierigkeiten nicht mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Aufgrund von Zeit- und Praktikabilitätsgründen kommt eine Aufstockung in Holzbauweise (Modulbau) in Betracht. Statische Schwierigkeiten sind hier nicht zu erwarten. Die bestehenden Schallschutzzvorgaben können eingehalten werden. Resultierend aus den zahlreichen vorgenannten Überlegungen wird derzeit durch die Verwaltung angedacht, eine Aufstockung in Holzmodulbauweise durchzuführen. Für die Aufstockung werden derzeit Baukosten i. H. v. ca. 2,2 Mio. Euro brutto erwartet. Gründe dafür sind neben der Kostenminimierung die verminderte Bauzeit und vereinfachte Durchführbarkeit im Vergleich zu den anderen Varianten. Pro Aufstockungsbereich könnten je nach Wohntyp bis zu 16 geflüchtete Personen untergebracht werden.

Alternative Grundstücke der Stadt zum Bau weiterer Unterkünfte für geflüchtete Menschen:

Neben der Prüfung von Ausführungsvarianten hat die Verwaltung ebenfalls städtische Grundstücke auf ihre grundsätzliche Eignung als Fläche zur Errichtung weiterer Unterkünfte für geflüchtete Menschen untersucht. Ins Auge gefasst wurden dabei Grundstücke in Lindern, Prummern, Tripsrath, Teveren und Grotenrath. Die entsprechenden Flächen sind in den beigefügten Katasterunterlagen dargestellt. Über eine mögliche Inanspruchnahme wäre zu beraten und zu entscheiden.

Möglichkeiten zur Förderung:

Nach dem Wortlaut der „Richtlinie zur Mobilisierung von Wohnraum für die Aufnahme und Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ könnten möglicherweise noch für die Aufstockung bzw. für einen Neubau Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Hiernach würde die Förderung 3.110 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche als zinsgünstiges/zinsfreies Darlehen inkl. eines Tilgungsnachlasses i. H. v. 40 % bei 30 Jahren Zweckbindung betragen. Bei einer Containerbauweise können Fördermittel hiernach generell nicht in Anspruch genommen werden, da die o. g. Lebensdauer von 10 Jahren die 25-30-jährige Zweckbindung unterschreitet.

Fraglich ist allerdings, ob Fördermittel zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich noch zur Verfügung stehen würden: Die Geltungsdauer der o. g. Richtlinie endet zum 31.12.2024. Ob eine Verlängerung der Richtlinie geplant ist, konnte bisher nicht in Erfahrung gebracht werden. Laut Wohnbauförderstelle des Kreises Heinsberg sind die Mittel der Wohnbauförderung 2023 bereits massiv überzeichnet: 9,7 Mio. € Fördermitteln stehen Anträge in einer Höhe von rd. 58 Mio. € gegenüber. Hierzu hat das Land bereits deutlich gemacht, dass eine Aufstockung der Fördermittel in diesem Jahr nicht in Betracht kommt.

Weitere Informationen zu diesem Thema lagen im Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage nicht vor.

Die vorgenannten Varianten und die dazu durchgeführten Kostenschätzungen können in der Sitzung näher erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, eine Aufstockung der Bestandsgebäude „An der Friedensburg“ in Holzmodulbauweise durchzuführen. Die Verwaltung wird alle dahingehenden Maßnahmen in die Wege leiten und entsprechende Aufträge erteilen.
2. Parallel dazu werden die Planungen zum Neubau einer weiteren Unterkunft auf einem der Alternativgrundstücke vorangetrieben.
3. Die erforderlichen Mittel i. H. v. 1,5 Mio. Euro für das Haushaltsjahr 2024 und die erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2025 werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Mittel können aus der Maßnahme 03.218.01.07 bereitgestellt werden. Aufgrund der Unabweisbarkeit ist gemäß § 81 (3) Nr. 1 GO NRW kein Nachtragshaushalt erforderlich.

Finanzierung:

Siehe Beschlussvorschlag Nr. 3.

Anlage/n:

- 01 Grundstücke Lindern
- 02 Grundstücke Prummern
- 03 Grundstücke Tripsrath
- 04 Grundstück Teveren
- 05 Grundstücke Grotenrath

(Dez II, Herr Houben, 02451 - 629 202)