

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 17.09.2024	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.10	Bezeichnung der Vorlage: Verwendung von Fördermitteln im Bereich Flüchtlinge, hier: Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen in den Gebäuden des Übergangwohnheims Nordstraße 100 zur Erweiterung der Flüchtlingsunterbringung		Datum: 25.09.2024
Vorlage-Nr: VO/0145/24			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	08.10.2024	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt

Die Verwaltung hat im Ausschuss für Bildung, Integration, Soziales, Kultur, Demographie und Sport (BISKDS) sowie im Rat der Stadt Wegberg in den Sitzungen am 29.02.2024 bzw. 12.03.2024 (s. hierzu Vorlage VO/0023/24) unter dem Punkt 3. über die geplante Verwendung von Fördermitteln des Landes NRW in Höhe von 789.848,77 € berichtet, die der Stadt Wegberg aus dem Förderprogramm „Bewältigung der Krisensituation in Folge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine“ gewährt wurden.

Es wurde ausgeführt, dass ein Teil der Mittel dazu verwendet werden sollte, Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt zur dezentralen Unterbringung anerkannter Flüchtlinge anzukaufen. Ein anderer Teil sollte für die Ertüchtigung und Erweiterung der Unterbringungsmöglichkeiten im Übergangwohnheim in der Nordstraße 100 eingesetzt werden.

Die von der Verwaltung auf dem freien Wohnungsmarkt ins Auge gefassten und betrachteten Objekte kamen jedoch aus den verschiedensten Gründen für die Flüchtlingsunterbringung nicht in Frage, so dass die für 2024 zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel nun in Gänze für die Nordstraße 100 aufgewendet werden sollen.

Neben einem Sanierungsbedarf in einzelnen Bereichen des Unterkunftsgebäudes (Sanitäranlagen, Küchen) wurden insbesondere vorhandene räumliche Potentiale festgestellt. Aus diesen wurden bauliche Maßnahmen entwickelt, die eine Erweiterung sowie eine deutliche Verbesserung der Unterbringungsmöglichkeiten zum Ziel haben. Im Folgenden wird ein Überblick über die geplanten baulichen Maßnahmen gegeben.

Maßnahme 1 – Neue Räumlichkeiten für die Hausmeister und die Sozialarbeit

Die Räumlichkeiten für die beiden Hausmeister der Nordstraße 100 sowie für die Sozialarbeit sind derzeit im Erdgeschoss ganz am Ende des Unterkunftsgebäudes untergebracht.

Im sogenannten „Wirtschaftsgebäude“, dem zweiten großen Gebäude auf dem Grundstück der Nordstraße 100, sollen derzeit zu Lagerzwecken genutzte Räume für die Nutzung durch die Hausmeister und den/die Sozialarbeiter/-in hergerichtet werden. Insgesamt handelt es sich um rund 90m² Fläche. Es entstehen zwei Büroräume sowie eine Teeküche, ein Sanitär- und ein Umkleidebereich. Für eine kleinere Fläche verbleibt die Lagernutzung.

Die im Unterkunftsgebäude freiwerdenden Flächen werden dann für die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung umgebaut (s. Maßnahme 2).

Durch den Umzug der Hausmeister in das Wirtschaftsgebäude wird auch eine deutlich bessere Übersicht und Kontrollmöglichkeit über den Eingang und die Zufahrt (Schrankenanlage) auf das Grundstück der Nordstraße 100 erzielt.

Berechnete Gesamtbaukosten (inkl. Planung): 272.000,- € brutto

Maßnahme 2 – Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Der bisher durch die Hausmeister und die Sozialarbeit genutzte Bereich wird zum einen Teil (ca. 76 m²) umgebaut zur Unterbringung von Menschen mit Behinderung. Es wird eine barrierefreie Unterbringungssituation mit zwei Wohnräumen und entsprechendem Sanitär- und Küchenbereich für 2 Personen geschaffen.

Zum anderen Teil (ca. 70 m²) wird der Bereich zu Wohnräumen umgebaut, wie sie auch sonst im Unterkunftsgebäude vorhanden sind. Hier können bis zu 10 Personen untergebracht werden.

Die beiden Teilbereiche sind durch einen Flur verbunden und lassen sich zur Optimierung der Nutzbarkeit sowohl getrennt voneinander als auch kombiniert nutzen.

Berechnete Gesamtbaukosten (inkl. Planung): 340.000,- € brutto

Maßnahme 3 – Sanierung und Ertüchtigung der Küchen und Sanitärbereiche

Die zentral im Unterkunftsgebäude in beiden Geschossen übereinander angeordneten großen Sanitärbereiche und Gemeinschaftsküchen sollen baulich optimiert und saniert werden, um bessere Voraussetzungen für die Nutzbarkeit durch die Bewohner zu schaffen.

Berechnete Gesamtbaukosten (inkl. Planung): 622.000,- € brutto

Maßnahme 4 – Schaffung von Wohnraum im Wirtschaftsgebäude

Im Wirtschaftsgebäude sollen die derzeit leerstehenden Räume der „Großküche“ des ehemaligen Kasernengebäudes umgebaut werden. Dieser Bereich mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 199 m² wird entkernt und zu Wohnraum hergerichtet. Es entstehen Wohnräume, Sanitärbereiche und eine gemeinschaftlich zu nutzende Küche für insgesamt bis zu 20 Personen.

Berechnete Gesamtbaukosten (inkl. Planung): 654.000,- € brutto

Maßnahme „0“ – Übergeordnetes (zur Realisierung der Maßnahmen 1 – 4)

Zu den Maßnahmen 1-4 der Erweiterung der Flüchtlingsunterbringung gehören noch einige übergeordnete, jedoch baulich notwendige Maßnahmen (z.B. Erweiterung der

Wärmepumpen-Heizungsanlage, Dämmung der Geschossdecke zum nicht beheizten Dachraum, Ertüchtigungen im Treppenhaus und UG, allg. Baustelleneinrichtungskosten, etc.)

Berechnete Gesamtbaukosten (inkl. Planung): 205.000,- € brutto

Erster Schritt der Planung und Realisierung der Maßnahmen

Mit den zur Verfügung gestellten Fördermitteln des Landes NRW in Höhe von rund 789.000,- € sollen im ersten Schritt die folgenden vorgenannten Maßnahmen geplant und realisiert werden:

- Maßnahme 1 (Hausmeister + Sozialarbeit)	272.000,- €
- Maßnahme 2 (Wohnraum für Menschen mit Behinderung)	340.000,- €
- Maßnahme „0“ (Übergeordnetes)	205.000,- €
sowie	
- Planung Maßnahmen 3 + 4 (nur bis LP 6 – Leistungsverzeichnisse)	85.000,- €
Gesamtbaukosten:	902.000,- €

Terminliche Umsetzung

Mit der Zuweisung ist gemäß Förderbescheid die Auflage verbunden, dass die Fördermittel bis zum 31.12.2024 „vertraglich gebunden“ sein müssen. Dies bedeutet, dass entweder Planungs- und Bauleistungsaufträge abgeschlossen, oder zumindest Vergabeverfahren für Bauleistungen in entsprechender Höhe eingeleitet sein müssen.

Unter dieser Voraussetzung waren im Februar des Jahres 2024 Planungsbüros zu finden, die willens und in der Lage waren, unter dieser terminlichen Voraussetzung sehr kurzfristig tätig zu werden. Das gesetzte terminliche Ziel lautet konkret, dass Ende des Jahres 2024 für den Großteil der erforderlichen Baumaßnahmen (der Maßnahmen 1, 2 und „0“) die Vergabeverfahren durch die ZVS Viersen eingeleitet werden, und die finanziellen Fördermittel somit „vertraglich gebunden“ sind.

Folgende Planungsbüros konnten hierfür gewonnen und beauftragt werden, und sind seit Anfang März planerisch tätig:

Gebäudeplanung:	Gronau Plan GbR, Wegberg
Technische Gebäudeausrüstung:	Küppers Ing. GmbH, M'gladbach
Tragwerksplanung:	Ingenieurbüro Ralf Schmelich
Sachverständiger Brandschutz:	Gustav Gentges, Kempen

Mittlerweile wurden die Bauanträge gestellt (Juli 2024) und die weiteren Planungen befinden sich in der Leistungsphase 5 – *Ausführungsplanung*.

Die Bauleistungen für die Maßnahmen 1, 2 und „0“ werden zum Ende des Jahres zur Ausschreibung gebracht, um mit der Realisierung im neuen Jahr 2025 umgehend beginnen zu können.

Die vorbereiteten Leistungsverzeichnisse für die weiteren Maßnahmen 3 + 4 werden vorgehalten, um bei Erfordernis (bei anhaltend hohen Zuweisungszahlen von Flüchtlingen) und/oder eventuellen weiteren finanziellen Zuweisungen für das Jahr 2025 sehr kurzfristig reagieren zu können.

Kurzfristige Herrichtung des Gemeinschaftsraumes für die temporäre Unterbringung von zugewiesenen Flüchtlingen

Aufgrund der aktuell hohen Zuweisungszahlen wird derzeit der sogenannte „Gemeinschaftsraum“ im Wirtschaftsgebäude mit einer Fläche von 146 m² hergerichtet für die kurzfristige Aufnahme und temporäre Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge.

Hierfür musste ein Bauantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag gestellt werden. Die Genehmigung wurde sehr kurzfristig erteilt.

Der Raum wird mit mobilen Raumteilern ausgestattet, erhält einen baulichen zweiten Rettungsweg und weitere brandschutztechnische Ertüchtigungen. Die einzelnen durch die Raumteiler abgetrennten Bereiche werden mit Einzel- und Doppelstockbetten sowie Spinden, Tischen und Stühlen ausgestattet. Nach Möglichkeit soll der Raum bereits Ende Oktober für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stehen.

Insgesamt können im Gemeinschaftsraum bis maximal 30 Personen untergebracht werden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtbaukosten für die vorbeschriebenen Maßnahmen 1, 2 und „0“ sowie für die Planungsleistungen der Maßnahmen 3 und 4 (bis LP 6) betragen im ersten Planungs- und Realisierungsschritt wie oben dargestellt 902.000,- € brutto. Die Mittel werden im investiven Teil für den Haushaltsplan des Jahres 2025 angemeldet.

Die Zuweisung von Fördermitteln des Landes NRW für das Jahr 2024 beläuft sich auf 789.848,77 €.

Der nicht durch eine finanzielle Förderung gedeckte Differenzbetrag beläuft sich somit auf rund 112.000,- € und wird über Eigenmittel der Stadt Wegberg finanziert.

Alternativen

Alternativen werden von der Verwaltung nicht vorgeschlagen.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
gez. Neudek	Technische Beigeordnete	gez. Pint	FBL 202
gez. Schreurs	FBL 303		