

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: BM/1551/2022 vom 22. August 2022
Gremium	Sitzungstermin
Sozialausschuss	31.08.2022
Rat	31.08.2022

## **Umsetzungskonzept zur Sanierung / Neubau der Obdachlosenunterkunft Strümper Straße in der Variante A und Variante C-1**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Sozialausschuss hatte die Verwaltung beauftragt, auf Basis der am 20.04.2021 im Sozialausschuss beschlossenen und in der Sitzung am 18.05.2022 als „Variante A“ bezeichnete Planung, ein Umsetzungskonzept zur Vorlage und Beschlussfassung im Rat vorzulegen.

(Dieser Beschluss wurde vom Sozialausschuss in seiner Sitzung am 18.05.2022 schon gefasst, eine erneute Befassung des SA erfolgt im Zusammenhang mit der Neubewertung der Alternative.)

Der Rat der Stadt Meerbusch beauftragt die Verwaltung, entsprechend des Umsetzungskonzeptes für die Variante-A, mit der Sanierung der Obdachlosenunterkunft „Strümper Str.“.

### **Alternativen:**

Aus Sicht der Verwaltung erfordert die Bedarfslage bei der Unterbringung von wohnungslosen Personen die Umsetzung der Variante C-1 mit der Möglichkeit eines optimierten, größeren Raumangebotes durch einen kompletten Neubau am jetzigen Standort. Die Umsetzung soll durch ein externes Unternehmen im Rahmen eines verbindlichen Zeitrahmens erfolgen. Der Sozialausschuss hebt seinen Beschluss vom 18.05.2022 auf und empfiehlt dem Rat, die Verwaltung mit der Umsetzung der Variante C-1, wie im Umsetzungskonzept erläutert, zu beauftragen.

Der Rat der Stadt Meerbusch beauftragt die Verwaltung, entsprechend des Umsetzungskonzeptes für die Variante-C1, mit dem Neubau der Obdachlosenunterkunft „Strümper Str.“.

### **Sachverhalt:**

Im Sozialausschuss am 18.05.2022 hatte die Verwaltung den aktuellen Stand der Sanierungsplanung in einer Informationsvorlage vorgetragen. Der bisher verfolgten Lösungsvariante A wurden alternative Lösungsansätze gegenübergestellt (Anlage). Nach intensiver Diskussion hat der Sozialausschuss die Verwaltung daraufhin beauftragt, in der Ratssitzung am 23.06.2022 ein Umsetzungskonzept für den bisher verfolgten Lösungsansatz (A) vorzulegen. In der Ratssitzung wurde deutlich bemängelt,

dass die Ratsvorlage den Beschluss des Sozialausschusses nicht hinreichend berücksichtigt und stattdessen die Variante C-1 zur Disposition gestellt wurde, ohne eine nachvollziehbare Kostenberechnung.

Daraufhin wurde folgender Vertagungsbeschluss gefasst:

„Die Beschlussfassung über die Sanierung oder den Neubau der Obdachlosenunterkünfte an der Strümper Straße wird vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Möglichkeit eine Kostenberechnung für die Realisierung der „C1-Variante“ zu erstellen. Nach der Sommerpause soll die Beschlussfassung über das weitere Vorgehen zeitnah in (Sonder-)Sitzungen des Sozialausschusses sowie des Rates erfolgen.“

Aufgrund der Kritik hat sich die Verwaltung entschlossen, die Vorlage zurückzuziehen.

Derzeit unterhält die Stadt zur Unterbringung wohnungsloser Personen auf einer Grundstücksfläche von rd. 2.700 m<sup>2</sup> nur noch die Unterkünfte Strümper Straße 79–83 in Osterath vor. Alle anderen Einrichtungen wurden im Laufe der letzten Jahre aufgegeben. Dabei handelt es sich in Osterath um 1.324 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit 22 Wohneinheiten verteilt auf 63 Räume und insgesamt 1.024,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einrichtung ist derzeit mit 59 Personen voll belegt. Ausgewichen wird schon jetzt auf eine provisorische Unterbringung in der alten Schule Bösinghoven und soweit möglich auf Bestände in den Flüchtlingsunterkünften.

#### Lösungsansatz „Variant A“ (Umbau und Sanierung im Bestand):

Die geplante Sanierung umfasst die Erneuerung der Dacheindeckung incl. Wärmedämmung, die Dämmung der Kellerdecke, den Einbau neuer Fenster und einer neuen Hauseingangstüre sowie den Austausch der Glasbausteinflächen gegen moderne Fenster. Die Sanierung der Haustechnik umfasst den Einbau einer effizienten Zentralheizung incl. Warmwasser sowie die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach. Bei der Sanierung im Bestand (A) ist die Effizienzhaus-Stufe 70 EE erreichbar.

Die Gesamtkosten wurden im Juni 2021 mit rd. 2,50 Mio. € ermittelt (Basis: Index 1. Quartal 2021). Die Baukostensteigerung der letzten 12 Monate (Index 1. Quartal 2022) war mit +14,3% außergewöhnlich hoch. Dies entspräche zum heutigen Zeitpunkt einer Kostensteigerung von +358.000 €. Bezogen auf den Zeitpunkt der Ausschreibung ist zum gegenwärtigen Stand der Planung von Gesamtkosten in Höhe von rd. 3,25 Mio. € auszugehen.

Auf Basis des Förderprogramms BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) beträgt die Förderung derzeit 30% (Stand August 2022) der entstandenen förderfähigen Kosten, hier ca. 150T€. Die Fördersumme betrifft im Wesentlichen die bessere Dämmung der Gebäudehüllflächen und die PV-Anlage.

In der Variante A sind die erforderlichen zusätzlichen Kapazitäten von ca. 20 zusätzlichen Unterbringungsplätzen nicht möglich und müssten in der Folge anderweitig hergestellt werden.

#### Meilensteine bei Umsetzung Lösungsansatz A:

Die Wohnhäuser Strümper Straße 79, 81 und 83 sind derzeit vollständig mit insgesamt 59 Personen bewohnt. Der geplante Umbau soll in drei Bauabschnitten verlaufen, wobei die ca. 20 Bewohner des jeweils laufenden Bauabschnitts anderweitig untergebracht werden müssen (Interimsunterbringung in Wohncontainer), Sämtliche nachfolgend genannten Termine stehen unter dem Vorbehalt eines ungestörten weiteren Planungs- und Bauablaufs:

Erhalt Baugenehmigung: IV. Quartal 2022  
Beantragung Fördermittel: IV. Quartal 2022

Beauftragung Fachplaner und Start Ausführungsplanung: IV. Quartal 2022  
Vorbereitung Interimslösung (Auslagerung je ca. 20 Personen): ab III. Quartal 2022  
Ausschreibung für 1. Bauabschnitt: IV. Quartal 2022 bis II. Quartal 2023  
Baubeginn: voraussichtlich III. Quartal 2023  
Baufertigstellung: voraussichtlich III. Quartal 2025

#### Lösungsansatz „Variant C-1“ (Abriss des Gebäudes in Bauabschnitten und Neubau):

Schon in der Sitzung des Sozialausschusses am 18.09.2019 hatte die Verwaltung die Vorlage „Konzept für die Unterbringung von Wohnungslosen Vorlage: FB2/0971/2019 mit dem Beschlussvorschlag für eine Neubauplanung der Unterkunft an einem anderen Standort vorgelegt. Seinerzeit wurde dieser Beschluss einstimmig gefasst. Leider konnte in der Folge kein geeignetes Grundstück gefunden werden, stattdessen wurde in der weiteren Planung und politischen Diskussion, als zeitlich greifbare Alternative, die Sanierung im Bestand wie in Variante A favorisiert.

Die schon seinerzeit festgestellten zunehmenden Bedarfe haben sich bis heute noch verschärft. Weltweite Krisen schaffen zusätzliche Bedarfe für Übergangswohnheime. Da nach dem Flüchtlingsstatus häufig leider ein Wechsel in regulären Wohnraum nicht möglich ist, folgt der Status als Wohnungsloser. Die zunehmende Anzahl von Personen mit Armutsrisiken begünstigen den Verlust von Wohnraum ebenfalls zunehmend.

Insofern ist die Schaffung zusätzlicher Unterbringungskapazitäten, insbesondere für Personen, die auf den ohnehin knappen Wohnungsmarkt aufgrund besonderer individueller Problemlagen kaum vermittelbar sind, unbedingt erforderlich.

In der Variante C-1 wären, auf Grundlage einer im Rahmen der §34 Baugesetzbuch umsetzbaren Bebauung, 76-83 Unterbringungsplätze und die Schaffung von Stellplätzen möglich. Hier könnten alle Wohneinheiten auf das Klientel baulich zugeschnitten werden und die erste Etage würde komplett barrierefrei gestaltet. Insbesondere könnten ausreichende Beratungs- und Funktionsräume hergestellt werden. Eine Beratung und Betreuung in geeigneten Räumen Vorort ist aus Sicht der Verwaltung erforderlich. In Variante A müsste dafür auf Wohnräume verzichtet werden.

In der Variante C-1 würde das Grundstück Gemarkung Osterath, Flur 10, Flurstück Nr. 16 und 888 und die bestehenden Gebäude im Wege eines Erbbaurechts übertragen werden, mit der Verpflichtung die bestehenden Aufbauten zu entfernen und entsprechend den Vorgaben neu zu bebauen. Auf die Erhebung eines Erbbauzins soll verzichtet werden, was den Investitionsbedarf und damit auch die Miethöhe verringern würde.

Planung, Bauantrag, Abriss und Neuerrichtung lägen hierbei somit nicht bei SIm sondern beim externen Träger der Maßnahme. Die alten Gebäude stehen noch mit entsprechenden Restbuchwerten in der städt. Anlagenbuchhaltung (Strümper Straße 79 mit 199.952,33 € und Strümper Straße 81-83 mit 358.354,60 €). Hier ist eine Verrechnung der Restbuchwerte gem. § 44 Abs. 3 KomHVO direkt gegen die allgemeine Rücklage vorzunehmen.

#### Meilensteine bei der Umsetzung der Variante C-1:

Vergabeverfahren rund 6 Monate III.Quartal 2022  
Zeitschiene (ab Zuschlagserteilung):  
Dauer Planungs- und Bauphase / Bauabschnitte Planungsphase 6 Monate Beginn II.Quartal 2023  
Genehmigungsphase 3 Monate IV.Quartal 2023  
Dauer Abriss + Bauphase Haus 79: 10 Monate I.Quartal 2024 Fertigstellung IV. Quartal 2024  
Dauer Abriss + Bauphase Haus 81+83: 12 Monate IV.Quartal 2024 bis IV. Quartal 2025  
Baufertigstellung: voraussichtlich Ende 2025/Anfang 2026

- Erzielbare BGF und Nutzflächen: BGF=ca. 2.140m<sup>2</sup> Wohnfläche= ca. 1.170m<sup>2</sup> (in der Finanzplanung zugrunde gelegt) bis 1300m<sup>2</sup> zzgl. ca. 180m<sup>2</sup> Nutzflächen für Betreuung und Service.

(Die erzielbare Wohnfläche ist unter Beachtung der Kriterien für die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB geringer als ursprünglich angenommen. Dies jedoch auch, weil der Neubau künftig Nutzflächen für Betreuung und Service enthalten soll).

- maximale Belegungszahl (Bewohner): 76 – 83 Bewohner
- Bauweise / Barrierefreiheit / Baustoffe

Modulbauweise (Holz/Stahl/Beton möglich)

komplettes Erdgeschoss barrierefrei, UG, OG und Staffelgeschoss bedingt barrierefrei (Aufzug nicht geplant und nicht erforderlich)

Baustoffe: werden entsprechend den Anforderungen gewählt, damit eine langfristige Nutzung und wartungsarme Ausführung gewährleistet ist

- Schaffung Stellplätze (min. 0,3 St./ WE zzgl. Fahrradstellplätze gem. StellplatzVO NRW)

Die Planung sieht eine modulare Bauweise, mit PV-Anlage auf dem Dach für Mieterstrom sowie zum Betrieb einer Wärmepumpe und die restlichen Dachflächen mit Gründach vor.

Der Neubau (gemäß C-1) hätte mit realistischen KfW 55 langfristig auch energetische Vorteile.

#### Erforderliche Übergangslösungen:

- Für den ersten Bauabschnitt in der Variante A - wird eine provisorische Containeranlage im rückwärtigen Grundstück nicht möglich sein, diese wäre auch als Übergangslösung nicht genehmigungsfähig. Folgende Lösungen kommen deshalb in Betracht:
- Variante A : Die Bewohner aus Haus 79 werden aufgrund ihrer individuellen Problematiken kaum in bzw. an anderen Übergangseinrichtungen untergebracht werden können. Insofern macht es Sinn diese in der 81 und 83 vorübergehend unterzubringen. Die Bewohner aus der 81 und 83 werden in anderen Übergangseinrichtungen untergebracht. Aufgrund der in den nächsten Jahren absehbaren Belegung sind zusätzliche Wohncontainer an anderer Stelle erforderlich. Als Standort kommt der Parkplatz gegenüber der Flüchtlingsunterkunft am Eisenbrand in Frage.
- Variante C-1 : Im Rahmen der Auftragsvergabe wird der Auftragnehmer verpflichtet, in der Bauzeit für Bewohner Übergangslösungen bereitzustellen.

#### Bewertung der Varianten:

Die personellen Kapazitäten des SIm sind durch anstehende großen Baumaßnahmen u.a. des Schulentwicklungskonzepts (an 8 Grundschulen und 3 weiterführenden Schulen), sowie zur Schaffung weiterer Kita-Plätze) bereits stark strapaziert. Die weitere Planung und Umsetzung der Lösungsvariante A würde bei SIM einen Mitarbeiter in vollem Zeitumfang für ca. 30 Monate binden.

Sollten die Personalressourcen bei SIM nicht geschaffen bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden können, sind zeitliche Verzögerungen zu erwarten. Bei einer externen Umsetzung (Variante C-1) stünde die Kapazität eines SIm-Mitarbeiters für andere wichtige Projekt zur Verfügung.

Grundsätzlich ist heute schwer einzuschätzen, ob im Rahmen der bei SIm notwendigen Ausschrei-

bung der Gewerke tatsächlich Angebote eingehen mit dem Risiko, dass es bei Ausbleiben wirtschaftlicher Angebote zu zeitlichen Verzögerungen in der Umsetzung kommt (Vergaberisiko).

Bei externer Realisierung (C-1) werden Kosten und Übergabezeitraum in der Regel vertraglich fixiert und fallen nicht in die Risikosphäre der Stadt.

Bei einer Entscheidung für Variante A wären aus Sicht der Verwaltung zusätzliche Unterbringungsplätze erforderlich. Aufgrund der für NRW geltende Wohnsitzauflage verbleiben viele ehemalige Flüchtling als Arbeitnehmer oder SGB II/SGB XII-Empfänger in Übergangseinrichtungen. Dies dürfte auch bei den Flüchtlingen aus der Ukraine zu mehr Menschen im Stadtgebiet führen, denen als einzige Möglichkeit die städtische Unterbringung bleibt.

Für die Bauzeiten in den Varianten sind in jedem Fall Interimslösungen zur Unterbringung der Bewohner zu schaffen. Dafür müssten ca. 20 Personen ca. 3 Jahre anderweitig untergebracht werden. Aufgrund der Bedarfe müssten in Verbindung mit Variante A zusätzlich 20 Plätze an anderer Stelle geschaffen werden. Damit wird in der Variante A ein zusätzlicher Bedarf von ca. 40 zu schaffenden Plätzen ausgelöst. Die entsprechenden Kosten sind in den finanziellen Auswirkungen aufgeführt. Aufgrund der ausländerrechtlichen Wohnsitzauflage in Verbindung mit dem knappen Wohnungsangebot ist davon auszugehen, dass insgesamt ein mittelfristiger Bedarf für die Unterbringung über die derzeit vorhandenen Kapazitäten hinaus besteht. Insofern sollte ein Kauf der erforderlichen Übergangobjekte und nicht die Miete erfolgen.

In der Variante C-1 würde im Rahmen Vergabe diese Interimsunterbringung dem Investor auferlegt werden.

Insgesamt birgt Variante A deutlich mehr Risiken in der Umsetzung. Der genannte zeitliche Ablauf ist von sehr vielen Einflussfaktoren abhängig. Es ist nicht absehbar, inwieweit überhaupt Gewerke erfolgreich vergeben werden können.

In der Variante C-1 wird das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechts überlassen und das neu zu erstellende Gebäude mit den erforderlichen Stellplätzen von der Stadt für 40 Jahre gemietet. Danach fällt das gesamte Objekt wieder an die Stadt. Mit der Überlassung des Grundstücks im Erbbaurecht entstehen Steuern und Gebühren in Höhe von ca. 110.000,- €.

Die Einrichtung Strümpfer Straße in Osterath ist im Jahre 1968 erbaut worden und seit dieser Zeit keiner nennenswerten Sanierung unterzogen worden. Der durch eine Sanierung in der Variante A realistisch erreichbare energetische Standard von KfW 70 ist nicht mehr zeitgemäß und würde trotz des Aufwandes für Jahrzehnte festgeschrieben.

Auch wenn aufgrund des Sonderbaus mit der entsprechenden Nutzung lediglich ein Standard KfW 55 realistisch ist, erhalten wir ein moderneres Gebäude und würden dieses nach 40 Jahren in den Bestand übernehmen können.

Bei den finanziellen Auswirkungen in den Varianten wurden verwaltungsseitige interne und externe Expertisen und Erfahrungswerte zu Grunde gelegt. Für beide Varianten gilt, dass sich die Kostenaufstellung unter dem Einfluss der derzeitigen Kostenentwicklung noch verändern kann. Gleichwohl handelt es sich um realistische Einschätzungen hinsichtlich einer möglichen Vergabe zu den Konditionen, sowohl in der Sanierungs- wie in der Neubauvariante.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

### Variante A:

Für die Durchführung der Variante A ist zwingend die Schaffung einer zusätzlichen Vollzeitstelle für den Durchführungszeitraum erforderlich (2,5 Jahre). Da die Personalkosten im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme anfallen, sind diese aktivierungsfähig und werden den Kosten der Baumaßnahme zugeschlagen. Die entstehenden Aufwendungen werden durch eine Ertragsbuchung neutralisiert und sind somit ergebnisneutral. Bei angenommenen Personalkosten von 70.000,- € per anno, erhöhen sich somit die zu aktivierenden Sanierungskosten um 175.000,- €.

Der Haushalt 2022 sieht für 2023 eine Fremdfinanzierungsquote von 85 % vor. Im Rahmen der Haushaltsaufstellung wird sich diese Quote wahrscheinlich noch erhöhen. Neben den Sanierungskosten i.H.v. 3,25 Mio. € fallen abzgl. der Förderung i.H.v. 150.000,- € für die Kreditfinanzierung von 2,635 Mio. € (85 % als Annuitätendarlehen mit 3 % über 30 Jahre fest) ca. 1,4 Mio. € Zinsen an. Somit durchschnittlich 47.000,- € jährlich. Die Abschreibung beträgt 81.875,- € im Jahr ((3,25 Mio. € + 0,175 Mio. € Personalkosten - 0,15 Mio. € Fördermittel) / 40 Jahre neue Nutzungsdauer).

Daneben wäre für den weiteren Personenbedarf und die zeitweise Auslagerung der Bewohner eine Containeranlage zu erwerben, welche mit 1,75 Mio. € zu Buche schlägt. Darin nicht enthalten sind Kosten für ggf. spezielle Gründungsmaßnahmen, für Freianlagen, für die gesamte Einrichtung und für Planung und Bauantrag. Diese Kosten müssen immer entwurfsbezogen ermittelt werden und können zu diesem Zeitpunkt nicht eingepreist werden. Auch hier sind Zinsen für die Kreditfinanzierung von 1,4875 Mio. € (85 % als Annuitätendarlehen mit 3 % über 30 Jahre fest) in Höhe von 0,79 Mio. €, somit durchschnittlich 26.000,- € zu berücksichtigen. Für Wohncontainer sieht die städtische AfA-Tabelle eine Abschreibung von 20 Jahren vor. Daher wird die Containeranlage mit 87.500,- € im Jahr abgeschrieben.

### Auswirkungen auf den Ergebnisplan:

Die Sanierungsmaßnahme verursacht damit durchschnittliche Gesamtaufwendungen in den ersten 20 Jahren von 242.375,- € jährlich (73.000,- € Zinsaufwendungen und 169.375,- € Abschreibungsaufwand). Danach fallen für die nächsten 10 Jahre die Abschreibungsbeträge der Containeranlage weg. Es verbleiben 154.875,- € bis einschließlich dem Jahr 30. Nach Tilgung der Kreditverbindlichkeiten bleibt die Abschreibung i.H.v. 81.875,- €. Da die Personalkosten aktiviert werden können ist diese Position aufwandsneutral. Somit entsteht ein Gesamtaufwand über die gesamten 40 Jahre von **7,215 Mio. €** ( $242.375,- € * 20 + 154.875,- € * 10 + 81.875,- € * 10$ ).

### Auswirkungen auf den Finanzplan:

Die Sanierungskosten abzgl. Förderung betragen 3,1 Mio. € (incl. Indexsteigerung +14%). Der Kauf einer Containerwohnanlage müsste mit 1,75 Mio. € eingeplant werden. Beide belasten den Finanzplan als investive Auszahlung. Demgegenüber stehen Einzahlungen in gleicher Höhe durch die Kreditaufnahmen.

Auszahlungsrelevant sind auch die Zinszahlungen i.H.v. 73.000,- € jährlich und die Tilgungsraten welche bei insgesamt 4,1225 Mio. € Kreditverbindlichkeiten durchschnittlich 137.400,- € jährlich betragen.

### Variante C-1:

Bei Umsetzung gemäß Lösungsansatz C-1 durch ein externes Unternehmen könnten die im Haushalt 2022 eingestellten Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe 3,0 Mio. € entfallen.

Der Variante C-1 liegen folgende Kalkulationsansätze zu Grunde:

- Überlassung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude im Erbbaurecht. Dadurch ent-

stehende Steuern und Gebühren von 110.000,- €

- Der Investor reißt das Altgebäude ab und quartiert dabei die Bewohner zwischenzeitlich um
- Es werden 17 zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen auf 1.170 qm incl. eines Büros für einen Sozialarbeiter.
- Notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück geschaffen
- Die Stadt mietet das Gebäude und die Stellplätze zunächst für eine Laufzeit von 30 Jahren mit einer nicht indexierten Miete in Höhe von 17,-€/qm, welche sich nach der Hälfte der Laufzeit auf 13,-€/qm reduziert. Für die letzten 10 Jahre wird ein Anschlussmietvertrag von 10,- €/qm geschlossen.
- nach Ablauf der 40 Jahre geht das Gebäude und die Stellplätze in das Eigentum der Stadt über.

Nach einer durchgeführten Marktsondierung entstehen über die gesamte Laufzeit von 40 Jahren Mietkosten in Höhe von 7,88 Mio. €. Somit durchschnittlich 197.000,- €. Daneben sind für die Grundstücksüberlassung im Wege des Erbbaurechts einmalig Gebühren und Steuern in Höhe von knapp 110.000,- € einzupreisen. Insgesamt löst die Variante C-1 somit einen Finanzbedarf von **7,99 Mio. €** aus.

Die Verrechnung der Restbuchwerte der alten Gebäude mit der Allgemeinen Rücklage belastet weder den Ergebnis- noch den Finanzplan.

#### Auswirkungen auf den Ergebnis- und Finanzplan:

Sowohl die Mietpreiszahlungen als auch die Gebühren belasten gleichermaßen den Ergebnis- und Finanzplan.

gez.

Christian Bommers  
Bürgermeister

#### **Anlagenverzeichnis:**