

Rat	15.12.2022
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	Ergänzung 643/2022-5
Stand	06.12.2022

Betreff Errichtung einer neuen städtischen Sammelunterkunft

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beauftragt die Stadtverwaltung,

1. eine Sammelunterkunft für Schutzsuchende zu planen, die erforderlichen Haushaltsmittel über den Veränderungsnachweis zum Haushaltsplan 2023/2024 in Höhe von ca. 5,5 Mio. aufzunehmen und die erforderlichen Ausschreibungen vorzunehmen,
2. die Sammelunterkunft am Standort „Königstraße/Hexenweg“ herzurichten,
3. die Unterkunft unter Ausschöpfung von möglichen vergaberechtlichen Erleichterungen aus dem Ministerialerlass vom 17.10.2022 zeitnah zu errichten,
4. für eventuelle zukünftige Maßnahmen zur Unterbringung jetzt schon Vorbereitungen zu treffen in Form von Suche von Grundstücken etc.,
5. frühzeitig in die Kommunikation mit der umliegenden Bevölkerung zu gehen (Bürgerinformationen).

Sachverhalt

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 24.11.2022 wurde zugesagt, dass die folgenden Fragen zur Vorlage 643/2022-5 für den Beschluss in der Ratssitzung noch beantwortet werden.

Ergänzend zum Sachverhalt in der ursprünglichen Vorlage beantwortet die Verwaltung daher die offenen Fragen wie folgt:

1. Wie sieht der Block aus und fügt er sich ins Landschaftsbild ein?

Antwort: Auf zwei Grundstücken soll jeweils eine zweigeschossige Anlage in Modulbauweise mit Laubengangerschließung und außenliegenden Treppen errichtet werden. Die Fassade erhält entweder einen Außenputz oder eine alternative Fassadenbekleidung, (Trapezblechfassade wird ausgeschlossen). Das Gebäude wird sich in Höhe, Kubatur und Ausnutzung in die nähere Umgebung einfügen. Der zukünftige Bebauungsplan wird berücksichtigt.

2. Welche Projekte können auf Grund der neuen Maßnahme nicht umgesetzt werden?

Antwort: Ein neues Projekt mit höchster Dringlichkeit hat in der Regel Auswirkungen auf verschiedene Projekte in unterschiedlichem Maße. Oft werden mehrere Projekte neu zugeordnet, damit die dringendsten Maßnahmen in der Zeitschiene möglichst weit vorne bleiben. Im konkreten Fall verlängert sich im Wesentlichen der Planungsprozess der 4-

gruppigen Kita in Merten und die aktuell wieder aufgenommene Planung der VS Uedorf um einige Wochen.

3. Lässt es der Prozess zu, dass sich die Politik, wie beim Sechtemer Weg, einbringen kann?

Antwort: Der zeitkritische Prozess, die sehr eingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke und die Umsetzung in modularer Bauweise lassen kaum Möglichkeiten der Einbringung zu.

4. Wie sehen die möglichen Zuwendungen von Seiten des Landes aus?

Antwort: Seitens des Bauamtes wurden folgende Rahmenbedingungen für den Bau mitgeteilt: Auf zwei Grundstücken soll jeweils eine zweigeschossige Anlage in Modulbauweise mit Laubengangschließung und außenliegenden Treppen, Schlüsselfertig über einen Totalunternehmer errichtet werden, Die Anlage soll insgesamt nicht mehr als 100 Personen aufnehmen. Die angedachten Nutzungseinheiten gliedern sich in 1 + 3 Raumvarianten. Das Gebäude kann im EG barrierefrei geplant werden, nicht jedoch im OG (also keine Wohnungen iSd. Wohnungsbauförderungsgesetzes). Techn. Anforderungen: das GEG, schreibt derzeit Energiestandard KfW 70 vor, eine Gesetzesänderung ist zu erwarten. Wärmebereitstellung über Gasversorgung + Luftwärmepumpe.

Landesförderungen:

1. Förderprogramm **NRW-Bank Flüchtlingsunterkünfte** (Darlehen):

Darlehenskonditionen

Max. Darlehenshöhe 10 Mio. €

Laufzeit:

– 10 Jahre bei 1 tilgungsfreien Jahr

– 20 Jahre bei 3 tilgungsfreien Jahren

Das Darlehen wird als Ratendarlehen ausgezahlt.

Zinssatz: 0%

Die Zinsbindung beträgt 10 Jahre. Bei Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit werden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist neue Konditionen vereinbart.

Zur Sicherstellung einer Darlehensgewährung aus dem Kontingent der NRW.Bank (Banken-schluss 07.12.22) wurde vorsorglich am 05.12.22 ein Darlehensantrag gestellt. Sofern das Kontingent der NRW.Bank für ein mögliches Darlehen zu 0% noch nicht ausgeschöpft ist, wird kurzfristig mit einer schriftlichen Zusage gerechnet. Eine Inanspruchnahmepflicht ist hiermit nicht verbunden. Diese beginnt erst bei einem tatsächlichen Mittelabruf. Bei der Folgekostenbetrachtung wurde vorsorglich ein Zins von 3,5% berücksichtigt, da zum jetzigen Zeitpunkt eine Zusage der NRW.Bank noch nicht vorliegt. Sollte die Stadt Bornheim nicht in den Genuss einer Darlehenszusage durch die NRW.Bank kommen, müsste der Kredit auf dem Kreditmarkt mit einem Zins von ca. 3,5% aufgenommen werden.

2. Förderprogramm **NRW-Bank Wohnraumförderung:**

(Programm analog für Unterkunft Bornheim, Sechtemer Weg.)

Lt. NRW-Bank wird das Programm seit 2017 jährlich neu aufgelegt.

Es liegt noch keine gesicherte Info vor, ob das Programm in 2023 fortgeführt wird.

Die Konditionen für einen Tilgungsnachlass auf ein Darlehen müssen in 2023 verifiziert werden.

Info: für den Sechtemer Weg betrug der Tilgungsnachlass rd. 27 %.

Das verwaltungsseitige Verfahren ist sehr aufwendig.

Die Erreichbarkeit des Förderprogramms erscheint wegen der Einschränkung bei den Rahmenbedingungen fraglich.

3. Förderprogramm **KfW** (Zuschuss und Kredit Bund):

Programm 261 der KFW (BEG Wohngebäude, Kredit Effizienzhaus), Zuschuss (Sockelbeträge) je nach baulicher Ausgestaltung (Größe, Anzahl Wohneinheiten) zinsvergünstigter Kredit (0,2-1,4 %) und Tilgungszuschuss von 5% je Wohneinheit möglich.

Der Neubau muss zwingend die KFW Klasse 40 mit NH (Nachhaltigkeitssiegel) erreichen.

Auch muss ein Energieberater das Bauvorhaben begleiten.

Die Bauweise nach KFW 55 wird seit Januar 2022 nicht mehr gefördert.

Die Erreichbarkeit des Förderprogramms erscheint wegen der Einschränkung bei den Rahmenbedingungen und der Dringlichkeit der Umsetzung fraglich.

Die Kosten für den **Neubau einer Sammelunterkunft** würde sich wie folgt im Haushalt der Stadt Bornheim niederschlagen:

Neubau Unterkunft		
5.500.000 €		Planansatz (investiv)
2023		5.500.000 € (Meldung über Veränderungsnachweis)
2024		0
Folgekosten:		Planansatz konsumtiv
AfA bei Nutzungsdauer 20 Jahre jährlich ab Zeitpunkt der Inbetriebnahme		275.000 €
Zinsaufwand (30 J. = Gesamt 2,35 Mio. €)	3,50%	191.000 € (im 1. Jahr)
Betriebskosten neu jährlich	Unb.	
Instandhaltung neu jährlich	1,20%	66.000 €

5. Können wie früher regelmäßige Informationsveranstaltungen im AVH durchgeführt werden?

Antwort: Anders als 2015/16 erfolgt der Zustrom der Flüchtling nicht gebündelt über Sammelzuweisungen und mit Bussen, sondern in einem kontinuierlichen Strom privat organisiert oder über Einzelzuweisungen. Deshalb ist die Wahrnehmung der Flüchtlingssituation aktuell eine andere als 2015/16, obwohl die Zahlen vergleichbar sind. Die Verwaltung erkennt daher momentan keinen Bedarf an einer allgemeinen Informationsveranstaltung. Die Berichterstattung zur Situation erfolgt kontinuierlich öffentlich in den Gremien. Darüber hinaus finden gesonderte Informationen der Nachbarschaft von Unterkünften statt.

So fand am 07.12. eine Elterninformation der Eltern der Johann-Wallraf-Schule statt. Die Nachbarschaft der neuen Unterkunft wird zeitnah über die Planungen der Verwaltung informiert werden, ähnlich dem Vorgehen für den Neubau im Sechtemer Weg.

6. Können die Container so gestaltet werden, dass die Räumlichkeiten flexibel gestaltet werden können (Einzelbelegung, später Familienbelegung)?

Antwort: Die angedachten Nutzungseinheiten sind in der Funktionalität wie Wohnungen geplant und ausgestattet, sie gliedern sich in 1 oder 3 Raumvarianten.

Anlagen zum Sachverhalt:

1. Unterkunft Kriegsflüchtlinge Grundriss - exemplarischer Bebauungsvorschlag
2. Unterkunft Kriegsflüchtlinge Lageplan - exemplarischer Bebauungsvorschlag
3. BEG Kommunen - Zuschuss
4. BEG Wohngebäude - Kredit Effizienzhaus