

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0502/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	09.11.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau der Notunterkunft Hoppersheider Busch 9

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau der Notunterkunft Hoppersheider Busch 9 wird zugestimmt.

Sachdarstellung / Begründung:

Einleitung

Die Notunterkunft befindet sich am Hoppersheider Busch 9, 51467 Bergisch Gladbach im Ortsteil Schildgen, Gemarkung Paffrath, Flur 1, Flurstück 2149. Das Grundstück hat eine Fläche von 26.477 m² und ist bauordnungsrechtlich der funktionalen Prägung „Soziales“ gewidmet. Es zeichnet sich zudem durch starken Bewuchs mit Nadel- und Laubgehölz aus.

Die existierende Notunterkunft bestand aus zwei zusammenhängenden Gebäuden. Das erste wurde in den 1990-Jahren als Obdachlosenunterkunft errichtet und kurz darauf um ein weiteres Gebäude mit der gleichen Nutzung erweitert.

Beide Gebäudeteile wurden in Mischbauweise (Trocken- / Massivbau) hergestellt. Durch hohe Abnutzung der Bausubstanz sind beide Gebäude abgängig. Der Gebäudeteil 9 war nicht mehr bewohnbar und wurde bereits 2017 abgebrochen. Der Gebäudeteil 9a ist noch bewohnt, muss jedoch kurzfristig ebenfalls abgeräumt werden.

Seitens des Fachbereichs 5 besteht der Bedarf an Notunterkünften, die in dieser Örtlichkeit weiter aufrechterhalten werden sollen.

Bedarfsanmeldung

Der Fachbereich 5 formuliert folgende Bedarfe:

1. Ersatz für die Brandwohnung, die aktuell für die Flüchtlingsunterbringung genutzt wird, zusätzlich: 6 Plätze
2. Die Platzzahl Hoppersheider Busch 9 und 9A bisher: 47 Plätze
→ Gesamtbedarf: 53 Plätze

Die vom Architekturbüro erstellten Pläne ergeben aufgrund der Symmetrie eine geplante Platzzahl von 54 Plätzen.

Der Fachbereich 5 hat nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG) die gesetzliche Verpflichtung, eine drohende Obdachlosigkeit zu verhindern. Durchschnittlich waren im Jahr 2016 79 Obdachlose untergebracht.

Die Unterbringungssituation für wohnungslose Menschen in der Stadt Bergisch Gladbach ist aufgrund fehlender Raumkapazitäten sehr prekär, weitere Raumkapazitäten und damit eine Entspannung der beengten Raumsituation sind zwingend notwendig.

Engersetzungen, wie aktuell notwendigerweise praktiziert, verursachen steigende Auseinandersetzungen innerhalb der Bewohnerschaft und damit einhergehende Zerstörungen der Objekte. Ein Großteil der unterzubringenden Personen steht unter Betreuung und ist psychisch krank und / oder drogenabhängig. Eine räumliche Trennung von anderen Personen, insbesondere Familien mit Kindern, ist zwingend notwendig.

Die momentan vorherrschende Engersetzung sollte bei diesem Personenkreis in Zukunft vermieden werden. Gleichzeitig muss darauf verwiesen werden, dass der örtliche Wohnungsmarkt kaum bezahlbaren Wohnraum für diesen Personenkreis bietet. Eine Fluktuation innerhalb der Notunterkünfte, wie sie in der Vergangenheit üblich war, ist derzeit kaum möglich. Dies erhöht ebenfalls den Bedarf an weiteren Unterbringungsmöglichkeiten.

Im Verlauf der Planungen wurde Seitens des Fachbereichs 5 der Wunsch geäußert, einen wohnungsähnlichen Charakter schaffen zu können. Hierdurch werden die Bewohnerinnen und Bewohner angehalten, eigene Bereiche selber zu reinigen und in Ordnung zu halten. Auch eine Vermeidung langer Flure ist wünschenswert, da diese Bereiche erfahrungsgemäß nicht pfleglich behandelt werden. Auch hier soll ein externer Reinigungsaufwand vermieden werden. Waschmaschinen und Trockner sollen innerhalb der geplanten 4-er Wohneinheiten untergebracht werden, wodurch eine Reduzierung von Reparaturkosten und Vermeidung von Störungen der Maschinen erhofft wird. Vom geplanten Innenhofcharakter wird eine Lärmbegrenzung erwartet, die auch zu einer Akzeptanz Seitens der Nachbarschaft beitragen soll.

Maßnahmenbeschreibung

Der Neubau der Notunterkunft soll mit 54 Wohncontainern errichtet werden, die teilweise eingeschossig und zweigeschossig zur Ausführung kommen.

In den Containern befinden sich ausschließlich die Schlaf- bzw. Aufenthaltsräume der Bewohner.

Die Wohncontainer werden an massive Erschließungsbereiche angeschlossen, so dass sich vier Bewohner eine Küche, ein separates WC mit Handwaschbecken und eine separate Dusche mit Handwaschbecken, in der auch Platz für Waschmaschine und Trockner vorgesehen ist, teilen sollen.

Diese Einheit mit massivem Kern und angeschlossenen Containern wird auf dem Grundstück so positioniert, dass sich hieraus eine Art Hofanlage ergibt mit einem zentralen Zu- und Ausgang.

Zur Straße ist das Gebäude eingeschossig und entwickelt sich zweigeschossig in den hinteren Bereich des Grundstücks. Durch diese Bauform erhält das Gebäude einen stärkeren Wohncharakter als eine zweigeschossige Container-Reihenanordnung und fügt sich städtebaulich besser in das bestehende, durch Einfamilienhausbau geprägte Gebiet, ein.

Notwendige Nebenräume für Lager, Technik, Fahrräder und Müll sowie Hausmeisterraum werden ebenfalls massiv errichtet.

Die Eingangssituation, wird in einem separaten Massivbauteil errichtet. Dort sind zwei Büroeinheiten geplant, so dass auch bei evtl. gewünschter Überwachung dieser Wohnanlage, die Möglichkeiten hierfür bereits gegeben sind.

Konstruktion / Materialien

Schlaf- und Aufenthaltsräume bestehen aus fertigen Wohncontainern, die an ein

Massivbauteil aus Beton angeschlossen werden.

Die Außenwände erhalten eine zusätzlich Fassade um die Energieeinsparverordnung zu erfüllen. Zudem werden Container und Massivbauteile durch eine Dachkonstruktion zum Schutz gegen Witterung und zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung überdeckt.

Im Gegensatz zu temporär aufgestellten Wohncontainern (Flüchtlingsunterkünften) unterliegen dauerhaft zum Wohnen aufgestellte Container, vollständig den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und Landesbauordnung.

Die Container sind fertig ausgestattet mit Boden- und Wandbelägen sowie technischer Ausstattung.

Die Massivbauteile aus Beton werden nicht verputzt, erhalten jedoch einen widerstandsfähigen Anstrich. Die Böden werden mit einem oberflächenvergütetem Estrich mit Epoxidharzbeschichtung hergestellt. Die Nassbereiche erhalten nur im Spritzwasserbereich einen Fliesenbelag. Die Dacheindeckung erhält eine bituminöse Abdichtung, die Dachfläche ist als Flachdach geplant.

Der Zugang zu den zweigeschossigen Gebäuden erfolgt über zwei außenliegende

Stahltreppen.

Die vorhandenen Asphaltflächen im Außenbereich sollen möglichst als Zugang und Zufahrt erhalten bleiben. Der Innenhof wird geschottert und erhält kleine Grünflächen.

Haustechnik Heizung/ Sanitär/ Elektro

Die Versorgung des gesamten Objektes erfolgt über eine zentral im Gebäudekomplex integrierte Haustechnikanlage.

Die Heizkörper werden von dort über Gas-Brennwerttechnik versorgt und das Warmwasser über eine Frischwarmwasserstation vorgehalten. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage (Solarthermie) unterstützt.

Innenliegende Bäder und sonstige Räume, in denen Kondensfeuchte anfällt, werden mit Einrohrlüftung entlüftet.

Container

Im Zusammenhang mit dem Flüchtlingsaufkommen 2016, bestand der Bedarf an kurzfristiger Beschaffung von menschenwürdigem Wohnraum. Um dies zu realisieren hat sich die Stadt Bergisch Gladbach unter diesem Druck und mangelnder Kapazitäten an eigenen adäquaten Wohnmöglichkeiten, dazu entschlossen, ein größeres Kontingent an Wohncontainern zu beauftragen. Die Anzahl der benötigten Container war zu diesem Zeitpunkt nicht abzusehen.

Da die Stadt Bergisch Gladbach bis dato keine neuen Flüchtlingsunterkünfte erstellen muss, besteht aktuell für einen Teil der Wohncontainer, als Flüchtlingsunterkunft, keine Verwendung jedoch eine Abnahmeverpflichtung.

Die Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach hat sich aus wirtschaftlichen Gründen dazu entschlossen, einen Teil der „überschüssigen“ Wohncontainer, für die Verwendung des Neubaus der Notunterkünfte am Hoppersheider Busch einzusetzen.

Geplant ist eine Mischbauweise aus Wohncontainern mit massiver Erschließung und integrierten Nass- und Kochbereichen. Die Mischbauweise wurde gewählt, um eine möglichst hohe Nutzungsdauer für eine Containerbauweise zu ermöglichen und bei Bedarf stark beschädigte Einheiten (Container), durch neue austauschen zu können.

Bauablauf

Für die Umsetzung der Baumaßnahme wird eine 10-monatige Bauzeit veranschlagt. Bei Maßnahmebeschluss am 09.11.2017 im Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr, einem sofortigem Beginn der Bauantrags- und Werkplanung und den bedingten Vorlaufzeiten der geforderten Vergabeverfahren kann mit einem Fertigstellungstermin Mitte 2019 gerechnet werden.

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf Vorentwurfsplanung vom 13.09.2017 des Architekturbüros Kniffler aus Bergisch Gladbach.

KG 200 – Erschließung	14.500,00 €
KG 300 – Baukonstruktion	1.095.200,00 €
KG 400 – Technische Anlagen	177.500,00 €
KG 500 – Außenanlagen	15.000,00 €
KG 600 – Ausstattung	0,00 €
<u>KG 700 – Baunebenkosten</u>	<u>204.000,00 €</u>
<u>Gesamt netto</u>	<u>1.506.200,00 €</u>
Gesamt brutto	1.792.378,00 €

Finanzierung

Die Maßnahme mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 1.800.000 € soll über den Wirtschaftsplan 2017 des Immobilienbetriebes finanziert werden.

Da für die Maßnahme bisher keine Mittel im Wirtschaftsplan 2017 veranschlagt sind, soll die Finanzierung über eine Vorfinanzierung aus Mitteln für die Maßnahme „Teilneubau/-sanierung NCG“ dargestellt werden. Die hier verfügbaren Mittel werden in 2017 definitiv nicht in vollem Umfang investiert, so dass 1,8 Mio. € aus diesem Budget für die Maßnahme „Neubau der Notunterkunft Hoppersheider Busch 9“ zur Verfügung gestellt werden können. Diese Mittel werden im Wirtschaftsplan 2018 wiederum bei der Maßnahme NCG ansatzerhöhend veranschlagt.

Anlage:
Pläne