

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	12.12.2023
---------------------	-------------------------------------	------------	------------

## Neubau eines Unterkunftgebäudes in der Grachtstraße

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Errichtung der Unterkunftgebäude am vorgesehenen Standort in der Grachtstraße entsprechend den Inhalten der Vorlage weiterzuentwickeln und hierzu eine konkretisierte auf den späteren Betrieb abgestimmte Gebäudeplanung auszuarbeiten und umzusetzen. Entsprechend der Ergebnisse des dargestellten Planungsprozesses und der Haushaltsverträglichkeit sind die zusätzlich erforderlichen Mittel im Haushaltsaufstellungsverfahren zu betrachten.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____	Datum: 05.12.2023  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Leonhardt</span> <span>gez. Duikers</span> <span>gez. Gödde</span> </div>		
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## Sachverhalt:

Die Stadt Eschweiler ist verpflichtet, angemessenen und ausreichenden Wohnraum für Wohnungslose und Geflüchtete vorzuhalten.

Im Sozial- und Seniorenausschuss am 15.11.2023 wurde diesbezüglich das Thema „Aktuelle Situation Notunterkünfte Grachtstraße 25/27“ behandelt. Auf die Sitzungsvorlage 383/23 wird entsprechend verwiesen. Wie dort dargestellt, sind die vorhandenen Gebäude, in denen überwiegend wohnungslose Menschen untergebracht sind, abgängig. Die Gebäude in der Grachtstraße 25/27 sind weder für die dauerhafte Unterbringung von Personen geeignet, noch ermöglicht die Gebäudesubstanz eine wirtschaftliche Unterhaltung. Es wird von einem Ersatzbedarf von ca. 40 -50 Plätzen für Wohnungslose ausgegangen, der in Form eines Neubaus gedeckt werden soll. Ein Freizug der Grachtstraße 25 soll Anfang 2024 erfolgen. Bis zur Errichtung des Neubaus werden die wohnungslosen Personen in den derzeit noch von Geflüchteten Personen genutzten Wohncontainern untergebracht. Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat diesem Vorschlag der Verwaltung mit großer Mehrheit zugestimmt.

Vorgesehen ist eine Planung mit kleinen Wohneinheiten für wohnungslose Personen. Sowohl bei der Konzeption als auch bei der Innenausstattung des Gebäudes und der Gestaltung des Außenbereiches ist auf die Bedarfe und Spezifika der Bewohnendengruppe (Menschen mit multiplen Herausforderungen) zu achten. Notwendige Gemeinschaftsräume sowie Räumlichkeiten für einen Hausmeister und soziale Dienste sollen ebenfalls berücksichtigt werden.

Im Zuge einer Standortuntersuchung wurde die Freifläche vor der bereits bestehenden Containeranlage in der Grachtstraße (Flurstück 738, Flur 37, Gemarkung 054254 Eschweiler), als Baugrundstück für einen entsprechenden Neubau als geeignet befunden. Aktuell liegt für das Plangebiet kein Bebauungsplan vor, sodass sich die zu planende Bebauung, nach § 34 BauGB, an der umliegenden Bebauung orientieren soll.

Im Rahmen der Untersuchung des Standortes wurde auch ein 2019 erstelltes Gutachten des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig GmbH, zur Bebaubarkeit der Grundstücksfläche in Bezug auf den dort befindlichen Omerbach-Stollen berücksichtigt. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens werden nach eingehender Untersuchung keine Bedenken hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks gesehen. Das auf die Bebauung bezogene Fazit der Begutachtung ist als Auszug in der Anlage beigefügt.

Um eine möglichst sozialverträgliche Differenzierung zwischen den Gebäuden sicherstellen zu können, kann eine getrennte Erschließung der geplanten Bebauung, der vorhandenen Containeranlage und einer möglichen Bebauung, der dahinterliegenden Parzelle 887, über eine Sticherschließung (Parzelle 879) von der Grachtstraße erfolgen. Im Zuge des Neubaus soll auch eine gestalterische Ordnung des Außenbereichs der Grundstücksfläche realisiert werden.

Ein Planungsentwurf liegt derzeit noch nicht vor. Dieser muss nun im anstehenden Planungsverlauf anhand der noch zu konkretisierenden Nutzungsanforderungen entwickelt werden. Hierzu ist ein Workshopverfahren vorgesehen, bei dem auf Grundlage einer sozialen und baulichen Expertise ein Raumkonzept sowie die architektonischen Anforderungen entwickelt werden soll. Für die weitere Ausarbeitung der Entwurfsplanung auf dieser Grundlage soll dann eine Vergabe der Planungsleistungen an ein externes Architekturbüro erfolgen. Mit einer Fertigstellung des Gebäudes kann demnach voraussichtlich in 2026 gerechnet werden.

Aufgrund der bisherigen Bedarfsmeldung wird derzeit von einem Bauvolumen mit einer Gesamtfläche von rund 2.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) ausgegangen. Diese Vorgaben müssen jedoch im oben geschilderten Planungsprozess noch einmal überprüft werden. Entsprechend vergleichbarer Bauprojekte ist von einer groben Kostenannahme von rund 2.950 €/m<sup>2</sup> BGF auszugehen. Aus diesen Kostenkennzahlen ist bereits ersichtlich, dass die bisher im Haushalt eingeplanten Mittel für eine Gesamtrealisierung nicht auskömmlich sind. Eine belastbare Kostenaussage wird jedoch erst auf Grundlage einer abgestimmten Entwurfsplanung erfolgen können. Die mögliche Bereitstellung zusätzlicher Mittel muss im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens betrachtet werden.

Die betriebliche Ausstattung und Möblierung des Gebäudes wird entsprechend dem Betreuungskonzept abgestimmt und durch das Amt für Soziales, Senioren und Integration parallel zum Bau des Gebäudes beschafft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Mittel für Planung und Umsetzung sind im Haushalt 2023 im Produkt 011111203, Sachkonto 0911000 IV24AIB006 vorgesehen (2023: 100.000€ / 2024: 2.000.000€). Aufgrund der Baukostensteigerungen und der speziellen notwendigen baulichen Anforderung sind diese Mittel als zu niedrig zu betrachten. Entsprechend der Ergebnisse des o.g. Planungsprozesses und der Haushaltsverträglichkeit sind die zusätzlich erforderlichen Mittel im Haushaltsaufstellungsverfahren zu betrachten. Zudem werden zusätzliche Kosten im Rahmen der externen sozialen Betreuung anfallen, die ebenfalls zur Haushaltsplanung angemeldet werden.

### **Personelle Auswirkungen:**

Die Betreuung der Baumaßnahme erfolgt durch Mitarbeiter des Hochbauamtes und des Amtes für Soziales, Senioren und Integration unter Beteiligung weiterer Fachämter und externer Planungsbüros.

### **Anlagen:**

Auszug Gutachten Heitfeld Schetelig