

Federführender Bereich Dezernat II		Beteiligte Bereiche	
Vorlage für Hauptausschuss			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  Wohnraum für Flüchtlinge; Umwidmung von Förderobjekten zwecks Nachfolgenutzung, erforderliche Umbaumaßnahmen, Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		17.10.2017	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 234/2017

Sachbearbeiter/in: Herr Ohrndorf,  
Herr Hummelsheim  
Datum: 17.10.2017

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Hauptausschuss

## Betreff:

Wohnraum für Flüchtlinge;  
Umwidmung von Förderobjekten zwecks Nachfolgenutzung, erforderliche Umbaumaßnahmen, Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel

## Beschlussentwurf:

Gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NRW wird beschlossen:

Der geplanten Umwidmung der Flüchtlingsunterkünfte in der Mertener Straße und in der Urfelder Straße in Wohnraum entsprechend dem nach den Wohnraumförderungsbestimmungen geförderten Wohnraum („sozialer Wohnungsbau“) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umwidmung zu beantragen und die notwendigen Umbauten und Nachrüstungen der Gebäude vorzunehmen.

Der Leistung einer überplanmäßigen Auszahlung gemäß § 83 Absatz 1 GO NRW in Höhe von 355.000 € zur Finanzierung der Umbau- und Nachrüstungsmaßnahmen wird zugestimmt.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Auf ihren Antrag hin hat die Stadt Wesseling mit Bescheiden vom 26. und 27.10.2016 Förderzusagen für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in der Jahnstraße, in der Mertener Straße, in der Urfelder Straße und Im kleinen Mölchen erhalten. Mit der Errichtung der Unterkünfte wurde begonnen, die Häuser in der Jahnstraße sind in Kürze bezugsfertig, die Gebäude Im kleinen Mölchen sind weitgehend fertiggestellt. Im Bau befinden sich die Häuser in der Mertener Straße und in der Urfelder Straße.

Nach den Förderbestimmungen darf der geförderte Wohnraum ausschließlich von Flüchtlingen im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) und von Asylbewerbern im Sinne des Asylverfahrensgesetzes (AsylVfG) bewohnt werden. Die Förderzusagen enthalten den ausdrücklichen Hinweis, „bei einer eventuellen Anerkennung dafür Sorge zu tragen, dass diese Personen zeitnah in anderen Wohnungen untergebracht werden“.

Da das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) deutlich zügiger die Asylanträge bearbeitet, hat zwischenzeitlich eine große Anzahl von Flüchtlingen in Wesseling ein Bleiberecht erhalten und erfüllt deshalb nicht mehr die in den Förderzusagen festgelegten Voraussetzungen.

Nach den Förderbestimmungen ist es jedoch möglich, die Flüchtlingsunterkünfte, wenn sie nicht mehr für die Unterbringung von Flüchtlingen nach dem FlüAG und Asylbewerbern nach den AsylVfG benötigt werden, wie nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) geförderten Wohnraum weiter zu nutzen. Dazu muss eine entsprechende Umwidmung bei der Förderstelle (Rhein-Erft-Kreis) beantragt werden.

Der Wohnraum, der dazu allerdings entsprechend den WFB umgebaut und nachgerüstet werden muss, dient dann künftig dem sozialen Wohnungsbau und kann gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins an Berechtigte überlassen werden.

Gemäß der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen erlassenen Richtlinie zur Bedarfsprüfung bei Förderobjekten nach RL Flü und Umwidmung zwecks Nachfolgenutzung nach WFB vom 11.10.2017 „ist zur Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen nach Umwidmung Wert auf eine soziale Durchmischung im Sinne der Integration der Flüchtlingsfamilien zu legen. Eine ausschließliche Nachfolgenutzung durch anerkannte Flüchtlinge kommt ebenso wenig in Betracht, wie eine Belegung gänzlich ohne Berücksichtigung von anerkannten Flüchtlingen, da der geförderte Wohnraum allen WBS-Empfängern gleichberechtigt zur Verfügung stehen muss“.

### **2. Lösung**

Die erforderlichen Umbauten und Nachrüstungen sind nachfolgend beschrieben. Es bietet sich an, die Wohngebäude nachzurüsten, die noch nicht fertiggestellt sind (Urfelder Straße, Mertener Straße), weil die Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen im Zuge der Errichtung der Gebäude kostengünstiger ausgeführt werden können als bei den fast fertig gestellten Unterkünften.

#### Urfelder Straße:

Die Nutzung der Einfamilienhäuser als eine Wohneinheit mit einer Gemeinschaftsküche, gemeinschaftlichem Aufenthaltsbereich und WC im EG, Duschbad und zwei Schlafräumen im 1.OG und Duschbad und zwei Schlafräumen im 2.OG, wird umgebaut zu einem Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten. Diese gliedern sich dann wie folgt:

- Ein Apartment mit Schlaf- Wohnraum, Küche und Duschbad im EG.
- Eine Wohnung mit Küche, Wohnraum und Duschbad im 1.OG sowie zwei dazugehörigen Schlafräumen im 2.OG.

Beide Wohnungen sind zwingend barrierefrei zu gestalten und ermöglichen in der Nachnutzung als sozialer Wohnungsbau die Unterbringung von max. 5-6 Bewohnern.

Die tragenden Elemente der Häuser inklusive dem Großteil der Fassade können unverändert bleiben. Eine Nachnutzungsmöglichkeit wurde im Vorfeld schon berücksichtigt, so dass die Umstrukturierung nur den In-

nausbau, also Trockenbau, Sanitär- und Elektroinstallationen betrifft. Dazu gehören z.B. die Ergänzungen von weiteren Stromzählern sowie Verbrauchszähler Wasser und Wärme.

Veränderte Ausführungen im Trockenbau und Sanitärinstallationen sind z.B. der Umbau des WCs im EG zu einem vollwertigen barrierefreiem Duschbad.

Nach Vorgabe der WFB NRW müssen im Außenbereich zusätzliche Freisitze (Balkone) für die oberen Wohneinheiten nachgerüstet werden. Diese sind als aufgeständerte Stahlkonstruktion geplant, da dies die kostengünstigste Möglichkeit zur Erfüllung der WFB darstellt. Die Balkonkonstruktion muss an der Fassade verankert werden, was kleine Nacharbeiten an der Fassade um die Verankerung herum bedeutet.

Anders als bei der Unterbringung von nicht anerkannten Flüchtlingen, sind an diesem Standort dann auch die Stellplätze für PKWs herzustellen. Der benötigte Platz wurde in der bisherigen Planung schon vorgehalten. Es wird eine kostengünstige Ausführung angestrebt, indem hier die Stellflächen voraussichtlich geschottert und nicht gepflastert oder anders befestigt werden.

Die Notwendigkeit von zusätzlichen Abstellräumen ggf. im Außenbereich muss noch geklärt werden.

Mertener Straße:

In der Mertener Straße wurden 12 abgeschlossene Wohneinheiten in einer Größe von 72-75m<sup>2</sup> geplant. Diese können so auch für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Für die Umrüstung zur Nachfolgenutzung sind

- im Obergeschoss Balkone nachzurüsten,
- die 12 Stellplätze sind herzustellen,
- verschiedene Strom- und Wärmemengenzähler sind zusätzlich herzustellen und
- im Gartenbereich sind zusätzliche Abstellflächen bereit zu stellen.

Die Umbauten inkl. Umplanung, Kosten für Genehmigungen und veränderte Ausführung, Nachrüstung Balkone etc. werden für die Urfelder Straße voraussichtlich 190.000 € betragen (s. nachstehende Tabelle), wenn die Nachrüstung vor Herstellung der bisherigen Planung beschlossen wird.

Der Umbau zu einem späteren Zeitpunkt, also nach der Herstellung des Innenausbaus des Gebäudes, wird deutlich teurer.

Für die Mertener Straße liegen die Mehrkosten bei geschätzten 165.000 € (s. nachstehende Tabelle).

Kostenschätzung Gebäude Urfelder Straße und Mertener Straße:

Nachrüstung	Urfelder Straße	Mertener Straße
	brutto	brutto
Errichtung der Balkone	85.000€	85.000€
Herstellung Stellplätze	21.000€	21.000€
Herstellung Abstellräume	23.000€	23.000€
zus. Zähler/Elektro	14.000€	14.000€
Baul. Änderungen Innenräume	25.000€	
Änderungen HLS	10.000€	10.000€
Planungskosten	12.000€	12.000€
<b>Gesamtsumme Nachrüstung</b>	<b>190.000€</b>	<b>165.000€</b>

Die Gesamtkosten von 355.000 € stehen im Projekt nicht zur Verfügung, da bei der ursprünglichen Budgetierung die Nachnutzung erst in einigen Jahren geplant war.

Die Verwaltung schlägt vor, die Umwidmung für die Gebäude an den Standorten Urfelder Straße und Mertenner Straße bei der Förderstelle zu beantragen, um sie wie nach dem WFB geförderten Wohnraum nutzen zu können, und die Gebäude umzubauen und nachzurüsten.

Der Kämmerer ist bereit, die dafür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 355.000 € überplanmäßig gemäß § 83 Absatz 1 GO NRW bereitzustellen. Da die Ausgaben erheblich im Sinne des § 83 Absatz 2 GO NRW in Verbindung mit § 8 der Haushaltssatzung sind, bedarf es zuvor der Zustimmung des Rates. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe bieten Mehrerträge bei der Gewerbesteuer.

Die Verwaltung wird prüfen, ob die Umbau- und Nachrüstungsmaßnahmen gefördert werden können. Mögliche Fördermittel würden den Eigenanteil der Stadt an den Umbaukosten entsprechend reduzieren.

### **3. Alternativen**

werden nicht vorgeschlagen.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

sind dargestellt.