

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0604/2024**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	14.11.2024	Beratung
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	19.11.2024	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	04.12.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	10.12.2024	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

### **Grundsatzbeschluss zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Paffrather Straße**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beauftragt die Verwaltung mit der Planung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Ascheplatz an der Paffrather Straße.

## Kurzzusammenfassung:

### **Kurzbegründung:**

Mit der vorliegenden Vorlage wird die Notwendigkeit dargestellt, eine neue dauerhafte Flüchtlingsunterkunft zu errichten. Hierfür werden die ersten Planungen sowie Ergebnisse der Prüfung zweier Grundstücke vorgestellt, erläutert und eine Priorisierung seitens der Verwaltung vorgenommen.

### **Risikobewertung:**

Sollte keine neue dauerhafte Flüchtlingsunterkunft errichtet werden, so ist in Zukunft mit der Belegung von Turnhallen zu rechnen.

## Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
	Teilflächen werden entsiegelt.	Entstehung von Emissionen durch normalen Baustellenbetrieb.

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## Finanzielle Auswirkungen:

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Mehrerträge:</b>		<b>Mehraufwendungen:</b>	
		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>	<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
<b>konsumtiv:</b>	X				
<b>investiv:</b>	X				
<b>planmäßig:</b>	X				
<b>außerplanmäßig:</b>	X				

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Die Finanzierung der Maßnahme mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 14 Mio. € wird in den Haushaltsjahren 2024 und 2025 über die Umschichtung von Investitionsmitteln aus dem Ansatz „I 82313039 Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“ dargestellt.

Dieser Ansatz dient als Sammelposition, aus der Mittel später auf konkrete ISEP-Einzelmaßnahmen umgeschichtet werden können.

Aus dem Ansatz 2024 (Gesamtansatz 11.000.000 €) könnten 6.000.000 € und aus dem Ansatz 2025 (Gesamtansatz 10.000.000 €) 8.000.000 € umgeschichtet werden, so dass die Gesamtfinanzierung der Flüchtlingsunterkunft an der Paffrather Straße in Höhe von 14.000.000 € gesichert ist.

Der damit in 2024 und 2025 erheblich reduzierte Ansatz „I 82313039 Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“ müsste dann bei Bedarf durch Umschichtungen von anderen Investitionsansätzen – insbesondere von Maßnahmen, bei denen sich die Umsetzung und damit auch der Mittelabfluss verzögern könnte – aufgestockt werden. Zudem werden dann voraussichtlich im Haushalt 2026 zusätzliche Mittel veranschlagt werden.

## Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

## Sachdarstellung/Begründung:

Die Stadt Bergisch Gladbach ist zur Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten verpflichtet; sei es nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) oder zur Vermeidung von Obdachlosigkeit nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG).

Aufgrund der Untererfüllung der beiden maßgeblichen Quoten der Bezirksregierung Arnsberg (Zuweisungen über die Wohnsitzquote NRW sowie der FlüAG-Quote) können in den nächsten Monaten bis zu 493 Personen (Stand 15.10.2024) der Stadt Bergisch Gladbach zur Unterbringung zugewiesen werden.

Dazu erreichen auch unbegleitete Minderjährige Geflüchtete (UMA's) die Stadt Bergisch Gladbach. Unbegleitete minderjährige Geflüchtete werden durch das Jugendamt in Einrichtungen der Jugendhilfe untergebracht. Diese Einrichtungen haben jedoch keinerlei Kapazitäten für weitere Jugendliche. Die Untererfüllung der Quote bei den sogenannten UMA's liegt aktuell bei – 10 Personen (Stand 15.10.2024 bei 84,7%) Diese Quote unterliegt Schwankungen.

Hieraus entsteht akuter Handlungsdruck zur Schaffung neuer Unterkünfte für Geflüchtete in der Stadt. Die Verwaltung ist kontinuierlich auf der Suche nach geeigneten Unterkünften – sowohl nach temporären als auch nach dauerhaften Optionen, aber mit den gestiegenen Zuweisungen und Zuzügen sind die bestehenden Kapazitäten nahezu ausgeschöpft. Unterkünfte im Sinne der Satzung sind angemietete Wohnungen und große Gemeinschaftsunterkünfte.

### Aktuelle Platzkapazitäten sowie die voraussichtlichen Entwicklungen

Im Bereich der Geflüchteten hält die Stadt Bergisch Gladbach aktuell 1526 Plätze in Unterkünften vor. Hiervon sind 1380 Plätze belegt. Aufgrund von persönlichen Umständen der Menschen oder Mängel an den Räumen sind *tatsächlich* aktuell noch 50 Plätze belegbar.

Eine Aufstockung der Kapazitäten in den Hermann-Löns Hallen (HLH) von 100 auf 150 Plätzen befindet sich zurzeit in Arbeit. Aktuell sind 97 Personen in der Halle untergebracht.

Im Herbst dieses Jahres soll eine weitere Flüchtlingsunterkunft als Mietobjekt für weitere 32 Plätze in Betrieb genommen werden.

Die Containerunterkunft auf dem alten Carpark Gelände ist aktuell nahezu komplett belegt. Neun Plätze sind noch verfügbar, zwei davon in dem sogenannten „geschützten Bereich“.

Inklusive der Aufstockung im HLH sowie unter Einbeziehung der neuen Unterkunft im Herbst dieses Jahres stehen folglich noch 132 Plätze zur Verfügung.

Gleichzeitig sind die Zuweisungen seit Mai 2024 auf durchschnittlich gut 40 Personen im Monat angestiegen. Im September wurden der Stadt Bergisch Gladbach 53 Personen zugewiesen. Am 15.10.2024 sind bereits 25 zugewiesene Personen für den laufenden Monat angekündigt.

Es ist davon auszugehen, dass bis Ende des Jahres, unter der Annahme, dass weitere 50 Personen im Monat zugewiesen werden, alle Plätze in den Unterkünften belegt sein werden. Um die Belegung von Turnhallen zu vermeiden, wird die Umsetzung einer kurzfristigen Unterbringungsmöglichkeit angestrebt, die jedoch in einer anderen Vorlage (Drucksachen-Nr.

folgt) ausführlich erläutert wird.

Mittelfristig werden zudem weitere Unterbringungsmöglichkeiten wegfallen. Zum einen enden unterjährig Mietverträge für kleinere Wohnungen, zum anderen läuft das Mietverhältnis über Wohnungen der RBS in der Märchensiedlung sowie an anderen Standorten aktuell bis zum 31.12.2025. Hier würden mehr als 120 Plätze wegfallen.

Perspektivisch wird ein längerfristiger Mietvertrag über die Hermann-Löns Hallen angestrebt. Hierzu werden Gespräche mit der Vermieterin geführt. Die Unterbringung in der Halle dient jedoch lediglich als erste Anlaufstelle für Geflüchtete. Eine langfristige Unterbringung in der Hallensituation soll möglichst vermieden werden.

Der potentielle Wegfall von Plätzen, das Vermeiden langfristiger Unterbringung in der Hermann-Löns Halle sowie die Untererfüllung der maßgeblichen Zuweisungsquoten führen zwangsläufig zu dem Ergebnis weitere **dauerhafte** Unterbringungsmöglichkeiten in dieser Stadt zu schaffen.

### Grundstücke

In den vergangenen Monaten wurden mehr als 15 Grundstücke und potentielle Mietobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten geprüft. Bei der Prüfung gilt es, den Kostenaufwand mit der Nutzungsdauer und den geplanten Platzkapazitäten gegenüberzustellen. Bei einer Vielzahl der Objekte/ Grundstücke führten klare Ausschlussgründe zu deren Verwerfung.

Neben dem Grundstück „Ascheplatz Paffrather Straße“, welches in dieser Vorlage seitens der Verwaltung priorisiert behandelt wird, wird zudem ein weiteres Grundstück aufgeführt, das verwaltungsseitig intensiv geprüft wurde. Hierbei handelt es sich um das Grundstück „Overrather Straße“.

### Ergebnisse der Prüfung des Grundstückes „Overrather Straße“

Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um das städtische Flurstück Nr. 2115 (Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 2) mit einer Größe von 3335 m<sup>2</sup>. Es wurde geprüft, ob dieses **zur temporären** Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden kann.

Planungsrechtlich ist die Fläche dem § 35 BauGB – Außenbereich – zuzuordnen. Aufgrund des § 246 BauGB „Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“ kann gemäß § 246 Abs.13 bis zum Ablauf des 31.12.2027 auf längstens drei Jahre eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt werden.

Eine Vorprüfung hat ergeben, dass sich das Grundstück zwar grundsätzlich zur Errichtung einer temporären Unterkunft für Geflüchtete eignet, es jedoch eine Vielzahl an unterschiedlichen Herausforderungen zu lösen gilt.



Diese Plangrundlage zeigt eine mögliche Darstellung einer zweigeschossigen und in drei Wohnblocks aufgeteilten Unterkunft, vorbehaltlich einer präziseren Planung. In dieser Variante können 51 Wohncontainer zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Doppelbelegung würden so 102 Plätze für die Unterbringung von Geflüchteten entstehen. Zusätzlich fallen Container für weitere Funktionen wie Treppenhaus, Küche, Sanitärbereiche sowie Multifunktionsflächen an.

Auf der Grundlage dieser Planung wurde bereits ein Angebot für die benötigten Container eingeholt. Dieses beträgt 4,2 Mio. €. Zusätzlich muss mit hohen Erschließungskosten für die Medienversorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, ...) gerechnet werden, so dass aktuell von Gesamtkosten in Höhe von ca. 10 Mio. € ausgegangen werden muss.

Bei der damaligen Vorprüfung wurde bereits der Rheinisch-Bergische Kreis beteiligt.

In einer Stellungnahme vom 20.11.2023 wird zum einen ein ausreichender Abstand zum Gewässer (vorhandener Siefen) gefordert und zum anderen die Vorlage eines landschaftsplanerischen Begleitplans zum Baugenehmigungsverfahren.

Eine Anbindung an die Wasserver- und -entsorgung ist nur mit hohem Aufwand machbar.

Zur Stromversorgung der potentiellen Unterkunft ist bereits absehbar, dass die bestehende Stromversorgung nicht ausreichen wird. Hier wird ein separates Kabel vom Umspannwerk auf einen noch zu bauenden Trafo verlegt werden müssen oder es wird ein BHKW benötigt. Beides ist mit entsprechendem Aufwand von Zeit und Kosten umsetzbar.

Aufgrund der Einhaltung von Vorschriften, Regelungen und generellen Randbedingungen, ist eine schnelle/zeitnahe bauliche Lösung innerhalb 1-2 Jahren nicht möglich. Es wird von einer Planungs- und Umsetzungszeit von ca. 2-3 Jahren ausgegangen.

Insgesamt wurde die Planung einer Unterkunft auf diesem Grundstück nicht weiterverfolgt, da die Kosten im Verhältnis zu den möglichen Plätzen sowie der Dauer der Nutzung der Unterkunft (aufgrund des Planungsrechtes) als zu hoch eingeschätzt werden. Zudem wurde die Lage des Grundstückes, gleich neben der sehr verdichteten und bereits belasteten Wohnsiedlung „Wohnpark Bensberg“ als nicht optimal angesehen.

## Planung zur Flüchtlingsunterkunft auf dem Kieselrotplatz an der Paffrather Straße

Auf der Suche nach geeigneten Grundstücken, die möglicherweise bebaut werden können, wurde auch das Grundstück „Sportplatz Paffrather Straße“ geprüft. Hierbei handelt es sich um einen alten Aschesportplatz, der seit geraumer Zeit anderweitig genutzt wird. Die Fläche beträgt ca. 7.900 m<sup>2</sup>.

Planungsrechtlich ist die Fläche nach § 34 BauGB einzuordnen. Somit ist baurechtlich die Errichtung einer dauerhaften Einrichtung möglich.

Es handelt sich um eine gut integrierte Fläche unweit der Stadtmitte Bergisch Gladbach.

Dieses Grundstück ist sowohl geotechnisch als auch umwelttechnisch nicht unproblematisch. Der Sportplatz liegt auf zwei Altlastenflächen.

Mit einer Sanierung der Fläche ist jedoch der Untergrund so herzustellen, dass dort eine Flüchtlingsunterkunft errichtet werden kann. (siehe hierzu die Vorlage zum Maßnahmebeschluss der Sanierung mit der Drucksachen-Nr. 0593/2024)

Gemäß ersten Vorplanungen kann auf dem gesamten Grundstück eine neue Flüchtlingsunterkunft in Modulbauweise mit ca. 240 Plätzen errichtet werden. Neben der Module für die Unterbringung bedarf es auch hier der Planung neuer technischer Infrastruktur.



Derzeit nutzen neun ansässige Sportvereine die Fläche vorwiegend als Parkplatz. Zudem wird der Sportplatz bei Großveranstaltungen im Stadion als Parkplatzfläche genutzt. Hierbei handelt es sich um ein „etabliertes Gewohnheitsrecht“. Auf der gesamten Fläche können maximal bis zu 250 Autos parken.

Um den nutzenden Vereinen sowie Besucherinnen und Besuchern von Sportveranstaltungen entgegen zu kommen, sollen neben der Flüchtlingsunterkunft gut 40 Stellplätze geplant

werden. Weitere Stellplätze, die bei Großveranstaltungen genutzt werden können, befinden sich in der näheren Umgebung, insbesondere in der Stadtmitte. Zudem wird es mit dem beabsichtigten Ausbau des Paul-Köttgen-Weges eine kurze und damit attraktive fußläufige Verbindung in die Innenstadt geben, sodass der ÖPNV und die dort liegenden Parkmöglichkeiten gut genutzt werden können.

Dieses Grundstück bietet gemäß Baurecht die Möglichkeit für die Errichtung einer dauerhaften Unterkunft. Aufgrund der Bedarfslage ist, wie bereits oben beschrieben, eine neue dauerhafte Unterbringungsmöglichkeit unbedingt notwendig. Mit dieser konzeptionellen Festlegung, dass an diesem Standort eine dauerhafte Unterkunft errichtet werden kann, geht auch die Ausrichtung einher, mit welcher Art von Materialität die Baukörper geplant werden sollen. Hierzu wurde sich auf die Bauart des „seriellen Holzbaus“ geeinigt, der im Zusammenhang Kosten/ Qualität (Dauer der Nutzung) bestmöglich abschneidet und somit am kostengünstigsten ist. Zudem ist durch die höhere Qualität die Lebensdauer des Gebäudes verlängert. Somit kann mit dieser Variante eine nachhaltige Nachnutzung der Gebäude als Wohnungen vorgesehen werden, sofern in Zukunft eine Flüchtlingsunterkunft nicht mehr benötigt werden sollte.

Die Errichtung einer temporären Unterkunft an dieser Stelle wäre sowohl aus Kosten- als auch Bedarfssicht nicht effizient.

Die aktuelle Planung geht von einer zweigeschossigen Bauweise aus. Von einer höheren Geschossigkeit soll abgesehen werden, da die Baukörper ansonsten einer Frischluftschneise entgegenstehen. Zudem erfordert eine höhere Geschossigkeit eine andersartige Gründung aufgrund der erschwerten Bodenverhältnisse (z.B. Pfahlgründung). Diese wird aus Verwaltungssicht nicht empfohlen, da sie zum einen sehr teuer ist und zum anderen nicht garantiert, dass auch langfristig die Gebäude nicht absacken.

Nach ersten Ideen soll ein nachjustierbares Fundament geplant werden, das mögliche Bodenbewegungen ausgleichen kann.

Damit die Planungs- und Bauzeit möglichst reibungslos und Schnittstellenarm verläuft, ist beabsichtigt einen sogenannten „Totalunternehmer“ mit der gesamten Leistung zu beauftragen.

Die erste Grobschätzung der Kosten beläuft sich auf ein Investitionsvolumen von 14 Mio. €. Hierbei werden fünf neuen Baukörper in Modulbauweise mit 7 Mio. € veranschlagt sowie 1 Mio. € für das obengenannte Fundament. Die weiteren 6 Mio. € setzen sich größtenteils aus der Erstellung notwendiger neuer Infrastruktur, wie ein Regenrückhaltesystem sowie ein Trafo und Mittel für weitere Erschließungsmaßnahmen (Parkplätze, Freianlagen, etc.) zusammen. Hierbei handelt es sich um Kostenannahmen in einer sehr frühen Planungsphase. Ungenauigkeiten von bis zu ca. 30% sind möglich.

Vorbehaltlich der positiven Beschlussfassungen dieser Vorlage, sowie des Maßnahmebeschlusses zur Sanierung der Fläche mit der Drucksachen-Nr. 0593/ 2024 (beraten im ASWDG, ABKS, AIUSO sowie zu entscheiden im AFBL) und nach ersten Zeitplanungen, soll mit der Sanierung der Fläche im I. Quartal 2025 begonnen werden. Mit einem Baubeginn der Unterkunft kann zu Beginn des Quartals III/2025, direkt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme, gerechnet werden. Die Bauzeit beträgt ca. ein Jahr, so dass eine Inbetriebnahme zu Beginn des III/ Quartals/2026 erfolgen kann.

#### Zeitraumen:

Planungsstart (Konzept)	→ KW 40/2024
Grundsatz Beschluss Serieller Holzbau	→ KW 48/2024
Planungsstart (Konkret)	→ KW 48/2024
Grundsätzliche Genehmigungen/Freigaben	→ KW 15/2025
Bestellung Serieller Holzbau	→ KW 16/2025

Fertigstellung Sanierung	→ KW 26/2025
Infrastruktur/Fundament Fertigstellung	→ KW 40/2025
Baubeginn Serieller Holzbau	→ KW 02/2025
Bauabschluss Serieller Holzbau	→ KW 26/2026

## Fazit

Mit dieser Vorlage wird die Dringlichkeit aufgeführt, eine neue dauerhafte Unterkunft für Geflüchtete in Bergisch Gladbach zu errichten. Als potentieller Standort einer neuen Flüchtlingsunterkunft wurden zwei Grundstücke sowie erste Planungen näher beschrieben, die hier in aller Kürze gegenübergestellt werden sollen:

	<b>Grundstück Overather Straße</b>	<b>Grundstück Paffrather Straße</b>
<b>Planungsrecht</b>	§ 35 BauGB	§ 34 BauGB
<b>Nutzungsdauer</b>	3 Jahre (gemäß der Sonderregelungen nach § 246 BauGB)	Unbefristet
<b>Plätze</b>	Ca. 100	Ca. 240
<b>Art der Bauwerke</b>	Container	Serieller Holzbau
<b>Mögliche Nachnutzung</b>	Keine	Wohnungsnutzung
<b>Kosten</b>	10 Mio. €	14 Mio. €

Vor kurzem wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass ggf. auch ein Nachbargrundstück der Overather Straße zum Verkauf stehen würde. Aufgrund der Kürze der Zeit können in dieser Vorlage keine Ergebnisse seriös abgebildet werden, wie ein möglicher Kauf des Nachbargrundstückes die hier dargestellte Einschätzung verändern würde. (Sofern im Rahmen der Beratungen auch eine Angelegenheit „Erwerb eines Grundstückes“ beraten werden sollte, so müsste hierfür wegen § 7 Abs. 2 B Geschäftsordnung die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden.)

Unabhängig davon nimmt ein Grundstücksankauf Zeit in Anspruch und würde sich selbstverständlich auf der Kostenseite darstellen.

Unter Abwägung all dieser Argumente wird seitens der Verwaltung die Empfehlung ausgesprochen, die Planungen einer neuen Unterkunft auf dem Ascheplatz an der Paffrather Straße zu beschließen.