



Vorlage

Datum: 03.12.2014
Vorlage FB I/2663/2014

TOP	Betreff Außerplanmäßige Mittelbereitstellung: Kauf eines Wohngebäudes
Beschlussentwurf: Der Rat beschließt die außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 268.000 € bei Investitionsobjekt 5.000440 – Erwerb Wohngebäude.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Rat	19.12.2014	öffentlich

Sachverhalt:

Die Unterbringung von Asylbewerbern in der Schloss-Stadt Hückeswagen stellt sich zu Ende November wie folgt dar:

Im Übergangwohnheim Scheideweg wohnen zurzeit 28 alleinstehende Männer und eine dreiköpfige Familie, also insgesamt 31 Personen. Je nach Belegung der einzelnen Räume mit Familien oder Einzelpersonen sind hier noch maximal 7 Plätze frei.

In städtischen Wohnungen in der Gerhart-Hauptmann-Str. wohnen 6 Familien mit 20 Personen, 3 Paare und 10 alleinstehende Männer sowie eine alleinstehende Frau, insgesamt 37 Personen.

In privaten Wohnungen wohnen zurzeit 2 Familien mit insgesamt 6 Personen. Eine weitere Wohnung muss noch renoviert werden. Ein weiteres Angebot von privat wird zurzeit geprüft.

Wie aus der allgemeinen Diskussion und den Berichten in anderen Gremien bekannt, ist im nächsten Jahr mit weiteren Zuweisungen von Asylbewerbern und Flüchtlingen zu rechnen. Der FB II rechnet aufgrund der Erfahrungen der letzten Monate und den Prognosen für das kommende Jahr mit einer Zuweisung von etwa 50 zusätzlichen Personen für 2015. Hierfür müssen von Seiten der Schloss-Stadt Hückeswagen entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Nach jetziger Sicht ist damit zu rechnen, dass ab etwa Ende März die derzeit vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten nicht mehr ausreichen. Die städtischen Wohnungen im Übergangwohnheim Scheideweg sowie in der Gerhard-Hauptmann-Str. sind bereits weitestgehend in Anspruch genommen.

Daher wurde für die im nächsten Jahr zu erwartenden 50 zugewiesenen Personen eine Unterbringungsmöglichkeit geprüft. Untersucht wurde vom Regionalen Gebäudemanagement:

- Unterbringung in gemieteten Containern, die jedoch baurechtlich nur für 2 Jahre an einem Standort stehen dürfen, ohne die Vorschriften der Energieeinsparverordnung erfüllen zu müssen. Diese sind elektrisch beheizt. Je Einheit sind ca. 25 Personen unterzubringen. Nutzungsdauer also zunächst 2 Jahre. Die Mietkosten reduzieren sich auch über einen längeren Zeitraum nicht, insgesamt steigen die Kosten durch Umsetzen der Mietcontainer nach 2 Jahren. Kosten für Grundstückskauf sind nicht enthalten, aber die Grundstücksherrichtung (vgl. Anlage 2).
- Unterbringung in anzuschaffenden Mobilheimen, die aus aufgerüsteten Containermodulen bestehen und mit Wärmedämmung nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgerüstet sind. Diese werden mit Erdgas beheizt. Auch hier kann eine Einheit ca. 25 Personen aufnehmen. Die Nutzungsdauer schätzen wir auf 15 Jahre (vgl. Anlage 3).
- Unterbringung in einem von der Schloss-Stadt Hückeswagen zu erwerbenden Wohngebäude im Stadtgebiet, in welchem ebenfalls etwa 25 Personen in 5 Wohnungen untergebracht werden könnten. Zurzeit sind 2 Wohnungen noch vermietet. Vor Nutzung stehen noch Sanierungsarbeiten an Heizung und elektrischer Anlage an, die in einer realistischen Größenordnung von 35.000 € geschätzt wurden. Die Nutzungsdauer wurde hier ebenfalls mit 15 Jahren angesetzt. In die Wirtschaftlichkeitsberechnung fließt der Grundstückskaufpreis nicht ein, sondern nur der Gebäudeanteil (s. Anlage 4).

In den beigefügten Tabellen sind entsprechende Berechnungen angestellt worden. In der Übersicht (Anlage 1) findet sich eine Zusammenstellung aller denkbaren Varianten, für drei Varianten ist zur Verdeutlichung die Einzelberechnung beigefügt (Anlagen 2-4). Zu den weiteren geprüften Standorten für Flüchtlingsunterkünfte wird die Verwaltung in der Sitzung berichten.

Zusammenfassend stellt der Kauf eines vorhandenen Gebäudes im Stadtgebiet die bei weitem wirtschaftlichste Lösung für die Unterbringung von zunächst ca. 25 Personen dar. Die reine Kaltmiete läge hier bei 73€ pro Person und Monat. Der Haushalt würde dadurch nicht weiter belastet als durch die bereits im FB II in dieser Höhe eingeplanten Beträge pro Person geschehen.

Legt man die erwarteten Zuweisungszahlen zugrunde, bedeutet der Kauf eines Gebäudes nur eine Entlastung von ca. einem halben Jahr, so dass auch weiterhin zusätzlich auf Mietwohnungen von privater Seite zurückgegriffen werden muss. Die Verwaltung gibt einer kleinteiligen Lösung eindeutig den Vorzug, da hiermit eine Ghettobildung vermieden wird, wie sie beispielsweise bei einem Containerdorf für 50 oder noch mehr Personen auftreten würde.

Um die Unterbringung der Asylbewerber und Flüchtlinge im nächsten Jahr sicherzustellen, ist eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum notwendig. Anderenfalls steht zu befürchten, dass ab März eine adäquate Unterbringung nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein Kauf des Gebäudes noch in diesem Jahr ist unverzichtbar, um die notwendigen Arbeiten zur Herrichtung des Gebäudes zu ermöglichen. Darüber hinaus werden bei einem Erwerb im Jahr 2014 noch die niedrigeren Grunderwerbssteuern fällig.

Bei dem Investitionsobjekt 5.000401.700.001 – Erwerb von unbebauten Grundstücken - steht noch ein Betrag von 90 T€ zur Verfügung. Diese Mittel wurden vorsorglich für den Ankauf von Grundstücken eingeplant. Hier wurden im laufenden Jahr nur wenige Mittel verausgabt, da kaum Ankäufe erfolgt sind. Die verbleibenden Kosten können durch eine Entnahme aus der allgemeinen Investitionspauschale (Zuweisung des Landes) – Investitionsobjekt 5.000402.600 – aus den Vorjahren in Höhe von 178.000 € gedeckt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Deckung der Kosten für den Erwerb erfolgt aus den Budgets der Investitionsobjekte 5.000401.700.001 - „Erwerb von Grundstücken“ sowie 5.000402.600 „Investitionspauschale“.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Isabel Bever

Anlagen:

Tabellen zum Vergleich der Kosten der verschiedenen Varianten.

Anlage 1: Gesamtübersicht

Anlage 2: Kostenaufstellung für Anmietung eines Containers

Anlage 3: Kostenaufstellung für Kauf Mobilheim

Anlage 4: Kostenaufstellung für Kauf Wohngebäude