



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2014 0735
Datum:	30.09.2014
Fachbereich/Abteilung:	1/50
Sachbearbeiter(in):	Thomas Borrmann
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Gewährleistung der Unterbringung von Asylbewerbern;
Bezugsvorlagen: 2013 0515 und 2014 0691**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Soziales und Integration	13.10.2014					
Verwaltungsausschuss	14.10.2014					
Rat	16.10.2014					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein - angemeldet für 2015			

Beschlussvorschlag:

- Für die Unterbringung von Flüchtlingen werden die Standorte Friederikenstraße (gegenüber den vorhandenen Unterkünften), Drei Eichen und Eseringer Straße in der Reihenfolge der Nennung vorgesehen.**

In der ersten Stufe wird am Standort Friederikenstraße ein angemieteter mobiler Wohnkomplex für 40 Personen errichtet.

- Bei sich ergebendem Bedarf wird eine weitere Wohnanlage auf Mietbasis auf dem Grundstück Drei Eichen errichtet.**

Die Gremien sind hierüber rechtzeitig vorher zu informieren.

- Für den Standort Friederikenstraße werden im Haushalt 2015 folgende Aufwendungen eingestellt:**

Miete (bei einer Mietzeit von 5 Jahren)	
für ein Gebäude auf dem Grundstück Friederikenstraße	82.800,00 €
Aufwand für Fundament und Hausanschlüsse	154.000,00 €
Abschreibungen für Zaun	2.200,00 €
Transport- und Aufbaukosten	16.500,00 €

Bewirtschaftungskosten	16.700,00 €
Gesamt	<u>272.200,00 €</u>

Dem gegenüber stehen Erträge aus Nutzungsentschädigungen von 132.600,00 €.

Im Investitionshaushalt werden für 2015 Kosten für die Einzäunung des Grundstücks in Höhe von 13.000,00 € aufgenommen.

Für den Standort Drei Eichen werden im Haushalt 2015 folgende Aufwendungen eingestellt:

Miete (bei einer Mietzeit von 5 Jahren)	16.600,00 €
Aufwand für Fundament und Hausanschlüsse	139.000,00 €
Transport- und Aufbaukosten	16.500,00 €
Bewirtschaftungskosten	3.300,00 €
Gesamt	<u>175.400,00 €</u>

Dem gegenüber stehen Erträge (bei Bezug ab November 2015) aus Nutzungsentschädigungen von 25.600,00 €.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Mit der Vorlage 2014 0691 habe ich Sie über den Sachstand bei der Zuweisung und Unterbringung von Flüchtlingen informiert. Ergänzend hierzu teilte ich in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Integration am 18.09.2014 mit, dass die Stadt Burgdorf seit dem 01.07.2014 insgesamt 33 Flüchtlinge aus der festgesetzten Quote von 95 Zuweisungen aufgenommen hat. Darüber hinaus war die Unterbringung von 11 Asylfolgeantragstellern (keine Anrechnung auf die Quote) notwendig.

Abgänge (Anerkennung, Abschiebung in das Herkunftsland oder in einen sicheren Drittstaat, freiwillige Rückkehr oder Untertauchen) waren in diesem Zeitraum nicht zu verzeichnen. Aktuell hat die Stadt Burgdorf 46 Flüchtlinge in den Wohnheimen Friederikenstraße und 44 Personen in angemieteten Wohnungen untergebracht.

Am 06.10.2014 werden 6 weitere Flüchtlinge erwartet, die in einer Wohnung untergebracht werden. Es verbleiben aus der derzeitigen Quote somit noch 56 aufzunehmende Flüchtlinge.

Es ist absehbar, dass die Kapazitäten für die Unterbringung von zunächst weiteren 56 Personen nicht ausreichen und dass nach Erfüllung der Quote weitere Zuweisungen erfolgen werden. Im August 2014 verzeichnet das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge bundesweit 15.138 Erstanträge und 2.557 Folgeanträge.

Durch die Herrichtung des dritten Gebäudes Friederikenstraße werden voraussichtlich ab Dezember Räumlichkeiten für 20 Personen zur Verfügung stehen. Durch Anmietung von Wohnungen bzw. Neubelegungen werden wohl weitere 10 bis 13 Personen untergebracht werden können. In den genutzten Wohnheimen können noch 4 Personen unterkommen.

Um die Unterbringung der zugewiesenen Menschen zu gewährleisten, ist kurzfristig als erste Stufe die Bereitstellung einer Unterkunft für 40 Personen erforderlich. Zeitnah lässt sich der Bedarf nur durch die Anmietung von Wohnmodulen abdecken. Angesichts der nicht vorhersehbaren Zahl an unterzubringenden Asylbewerbern ist eine flexibel erweiterbare Lösung unabdingbar.

In einem verwaltungsinternen Abstimmungsgespräch wurden verschiedene Standorte für die Wohnmodule geprüft. Es verblieben drei geeignet erscheinende Möglichkeiten, die ich in der Reihenfolge der Geeignetheit aufführe:

Standort Friederikenstraße gegenüber den vorhandenen Unterkünften

Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird für eine Asylbewerberunterkunft nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Die unmittelbare Umgebung wird von Wohngebieten und ihnen zugeordneten Grünanlagen am Dachtmisser Weg und am Langen Mühlenfeld, von direkt im Osten benachbarten Wohnhäusern sowie der vorhandenen Anlage südlich der Friederikenstraße geprägt.

Damit ist der Standort befristet vorstellbar und wegen der angrenzenden Bebauung, der Nähe zum Siedlungsbestand und zur bereits vorhandenen Anlage geeignet.

Auf dem Flurstück (153) unmittelbar westlich der bestehenden Unterkünfte liegt der Tierfriedhof – eine Bebauung ist dort nicht möglich.

Die geplante Modulbauweise bietet grundsätzlich funktionale Raumkonzepte (mit flexibler Raumaufteilung für Einzelpersonen bzw. 2-Personen-Haushalte) und schnelle Realisierbarkeit, um die benötigten räumlichen Kapazitäten zu schaffen. Möglich ist auch eine individuelle und bedarfsgerechte Ausstattung einschließlich der Kücheneinrichtung.

Bereits Ende 2013 wurden bei verschiedenen Firmen Preise und Rahmenbedingungen abgefragt.

Angedacht ist eine Unterbringung von 40 Personen in 6 Doppelzimmern à 15 m² und 28 Einzelzimmern à 8 m²

Das Objekt soll mit folgenden Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet werden:

- Aufenthaltsraum je Geschoss
- Küchen mit entsprechender Einrichtung (Kochgelegenheiten, Kühlschrank usw.)
- Sanitärräume Damen & Herren/ WC/ Dusche
- Waschmaschinenanschluss/ Trockenraum
- Technik- /Heizungsraum

Alle Gebäude sollten nach der EnEV 2014 erstellt werden.

Das Objekt soll auf mindestens die doppelte Kapazität erweiterbar sein.

Der seinerzeit günstigste Anbieter nannte folgende Mietpreise:

Brutto-Mietpreis je Monat bei einer Mindestmietzeit von 60 Monaten	8.270,50 €
Brutto-Mietpreis je Monat bei einer Mindestmietzeit von 120 Monaten	7.140,00 €

Bei einer Mietzeit von 5 Jahren ergeben sich somit Mietkosten in Höhe von 99.246,00 € brutto pro Jahr. Bei einer mindestens 10-jährigen Mietzeit liegt der Mietzins bei 85.680,00 € brutto pro Jahr.

Geringere Mietzeiten erhöhen den Mietzins pro Jahr.

Für den Transport und Montage/Demontage der Module sind noch folgende Kosten zu berücksichtigen:

Antransport per LKW mit Ladekran	9.282,00 €
Montage der Anlage	7.140,00 €
Demontage nach Nutzungsende	9.282,00 €
Abtransport der Anlage	6.545,00 €

Hinzu kommen noch die einmaligen Aufwendungen für Fundament, Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Einzäunung des Grundstückes und Wege auf dem Grundstück in Höhe von grob geschätzt 167.000,00 €. Für den Betrieb der Unterkünfte sind dazu noch jährliche Betriebskosten (Strom, Heizung, Wasser usw.) in Höhe von rund 20.000,00 € zu berücksichtigen.

Die tatsächlich anfallenden Kosten für die Erstellung der Wohnmodule hängen aber vom Ergebnis der erforderlichen Ausschreibung ab.

Die Ausschreibung wird unmittelbar nach Beschlussfassung und Mittelbereitstellung erfolgen. Die öffentliche Ausschreibung wird ca. 4 Wochen nach Beschlussfassung in Anspruch nehmen. Nach Prüfung der Angebote kann voraussichtlich Ende November dann der Auftrag erteilt werden. Die Lieferzeit einschließlich technischer Klärung beträgt ca. 8 Wochen nach Auftragserteilung. Insofern ist mit einer bezugsfertigen Erstellung der Anlage nicht vor Februar 2015 zu rechnen.

Von den Bewohnern wird eine Nutzungsentschädigung erhoben. Die Kalkulation dieser Nutzungsentschädigung wird neben der Miete der Wohnmodule und der Betriebskosten auch die umgelegten Kosten für das Fundament nebst Zinsen, An- und Abtransport, Montage und Personalkosten für den Hausmeister enthalten. Die Nutzungsentschädigung wird durch Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz gedeckt.

Standort Drei Eichen

Da damit gerechnet werden muss, dass in naher Zukunft noch mehr Asylbewerber unterzubringen sein werden, wurde der Standort Drei Eichen in die Überlegungen einbezogen.

Nach Abriss des hintenliegenden, rückwärtigen Gebäudes ist hier ein vergleichbarer Neubau bzw. die Errichtung von Wohnmodulen zur Unterbringung von Flüchtlingen planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig. Die Umgebung ist hier eindeutig als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Demgemäß richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 (2) BauGB.

Hinsichtlich Rüstungsaltslasten wurde eine Abfrage bei der Stelle für Luftbildauswertung gestellt, um den Verdacht auf Kampfmittel zu klären – eine Rückmeldung liegt bis dato noch nicht vor. Vermutlich gelten für die Untergrundverhältnisse die, die auch für das B-Plan Nr. 0-86-Gebiet „Eseringen“ vorgefunden wurden (Altlasten). Die entsprechenden Untersuchungen stehen bei jeglichem Neubau an diesem Standort an.

Aufgrund der Erfahrungen mit dem Grundstück Eseringer Straße ist das Grundstück vermutlich durch eine Kampfmittelbeseitigungsfirma zu sondieren. Für Abbruch des Gebäudes und Sondierung des Grundstückes sind bereits 85.000,00 € für den Haushalt 2015 angemeldet worden.

Für die Errichtung einer Wohnanlage in Modulbauweise entstehen dann die o. g. Kosten. Eine Fertigstellung der Unterkunft ist wegen der aufgezeigten Vorarbeiten nicht vor Ende 2015 möglich.

Standort Eseringer Straße

Das Gelände liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-86 „Eseringen“: Der B-Plan liegt im Entwurf vor (vgl. Vorlage Nr. 2014 0697) und setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Damit ist grundsätzlich die Errichtung von Wohnmodulen oder von 2-geschossiger Bauweise zulässig.

Zu berücksichtigen sind die festgesetzten Baufelder und außerdem die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, die mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,35 sowie maximale Gebäudehöhen, die als Trauf- und Firsthöhen bestimmt sind. Befreiungen von diesen Festsetzungen sind gemäß § 31 (2) BauGB möglich.

Solange der B-Plan noch nicht in Kraft ist – die sogenannte Planreife gemäß § 33 (1) BauGB liegt vom Grundsatz her nach der öffentlichen Auslegung (ca. Mitte November 2014) vor – ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da auch an diesem Standortbereich die Umgebung als allgemeines Wohngebiet (WA) einzuordnen ist, kann die Errichtung von Unterkünften nach § 34 (2) BauGB zugelassen werden. Die baulichen Anlagen haben sich dann hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einzufügen.

Hinsichtlich des Flurstücks 33/36 an der Eseringer Straße ist zu berücksichtigen, dass diese Fläche über den B-Plan 0-86 „Eseringen“ als WA-Gebiet ausgewiesen und ab dem kommenden Jahr vermarktet werden sollte. Für die hier vorgesehenen vier Baugrundstücke und die zugehörige Fläche der als Privatstraße vorgesehenen Erschließungsstraße rechnet die Liegenschaftsabteilung mit Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf von insgesamt mindestens ca. 310.000 €, je nach Höhe des an diesem Standort angelehnt an den Bodenrichtwert erzielbaren Preises, und zzgl. eines Ausbaurückstellungenersatzes für die zu erstellende Privaterschließungsstraße. Aufgrund der Priorisierungen ist es nicht ausgeschlossen, dass – sofern diese Fläche nicht mehr benötigt werden sollte – diese Einnahmen noch erzielt werden können. Offen ist aber in jedem Fall der Zeitpunkt; bislang waren die Einnahmen verteilt auf die Haushaltsjahre 2015 und 2016 erwartet worden.