

# GEMEINDE EGELSBACH



## **Beschlussvorlage** **Drucksache VL-28/2014**

Dezernat II  
Amt für soziale und öffentliche Einrichtungen

**TOP 06.1**

Datum: 20.10.2014

1. Bau- und Umweltausschuss	02.12.2014
2. Sozial- und Kulturausschuss	04.12.2014
3. Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2014
4. Gemeindevertretung	17.12.2014

### **Ankauf der Immobilie "Im Geisbaum 1 b"** **Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber/Asylberechtigte** **Mittel für den Haushalt 2015**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach, einen Vertrag über den Kauf der Immobilie Im Geisbaum 1B mit den Eigentümern abzuschließen.

Kaufpreis: 1.220.000,-- Euro, Fälligkeit: 01.02.2015

2. Die Gemeinde Egelsbach errichtet in dieser Liegenschaft eine Gemeinschaftsunterkunft für vom Kreis Offenbach zugewiesene sich um Asyl bewerbende/asylberechtigte Personen.

Nebenkosten des Erwerbs, Umbaukosten: 780.000,-- Euro

3. Der Haushaltsplan 2015 wird wie folgt geändert:

Neue Kostenstelle des Investitionshaushaltes

Ansatz 2015

I05030XXX

2,0 Mio. Euro

Kostenstelle 0503012 Hilfen für Asylbewerber

Sachkonten	Ansatz 2015
5422000 Zuweisungen für laufende Zwecke von Gemeinden/Gemeindeverbände	327.500,-- Euro
6051000 Strom	25.000,-- Euro
6052000 Gas	25.000,-- Euro
6056000 Wasser	3.000,-- Euro
6057000 Abwasser	6.000,-- Euro
6161000 Instandhaltung Gebäude Außenanlagen (Bauunterhaltung)	4.000,-- Euro
6163000 Instandhaltung von Einrichtungen und Ausstattungen (Möblierung, Erstattung in 5422000 enthalten)	57.500,-- Euro
6171000 Aufwendungen für Fremdensorgung	6.000,-- Euro
7178000 Erstattungen (Finanzierung Betreiber)	50.000,-- Euro
6620000 Abschreibung Gebäude	40.000,-- Euro
6900100 Beiträge für gebäudebezogene Versicherungen	3.000,-- Euro
500200 Kosten Bauhof	15.000,--Euro

(alle anderen Sachkonten der Kostenstelle werden auf 0,0 gesetzt)

Folgende Finanzkosten für das notwendige Darlehen werden kalkuliert:

Zinsen 50.000,-- Euro

Tilgung 35.000,-- Euro

**Finanzielle Auswirkungen:****Erläuterungen:**

Zu 1./2.

Die Gemeinde Egelsbach wird durch den Kreisausschuss des Kreises Offenbach verpflichtet (aus jetziger Sicht) in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt rd.70 zusätzliche Personen aufzunehmen. Ohne das Altenwohnheim, Dresdner Straße 31 zu entmieten, sind die bislang für Asylbewerber/Asylberechtigte vorgesehenen Plätze belegt. Eine Arbeitsgruppe des Hauses hat sich intensiv mit den Möglichkeiten beschäftigt, eine Gemeinschaftsunterkunft auf Egelsbacher Gemarkung zu errichten. Ergebnis der Ermittlungen ist ein Kaufangebot des Eigentümers der Liegenschaft Im Geisbaum 1B, unmittelbar angrenzend an die bisherige Gemeinschaftsunterkunft der Christlichen Flüchtlingshilfe.

Es handelt sich um einen Massivbau aus dem Jahr 2000, dessen gesamte Innenaufteilung aus Leichtbauwänden hergestellt ist. Der Gewerbebau umfasst insgesamt rund 800 m<sup>2</sup> Fläche und es ist aus diesseitiger Sicht denkbar, zwischen 60 und 80 Heimplätze herzustellen. Besichtigungen der Baulichkeit unter Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern des Kreises Offenbach, Vertretern der Christlichen Flüchtlingshilfe Egelsbach/Erzhausen und Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung wurden durchgeführt. Eine grobe Kostenschätzung für den Umbau, Kaufnebenkosten, etc. liegt vor und beläuft sich auf die im Beschlussvorschlag genannten Kosten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Haushaltssatzung der Gemeinde Egelsbach von der Gemeindevertretung beschlossen und die Aufsichtsbehörde ihre Genehmigung zu Jahresbeginn erteilen wird.

Der Eigentümer hat erklärt, dass die Gemeinde Egelsbach bereits unmittelbar nach Vertragsabschluss mit den notwendigen Umbaumaßnahmen beginnen kann.

Zu 3.

Der bislang vorlegte Entwurf zum Teilergebnishaushalt, Kostenstelle 0503012 Hilfen für Asylbewerber ist nach den im Beschlussvorschlag genannten Kostenstellenbeträgen neu zu fassen. Die Kosten für den Kauf, Umbau, etc. sind im Investitionshaushalt auszuweisen.

Die Beträge wurden für ein ganzes Jahr geschätzt, da durchaus die Gefahr besteht, dass Zuweisungen erfolgen, obwohl die Immobilie nur zum Teil umgebaut oder Räume noch nicht fertiggestellt sind. Möglicherweise sind auch Zwischenlösungen zu finden und zu finanzieren, sodass die Gemeinde Egelsbach insgesamt mit einem gewissen Kostenrisiko arbeiten muss.

Der Kreisausschuss des Kreises Offenbach hat jedoch avisiert, die Gemeinschaftsunterkunft nach Fertigstellung voll zu belegen (2 Jahresbedarf), um die Finanzierung der Einrichtung weitgehend sicherzustellen.

Das Finanzierungsmodell basiert auf einem Kommunaldarlehen in Höhe von 2 Mio. Euro, als Volltilgerdarlehen zu einem festen Zinssatz von 2,5 % Zinsen und einer Tilgung von 1,75 % (30 Jahre fest).

### Betrieb der Einrichtung

Der Vorteil des Objektes liegt naturgemäß auch darin, dass es unmittelbar an die Einrichtung der Christlichen Flüchtlingshilfe Egelsbach/Erzhausen angrenzt. Es lag nahe, mit der Christlichen Flüchtlingshilfe über den Betrieb der künftigen eigenen Einrichtung der Gemeinde Egelsbach zu verhandeln. Die Christliche Flüchtlingshilfe ist nicht interessiert, das Gebäude selbst zu erwerben und umzubauen, sondern hat sich vorbehaltlich einer Einigung über einen entsprechenden Vertrag bereit erklärt, den Betrieb der Einrichtung zu übernehmen.

Das Sachkonto 7178000 enthält einen Ansatz von 50.000,-- Euro für diesen Zweck.

„Hausmeisterleistungen“ im weitesten Sinne sollen über den Bauhof der Gemeinde Egelsbach geschehen.

Die Verwaltung des Themas ist im Amt für öffentliche und soziale Einrichtungen angesiedelt.

### Baurecht

Das Haus Im Geisbaum 1B befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Gewerbegebiet). Die Gemeinde Egelsbach wird die künftige Einrichtung als hotelähnlichen Betrieb ansehen und entsprechend beantragen (Wohnungen werden nicht errichtet, zentrale sanitäre Anlagen, zentrale Küchenanlagen, etc.). Gleichwohl besteht die baurechtliche Beurteilung des Kreises, nach der mit einer Baugenehmigung gerechnet werden kann, jedoch möglicherweise befristet für 5 Jahre.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die aktuelle Diskussion des Bundes über die Lockerung des Baurechts in Gewerbegebieten für Flüchtlingsunterkünfte. Es wird erwartet, da alle Kommunen am gleichen Problem arbeiten, dass entsprechend Gesetzesänderung geht.

### Zum Vergleich

Der Kreisausschuss des Kreises Offenbach baut aktuell Gemeinschaftsunterkünfte für jeweils 80 Bewohnerinnen und Bewohner. Vorliegende Kostenberechnung des Kreises:

### Gemeinschaftsunterkunft Rodgau/Niederroden

Bauwerk, Baukonstruktion incl. Gründung	1.389.000,-- Euro
Technische Anlagen	497.500,-- Euro

Außenanlagen	136.380,-- Euro
Ausstattung	57.500,-- Euro
Baunebenkosten	202.288,-- Euro
Summe Netto	2.282.668,-- Euro
Zuschlag 5 %	114.133,-- Euro
Summe Netto einschl. Zuschlag	2.396.801,-- Euro
19 % MwSt.	455.392,-- Euro
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.852.193,-- Euro</b>

Es handelt sich hier um eine containerähnliche Konstruktion mit relativ geringer Nutzungsdauer.

Vergleichsweise erscheint deshalb die Absicht der Gemeinde Egelsbach, Im Geisbaum 1B zu erwerben und umzubauen als kostengünstig, zumal es sich um einen konventionellen Festbau handelt, der jederzeit wieder zu marktüblichen Preisen veräußert werden kann.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Vorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 14.10.2014 unter TOP II.1 einstimmig zugestimmt.