

Beschlussvorlage

Datum	Abteilung/ Dienst	Aktenzeichen
22.11.2022	Zentraler Service/ 13 Rechtsabteilung	13.526/22AM41 – D4/263-
		22

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsaktion
Kreisausschuss	23.11.2022	Beschluss
Sozialausschuss	14.12.2022	Empfehlungsbeschluss
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Organisationsausschuss	15.12.2022	Empfehlungsbeschluss
Kreistag	19.12.2022	Beschluss

Die Mittel stehen im Budget haushaltsrechtlich zur Verfügung		
• PSP/CO		

Anlage:

1. Lageplan

Betreff:

Errichtung Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in Haiger

1 BESCHLUSS

- 1.1 Der Lahn-Dill-Kreis mietet das Grundstück Hohleichenrain 4 in 35708 Haiger (im Lageplan Anlage 1 schraffiert markiert) mit einer Fläche von 6.837 m² von der Eigentümerin, derzeit die Grundstücksgemeinschaft Auenpark GbR, Im Westpark 15, 35435 Wettenberg oder Rechtsnachfolgerin zum Zwecke der Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber für die Dauer von 5 Jahren, verbunden mit einer innerhalb eines Jahres auszuübenden Kaufoption, an.
 - Der Kreisausschuss wird ermächtigt, bei im Jahr 2023 weiterhin bestehendem Zuzug von Flüchtlingen das Grundstück innerhalb der Optionsfrist käuflich zu einem Kaufpreis von 100 €/m², insgesamt 683.700 €, zuzüglich Erwerbsnebenkosten unter Anrechnung von 30% des gezahlten Mietzinses zu erwerben.
- 1.2 Der Inanspruchnahme von außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen von bis zu 13 Mio. € gemäß § 102 Abs.5 HGO i. V. m. § 52 Abs. 1 HKO für die Beschaffung der erforderlichen modularen Wohn-Container nebst Infrastruktur und Ausstattung als Selbstversorgereinrichtung wird zugestimmt.

2 ALTERNATIVEN UND KONSEQUENZEN

2.1 Alternative/n zum Beschluss/Entscheidungsvorschlag

Verzicht auf Grundstücksübernahme und damit die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft am Standort Haiger, stattdessen Nutzung von Turn- und Sporthallen oder Dorfgemeinschaftshäusern oder anderen provisorischen Unterkünften.

2.2 Finanzielle Auswirkungen/Folgekostenbelastungen:

Zur Deckung der laufenden Kosten der Unterbringung von Flüchtlingen stehen grundsätzlich die großen Landespauschalen (878 €/Person und Monat für Personen, die unter das AsylbLG fallen) zur Verfügung. Die Kosten der Akquise von Gemeinschaftsunterkünften ist im Haushaltsplan laufend veranschlagt.

Jedoch handelt es sich bei der Beschaffung der Container und beim käuflichen Erwerb des Grundstücks im Falle der Optionsausübung um Investitionen.

Diese bedürfen einer haushaltsrechtlichen Ermächtigung in der Haushaltssatzung und im Investitionsplan. Die Maßnahmen sollen im Zuge des Nachtragshaushaltsplanes in das Investitionsprogramm aufgenommen werden. Der Grundstückskauf wird im Nachtragshaushalt mit einem Sperrvermerk versehen, welcher im Falle der Ausübung der Kaufoption vom zuständigen Gremium aufzuheben ist. Nach Inkrafttreten der Nachtragssatzung können die Maßnahmen umgesetzt werden.

Da die Errichtung jedoch spätestens im Sommer 2023 abgeschlossen sein muss, bedarf es bereits jetzt der Beschaffungsentscheidungen. Dazu wird auf noch im Jahr 2022 verfügbare Verpflichtungsermächtigungen im Produktbereich 03 Schulträgeraufgaben in Höhe von 13509 T€ zurückgegriffen. Damit können die notwendigen Verträge jetzt schon abgeschlossen werden. Auszahlungen können erst nach der Veröffentlichung der Nachtragssatzung erfolgen.

- 2.3 Auswirkungen, die Frauen anders oder in stärkerem Maße als Männer betreffen
- 2.4 Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen
- 2.5 Befristung der Regelung/en

./.

./.

./.

./.

./.

- 2.6 Auswirkungen auf die demographische Entwicklung im Lahn-Dill-Kreis
- 2.7 Gibt es unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eine Alternative, die energie-, ressourceneffizienter oder klimafreundlicher ist?

3 BEGRÜNDUNG

Die Zuweisung von Asylbewerbern sowie voraussichtlich auch der weitere Zuzug von ukrainischen Flüchtlingen hält unvermindert an. Die bestehenden ca. 3.700 Plätze des Lahn-Dill-Kreises in Gemeinschaftsunterkünften und angemieteten Wohnungen sind erschöpft. Derzeit werden die Flüchtlinge bereits provisorisch und befristet in einem Großzeltlager auf dem Festplatz Finsterloh, Wetzlar (500 Plätze), sowie auf dem Paradeplatz in Haiger (400 Plätze) untergebracht. Beide Nutzungsmöglichkeiten laufen in Kürze (März 2023 bzw. Juni 2023) aus. Es ist dringend erforderlich, Unterbringungsmöglichkeiten für die dort untergebrachten Flüchtlinge sowie den weiteren Zuzug im Anschluss zu beschaffen.

Eine Möglichkeit zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft bietet sich nun dadurch an, dass dem Lahn-Dill-Kreis ein Grundstück in Haiger, Hohleichenrain mit 6837 m² (s. Lageplan Anlage1) angeboten wurde. Das Grundstück liegt im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Aufgrund einer Sonderregelung in § 246 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft auch im Sondergebiet zunächst bis zu 5 Jahren möglich, danach sind Befreiungen denkbar.

Verkäuferin ist die Auenpark GbR, Wettenberg, deren Gesellschafter je zur Hälfte die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Schiffenberger Weg mbH, 35633 Lahnau und die GAB Grundstücksgesellschaft Am Bürgerpark mbH, 35435 Wettenberg sind. Sollte bis zum Erwerb eine andere Gesellschaftsform oder Änderung im Eigentum eingetreten sein, würde das Grundstück von der Rechtsnachfolgerin erworben werden können.

3.1 Übernahme des Grundstücks

Der Ankauf eines Grundstücks setzt die Aufnahme in das Investitionsprogramm und damit der Haushaltssatzung voraus. Hierfür sind derzeit keine Haushaltsmittel eingestellt. Die Investition wäre frühestens mit Beschlussfassung und Genehmigung des Nachtragshaushaltes in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 möglich.

Die Eigentümer sind jedoch auch bereit, dem Lahn-Dill-Kreis das Grundstück für 5 Jahre zu einem Preis von 0,85 €/qm, insgesamt 69.737 €/Jahr zu vermieten. Darüber hinaus besteht das Angebot, das Grundstück zu einem Preis von 683.700 € zuzüglich Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchamt), käuflich zu erwerben, sofern die Option innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Mietvertrages ausgeübt wird. Insgesamt ist mit Kosten von ca.750.000 € für den Ankauf zu rechnen, abzüglich 30 % des bis dahin gezahlten Mietzins.

Der angebotene Kaufpreis mit 100 €/m² liegt etwas unter dem Bodenrichtwert. Dieser beträgt für das Grundstück 110 €/m².

3.1 Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück transportable modulare Wohn-Container einschließlich Sanitär- und Küchenbereichen aufzustellen. Damit sind die Bewohner in der Lage, sich selbst zu versorgen und es bedarf keiner Bereitstellung der Dienstleistung eines Caterers oder Reinigungsdienste.

Allerdings bedarf eine derart große Einrichtung mit der der Unterbringung vieler Nationalitäten einer gewissen Kontrolle im Sinne von Hausmeisterdienst, Sozialbetreuung bzw. Alltagshelfer. Es ist beabsichtigt, ähnlich wie in den Gemeinschaftsunterkünften Merkenbach und Mittenaar-Ballersbach, einen geeigneten Dienstleister einzubinden.

Die Ausschreibung der transportablen Wohncontainer in voraussichtlichen Einheiten à 32 Betten, aufgeteilt in sechs bis acht Zimmern mit Aufenthaltsraum, Koch- und Sanitärbereichen einschließlich notwendiger Infrastruktur und Ausstattung muss im Wege eines offenen EU-weiten Vergabeverfahrens erfolgen.

Aufgrund von Erkenntnissen eines vergleichbaren Verfahrens des Landkreises Gießen wird derzeit von Kosten in Höhe von ca. 1.600 € /m² für die Container und ca. 600 €/Person für die Einrichtung ausgegangen, wobei der Markt in ständiger Bewegung ist.

Die Einrichtung ist im Wesentlichen als Nachfolgeeinrichtung des Paradeplatzes Haiger gedacht. Daher sollten dort 400 Flüchtlinge Unterkunft finden können, wobei ihm Rahmen der Ausschreibung optional auch eine Kapazität von bis zu 500 Plätzen aufgebaut werden sollte, um ggf. einen Belegungs-Puffer schaffen zu können, sofern sich dies wirtschaftlich nach Angebotslegung darstellen sollte. Dies ist im Hinblick auf spezifische Flüchtlingsgruppen (z.B. Familien, Menschen mit Behinderungen) sinnvoll.

Es besteht ein erheblicher Zeitdruck, da nach den jetzigen Erfahrungen die Unternehmen, die entsprechende mobile Container herstellen und aufbauen, einen Zeitraum von etwa 4 bis 6 Monaten nach Auftragsvergabe benötigen, um die Containeranlage vollständig ausgestattet und betriebsbereit übergeben zu können.

Eine Bereitstellung im Sommer 2023 erscheint möglich, sofern die Beschaffung noch Ende 2022 in die Wege geleitet werden kann.

Nach § 98 Abs. 2 Nr. 4 HGO ist unverzüglich eine Nachtragssatzung zu erlassen, wenn Auszahlungen für bisher nicht veranschlagte Investitionen oder Investitionsförderungsmaßnahmen geleistet werden sollen. Dies würde dazu führen, dass erst nach Inkrafttreten der Nachtragssatzung die Beschaffung angestoßen werden könnte und käme damit viel zu spät.

Um eine vertragliche Verpflichtung bereits in 2022 eingehen zu können, die erst in 2023 zu Auszahlungen führen würde, ist Beschluss einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung gem. § 102 Abs. 5 HGO erforderlich. Diese darf eingegangen werden, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar ist und der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen dadurch nicht überschritten wird (§100 Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechen). Der Erlass einer Nachtragssatzung 2022 ist in diesem Fall nicht erforderlich. Der Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelöste Flüchtlingswelle war zum Zeitpunkt der HH-Planung nicht vorherzusehen. Auch ist die Unterbringung der Flüchtlinge unabweisbar, da Obdachlosigkeit vermieden werden muss. Es stehen im Produktbereich 03 – Schulträgeraufgaben - noch nicht in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 13.509 T€ zur Verfügung. Die Deckung der Auszahlungen wird im Nachtrag 2023 sichergestellt.

Die Ausschreibung soll daher unmittelbar nach Beschlussfassung im Kreistag veröffentlicht werden, so dass eine Zuschlagserteilung an den wirtschaftlichsten Bieter voraussichtlich im Februar 2023 erfolgen könnte.

3.2 Wirtschaftliche Betrachtung

Der Lahn-Dill-Kreis zahlt derzeit durchschnittlich 13,00 €/Tag und Flüchtling mit steigender Tendenz für die Unterbringung von Flüchtlingen in "Selbstversorgereinrichtungen".

Bei einer Belegung mit 400 Flüchtlingen dürfte unter Zugrundelegung der Mietkosten sowie geschätzter Erwerbskosten für die Container je nach zulässiger Maximalbelegung mit Kosten von durchschnittlich 12,00 bis 12,50 € / Person und Tag zuzüglich noch notwendiger technischer und sozial begleitender Dienste zu rechnen sein. Letztlich bleibt jedoch das Ergebnis der Ausschreibung abzuwarten. Da derzeit alle Kommunen und Landkreise Containerbedarf haben, ist der Markt schwierig abzuschätzen.

Den vorgenannt kalkulierten Kosten stehen im Gegensatz dazu die Kosten der vom Lahn-Dill-Kreis nur vorübergehend als Notmaßnahmen bereit gestellten Flüchtlingsunterkünfte in Finsterloh und Paradeplatz Haiger. Dort liegt der finanzielle Aufwand weit darüber.

Dies ist insbesondere dadurch bedingt, dass es sich nicht um Selbstversorgereinrichtungen handelt, da die notwendige Kücheninfrastruktur aus Platzmangel und fehlenden Anschlussmöglichkeiten nicht geschaffen werden kann. Die Unterkünfte können nicht als kleine abgeschlossene Einheiten mit entsprechender Trennung, die eine deeskalierender Funktion ermöglichen würde, gestaltet werden. Daher sind eine Reihe von kostenträchtigen Zusatzdienstleistungen erforderlich und der Betreuungsaufwand ist erheblich.

Zudem stellen sich die kurzfristigen und befristeten Anmietungen mit dem Auf- und Abbau von Zelten und Hallen als sehr kostenintensiv dar.

3.3 Perspektivische Weiternutzung

Auch wenn die derzeitige Nutzbarkeit des Grundstücks aus bauplanungsrechtlicher Sicht auf zunächst 5 Jahre befristet ist, dürfte zum einen die Option einer Verlängerung der Regelungen des BauGB denkbar sein, sofern entsprechender Bedarf weiterhin noch über das Jahr 2027 bestehen sollte, da dies dann ein deutschlandweites Problem wäre.

Die Stadt Haiger könnte alternativ einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB zustimmen.

Der Lahn-Dill-Kreis könnte diese Unterkunft dann auch ggf. vorübergehend stilllegen und nur als Not-Unterkunftsreserve vorhalten.

Die Container sollen mobil und transportabel ausgeschrieben werden, so dass sie mit einem Autokran auch an andere Stellen umgelagert werden könnten.

Des Weiteren ist beabsichtigt, die Container derart zu bestellen, dass sie durch Herausnahme von Trennwänden als Ausweichklassenräume bei vorübergehender Auslagerung von Schulen, die sich in Renovierung/Sanierung befinden, genutzt werden könnten.

Auch erwirbt der Lahn-Dill-Kreis für den Fall, dass er das Grundstück käuflich erwirbt, einen Vermögensgegenstand, der veräußert werden kann.

Schließlich laufen in den nächsten drei Jahren 79 Miet- und Betreiberverträge über bestehende Gemeinschafts- und sonstige Unterkünfte mit ca. 1.500 Plätzen aus oder können zu diesem Zeitpunkt vom Lahn-Dill-Kreis beendet werden, so dass auch hier ggf. durch Abbau an anderer Stelle die Unterkunft in Haiger ausgelastet werden könnte.

Dies ist der Grund, weshalb auch der perspektivische Erwerb des Grundstücks nach Schaffung der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen empfohlen wird.

Insgesamt stellt sich die Möglichkeit des Erwerbs eines eigenen, für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft geeigneten Grundstücks¹ als sehr zweckmäßig und wirtschaftlich gegenüber den derzeitigen Provisorien dar.

Für den Fall, dass der Lahn-Dill-Kreis das Grundstück nicht anmieten oder kaufen möchte, würde das Grundstück in Kürze anderweitig vermarktet werden.

3.4 Empfehlung

Angesichts des derzeitigen, nicht abreißenden Zuzugs von Flüchtlingen und Asylbewerbern und den Zuweisungszahlen bei gleichzeitigem langfristigem Verbleib der bereits untergebrachten Personen, ist die Schaffung weiteren Wohnraums zur Anschlussnutzung der wegfallenden Flüchtlingsunterkünfte in Haiger Paradeplatz und Festplatz Finsterloh zwingend erforderlich.

Die Errichtung der Gemeinschaftsunterkunft minimiert auch das Risiko, dass wieder auf Sporthallen und/oder Bürgerhäuser zurückgegriffen werden muss.

Aus alledem wird empfohlen, die vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

gez.: Wolfgang Schuster Landrat