

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Sonstige Soziale Dienste und Verwaltung

Frau Mechthild Kießig, Tel. 171212

TOP: Unterbringung der ausländischen Flüchtlinge

Beschlussvorlage Nr. 192/2014

Produkt: 100 050 050 Betrieb von Unterkünften für Aussiedler, Flüchtlinge und Asylbewerber

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales, Senioren und Demografie
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

23.09.2014
29.09.2014

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	600.000,00 €	□□□□□
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)	□□□□□	78.000,00 €
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	□□□□□	□□□□□
Sonstige Erträge/Einzahlungen	□□□□□	□□□□□

Bemerkung: Die konsumtiven Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2015 beantragt.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: F 01100605/7851000/Umnutzung Albert-Schweitzer-Gebäude

Laufend: 010 100 030/verschiedene Konten/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Flüchtlingsaufnahmegesetz

Beschlussvorschlag:

Die Erweiterung der Unterbringungskapazitäten der städtischen Übergangsheime soll durch Herrichtung des Gebäudes Gartenstraße 52 erfolgen.

Der außerplanmäßigen Bewilligung von 600.000 € bei Auftragskonto F 01100612 – 7851000 „Sanierung Gartenstraße 52“ wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt durch Minderauszahlungen in Höhe von 600.000 € bei F 01100605 – 7851000 „Umnutzung Albert-Schweitzer-Gebäude“.

Begründung:

1. Zuweisungszahlen

Seit dem Jahr 2012 sind steigende Zuweisungen von Asylbewerbern nach Lüdenscheid, die von der Stadt nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) unterzubringen sind, zu verzeichnen. Im Jahr 2011 wurden Lüdenscheid 24 Asylbewerber zugewiesen. Die steigende Tendenz zeigen die Zuweisungen für die weiteren Jahre in Höhe von 66 Personen im Jahr 2012, 105 Personen im Jahr 2013 und 87 Personen in den ersten acht Monaten des Jahres 2014. Vergleicht man die Zuweisungen der Monate Januar bis August 2014 mit denen des Vorjahreszeitraumes (54 Personen) ergibt dies eine Steigerung um rund 60 %. Mit dieser Tendenz muss voraussichtlich auch für die restlichen Monate des Jahres 2014 gerechnet werden.

2. Stand der Unterbringung in Übergangsheimen per 31.08.2014

Lüdenscheid verfügt derzeit über 2 Übergangsheime, die maximal 130 Personen Platz bieten. In der Konzeption für die Übergangsheime im Jahre 2010 wurde von einer Durchschnittsbelegung von 120 Personen ausgegangen, um entsprechend handlungsfähig bei erforderlichen Umzügen innerhalb der Übergangsheime, Renovierungen, größeren Reparaturen u.ä. zu sein.

Zum 31.08.2014 (35. Kalenderwoche) waren die Übergangsheime mit 102 Personen belegt.

In der Zeit von Januar bis August 2014 standen den o.g. 87 Zuweisungen insgesamt 121 Personen, die die Übergangsheime verlassen haben, gegenüber.

3. Stand der Auszüge in Privatwohnungen

In der Zeit vom 01.12.2013 bis 16.01.2014 sind im Rahmen des Projektes mit der Lüdenscheider Wohnstätten AG 5 Familien (22 Personen) und 2 Einzelpersonen in Mietwohnungen gezogen. Aufgrund der Erweiterung des Projektes kann zur Zeit weiteren 6 Familien mit je 2-3 Personen und einer Familie mit 5-6 Personen Wohnraum angeboten werden.

In der Zeit vom 01.12.2013 bis 31.08.2014 haben weitere 20 Familien (69 Personen) und 9 Einzelpersonen Privatwohnungen außerhalb des Projektes mit der Lüdenscheider Wohnstätten AG bezogen. Davon musste 1 Familie (5 Personen aus Serbien) ausreisen, da sie sonst abgeschoben worden wäre.

Außerdem sind in der Zeit vom 01.12.2013 bis 31.08.2014 weitere 5 Familien (13 Personen) sowie 1 Einzelperson aufgrund des Vorliegens von Aufenthaltstiteln in Privatwohnungen verzogen. Davon haben 2 Familien (5 Personen) sowie die Einzelperson Lüdenscheid verlassen.

4. Art der Unterbringung

Ende des Jahres 2013 wurde im Rahmen eines Projektes in begrenzter Form (5 Familien, 2 Einzelpersonen) die Unterbringung von Asylbewerbern einschließlich abgelehnter Asylbegehrender in privaten Mietverhältnissen bei der Lüdenscheider Wohnstätten AG getestet. Eine Evaluation soll Anfang 2015 erfolgen. Da die Unterbringungsmöglichkeiten in den Übergangsheimen erschöpft waren (es fanden teilweise Überbelegungen statt), wurde weiteren Familien und Einzelpersonen gestattet, bei überwiegend privaten Vermietern Wohnraum anzumieten.

Am 19.05.2014 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid die Ausdehnung des Projektes mit der

Lüdenscheider Wohnstätten AG beschlossen. Eine entsprechende vertragliche Regelung liegt zwischenzeitlich vor. Danach wird die Zahl der von der Stadt zur Unterbringung bei der Lüdenscheider Wohnstätten AG benannten Familien und Einzelpersonen in Abstimmung mit der Lüdenscheider Wohnstätten AG festgelegt.

Daneben besteht auch weiterhin die Möglichkeit, Asylbewerbern den Auszug in Wohnungen anderer Vermieter als der Lüdenscheider Wohnstätten AG zu genehmigen.

In den vergangenen 8 Monaten wurden ganz überwiegend gute Erfahrungen gemacht. Daher wird das Projekt in der jetzigen offenen Form auch weiterhin unterstützt.

Generell bietet sich diese Unterbringungsform für Personen an, die schon längere Zeit (ab ca. 6 Monaten Aufenthaltsdauer) im Übergangsheim leben und somit wenigstens Grundkenntnisse der deutschen Sprache besitzen und keine weiteren Hinderungsgründe für eine Unterbringung in Privatwohnungen aufweisen.

Dagegen eignet sich diese Art der Unterbringung nicht für folgende Personen:

- Personen, die einen Aufenthaltstitel erhalten werden und Lüdenscheid verlassen wollen (die Bearbeitungszeiten erstrecken sich häufig über mehrere Monate während derer noch die Wohnortauflage gilt),
- Asylbewerber, die einen Asylantrag bereits in einem anderen EU-Mitgliedsstaat gestellt haben (hier sollte zunächst der Ausgang des Übernahmemeersuchens des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge an den betreffenden Mitgliedsstaat abgewartet werden, da mit einer Rückführung in diesen Mitgliedsstaat zu rechnen ist),
- Asylbewerber, mit deren Abschiebung bzw. Rückkehr ins Heimatland gerechnet werden muss (derzeit ist dies vor allem der Personenkreis aus den Herkunftsländern Serbien, Mazedonien und Bosnien-Herzegowina).

Gründe, in den vorgenannten Fällen von einem privaten Mietverhältnis abzusehen:

In den geschilderten Fällen ist zu berücksichtigen, dass ein Mietverhältnis oft nur von sehr kurzer Dauer (in einem vorliegenden Fall waren es rund 3 Monate) wäre. Gleichzeitig ist ein Umzug aus dem Übergangsheim in eine Privatwohnung mit erheblichen Kosten (Mietkaution, komplette Wohnungseinrichtung, teilweise erhebliche Renovierungskosten, Mietausfall im Übergangsheim für die Dauer der Her- und Einrichtung der Mietwohnung) sowie einem hohen Verwaltungsaufwand (Wohnungssuche, Begleitung bei Besichtigungsterminen, Gewährung der einmaligen Beihilfen für Renovierung, Kautions- und Einrichtung, Unterstützung beim Kauf und Transport des Renovierungsmaterials und ggf. auch der Einrichtungsgegenstände soweit sie nicht geliefert werden, Unterstützung bei der Anmeldung von Strom, Befreiung von Rundfunk- und Fernsehgebühren, Erläutern der Mülltrennung sowie der Hausordnung usw.) verbunden. Die meisten Personen können keine Briefe, Anleitungen, Vertragsklauseln u.ä. in Deutsch lesen.

Sollten häufiger Fälle eintreten, in denen die Mieter schon nach kurzer Zeit abgeschoben werden bzw. ausreisen müssen, steht zu befürchten, dass die Bereitschaft des Wohnungsmarktes, an den Personenkreis der Asylbewerber bzw. der abgelehnten Asylsuchenden zu vermieten, stark sinken wird. Es ist auch fraglich, in wie weit Vermieter zwischen den einzelnen Personenkreisen unterscheiden können.

5. Erfordernis der Erweiterung der Unterbringungskapazitäten

Die Erfahrungen der vergangenen Monate haben gezeigt, dass es sehr schwierig ist, geeigneten Wohnraum für große Familien und Einzelpersonen zu finden. Auch stellen teilweise unrealistische Anforderungen der Bewohner der Übergangsheime an die jeweilige zukünftige Privatwohnung Hemmnisse für eine schnelle private Unterbringung dar. Hier muss intensive Überzeugungsarbeit

geleistet werden, die entsprechend Zeit benötigt. In so weit ist die Stadt vom Willen der unterzubringenden Klientel, eine Privatwohnung zu beziehen, abhängig, da der Mietvertrag zwischen den beteiligten Parteien geschlossen werden muss. Es bestehen keine Anreizmöglichkeiten, da die Stadt zur Unterbringung der Asylbewerber gesetzlich verpflichtet ist.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es unverantwortlich, sich bei der Unterbringung von Asylbewerbern in Abhängigkeiten, sei es vom Willen der Bewohner der Übergangsheime oder vom Wohnungsmarkt, der von hier nicht kalkulier- und beeinflussbar ist, zu begeben. Es ist daher unerlässlich, die Unterbringungskapazitäten der städtischen Übergangsheime zu erweitern.

Hier wäre eine möglichst flexible Lösung wünschenswert, die im Bedarfsfalle kurzfristig umsetzbar ist, um den Gegebenheiten gerecht werden und eine menschenwürdige Unterbringung der Asylbewerber auch in Zukunft gewährleisten zu können.

6. Prüfungsergebnis der Zentralen Gebäudewirtschaft (ZGW)

Aufgrund dieser Ausgangslage wurden von der ZGW verschiedene Handlungsalternativen für die Unterbringung von weiteren 50 bis 100 Personen geprüft.

Nach dieser Analyse ist die Wiederherrichtung des Gebäudes Gartenstraße 52 als wirtschaftlichste Lösung anzusehen, auch wenn die damit verbundenen Kosten von 600.000 € zunächst hoch erscheinen. Dies wird bei Gegenüberstellung der verschiedenen Möglichkeiten deutlich:

Wiederherstellung Gartenstraße 52

Das bis 2011 als Flüchtlingsunterkunft genutzte Gebäude war schon bei Aufgabe der Nutzung stark sanierungsbedürftig. Durch einen Frostschaden kamen weitere Schäden hinzu, so dass eine Sanierung nach einer ersten Kostenschätzung bei ca. 600.000 € liegen dürfte. Damit könnten 88 Plätze geschaffen werden. FD 50.2 weist darauf hin, dass es schon früher Nachbarschaftsprobleme gab, die auch zukünftig wieder zu befürchten sind.

Aufstockung „An der Schnappe“

Aufgrund eines Vorschlags von FD 50.2 wurde die Aufstockung der Gebäude An der Schnappe um ein Stockwerk untersucht. Aufgrund der statischen Anforderungen und der erforderlichen Neugestaltung des Daches werden für diese Lösung ca. 450.000 € erforderlich. Geschaffen werden damit ca. 5 – 6 neue Wohneinheiten, in die ca. 30 – 35 Personen untergebracht werden können.

Nutzung anderer Leerstände der Stadt

Die beiden z.Z. in Betracht kommenden leerstehenden Gebäude Opderbeckstr. 15 und Volmestr. 141 wurden gemeinsam mit FD 50.2 besichtigt und geprüft. Die Opderbeckstr. 15 (inzwischen verkauft) ist aufgrund des inneren Zuschnitts und des kaum zu erreichenden Brandschutzes nicht geeignet; beim Gebäude Volmestr. 141 sind erhebliche Kosten im oberen sechsstelligen Bereich für die Instandsetzung und das Raumprogramm zu erwarten. Bei beiden Gebäuden sind Akzeptanzprobleme der Nachbarschaft zu erwarten.

Anmietung / Ankauf von Gebäuden

Sowohl die LüWo als auch die Wohnstätten Mark haben derzeit keine Gebäude im Portfolio, die für eine Nutzung als Übergangsheime in Betracht kämen. Recherchen auf dem Immobilienmarkt (Internet, lokale Presse) blieben ebenfalls erfolglos, da Wohngebäude für mehrere Parteien immer voll bzw. weitgehend vermietet veräußert werden. Drei Objekte aus Zwangsversteigerungen kamen

aufgrund baulicher Substanz bzw. ungeklärter juristischer Verhältnisse nicht in Betracht.

Aufstellung von Pavillons

Nach konkreten Verhandlungen mit einem Anbieter aus der Region wurden folgende Preise für die Anmietung von Containern ermittelt:

Vorübergehend (bis 2 Jahre), einfache Bausubstanz 10 – 12 €/m² zzgl. MwSt.

Langfristig, bessere Bausubstanz 15 – 17 €/m² zzgl. MwSt.

Dies bedeutet bei der Unterbringung von ca. 50 Flüchtlingen Mietkosten von 72.000 € bis 86.000 € pro Jahr für kurzfristig und 107.000 € bis 122.000 € pro Jahr für langfristig zu nutzende Pavillons. Einmalige Kosten für die Herrichtung der Plätze (Fundament, Erschließung) kommen hinzu.

Konkret geprüft wurden die Standorte Sportplatz Höh und Talstraße/Ecke Neuenhofer Straße. Während der Sportplatz Höh aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben vermutlich nur kurzfristig genutzt werden kann und die Entwässerung aufwändig werden dürfte, kann das Grundstück Talstraße einfacher genutzt werden, da es bereits in den 90er Jahren Standort von Containern war. Hier sind die räumlichen Möglichkeiten aber begrenzt.

Gegenüberstellung der beiden verbleibenden Alternativen:

Für die Unterbringung von Flüchtlingen haben sich bisher die beiden Lösungen „Sanierung Gartenstraße“ und „Errichtung Pavillons“ (hier beispielhaft am Grundstück Talstraße) herauskristallisiert. Unterschiede dieser beiden Lösungen stellen sich wie folgt dar:

	Sanierung Gartenstr. 52	Pavillons Talstraße
Kosten	Kosten der Sanierung nach Kostenschätzung ZGW ca. 600.000 €	Jährliche Mietkosten bei längerfristig anzumietenden Pavillons zwischen 107.000 € und 122.000 € (aktuelle Marktrecherche)
Laufzeit	Ca. 25 Jahre	Mindestens 5 Jahre, danach zu verlängern
Amortisation	Nach ca. 5 Jahren bis 5 ½ Jahren	Keine
Plätze	88, nicht erweiterbar	50, nur bedingt erweiterbar wegen Grundstücksgröße
Raumzuschnitt	Eher ungünstig, da viele Flächenverluste	Sehr günstig, da variabel an eigenes Raumprogramm anzupassen
Erschließung	Vorhanden, Haustechnik ist zu erneuern	Anschlüsse Wasser/Entwässerung vorhanden
Bauliche Rahmenbedingungen		Fundament ist vorhanden; Tauglichkeit müsste geprüft werden (nach Recherche wurde seinerzeit ein sehr massives Fundament gebaut)
Finanzielle Qualität	Investition, da Invest von 600.000 € bei aktuellem Restbuchwert von ca. 32.000 €	Konsumtiv, d.h. Aufwand
Auswirkungen auf	Haushaltsmittel sind für die	Regelungen des HSK sind zu

Haushalt	Sanierung der Gartenstraße 52 im Haushalt 2014 nicht vorgesehen. Um die Maßnahme kurzfristig beginnen zu können, sind die notwendigen Haushaltsmittel außerplanmäßig in 2014 bereitzustellen. Die im Haushalt 2014 veranschlagten Umbaukosten für die Umnutzung der Albert-Schweitzer-Schule werden in 2014 nicht mehr benötigt und können daher zur Deckung herangezogen werden.	beachten, d.h. dass insbesondere bei längerer Laufzeit Mehrkosten durch Einsparungen an anderer Stelle zu kompensieren sind.
Anpassung Umgebung	Aus der Erfahrung von 50 her ungünstig, da schon in der Vergangenheit häufig Konflikte vorgegeben waren	Da weitgehend alleinstehend, keine Konflikte mit Umgebung zu erwarten
Infrastruktur für Bewohner	Gut, stadtzentral	Zufriedenstellend, mit hinnehmbarem Fußwegen ist Infrastruktur zu erreichen

Bewertung:

Bereits bei einem Zeitraum von 5 Jahren ist die Herrichtung des Gebäudes Gartenstr. 52 als kostengünstigste Lösung einzuschätzen. Zudem werden bei dieser Lösung deutlich mehr Plätze geschaffen als dies bei der Pavillon-Lösung der Fall ist. Das Vorhalten einer maximalen Anzahl von Plätzen wird zudem der Einschätzung von FD 50.2 gerecht, wonach die Zahl der aufzunehmenden Flüchtlinge derzeit nicht zuverlässig prognostiziert werden kann.

Lüdenscheid, den 01.09.2014

In Vertretung

gez. Thomas Ruschin

Thomas Ruschin
Beigeordneter