

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Sozial- und Integrationsausschuss	12.11.2014
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2014
Rat	16.12.2014

### **Standorte Übergangwohnheime für Flüchtlinge - Weiterentwicklung - Festlegung eines neuen zusätzlichen Standortes**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für ein zusätzliches Übergangwohnheim für Flüchtlinge wird der Standort Neandertalweg unter der Voraussetzung einer mittel- bis langfristigen Nutzung festgelegt.
2. Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel werden im Falle der Anmietung mit gesondertem Ratsbeschluss außerplanmäßig bereit gestellt. Für einen eventuellen Ankauf nach Ablauf des ersten Mietjahres sind die investiven Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2015 zu veranschlagen.

#### **Sachverhalt:**

##### **1. Aktuelle Beschlusslage**

Der Rat beschloss am 25.03.2014:

1. Der Antrag der Stv. Lukat, den Beschluss des Rates vom 04.02.2014 zum sofortigen Abriss von vier städtischen Gebäuden an der Polnischen Mütze, die aktuell zur Unterbringung von 25 Flüchtlingen dienen aufzuheben, wird abgelehnt.
2. Ein Umbau der früheren VHS-Räumlichkeiten an der Bachstraße zum Zwecke der Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen erfolgt nicht.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, sich weiterhin intensiv mit der Prüfung von Bestandsimmobilien zu befassen. Wo dies wirtschaftlich sinnvoll erscheint, ist ggfls. ein Kauf anzustreben.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, das leer stehende Untergeschoss des Gebäudes der Kindertageseinrichtung Bachstr. 64 (unterhalb der Kinderta-

geseinrichtung) für die vorübergehende Unterbringung von ca. 20 Flüchtlingen als Sofortmaßnahme bis 2015/2016 herzurichten.

Der Rat beschloss am 06.05.2014:

1. Der Rat der Stadt Haan spricht sich für die schnellstmögliche, bedarfsorientierte Beseitigung des Unterbringungsdefizits für Asylbewerber aus.
2. Hierzu soll aus baulicher Sicht das Szenario 2 – „PROVISORIEN“ umgesetzt werden. Dazu sind die Standorte „Provisorium ehemalige Musikschule Dieker Str.“ und „Kampheider Straße“ baulich umzusetzen.
3. Dabei sind zur Beschleunigung der Umsetzung alle Möglichkeiten für vergaberrechtliche Erleichterungen auszuschöpfen.
4. Zur Vorbereitung weiterer Bedarfsdeckung über das Szenario 2 hinaus sind die notwendigen Maßnahmen für die Aktivierung der Standorte Neandertalweg und Ellscheid III zu ergreifen, die ohne Budgetbereitstellung möglich sind (Einholung Befreiung, interne Planung).

(Szenario 2 aus Vorlage 65/070/2014: Siehe Anlage)

Eine Beschlussfassung zu anderen Standorten, u. a. Heidfeld, „Zirkuswiese“, erfolgte nicht.

## **2. Aktuelle Situation / Ausgangslage**

- In der im Sommer d. J. fertiggestellten Wohnunterkunft Ellscheid II erfolgt der Bezug mit Neuzugängen seit August 2014.
- Vorstehender Ratsbeschluss vom 06.05.2014 beinhaltet zur Unterbringung von Flüchtlingen (Bedarfsdeckung) die Herrichtung des Provisoriums „Ehem. Musikschule Dieker Str.“ (voraussichtlicher Bezug ab November 2014) sowie die bauliche Umsetzung am Standort Kampheider Str. (Aufstellungsbeschluss B-Plan im SUVA am 25.11.2014 geplant).
- Vorstehender Ratsbeschluss vom 06.05.2014 (Szenario 2) basiert auf der Prognose, dass Ende 2014 rd. 170 Flüchtlinge unterzubringen sind und Mitte 2015 der Unterbringungsbedarf oberhalb der verfügbaren Kapazitäten liegt (Verfügbarkeit der Kampheider Str. ist im Szenario 2 für Ende 2015 eingeplant).
- Szenario 2 beinhaltet den Umstand, dass alle Provisorien (jedoch ohne Gebäude an der „Polnischen Mütze“) dauerhaft (zumindest bis Ende des Planungszeitraumes 2016) zur Verfügung stehen. Ferner wird in Szenario 2 eine zusätzliche Steigerungsquote von 30 Flüchtlingen für 2014 angenommen.
- Das Freiziehen des Standortes Bachstr. 64 (ehem. Schulpavillon und Untergeschoss KiTa-Gebäude, aktuell rd. 40 Personen) sowie des Provisoriums an der Dieker Str. (ehem. Musikschule) und Schaffung von Ersatzkapazitäten sind im Szenario 2 nicht vorgesehen.
- Vorgenannte Prognose (Szenario 2; 170 Personen Ende 2014) war bereits im September 2014 erfüllt (aktuell Ende Oktober 2014: 183 Flüchtlinge).

- Der Ratsbeschluss vom 25.03.2014 beinhaltet das Freiziehen des Standortes Bachstraße bis 2016.
- Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge teilt unter dem 15.10.2014 mit, im Zeitraum Januar bis September 2014 seien gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum die Zahl der Asylersanträge um 57,2 % und die Zahl der Asylfolgeanträge um 74,1 % gestiegen.

### 3. Entwicklung bis 2014 der untergebrachten Flüchtlinge in Haan

Entwicklung der Anzahl der untergebrachten Flüchtlinge in Wohnheimen / städt. Häusern und Privatwohnungen (Dezember 2010 bis Oktober 2014):

	Zeitpunkt / Anzahl Personen									
	Dez 2010	Dez 2011	Dez 2012	Dez 2013	Jan 2014	Mai 2014	Juni 2014	Jul 2014	Aug 2014	30. Okt 2014
Unterkünfte/ städt. Häuser	43	61	80	114	118	127	131	135	133	146
Wohnungen	18	17	14	20	20	23	23	22	29	37
Insgesamt	61	78	94	134	138	150	154	157	162	183

### 4. Voraussichtliche Entwicklung 2015

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Prognose aus Szenario 2 hinsichtlich der erforderlichen Platzkapazitäten in Wohnheimen nicht nach unten zu korrigieren ist. Zwar sind derzeit knapp 40 Personen in Privatwohnungen untergebracht. Die Erweiterung der Kapazitäten durch Anmietungen ist auf Grund der Wohnungsmarktsituation nur in geringem Umfang möglich.

Es muss mit einem deutlichen Anstieg der Zuzüge (Zuwachsraten) gerechnet werden. Dies bedeutet, dass weiterhin ca. Mitte 2015 mit einem Fehlbedarf, wie in Szenario 2 ausgewiesen, gerechnet werden muss und der Bedarf für weitere Unterbringungskapazitäten in Wohnheimen gegeben sein wird.

### 5. Stellungnahme des Dezernates III vom 29.10.2014 zu anderen aktuellen Standorten

Neubau von 2 Wohnheimen für gesamt ca. 60 Personen Kampheider Str.

Gemäß Beschluss des Rates vom 6.5.2014 hat die Verwaltung begonnen, den Standort Kampheider Straße für einen Neubau von 2 Wohnheimen planungsrechtlich zu entwickeln.

Hinsichtlich der entstandenen öffentlichen Diskussion über den Standort hält die Verwaltung die Erarbeitung und Durchführung eines rechtskonformen Bauleitplanverfahrens für geboten. Somit können sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Belange sachgerecht in eine Abwägung eingestellt werden.

Mittlerweile wurden konzeptionelle Vorplanungen für den Hochbau als Grundlage für die Ausgestaltung des B-Planes erstellt. Die Verwaltung beabsichtigt, für den Standort Kampheider Straße dem SUVA in seiner Sitzung am 25.11.2014, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung zur Beratung vorzulegen.

Eine vorgezogene Baugenehmigung scheint derzeit nicht realisierbar. Der in Szenario 2 der Beratungsunterlage 65/70/2014 dargestellte Zeitplan mit Fertigstellung der Wohnunterkünfte an diesem Standort zum Ende 2015 lässt sich daher aufgrund des gebotenen Bauleitplanverfahrens aller Wahrscheinlichkeit nach nicht umsetzen.

### Reaktivierung Standort Neandertalweg für 30 Personen

In der Vorlage 65/070/2014 wurde der Standort Neandertalweg als Möglichkeit zum kurzfristigen Abfangen befristeter Bedarfsspitzen vorgestellt.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten / Grundstückssituation aus bautechnischer Sicht hat ergeben, dass an dem Standort der ehemaligen Wohnunterkunft Neandertalweg auf der noch vorhandenen Bodenplatte des damaligen Gebäudes, unter teilweiser Nutzung der vorhandenen Versorgungsanschlüsse ein baugleiches, zweigeschossiges Gebäude wie das in diesem Jahr erstellte Gebäude Ellscheid II zur Unterbringung von ca. 30 Personen errichtet werden könnte.

Planungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben gem. § 35 BauGB. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. In Vorgesprächen mit dem Kreis Mettmann konnte bereits geklärt werden, dass im Hinblick auf eine befristete Genehmigung grundsätzliche planungs- und landschaftsrechtliche Bedenken gegen das Vorhaben nicht bestehen. Die Verwaltung klärt momentan mit der Aufsichtsbehörde, ob nach der in Aussicht stehenden Novellierung des BauGB u.a. zur Erleichterung der Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Außenbereichsflächen, vereinfachte Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit an diesem Standort bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine auf 2 – 3 Jahre befristete Baugenehmigung erlangt werden kann. Darüberhinaus strebt die Verwaltung vorbehaltlich der Abstimmung mit der Kreisbehörde an, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine verlängerte Standzeit zu erwirken, da diese sowohl wirtschaftlicher ist als auch mit Blick auf die Auflösung der Provisorien Bachstr. und Dieker Str. einen Vorteil bringt.

Für den Fall, dass lediglich eine kurze Standzeit genehmigt werden kann, ist bei baugleicher Bauweise wie Ellscheid II ein Umsetzen des Gebäudes an einen anderen Standort möglich.

Die voraussichtlichen Baukosten stellen sich basierend auf dem diesjährigen Ausschreibungsergebnis für das Projekt Ellscheid wie folgt dar:

Herrichten des Grundstücks, Versorgungsanschlüsse etc.	ca. 200.000 €
Miete, Laufzeit 15 Jahre: oder Kauf	ca. 1.800.000 €  ca. 1.200.000 €
Kosten für die Umsetzung des Gebäudes, bei Bedarf, De-/Montage, Herrichtung Grundstück	ca. 300.000 €

Für die Zeitplanung ist unbedingt zu berücksichtigen, dass ab Ratsbeschluss und Mittelbereitstellung eine Projektlaufzeit von 8 Monaten bis Bezugfertigstellung benötigt wird. Je nach Beschaffungsart (Miete) ist eine formale EU-weite Ausschreibung durchzuführen. Dies bedeutet, dass bei Mittelbereitstellung Ende Juni 2015 (Haushalt 2015) mit einer Bezugfertigstellung frühestens Anfang April 2016 gerechnet werden muss.

### Weiteres = 3. Unterkunftsgebäude am Standort Ellscheid (Ellscheid III)

Bisher wurden von Seiten der Verwaltung für ein drittes Unterkunftsgebäude am Standort Ellscheid keine vorbereitenden Maßnahmen ergriffen. Dieser Standort sollte als Letzter für die Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten vorangetrieben werden. Bei Fortbestand der alten Unterkunft (Ellscheid I) kann die verbliebene Grundstücksfläche nur suboptimal baulich ausgenutzt werden. Der Zuschnitt der Fläche lässt keine wirtschaftliche Grundrisslösung zu. Desweiteren erschweren verschärfte Gesetzesvorgaben die Entwässerung dieses Standortes, was Zeitverluste und Kostensteigerungen mit sich bringt.

### Standort Landstraße

Nach aktueller Rechtslage besteht für den Standort Landstr. (nahe der Salzlagerrhalle) weiterhin das Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern. Ob nach der in Aussicht stehenden Novellierung des BauGB (Bauplanungsrechtliche Erleichterung zur Flüchtlingsunterbringung) ggfs. auf eine Änderung des Planrechts verzichtet werden kann und eine planungsrechtliche Zulässigkeit über eine Befreiung erteilt werden kann, müsste sehr sorgfältig geprüft werden, nachbarrechtliche Klagen wären indes nicht auszuschließen. Dies bedeutet zeitlich die gleiche Problematik bzw. Unkalkulierbarkeit wie beim Standort Kampheider Str.

Der Standort ist darüberhinaus gegenüber anderen Standorten wegen deutlicher Nachteile aufgrund höherem Baugrund- / Altlasten- Bauzeit- und Kostenrisiko, höherer Schallschutzaufgaben als äußerst wenig geeignet einzustufen. Die baulich-technischen Erschwernisse bewirken eine Verlängerung der Bauzeit auf voraussichtlich 12 Monate ab Ratsbeschluss und Mittelbereitstellung. Der Standort ist also wenig geeignet, dem jetzigen Engpass Abhilfe zu schaffen.

### Provisorium ehemaliges VHS-Gebäude Bachstraße

Der Vollständigkeit halber soll die Möglichkeit der Einrichtung eines weiteren Provisoriums zur Abfangung von Bedarfsspitzen, für die befristete Unterbringung von ca. 30 Personen im ehemaligen VHS-Gebäude Bachstr. nicht unerwähnt bleiben.

Hier ist mit Herrichtungskosten von 125.000 €, konsumtiv, zu rechnen.

Das Provisorium könnte, wie die anderen Provisorien auch, relativ zeitnah geschaffen werden – innerhalb ca. 4 Monaten ab Ratsbeschluss und Mittelbereitstellung.

Allerdings würde dieses weitere Provisorium eher die Problematik nicht ausreichender Anzahl von Belegungsplätzen verschärfen, als dass es zu einer langfristigen Lösung der Unterbringungsengpässe führt.

### Landesfinanzschul-Areal – Umnutzung Haus Westfalen

Wie bereits in der Vorlage III/006/2014 beschrieben, besteht nach einer ersten Einschätzung der Verwaltung die Möglichkeit, das im östlichen Grundstücksteil des Landesfinanzschul-Areals befindliche Wohnheim „Haus Westfalen“ einer Nachnutzung als Wohnunterkunft für Asylsuchende zuzuführen. Es wird von einer Unterbringungskapazität für 50 – 60 Personen in 4 Geschossen ausgegangen.

Das Gebäude befindet sich in einem verhältnismäßig guten Instandhaltungszustand. Aufgrund seiner früheren Nutzung sind nur geringe Eingriffe bzw. kleine bauliche Maßnahmen für die Nutzung als Asylbewerberunterkunft nötig. Die Kosten hierfür werden im unteren 6-stelligen Bereich eingeschätzt.

Das Gebäude stellt eine gute Möglichkeit dar, die auch auf Sicht der nächsten Jahre bestehenden Engpässe bei der Unterbringung von Asylsuchenden in der Stadt Haan wirksam und für einen mittelfristigen Zeitraum aufzufangen – auch mit Blick auf die Auflösung der bereits bestehenden Provisorien Bachstraße und Dieker Straße.

Da der BLB bisher kein akzeptables Angebot für eine vorübergehende Anmietung dieses Gebäudes vor Verkauf des Areals vorgelegt hat, kann diese Möglichkeit erst bei Erwerb des Landesfinanzschul-Areals zur Verfügung stehen.

## **6. Stellungnahme des Amtes 51**

### Neandertalweg

Der Neandertalweg ist geeignet als „zusätzlicher neuer Standort“ (Option einer mittelfristigen Nutzung von bis zu 15 Jahren) für das Abfangen der sich ab Mitte 2015 abzeichnenden Bedarfsunterdeckung bis zur Herrichtung einer „dauerhaften“ neuen Unterkunft. Vorbehaltlich der Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde ist der Standort längerfristig nutzbar über den in der Diskussion über die Vorlage 65/070/2014 genannten Zeitraum (2 – 3 Jahre) hinaus.

Eine Unterkunft in Gruiten entlastet andere Ortsteile. Es besteht keine politische Vorgabe – u. a. Zeitdauer – aus den politischen Beratungen zur Vorlage 65/070/2014. Hinsichtlich der Umsetzung sind Beeinträchtigungen bzw. Problemlagen gegenüber anderen Standorten als gering einzuschätzen. Problematisch ist wegen der Abgelegenheit die Kontrolle. Hierfür erforderliche zusätzliche Personalressourcen stehen nicht zur Verfügung. Andererseits ist der einschätzbare Zeitpunkt zur Realisierung gegenüber anderen Standorten derzeit mit einem „Plus“ zu versehen.

### Ellscheid III

Die Übergangswohnheime Ellscheid I und II, letztere wurde Anfang August 2014 in Betrieb genommen, sind für jeweils 30 -35 Personen (abhängig von der Anzahl der Personen in Familienverbänden) ausgelegt. In „Notphasen“ (vor Inbetriebnahme von Ellscheid II) erfolgte eine Überbelegung in Ellscheid I mit über 40 Personen.

Die Errichtung eines weiteren Wohnheimes am Standort Ellscheid (Ellscheid III) ist aus Sicht des Fachamtes aus sozialen und pädagogischen Gründen nicht vertretbar.

Bei einer Verdichtung am Standort Ellscheid mit rd. 100 Personen muss mit erheblichen Problemstellungen gerechnet werden (hohe Lärmbelastigung auch in Abend- / Nachstunden, Unordnung, Verunreinigungen, Vandalismus) auch durch die an großen Standorten entstehende Anonymität. Hinzu kommen vermehrte Problemstellungen auf Grund der größeren Personengruppen verschiedenster Ethnien. Erhöhte Problemlagen erfordern deutlich höhere Präsenz durch die Verwaltung - diese Personalstunden stehen nicht zur Verfügung - sowie durch die pädagogischen Fachkräfte des Betreuungsmanagements - dies würde die Erhöhung des entsprechenden Budgets erfordern -. Ausführungen zu den Folgen einer hohen Verdichtung wurden bereits in der Sitzung des Sozialausschusses am 20.02.2014 erteilt.

### Provisorium ehemaliges VHS-Gebäude Bachstr.

Der Rat beschloss am 25.03.2014:

2. Ein Umbau der früheren VHS-Räumlichkeiten an der Bachstraße zum Zwecke der Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen erfolgt nicht.

Der Träger der Kindertageseinrichtung an der Bachstr. 64, Private Kindergruppe Haan e. V., sprach sich öffentlich und schriftlich gegen die Nutzung des ehem. VHS-Gebäudes für Flüchtlinge aus.

Unter Berücksichtigung der bereits ausgelasteten zwei Provisorien am Standort Bachstr. (ehemaliger Schulpavillon, Untergeschoss KiTa-Gebäude) würde bei Erweiterung der Kapazität um ein 3. Provisorium eine Unterbringungskapazität von insgesamt rd. 70 Plätzen entstehen.

Die Sozialverträglichkeit ist unter dem Aspekt zu betrachten, dass der Standort mitten in einem unmittelbar angrenzenden umliegenden Wohngebiet liegt sowie bei Nutzung des ehemaligen VHS-Gebäudes die dortige Kindertageseinrichtung umschließt. Die Belegungsquote ist unter Berücksichtigung des Wohnumfeldes problematisch. In einer solchen Konstellation können Problemstellungen zwischen den Bewohnern der Unterkünfte und dem Umfeld abhängig von der Anzahl der untergebrachten Personen ansteigen, ggf. überproportional.

**Die Herrichtung / Nutzung des ehem. VHS-Gebäudes bedingt die Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 25.03.2014 sowie eine entsprechende posi-**

**tive Beschlussfassung mit Verlängerung der Laufzeit auch für die Nutzung des ehem. Schulpavillons und des Untergeschosses des KiTa-Gebäudes.**

## **7. Fazit**

Die in der Stellungnahme des Dezernates III (siehe Ziff. 5 dieser Vorlage) angesprochene längere Standzeit für den Standort Neandertalweg ist nach aktuellen Erkenntnissen ein Ansinnen der Verwaltung, deren Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde noch nicht sicher ist.

Unter der Voraussetzung einer mittel- und längerfristigen Nutzung wird zur Unterbringung der zu erwartenden steigenden Anzahl von Flüchtlingen der Standort Neandertalweg reaktiviert. Hierfür sind folgende Fakten maßgebend:

- Verteilung der Unterbringungskapazitäten auf alle Stadtgebiete
- Keine politischen Vorgaben
- Option für eine mittelfristige Nutzung / bis zu 15 Jahren
- Keine Umfeldproblematik / Wohnbebauung etc.
- Die nur in einem geringen Umfang bestehende Kontrollmöglichkeit wird auf Grund der vorgenannten positiven Aspekte nicht priorisiert

Bei einer noch im Raum stehenden kurzen Nutzungsdauer ist der finanzielle Aufwand (siehe Stellungnahme des Dez. III) nicht zu vertreten. Auf Grund der Notwendigkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von zusätzlichen Unterbringungskapazitäten für Flüchtlinge bietet sich ggf. zunächst eine Anmietung für 1 Jahr der Unterkunft am Neandertalweg mit vereinbarter Kaufoption nach Ablauf des ersten Mietjahres an.

Die Mittel für die Herrichtung und Anmietung der Unterkunft am Neandertalweg kann der Rat außerplanmäßig bereit stellen. (Die Mittel werden in den Haushaltsplan 2015 übernommen.) Die Finanzmittel (investiv) für den eventuellen Kauf der Unterkunft müssen im Haushalt 2015 veranschlagt werden.

### **Finanz. Auswirkung:**

siehe Vorlage Ziff. 5

### **Anlage:**

Szenario 2