

<b>Beratungsfolge</b> Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Soziales, Integration und Generationen	28.02.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	14.03.2024
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2024
Rat	09.04.2024

## **Unterbringung von Geflüchteten in Haan**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe des Neubaus einer Unterkunft für Geflüchtete auf dem städtischen Grundstück Kampheider Str. an einen Totalunternehmer auf der Basis des Ratsbeschlusses vom 25.10.2022 (Vorlage II/027/2022) auf Priorität 1 im Projektplan hochzustufen und mit der Bearbeitung zu beginnen, sobald eine entsprechende Personalressource im Amt für Gebäudemanagement verfügbar ist.

## Sachverhalt:

### 1. Bestehende Unterkünfte

Die Stadt Haan betreibt aktuell folgende städtische Unterkünfte (Stand 31.01.2024):

Unterkunftsbelegung im Jahresvergleich				
Unterkunftsbelegung 31.01.2023			Unterkunftsbelegung zum 31.01.2024	
Unterkunft	Ist		Unterkunft	Ist
			Deller Str. 90	21
Deller Str. 90	7		Deller Str. 90 a	24
Deller Str. 90 a	0		Deller Str. 90 b	15
Deller Str. 90 b	5		Dieker Straße 49	<b>29</b>
Dieker Straße 49	<b>21</b>		Dieselstr. 16 a	17
Dieselstr. 16 a	13		Dieselstr. 16 b	11
Düsselberger Str. 15	63		Düsselberger Str. 15	85
Düsselberger Str. 15	<b>89</b>		Düsselberger Str. 15	<b>110</b>
Düsseldorfer Straße 141a	<b>30</b>		Düsseldorfer Straße 141a	<b>56</b>
Ellscheid 9	31		Ellscheid 9	29
Ellscheid 9 b	<b>35</b>		Ellscheid 9 b	<b>40</b>
Heidfeld 14	5		Heidfeld 14	7
Neandertalweg 4	27		Neandertalweg 4	28
Osterholzer Straße 83	0		Osterholzer Str. 83	0
Seidenwebergasse 5	<b>5</b>		Seidenwebergasse 5	<b>10</b>
Thienhausener Str. 53	9		Thienhausener Str. 53	8
Summe Personen	340		Summe Personen	490
Unterkünfte mit Überbelegungen	Soll	Ist		
Deller Str. 90	19	21		
Deller Str. 90 a	18	24		
Düsselberger Str. 15 Gebäude 1	83	85		
Ellscheid 9 b	32	40		
	<b>152</b>	<b>170</b>		

*Auszug aus Abuko Stand 31.01.2024 mit Gegenüberstellung zum 31.01.2023, um den Grad der Verdichtung zu verdeutlichen.*

Mit Stand 31.01.2024 halten sich 294 Kriegsvertriebene aus der Ukraine in Haan auf, davon 81 in städtischen Unterkünften.

## **2. Zusätzliche Interims-Unterkünfte ab dem 01.01.2024:**

Auf die vom Rat anlässlich seiner Sitzung am 12.12.2023 genehmigte Dringlichkeitsentscheidung zur Anmietung bzw. Ertüchtigung von Interims-Unterkünften für Geflüchtete wird verwiesen.

Dank der umfassenden Ertüchtigungsmaßnahmen im Jahr 2022 im Kontext des Zuzuges von Kriegsvertriebenen aus der Ukraine bzw. der Fertigstellung der Sanierung der Unterkunft Deller Str. konnte die Stadt Haan für einen langen Zeitraum vielfältige Unterbringungsmöglichkeiten nutzen und diese maximal verdichten – dies natürlich mit Augenmaß, um den sozialen Frieden in den Unterkünften sicherzustellen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle Unterkünfte nur bis ca. 90 % der Kapazität belegt werden können – auch in Abhängigkeit der Raumgrößen zu zusammenreisenden Familien oder Gruppen bzw. bei der Belegung mit Einzelpersonen abhängig von deren Nationalität, Religion, ggfs. vorliegenden gesundheitlichen Einschränkungen etc.

Die Verwaltung plant aktuell mit Zuzügen von Menschen mit Fluchthintergrund und guter Bleibeperspektive in einer Größenordnung von 200 Personen pro Jahr. Die weltweiten Krisenherde durch Kriege, Bürgerkriege, Aufstände und Umweltkatastrophen reißen nicht ab. Aktuell ist beispielsweise völlig unklar, wann und mit welchem Ergebnis der Krieg Russlands gegen die Ukraine enden wird. Allein dieser Krieg wird nach Einschätzung der Verwaltung zu weiteren Zuzügen von Kriegsvertriebenen führen. Gleiches gilt für Asylsuchende aus verschiedenen Herkunftsländern und für Menschen aus dem Resettlement-Verfahren. Für diese Menschen muss eine geeignete, menschenwürdige Unterbringung durch die Stadt Haan gewährleistet werden.

Zwar können viele Menschen sich nach erfolgreichem Asylverfahren (bzw. Kriegsvertriebene aus der Ukraine sofort nach ihrer Ankunft) grundsätzlich eine eigene Wohnung suchen und die städtischen Unterkünfte somit verlassen, jedoch sieht die Realität so aus, dass in vielen Fällen der bezahlbare Wohnraum nicht vorhanden ist. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit müssen die Menschen somit in den Unterkünften verbleiben. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch der z.T. schlechte bauliche Zustand der Unterkünfte, der nicht nur einen hohen Unterhaltungsaufwand hervorruft, sondern den Bewohnenden z.T. auch nur schwer zuzumuten ist. Beispiele hierfür sind die Unterkünfte an der Düsseldorfer und der Dieker Str. sowie Ellscheid 9 und Heidfeld. Auch an der Düsseldorf Str. besteht ein Renovierungsbedarf, der jedoch im laufenden Betrieb nicht realisiert werden kann, ohne Menschen interimswise umzusiedeln. Hierfür jedoch fehlen derzeit in den Bestandsgebäuden die Kapazitäten.

Daher ist die Verwaltung seit einigen Monaten intensiv auf der Suche nach Interims-Unterkünften. Hierfür wurden u.a. die Potenziale verschiedener Gewerbeimmobilien, befestigter und unbefestigter Grundstücke sowie der leerstehenden Turnhalle an der Bachstraße analysiert. Ziel war und ist die kurz- und mittelfristige Schaffung von bis zu 200 zusätzlichen Platzkapazitäten, die eine menschenwürdige Unterbringung sicherstellt, eine tendenziell gleichmäßige Verteilung der Menschen im gesamten Stadtgebiet ermöglicht und dabei unter wirtschaftlichen Aspekten tragfähig ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das Land NRW über die Pauschalen nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) in Höhe von 875 pro Person nur anteilig an den kommunalen Kosten für die Unterbringung Geflüchteter beteiligt. Die Pauschale

soll die Leistungen für den Lebensunterhalt und die Unterkunft, die Krankheitskosten und die soziale Betreuung abdecken. § 4 FlüAG legt nur fest, dass 3,83 % des Pauschalbetrages für die soziale Betreuung der Geflüchteten zu verausgaben ist, eine weitere Aufschlüsselung des Betrages wird nicht vorgenommen. Der verbleibende Betrag von ca. 841 € deckt allerdings oft nicht die Kosten für den Lebensunterhalt und die Unterkunftskosten ab, geschweige denn die individuellen Krankheitskosten. Dies gilt um so mehr, wenn ad hoc bei hohen Zuweisungen verhältnismäßig teure Interims-Unterkünfte einzurichten bzw. anzumieten sind, weil es keine auskömmlichen Förderprogramme für den Bau von kommunalen Flüchtlingsunterkünften gibt und Vorhaltekosten grundsätzlich vom Land nicht erstattet werden. Somit werden auch ggfs. erforderliche Aufwendungen für Sicherheitsdienste bzw. Brandwachen in den Unterkünften nicht von der Landespauschale abgedeckt und müssen somit aus kommunalen Eigenmitteln verausgabt werden.

Grundsätzlich ist die Umnutzung von Bestandsimmobilien ebenso denkbar wie der Aufbau von Containeranlagen oder die Nutzung von Sporthallen als Notunterkunft. Da der Rat der Stadt Haan sich jedoch klar gegen eine erneute Schließung der Sporthalle Adlerstraße als Notunterkunft für Geflüchtete positioniert hat, wurden Bestandsimmobilien und Containerunterkünfte in den Fokus genommen.

Leider kann wegen der bis dato ungeklärten Zukunft des Ensembles der ehemaligen Landesfinanzschule aktuell nicht mit der Ertüchtigung des Hauses Westfalen geplant werden, obwohl gegenüber dem Land in verschiedenen Gesprächsrunden auf die hohe Bedeutung dieses Gebäudes für die Unterbringungsstrategie der Stadtverwaltung deutlich hingewiesen wurde. Daher mussten andere Alternativen betrachtet werden.

Die zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien sind bauaufsichtlich grundsätzlich nicht zum Zwecke der Unterbringung Geflüchteter genehmigt, so dass es einer vorübergehenden Nutzungsänderung von Gebäuden bedarf. Hierbei spielt vor allem der Brandschutz eine entscheidende Rolle, da grundsätzlich weder eine Gewerbeimmobilie noch eine Turnhalle ursprünglich darauf ausgelegt war, dass dort 40 bis 60 Menschen übernachten und kochen. Daher enthalten die erforderlichen Brandschutzgutachten für Gemeinschaftsunterkünfte umfassende Auflagen zum baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutz für die Bewohnenden. Zudem müssen die Immobilien über ausreichende Sanitäreanlagen und Kochmöglichkeiten verfügen, damit die Menschen dort selbständig und menschenwürdig leben können.

Folgende Unterbringungsmöglichkeiten befinden sich in Haan aktuell in der Realisierung:

Gewebeimmobilie Landstr. 45: Die Anmietung erfolgte auf der Basis einer Dringlichkeitsentscheidung des Rates zum 01.01.2024 für die Dauer von zunächst zwei Jahren mit Verlängerungsoption. Dort können maximal 40 Personen untergebracht werden. Die Immobilie wurde für diesen Zweck mit Duschen und Küchen nachgerüstet.

Notunterkunft Turnhalle Bachstraße: Ebenfalls auf der Basis der o.g. Dringlichkeitsentscheidung wurden Aufträge zur Ertüchtigung der Turnhalle Bachstr.

erteilt, in der maximal 60 Personen untergebracht werden können. Die Turnhalle wird voraussichtlich ab 04/24 zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Da die Verwaltung mit einem Zuzug von ca. 200 Geflüchteten nach Haan im Jahr 2024 rechnet, wurde zudem eine Containeranlage als Interims-Unterkunft in die Planung genommen.

#### Containeranlage:

§ 246 BauGB enthält Sonderregelungen für mobile Unterkünfte für Geflüchtete. Demnach können für solche Unterkünfte u.a. in Gewerbegebieten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – Stand heute – längstens bis zum 31.12.2030 erteilt werden.

Folgende Grundstücke wurden einer näheren Betrachtung bzw. sogar eine Potenzialanalyse unterzogen:

1. Fläche im Technologiepark (asphaltierter Bereich, der zuvor für die Interims-Salzhalle hergerichtet war): Alle Hauptleitungen der Ver- und Entsorgungsbranchen liegen in unmittelbarer Nähe, es fehlt also nur noch an den Anschlüssen. Aufgrund der Baumaßnahme durch Straßen NRW wird die Niederbergische Allee aber bereits ab dem 19.02.2024 für den Verkehr geöffnet, was der Aufstellung von Containern entgegensteht.
2. Fläche im Technologiepark: Grundsätzlich sind auch weitere Parzellen im Technologiepark im Zusammenwirken mit der Wirtschaftsförderung einer Betrachtung unterzogen worden. Hierbei wurde eine Parzelle von einer Größe von ca. 2.000 qm identifiziert, welche grundsätzlich geeignet erscheint für die Errichtung eines Containerdorfes für Geflüchtete, ohne dass dabei die Vermarktungschancen weiterer Flächen gemindert werden. Diese Fläche jedoch ist noch gänzlich unbefestigt und noch nicht an das öffentliche Netz angebunden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Zudem ist eine Unterbringung Geflüchteter auf diesem Areal kritisch zu sehen, weil dort jegliche Infrastruktur – insbesondere Einkaufsmöglichkeiten und eine Anbindung an den ÖPNV – fehlt.
3. Zufahrtsstraße zur Grube 7: Die sehr breite, asphaltierte Zuwegung zur Grube 7 ist grundsätzlich geeignet, scheidet aber bei näherer Betrachtung aus, weil auch dort die erforderliche Infrastruktur fehlt und zudem erhebliche Widerstände aus der Bevölkerung zu erwarten sind, welche die zahlreichen Wanderparkplätze nicht mehr nutzen könnte.
4. Ascheplatz des Sportplatzes an der Hochdahler Str.: Hierzu liegt eine positive Potenzialanalyse des Gebäudemanagements vor. Allerdings beträgt eine realistische Zeitdauer für die Einrichtung einer Containeranlage zur Unterbringung Geflüchteter mehrere Jahre und konterkariert damit die erst Ende 2023 begonnenen Planungsphase 0 zur Überplanung der Sportanlage. Es ist mit erheblichen Widerständen aus der Bevölkerung zu rechnen und auch politisch wahrscheinlich nicht mehrheitsfähig. Dieser Ansatz wird daher

verwaltungsseitig derzeit nicht weiterverfolgt.

5. Befestigter öffentlicher Parkplatz im Gewerbegebiet Rheinische Str.: Die Fläche von ca. 2.000 qm befindet sich im Eigentum der Stadt Haan und wird aktuell als kostenlose Parkfläche von Mitarbeitenden der umliegenden Firmen genutzt. Hierzu liegt eine positive Potenzialanalyse des Gebäudemanagements vor. Grundsätzlich ist diese Fläche als Standort für eine Interims-Unterkunft denkbar, da die Menschen dort geschützt, aber auch einigermaßen zentral und mit Anbindung an den ÖPNV untergebracht werden können. Die Einschränkungen für die Firmenangehörigen aus der Umgebung erscheinen im Hinblick auf die dringend zu erschließenden Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete zumutbar, zumal grundsätzlich die Gewerbetreibenden selbst in der Verantwortung für Mitarbeitendenparkplätze sind, sofern sie solche für unabdingbar halten. Zur Miete bzw. zum Kauf von Kauf einer Containeranlage wurde durch das Amt für Gebäudemanagement eine umfassende Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, die als Anlage beigelegt ist. Die Einrichtung und der Rückbau der Containeranlage führt allerdings zu hohen Kosten, wenn man von einer nur vorübergehenden Nutzung von zwei bis drei Jahren ausgeht. Dieser Ansatz muss möglicherweise weiterverfolgt werden, wenn sich im weiteren Jahresverlauf die Prognose des Amtes für Soziales und Integration bestätigt, wonach in 2024 mit dem Zuzug von bis zu 200 Menschen zu rechnen ist, die eine gute Bleibeperspektive haben. Daher wurde diese Maßnahme in den Projektplan des Gebäudemanagements mit Priorität 1 unter dem Punkt 11.6 („Auf Abruf“) aufgenommen.

### **3. Flüchtlingsunterbringung mit langfristiger Perspektive**

Angesichts der dynamischen und auch mindestens mittelfristig zu prognostizierenden steigenden Unterbringungsbedarfe sowie des z.T. schlechten baulichen Zustandes einiger städtischer Unterkünfte hat der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 25.10.2022 bereits eine positive Grundsatzentscheidung getroffen, und zwar konkret zum Neubau einer Unterkunft an der Kampheider Str. Wie in der Vorlage aufgeführt, war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar, wie der Neubau finanziert werden kann. Zudem müssten andere Projekte des Gebäudemanagements depriorisiert werden, um Geflüchteten in vier bis fünf Jahren eine geeignete Unterkunft zur Verfügung stellen zu können und damit auch einige der o.g. (kosten- und wartungsintensiven) Interimsunterbringungen zu beenden.

Die finanzielle Situation der Stadt Haan hat sich seitdem nicht verbessert, sondern sogar verschlechtert. Jedoch ist der Druck seitdem weiter gestiegen, Geflüchtete in signifikanter Anzahl menschenwürdig für einen durchaus längeren Zeitraum unterzubringen. Die Prüfung und Schaffung einzelner Interims-Unterbringungen bzw. die Ertüchtigung bereits stillgelegter Unterkünfte (z.B. Düsseldorfer Str.) bindet nicht nur erhebliche personelle Ressourcen insbesondere des Amtes für Soziales und Integration und des Gebäudemanagements, sondern verursacht auch einen enormen konsumtiven Aufwand, der durch Landeszuweisungen und Gebühren nur unzureichend refinanziert wird. Daher schlägt die Verwaltung vor, jetzt schon in eine langfristige Unterkunft für Geflüchtete zu investieren.

Hierfür wurde neben der Variante an der Kampheider Str. auch ein seit Ende Januar 2024 vorliegendes Kaufangebot für die Gewerbeimmobilie Landstr. 39-41 intensiv geprüft mit dem Ziel, dort eine langfristige bzw. dauerhafte Unterbringung von ca. 135 Menschen zu gewährleisten. Allerdings ist planungsrechtlich zu bedenken, dass das Gebäude in einem Industriegebiet gelegen ist. Hierzu hat das Planungsamt folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hier sind die theoretischen Befreiungs- bzw. Ausnahmemöglichkeiten für Unterkünfte nicht so umfangreich wie in Gewerbegebieten. In Gewerbegebieten gibt es nämlich unter bestimmten Umständen die Möglichkeit, Unterkünfte dauerhaft zu genehmigen. Das heißt konkret, dass für eine Nutzungsänderung der Büro- bzw. sonstigen Gewerbeflächen in der bestehenden Bebauung nur eine befristete Genehmigung möglich wäre. § 246 (12) BauGB:

*(12) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende*

*1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,  
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende*

*von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungs-voraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.*

Auf dieser Grundlage wird gerade auch die befristete Genehmigung für die Landstr. 45 erteilt. Die Befristung für drei Jahre bezieht sich also nicht nur auf mobile Unterkünfte, sondern auch auf Nutzungsänderungen.“

Somit wäre bei einer Umsetzung dieser Option zusätzlich eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes unerlässlich. Diese Option ist jedoch mit erheblichen Risiken behaftet, u.a. weil die Anliegenden zu beteiligen und hierbei u.a. auch Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Nach Einschätzung des Planungsamtes handelt es sich insbesondere bei den Immissionen um nicht lösbare Probleme und sollte zudem das Industriegebiet nicht aufgegeben werden.

Daher bleibt als einzig sinnvolle, nachhaltige und wirtschaftliche Option nur, den Neubau der Unterkunft am Standort Kampheider Str. nicht nur von Priorität 3 auf Priorität 1 im Projektplan hochzustufen, sondern auch schnellstmöglich mit der Bearbeitung zu beginnen. Mit der Vorbereitung der Ausschreibung für einen Totalunternehmer könnte das Gebäudemanagement bei freiwerdenden Ressourcen starten. Der Totalunternehmer übernimmt den gesamten Planungs- und Bauprozess bis zur schlüsselfertigen Abnahme.

#### **4. Finanzierung**

Wie oben bereits ausführlich ausgeführt ist, werden die Aufwendungen der Kommune für die Unterbringung Geflüchteter durch die FLÜAG-Pauschale des Landes nicht vollständig gedeckt. Für Geduldete zahlt das Land keine Pauschale mehr. Allerdings übernimmt bei erfolgtem Rechtskreiswechsel in das SGB II (Bürgergeld) bzw. SGB XII (Grundsicherung bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt) das Jobcenter bzw. der Kreis Mettmann die angemessenen Unterkunftskosten. Das Amt für Soziales und Integration plant daher, ab sofort die Gebührenkalkulation für die Unterkünfte an einen externen Dienstleister zu vergeben, damit entsprechend der tatsächlichen Rahmenbedingungen (Zugang von neuen Interimsunterkünften, Finanzierung erforderlicher Brandwachen, kalkulatorische Zinsen o.ä.) in kürzeren Abständen eine neue Gebührensatzung in Kraft gesetzt werden kann. So kann eine teilweise Refinanzierung der kommunalen Aufwendungen sichergestellt werden.

#### **Finanz. Auswirkung:**

Kostenschätzung Unterkunft Kampheider Str. Stand 10/22: 8,25 Mio. €

#### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Bezugnehmend auf den Kriterienkatalog für die Nachhaltigkeitseinschätzung der Haaner Nachhaltigkeitsstrategie liegen weder fördernde noch hemmende Auswirkungen vor.

#### **Anlagen:**

Wirtschaftlichkeitsvergleich\_Container\_Flüchtlingsunterkunft