

Gemeinderatssitzung

Gemeinde Waldburg | 09.02.2023

TOP 9:

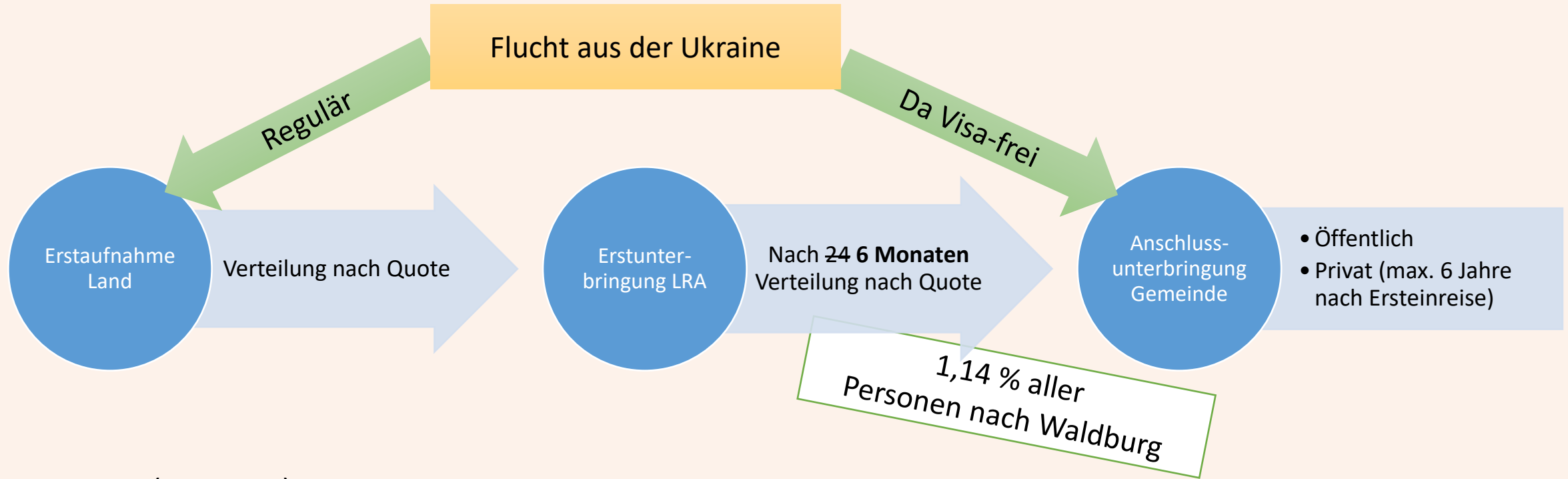
Sachstandsbericht und Beratungen über
die weitere Vorgehensweise hinsichtlich
der Flüchtlingsunterbringung

**Neu: Quotenberechnung quartalsweise und neuer Stand
zum 31.12.2022 -> Anpassungen in Rot**

Unterbringung von Geflüchteten

1. Aktuelle Situation
2. Lösungsoptionen
 - a. Hallenbelegung
 - b. Container aufstellen
 - c. Wohnraum kaufen / mieten
 - d. Einbau einer kleinen Wohnung in Hannover
 - e. Anbau in Hannover
 - f. Neubau eines Gebäudes
3. Fazit
4. Weitere Vorgehen

1. Aktuelle Situation - Allgemeines

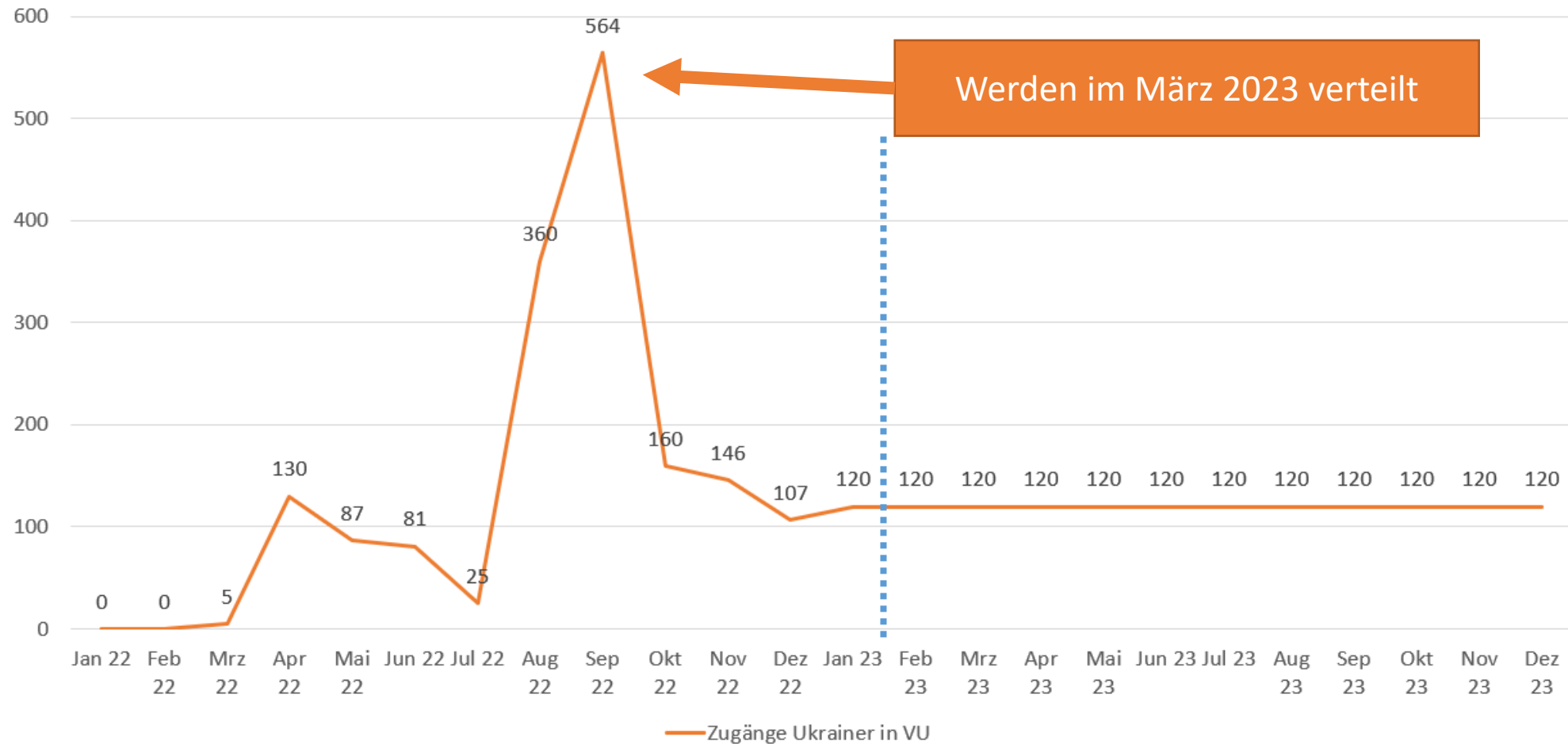


2023 (Prognose):

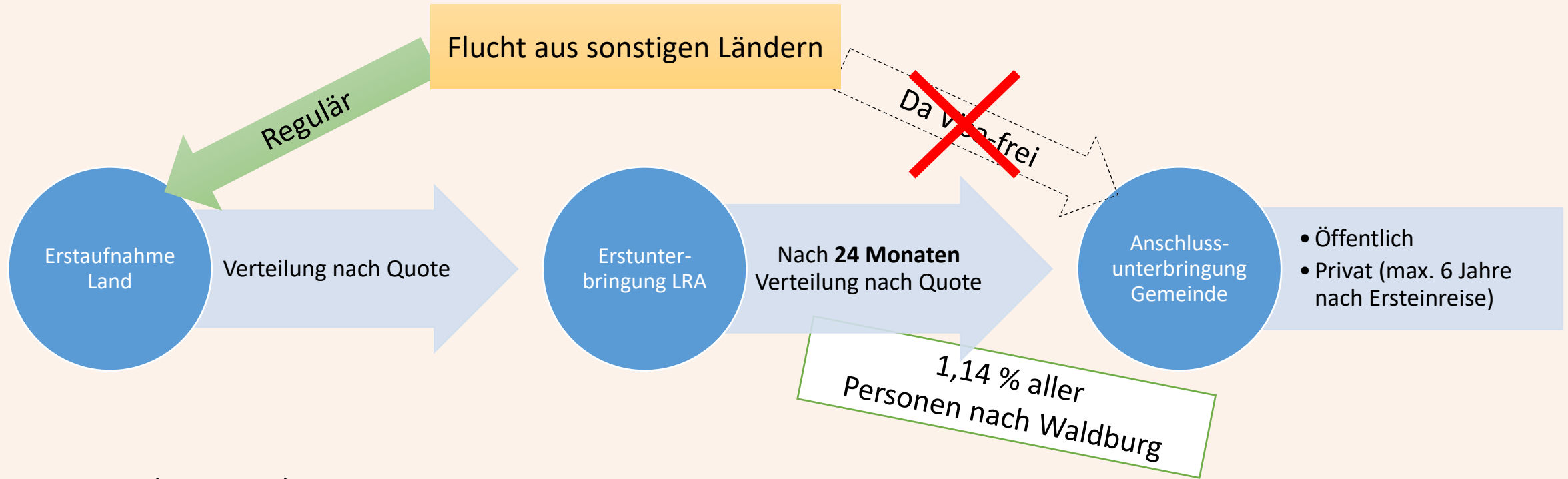
- Landkreis: vermutlich ca. **120** Personen / Monat (**neuste Prognose**)
- **Gemeinde: 1,4 Personen/Monat in 2023/2024**

1. Aktuelle Situation - Allgemeines

Zugänge Ukrainer in VU incl. Prognose bis Ende 2023



1 Aktuelle Situation - Allgemeines

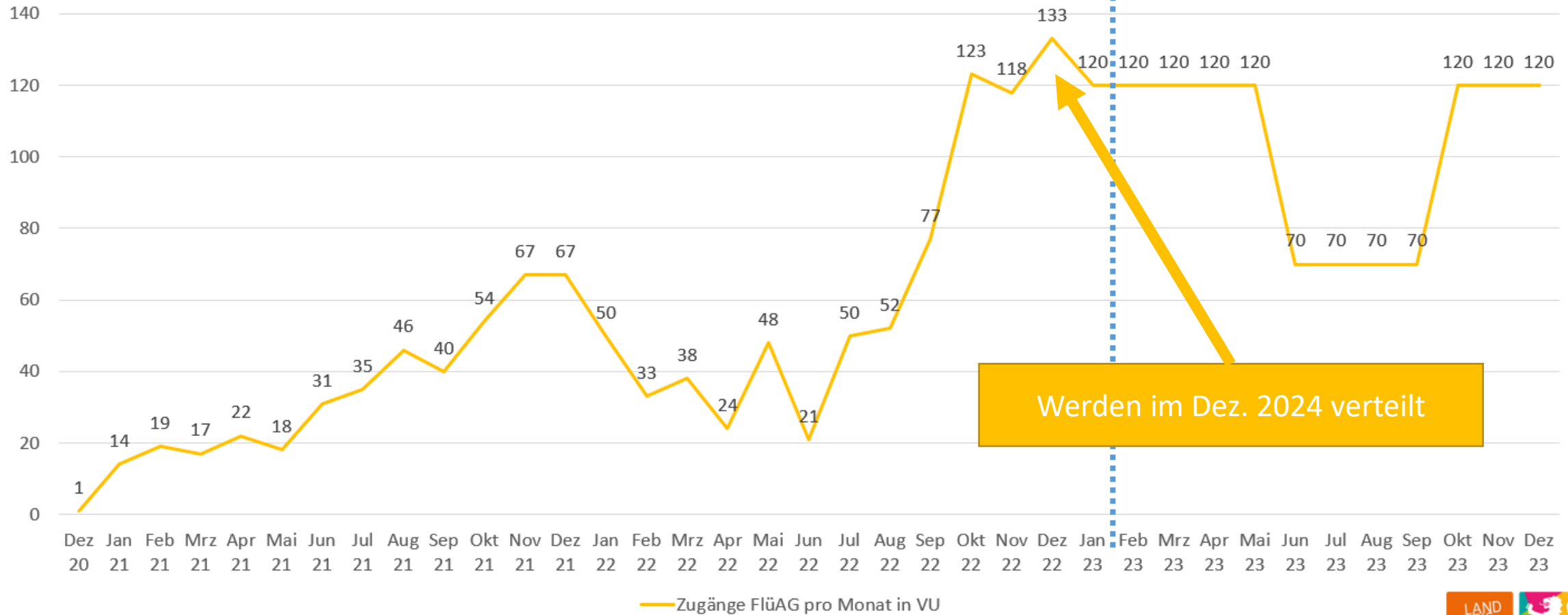


2023 (Prognose):

- Landkreis: vermutlich ca. 70-120 Personen / Monat
- Gemeinde: 1,0 Personen/Monat in 2025

1. Aktuelle Situation - Allgemeines

Zugänge FlüAG in VU inkl. Prognose bis Ende 2023



Werden im Dez. 2024 verteilt

1. Aktuelle Situation - aktueller Bestand

Adresse	Größe	Max. Bel.	Tats. Bel.	Kosten (KM + NK)	Mietdauer	Hinweise
Eigentumsgebäude	340 m ²	25	19	Unterhaltung	Eigentum	Sanierungsbedarf mittelfristig
Eigentumswohnung	118 m ²	10	4	Unterhaltung	Eigentum	Akt. Keine Nachbelegung möglich
Mietgebäude 1	171 m ²	14	11	1.350 €	31.12.2023	Sanierung 2015 (v.a. Elektro)
Mietgebäude 2	247 m ²	19	15	2.294 €	31.12.2027	Noch teilw. im Umbau; Eigenbedarf möglich
Mietwohnung 1	64 m ²	3	3	750 €	30.06.2023	Bedarfsgebunden
Mietwohnung 2	47 m ²	3	2	530 €	unbefristet	Bedarfsgebunden
Mietwohnung 3	40 m ²	2	2	690 €	30.04.2024	Keine Verlängerungsoption
Mietwohnung 4	42 m ²	3	2	470 €	15.10.2023	Bedarfsgebunden
Summe	1.069 m²	79	58			Zzgl. 22 Personen in privater Unterbringung

Daten vom 28.12.2022

1. Aktuelle Situation - Herausforderungen

- Anhaltender Flüchtlingszugang:
 - Quote aktuell theoretisch erfüllbar – ab Mitte 2023 nicht mehr
 - Vermutete zusätzliche Aufnahmeverpflichtung 2023: 36 Personen (inkl. Erstunterbringung)
 - UkrainerInnen kommen nach 6 Mon. in die AU (sonstige Asylsuchende nach 24 Mon.); zudem direkt in Gemeinde
- Quote:
 - Berechnung nicht mehr jährlich, sondern pro Quartal -> frühere Aufnahmeverpflichtung
 - Reduktion der anrechenbaren Personen 2023 i.H.v. 5 Personen zum 30.09.2023
 - Neu: LRA verteilt (rechnerisch) Personen in der Erstunterbringung auf Gemeinde (32 Personen)
- Unsicherheiten im Bestand
 - Mietverträge teilweise mit kurzer Dauer (2023 könnten bis zu 20 Plätze wegfallen)
 - Private Unterbringung meist personenabhängig (keine Nachbelegung)
 - Sanierungsbedarf absehbar -> Leerstand für Sanierung
 - Einzelne Auszüge können nicht immer nachbelegt werden
- Mieten auf Dauer teuer: $4.090 \text{ €} / 27 \text{ P} = 151 \text{ €/Person}$ (Gebühr niedriger)
-> bauliche Optionen max. 88 €/Person (bei AfA 50 Jahre)
- UkrainerInnen: Bleibewunsch auch bei Kriegsende ca. 30-40%

1. Aktuelle Situation - Herausforderungen

- Anhaltender Flüchtlingszugang:
 - Quote aktuell theoretisch erfüllbar – ab Mitte 2023 nicht mehr
 - Vermutete zusätzliche Aufnahmeverpflichtung 2023 (Erstunterbringung) nach 24 Mon.); zudem
 - UkrainerInnen kommen nach 6 Mon. in die Gemeinde (nach 24 Mon.); zudem
- Quote:
 - Berechnung
 - Reduktion
 - Neu: 32 Personen (32 Personen)
- Unsicherheit
 - Mietverträge
 - Private Unterkünfte (20 Plätze wegfallen)
 - Sanierung (keine Nachbelegung)
 - Einzelne Apartments immer nachbelegt werden
- Mieten auf Dauer: 4.090 € / 27 P = 151 €/Person (Gebühr niedriger)
 -> bauliche Optionen max. 88 €/Person (bei AfA 50 Jahre)
- UkrainerInnen: Bleibewunsch auch bei Kriegsende ca. 30-40%

Fazit:
 Es werden mehr
 Unterbringungsplätze und mehr
 Sicherheit benötigt

2. Lösungsoptionen

- a) Hallenbelegung
- b) Container aufstellen
- c) Wohnraum kaufen / mieten
- d) Einbau einer kleinen Wohnung – Hannover 21
- e) Anbau an Hannover 21
- f) Neubau eines Gebäudes



a) Hallenbelegung – „Nichts tun“

Durch LRA:

Kein Einfluss durch Gemeinde
7€ Miete zzgl. NK
auf 6 Monate angelegt

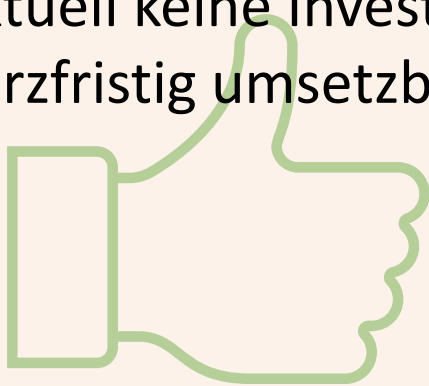
Durch Gemeinde:

Als Folge fehlender Plätze für
Anschlussunterbringung



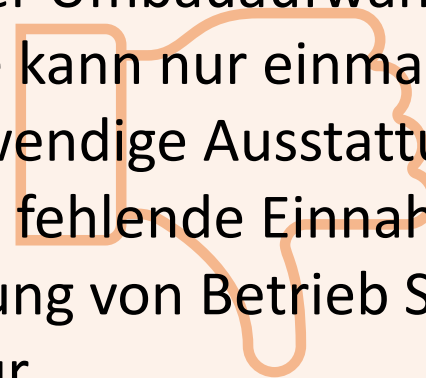
Pro:

- Aktuell keine Investitionen
- Kurzfristig umsetzbar



Contra:

- Hoher Umbauaufwand
- Halle kann nur einmal belegt werden
- Notwendige Ausstattung
- Ggfs. fehlende Einnahmen (BgA)
- Störung von Betrieb Schule, Sport und Kultur
- Keine Dauerlösung (max. 6 Monate)



b) Container aufstellen

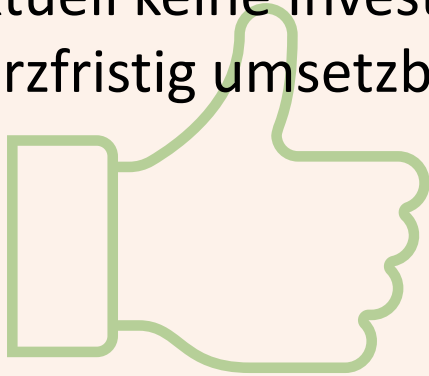
Durch LRA:
Interesse fraglich

Durch Gemeinde:
Durch eine befristete Baugenehmigung ist
u.U. das Bauplanungsrecht keine große
Hürde

Standort?

Pro:

- Aktuell keine Investitionen
- Kurzfristig umsetzbar



Contra:

- Städtebaulich und gesellschaftlich kritisch
- Oft dauerhafte „Übergangslösung“
- Relativ hohe Kosten bei eigener Umsetzung; insbesondere bei Anmietung



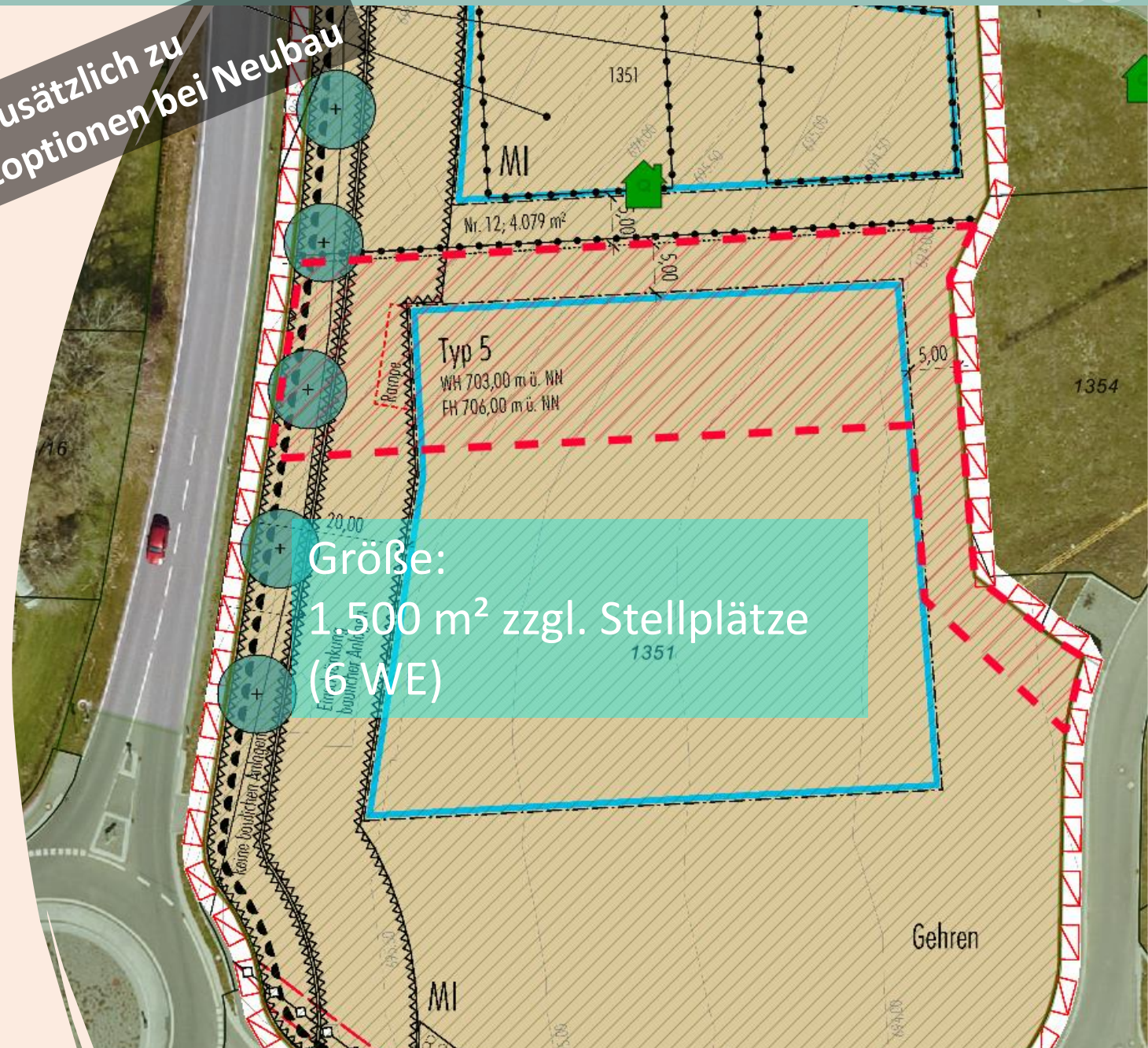
Von Photo: Andreas
Praefcke - Selbst
fotografiert, CC BY 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=4746389>

b) Container aufstellen

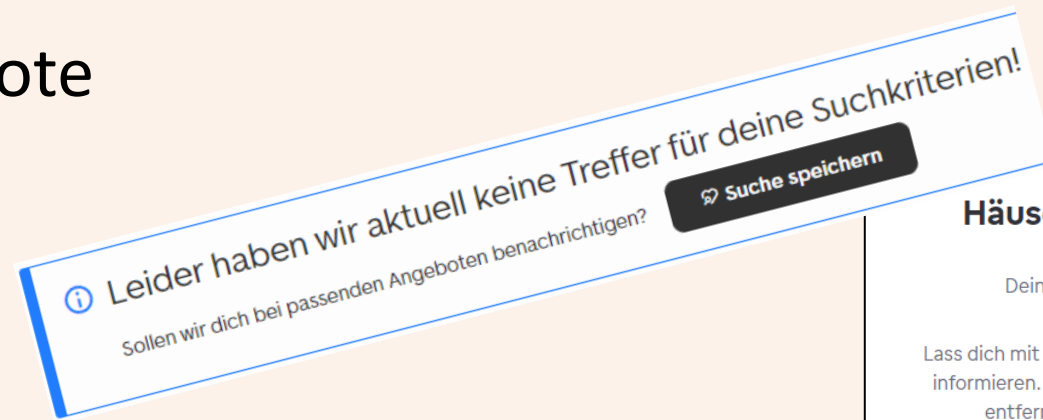
Standortoption Container: Gehrenäcker II Nahversorger

- Bauplatz Nr. 22 (Flst. 1351)
- Baurecht: § 31 BauGB
 - Max. 1 Geschoss
 - 2 Stellplätze pro WE
 - Mischgebiet (Gewerbe 50%)
- Nur befristeter BA möglich (z.B. Mietcontainer)
- Freies Baufenster: 15 x 50 m (zudem Änderung best. Baulager)

Zusätzlich zu
Standortoptionen bei Neubau



Aktuell keine Angebote



Pro:

- Miete
 - Aktuell keine Investitionen
 - Flexibilität
- Ggfs. kurzfristig umsetzbar
- Städtebaulich und gesellschaftlich ggfs. akzeptierter

Contra:

- Sanierungsbedarf?
- Entzug Wohnraum aus dem Markt
- Grundriss vorgegeben
- Unsicherheit bezüglich Mietdauer
- Ggfs. relativ hohe Kosten
- Ggfs. relativ hoher Aufwand

d) Einbau einer kleinen Wohnung in Hannover

Ziel: Gewinnung von 8-10 Plätzen
(durch Umverteilung)

- EG: Aktuell Nutzung u.a. vom Kirchenchor und Veranstaltungen; ca. 60 m²
- DG: Leerstehend; Außenerschließung neu (50.000 €); ca. 40 m²



Pro:

- Kurzfristig umsetzbar
- Zeitgewinnung
- Erhöhung Flexibilität (kleine Wohneinheiten, Switch-Zimmer)
- Kein zusätzlicher Flächenverbrauch
- Bestandsgebäude (städtebaulich und gesellschaftlich ggfs. akzeptiert)

Contra:

- Hohe Investitionen
- Nur wenig zusätzlicher Platz
- Reicht als alleinige Maßnahme vermutlich nur mittelfristig
- Bei Umnutzung EG: Eingriff in das Vereins- und Dorfleben; keine EHK beim DRK Waldburg mehr möglich

Abriss DRK-Anbau und Neubau 3-geschossiger Anbau

EG bleibt DRK-Nutzung

1. und 2. OG (neu) ca. 120 m²
Nutzfläche für Asyl

Pro:

- Mittelfristig umsetzbar
- Kein zusätzlicher Flächenverbrauch
- Anbau an Bestandsgebäude
(städtebaulich und gesellschaftlich
ggfs. akzeptierter)

Contra:

- Hohe Investitionen
- Nur 2 von 3 Geschosse nutzbar
- Reicht als alleinige Maßnahme ggfs.
nicht
- Lösung für DRK während Bauphase



f) Neubau eines Gebäudes

Durch LRA:

LRA prüft: Einheitlicher Bau durch LRA und Verkauf an Gemeinden -> günstiger

Durch Gemeinde:

Planung und Umsetzung durch Gemeinde

Standort?



Pro:

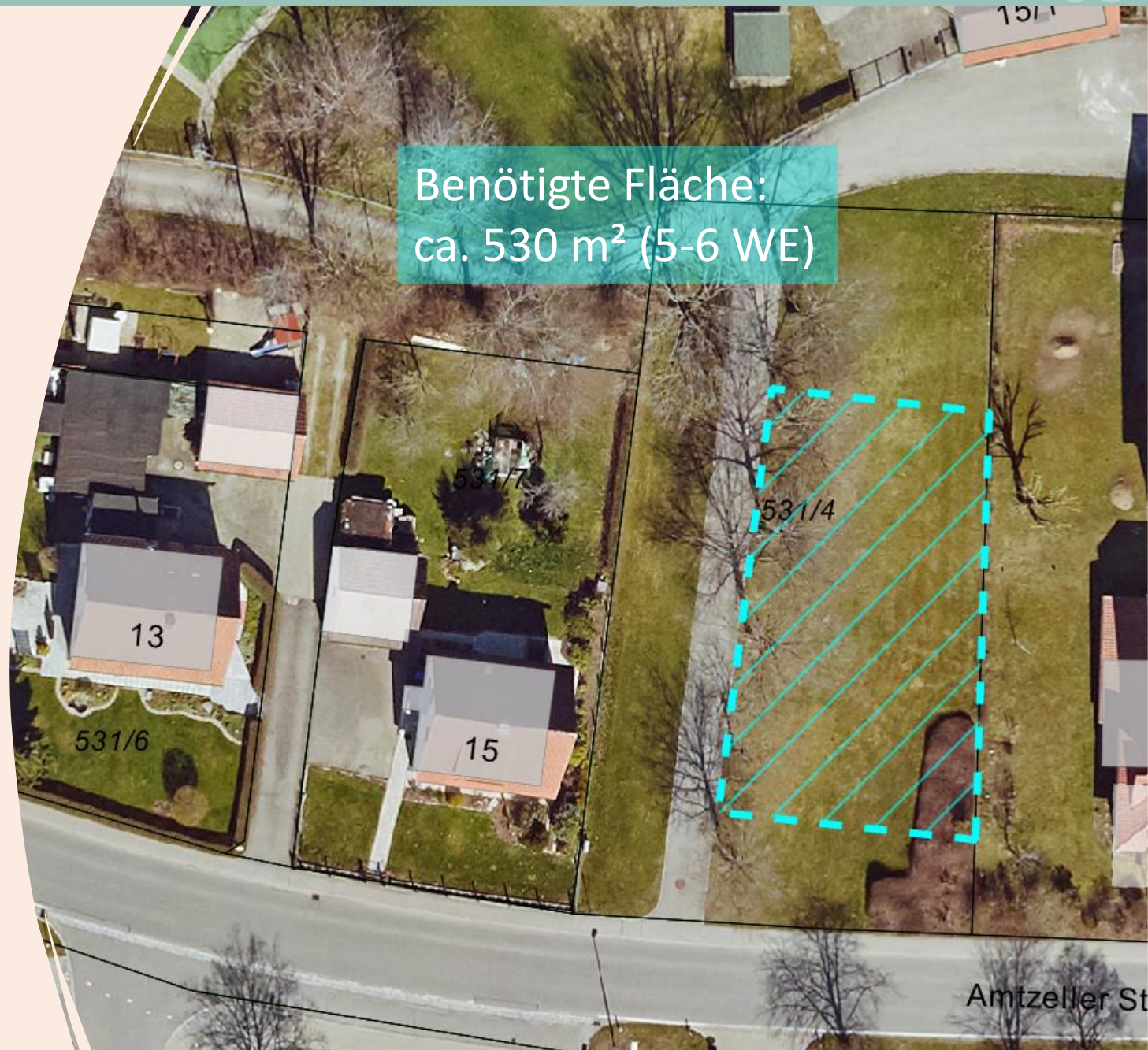
- Relativ günstig pro Platz
- Langfristige Sicherheit
- Bei sinkenden Zahlen: Reduktion der sonstigen Anmietungen oder Vermietung des Neubaus

Contra:

- Hohe Investitionen
- Standortfrage: städtebaulich und gesellschaftlich ggfs. kritisch
- Zusätzlicher Flächenverbrauch (ggfs. fehlender Verkaufserlös)

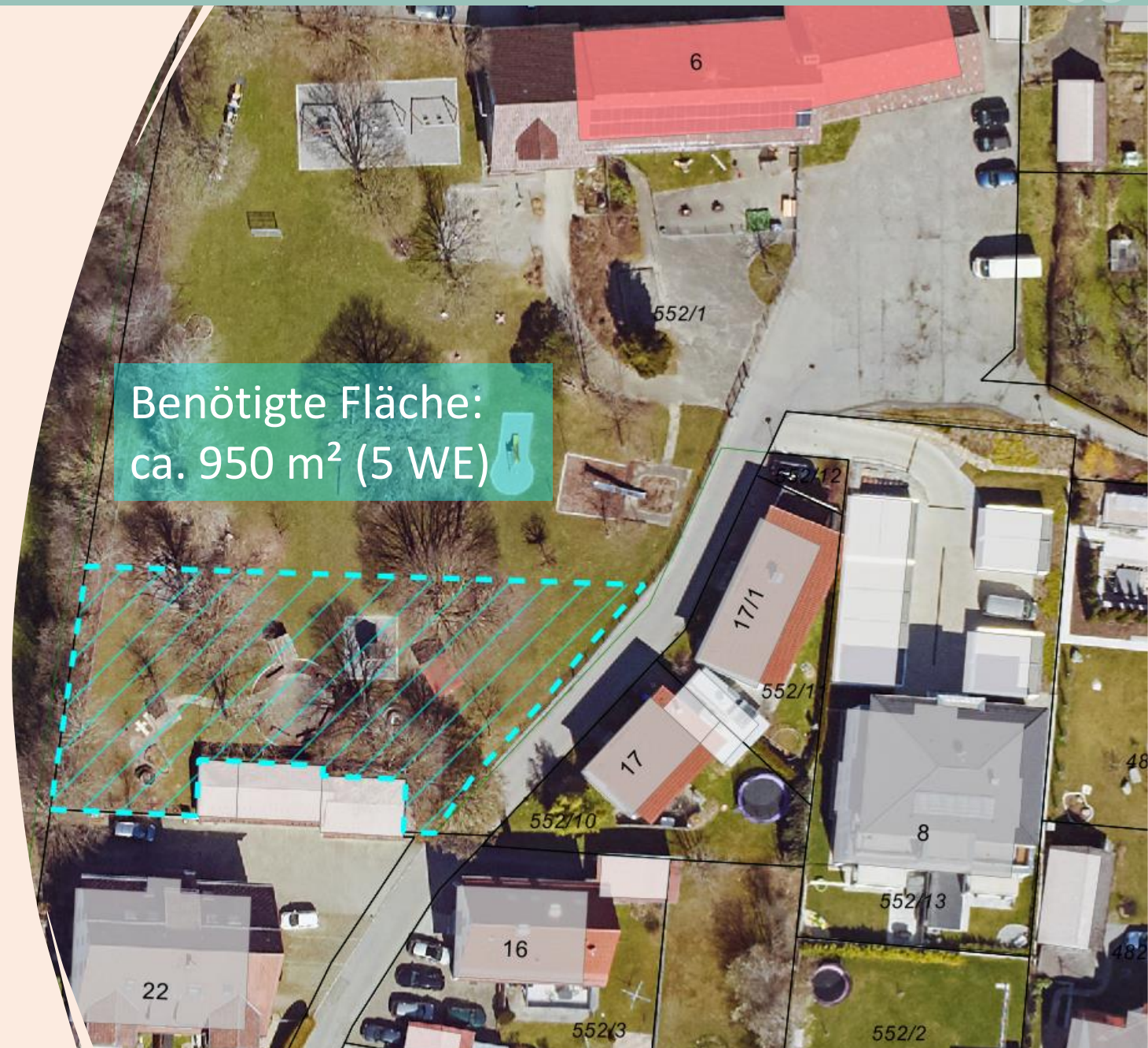
Standortoption 1: Zufahrt FV-Vereinsheim

- Flst. 531/4
- Baurecht: § 34 BauGB
 - 1 Stellplatz pro WE
- Bürgerentscheid 2016 knapp dagegen – nach drei Jahren kann der GR das Ergebnis abändern (VGH Mannheim, VBIBW 2015 S. 124 ff.)



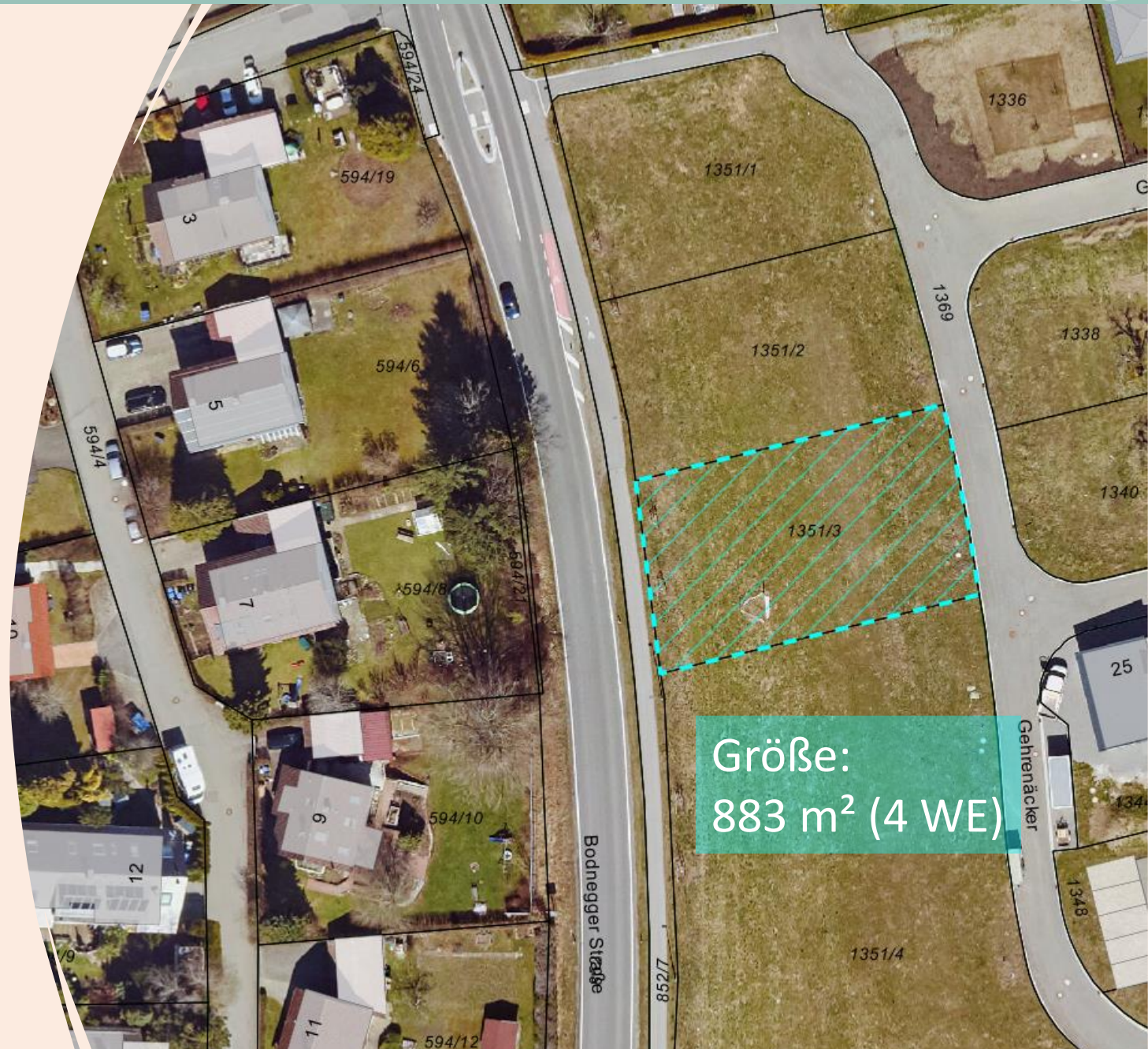
Standortoption 2: Kindergarten Zauberburg

- Teil von Flst. 552/1
- Baurecht: §§ 31 i.V.m 34 BauGB
 - 190 m² Grundfläche pro WE
 - Zwei Stellplätze pro WE
- Ursprüngliches Ziel:
Städtebauliche Gesamtentwicklung des Gebietes
- Verzicht auch Verkaufserlöse
(ca. 300.000 €)
- Reduktion der Außenfläche Kiga



Standortoption 3: Mischgebiet Gehrenäcker II

- Bauplatz Nr. 7 (Flst. 1351/3)
- Baurecht: § 31 BauGB
 - Max. 4 WE
 - 2 Stellplätze pro WE
 - Mischgebiet (Gewerbe 50%)
- Kauf der Angrenzenden in Vertrauen auf eine entsprechende Nutzung; nicht Asyl
- Verzicht auch Verkaufserlöse (ca. 250.000 €)



Standortoption 4: Teil vom Hartplatz

- Teil von Flst. 531/1
- Baurecht: § 35 BauGB
 - Änderung FNP notwendig; ggfs. mit B-Plan
 - 1 Stellplatz pro WE



Weitere Standortoptionen?



3. Fazit

- Kurzfristig kleiner Bedarf
- Mittel- und langfristig großer Bedarf
- Unsicherheiten im Bestand (Mietdauer, Sanierungsbedarf)
- Möglichkeit eines Neubaus mind. vorhalten
- Zeit bis Realisierung beachten
- Haushaltsauswirkungen:
 - Ergebnishaushalt:
Investitionen (ggfs. abzüglich Förderung) sind über Gebühr refinanziert /
Erhöhung Abschreibungen führt zu höheren Gebühreneinnahmen
 - Finanzhaushalt:
Finanzierung kleinerer Maßnahmen ggfs. ohne Kreditaufnahme möglich

3. Fazit

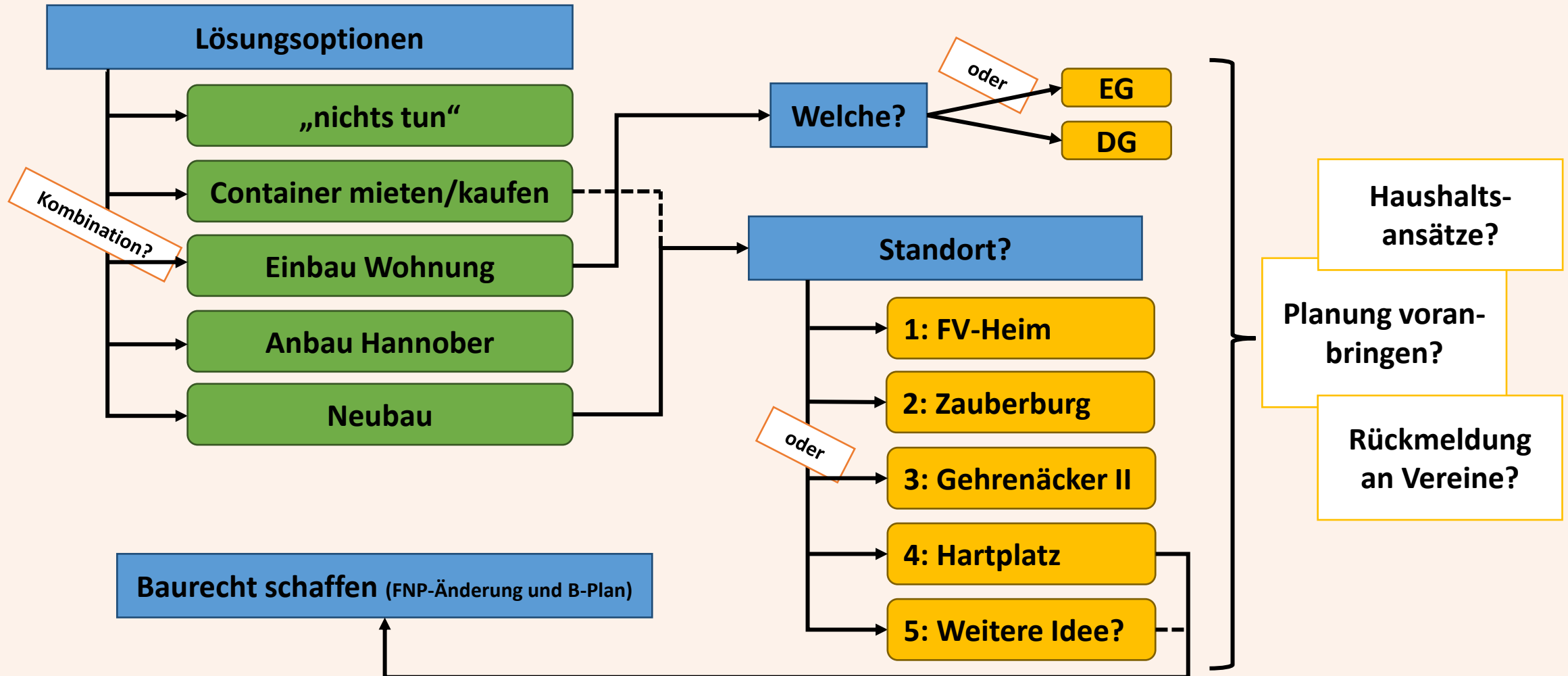
Quantitative Bewertung der Lösungsoptionen (ohne Halle oder Container)

*Schätzungen

	Hannover 21				Neubau	Neubau + Grundstück
	Ausbau DG	Ausbau DG + Switch	Ausbau EG	Anbau Neu		
Kostenrahmen*	230.000 €	230.000 €	160.000 €	600.000 €	1.100.000 €	1.350.000 €
Förderung*	31.500 €	31.500 €	49.500 €	120.000 €	466.500 €	466.500 €
Kosten der Gemeinde*	198.500 €	198.500 €	110.500 €	480.000 €	633.500 €	883.500 €
Wohnfläche (zusätzlich)	35 m²	35 m²	55 m²	120 m²	300 m²	300 m²
Personen	4	6	5	10	24	24
€/Platz	49.625 €	33.083 €	22.100 €	48.000 €	26.396 €	36.813 €
Fertigstellung	2023	2023	2023	2024	2025	2025
Hinweis:	Kurzfristig und flexibel	Kurzfristig und flexibel	Kurzfristig und flexibel / Entfall Vereinsnutzung	nach Umzug DRK weitere 6-7 Personen	Kosten ohne Grundstück – z.B. Hartplatz	Inkl. entf. Verkaufserlös/z.B.: Gehrenäcker II: ca. 250.000 €

4. Weiteres Vorgehen

Entscheidungsmatrix



4. Weiteres Vorgehen

Vorschlag:

1. Nochmalige Abfrage bezüglich möglicher Anmietung
2. Kurzfristige Umsetzung vom Ausbau DG in Hannover
Für Bedarf bis Ende 2023 sollten die zusätzlichen ca. 10 Plätze ausreichen (ohne Gemeindeanteil Erstunterbringung)
3. Zudem:
 - Planung Neubau
oder (wenn möglich)
 - Anmietung / Kauf
oder (wenn kein Bedarf)
 - „nichts tun“