BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum:
III/Amt für Wohnraumversorgung	Herr Hein	3200	01.07.2015

Betreff:**Flüchtlingssituation in Freiburg****h i e r :**

- a) **Aktuelle Entwicklung der Flüchtlingszahlen und angespannte Versorgungslage**
 - b) **Ankauf und Anmietung von Unterbringungsmöglichkeiten**
 - c) **Änderung der Hauptsatzung**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO/MA	09.07.2015		X	X	
2. HA	20.07.2015		X	X	
3. GR	28.07.2015	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat nimmt die aktuelle Entwicklung steigender Flüchtlingszahlen und die damit verbundene angespannte Versorgungslage in Bezug auf diese Zielgruppe gemäß Drucksache G-15/127 zur Kenntnis.**
2. **Zur Bewältigung der Versorgungslage stimmt der Gemeinderat folgenden Handlungsschritten zu und genehmigt folgende überplanmäßige Aufwendungen bzw. außerplanmäßigen Auszahlungen:**
 - **bei CO-Objekt I143140A0100 (Flüchtlingsunterkunft Lörracher Straße 45), Auszahlungen für Baumaßnahmen, für notwendige Umbaukosten in Höhe von einmalig 450.000,00 € für das zur Flüchtlingsunterbringung angemietete Objekt "Lörracher Straße 45".**

- bei CO-Objekt 7.14065007 (Flüchtlingsunterkunft Hotel Sonne, Basler Straße 58), Auszahlungen für Baumaßnahmen, für den Ankauf des Anwesens "Hotel Sonne", Basler Straße 58, für ca. 50 WHP (Wohnheimplätze) zum ermittelten Gutachterwert von 1,657 Mio. € sowie notwendige Umbaukosten in Höhe von einmalig 0,35 Mio. €.
- bei CO-Objekt P314001B9999 (510-Verwaltung und Betrieb von Unterkünften und Einrichtungen), Plankostenart Mieten, Pachten, Leasing, 900.000,00 € für Mietkauf für den Neubau in Systembauweise auf noch festzulegenden Flächen für rd. 300 WHP plus Erschließungskosten in Abhängigkeit vom Grundstück (noch nicht bezifferbar) sowie 138.000,00 € für den zusätzlich anfallenden Mietaufwand aufgrund der neu anzumietenden Gebäude.
- bei CO-Objekt P314001B9999 (510-Verwaltung und Betrieb von Unterkünften und Einrichtungen), Plankostenart Bewirtschaftung, Grundstücke und bauliche Anlagen, 1.197.400,00 € für den zusätzlich anfallenden Bewirtschaftungsaufwand aufgrund der neu anzumietenden Gebäude.
- bei CO-Objekt 7.14065006 (Wohnheim Obere Schneebergstraße 51), Auszahlung für Baumaßnahmen in Höhe von 500.000,00 € für das zur Flüchtlingsunterbringung vorgesehene städtische Objekt "Obere Schneebergstraße 51".

Die Deckung der Mehraufwendungen/-auszahlungen ist gewährleistet durch entsprechende Mehrerträge bei CO-Objekt P313001A0001 (510-Hilfe für Flüchtlinge), Erstattungen vom Land.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Einholung eines Mietangebotes für das Gebäude "Bötzinger Straße 50a" für weitere 80 WHP.
 4. Der Gemeinderat beschließt mit Mehrheit der Stimmen der Mitglieder die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Freiburg i. Br. gemäß Anlage 2 der Drucksache G-15/127.
 5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat jeweils zum 30.04., 31.08. und zum 31.12. parallel zu den jährlichen Finanzberichten über die Versorgungslage der Flüchtlinge sowie über die damit verbundenen Aufwendungen und Investitionskosten zu berichten.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung

1. Ausgangssituation

Mit Drucksache G-14/180 hatte die Verwaltung den Gemeinderat am 09.12.2014 umfassend über die Versorgungssituation der Flüchtlinge in der Stadt informiert.

War zum Zeitpunkt der Drucksachenerstellung im Herbst 2014 noch mit einer monatlichen Zuweisung von ca. 50 Personen zu rechnen, mussten die Zahlen im Frühjahr 2015 im Rahmen der Haushaltsberatungen auf eine Zuweisung von 60 - 70 Personen korrigiert werden.

Mit Schreiben vom 07.05.2015 übermittelte das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) eine erneute Korrektur dieser Zahlen. Bundesweit wird jetzt mit einem Zugang von 400.000 Erst- und 50.000 Folgeantragstellern gerechnet. Deshalb ist auf Grund der aktuellen Prognose in Baden-Württemberg ein Landezugang für 2015 von etwa 52.000 Erst- und 7.000 Folgeantragstellern zu erwarten. **Durch die aktuelle Entwicklung der Flüchtlingszahlen hat sich die Ausgangssituation nochmals signifikant verschärft.**

Dies bedeutet, dass die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge auf rd. 115 pro Monat oder 1.380 pro Jahr ansteigen wird.

Diese nicht vorhersehbare Entwicklung führt dazu, dass die bisherigen Unterkunft- und Finanzierungsplanungen nicht mehr ausreichend sind. Die Aktivierung eines Notfallplans (Turnhallen etc.) wird damit auch für Freiburg ein realistisches Szenario.

Die Verwaltung sieht deshalb eine Notsituation, die ein sofortiges Handeln erforderlich macht.

2. Aktuelle Versorgungssituation (Stand 31.05.2015)

Die angepassten Versorgungskapazitäten befinden sich in

- neu errichteten Wohnheimen
- Privatwohnräumen sowie
- angemieteten bzw. erworbenen Bestandsimmobilien

Alle Angaben beziehen sich auf Wohnheimplätze (WHP).

Mit Ausnahme von Privatwohnräumen sieht die Planung wie folgt aus:

Schaubild 1:

Unterbringung von Flüchtlingen						Stand: 31.05.2015
Bedarfsvorschau 2015						
Bedarfseinheit = 1 Wohnheimplatz (WHP)						
1	2	3	4	5	6	
Monat	Bedarf an WHP laut Zuweisungsprognose	Zusätzlicher Bedarf an WHP wegen Abriss, Ende Mietvertrag, etc.	Gesamtbedarf WHP (Summe aus Spalte 2+3)	Deckung des Bedarfes in neuen Objekten	Fehlbestand WHP (Differenz aus Spalte 4+5)	
Januar	95 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	0 WHP	Belegung abgeschlossen 0 WHP	0 WHP	
Februar	102 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	0 WHP	Belegung abgeschlossen 0 WHP	0 WHP	
März	102 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	0 WHP	Belegung abgeschlossen 0 WHP	0 WHP	
April	79 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	0 WHP	Belegung abgeschlossen 0 WHP	0 WHP	
Mai	94 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	0 WHP	Belegung abgeschlossen 0 WHP	0 WHP	
Juni	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	Okenstraße 78 WHP	182 WHP	MAN-Gelände/ Kaiserstuhlstr. 100 WHP	82 WHP	
Juli	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	104 WHP	Lörracher Str. 60 WHP	44 WHP	
August	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	104 WHP	Lörracher Str. 20 WHP	84 WHP	
September	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	Deutschordenstraße 27 WHP	131 WHP	Höllentalstr. 50 WHP	81 WHP	
Oktober	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	104 WHP	St. Christoph 50 WHP	54 WHP	
November	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	Kartäuserstraße 34 WHP	138 WHP	Bötzingen Str. 100 WHP	38 WHP	
Dezember	104 WHP (inkl. 10% Wegzugsquote)	0 WHP	104 WHP	N.N. WHP	104 WHP	
		0 WHP	0 WHP	Hotel Sonne 50 WHP	-50 WHP	
		0 WHP	0 WHP	Obere Schneebergstr. 45 WHP	-45 WHP	
Gesamt ab Juni	728 WHP	139 WHP	867 WHP	475 WHP	392 WHP	

Trotz der in Beschlussziffer 2 enthaltenen Optionen zu Kapazitätserweiterungen (ohne Mietkauf Container) in 2015, fehlen nun aufgrund der erhöhten Zuweisungszahlen rein rechnerisch **392 WHP** (bzw. 312, sofern die Liegenschaft Bötzingen Straße 50a genutzt wird) für das laufende Jahr.

Für 2016 besteht aufgrund der aktuell vorliegenden Prognosezahlen ein weiteres Versorgungsdelta in Höhe von 1.380 WHP. Hierfür sind die notwendigen Kapazitäten der Versorgung bereits jetzt einzusteuern.

3. Schließen des Versorgungsdeltas

Ziel der Stadt ist es, zur Unterstützung der Integration sowie zur Vermeidung einer Konzentration an neuen Flüchtlingsstandorten die Kapazität auf 70 WHP zu begrenzen. Dieser sozialräumliche Standard wurde in Ziffer 3 der Drucksache G-14/180 für den Gemeinderat am 09.12.2014 dargelegt.

Will man diesen Standard von max. 70 WHP auch künftig einhalten und kommen pro Monat 115 neue Flüchtlinge an, müsste die Stadt rein rechnerisch jeden Monat 1,5 Flüchtlingswohnheime neu bauen. Dies ist aufgrund der Flächenfakten und Genehmigungsvorläufe nahezu unmöglich.

Wie aufgrund der bisherigen Untersuchungen und immer wiederkehrenden Bemühungen belegt ist, lassen sich bereits neue Standorte für kleinere Einheiten nur schwer generieren. Auf Standorte für größere Einheiten trifft dies noch verschärft zu.

Die Verwaltung schlägt dennoch vor, in möglichen Einzelfällen bis zu 300 WHP an einem Standort generieren zu können. Nur so kann die Versorgungslage der Zielgruppe gesichert und die Notunterbringung in Turnhallen etc. möglicherweise vermieden werden.

Darüber hinaus kann die Maßgabe einer Verteilung der Standorte auf möglichst alle Stadtteile nicht mehr zwingend eingehalten werden, da sich die Planung noch stärker als bisher an den verfügbaren Flächen orientieren muss.

4. Notwendige Dringlichkeitsentscheidungen - Handlungsschritte im Einzelnen

Trotz humanitärer Dringlichkeit ist die Stadt selbstredend verpflichtet, bei ihrem wirtschaftlichen Handeln, die eingesetzten Mittel mit dem Ergebnis ins Verhältnis zu setzen und zweckrational eine Nutzungsmaximierung anzustreben.

Aufgrund der Knappheit auf dem örtlichen Immobilienmarkt einerseits und des Versorgungsdrucks andererseits, müssen im Einzelfall die wirtschaftlichen Interessen vor den humanitären Interessen zurücktreten.

Nahezu alle bundesdeutschen Städte in Ballungszentren stehen vor der Situation, rare Immobilienangebote entweder anzumieten oder zu kaufen, die teilweise über den ortsüblichen Preisen liegen.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass auf lange Sicht der Kauf einer Immobilie wirtschaftlich gesehen einer Anmietung vorzuziehen ist.

4.1 Umbaukosten

Neben dem zu entrichtenden Mietzins bzw. Kaufpreis, müssen regelmäßig bauliche Anforderungen erfüllt und Umbaumaßnahmen eingesteuert werden, die Investitionskosten auslösen:

- 2. Rettungsweg, aufgeschaltete Brandmeldeanlagen;
- ausreichende Sanitäreinrichtungen;
- notwendige Kochgelegenheiten etc.;
- der bauliche Brandschutz ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, i. d. R. sind Nachbesserungen unterschiedlicher Art notwendig.

4.2 Ankauf / Anmietung einzelner geeigneter Bestandsimmobilien

- **"Bürogebäude Lörracher Straße 45" - mit rd. 80 WHP**

Die Verwaltung hat zur Sicherung der Immobilie bereits einen Mietvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 10 Jahre mit Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre.

Die Immobilie verfügt über drei Stockwerke mit jeweils 800 m² Nutzfläche und ist gut an den ÖPNV angebunden. Von der Stadt angemietet wurden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Erdgeschoss

500 m² Regenbogenschule

300 m² Betreuungs- und Beratungsräume, 2 behindertengerechte

Wohnungen für Flüchtlinge

1. Obergeschoss

Flüchtlingsunterkünfte

2. Obergeschoss

Kunstetage mit zwei privaten Theatern und diversen Tanzschulen.

Um das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft nutzen zu können, sind investive Maßnahmen wie Brandschutz, Sanitärerweiterungen und Kochgelegenheiten etc. notwendig. Die Investitionen hierfür belaufen sich aufgrund von Berechnungen des Architekturbüros auf rd. 450.000,00 €.

Ein Kaufangebot für diese Immobilie wurde nicht unterbreitet.

Die Mietkosten belaufen sich auf 176.844,60 € Jahresmiete.

- **Anmietung des "Büro- und Lagergebäudes Bötzinger Straße 50" (Vordergebäude) - mit rd. 100 WHP plus möglicher Notbelegung mit 100 WHP sowie Anmietung der Büro- und Lagerfläche Bötzinger Straße 50a (Rückgebäude) für weitere 80 WHP**

Die Verwaltung hat bereits einen Mietvertrag über das Vordergebäude Bötzinger Straße 50 abgeschlossen. Die Jahreskaltmiete beträgt 480.000,00 € bei 15-jähriger Mietlaufzeit. Dies entspricht einem Preis von 9,00 €/m². Die notwendigen Umbaukosten (Rettungswege, Sanitäreinrichtungen, Kochgelegenheiten, Beratungs- und Betreuungsräume etc.) sind in dieser Mietkalkulation bereits enthalten. Der Umbau ist bisher nicht erfolgt.

Hinsichtlich des Gebäudes Bötzinger Straße 50a prüft das Gebäudemanagement Freiburg (GMF) derzeit die Investitionskosten. Nach abschließender Prüfung sind Gespräche mit dem Eigentümer mit dem Ziel eines Mietvertragsabschlusses aufzunehmen. Konditionen des Mietvertrages: Laufzeit von 10 Jahren zuzüglich einer Option mit Verlängerung um 5 Jahre, Investitionen werden durch den Vermieter getätigt und sind in den Mietpreis einzukalkulieren.

- **Ankauf der Immobilie Hotel Sonne, Basler Straße 58, für 50 WHP**

Der Stadt Freiburg wurde das Hotel Sonne in der Basler Straße zum Kauf angeboten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Immobilie gut zur Unterbringung von Flüchtlingshaushalten geeignet. Neben der stadtnahen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung spricht das Wohnumfeld für gute Integrationsmöglichkeiten. Im Gebäude sind rd. 1.027 m² Wohn- und Nutzfläche zuzüglich Kellerräume vorhanden. Im Gebäude befinden sich 27 Zimmer und 2 Appartements mit insgesamt 62 Betten.

Kaufpreis

Zur Ermittlung eines möglichen Kaufpreises hat die Verwaltung deshalb beim Sachverständigenbüro Pfaff, Eisenbahnstraße 56 in Freiburg, eine Wertanalyse über das Anwesen Basler Straße 58 anfertigen lassen. Ausweislich dieser Wertanalyse kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass unter Ansatz einer Hotelnutzung sowie einer alternativen Betrachtung studentischem Wohnen ein Marktwert zwischen 1,45 und 1,55 Mio. € angemessen ist. Nach dem Sachwertverfahren hat der Gutachter zum aktuellen Wertermittlungstichtag einen Wert von 1,657 Mio. € ermittelt.

Unter Zugrundelegung der im Gutachten bei der Ertragswertermittlung verwendeten Parameter und einem Mietansatz von rd. 13.000 € monatlich ergibt sich ein Ertragswert für die Immobilie in Höhe von rd. 1,685 Mio. €.

Mit dem Eigentümer wurde auf der Basis des vom Gutachter ermittelten Sachwertes in Höhe von 1,657 Mio. € verhandelt. Er hat seine Bereitschaft erklärt, das Anwesen zu diesem Kaufpreis an die Stadt zu veräußern. Dem Eigentümer wurde von der Stadt ein diesbezügliches Kaufangebot unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeinderätlichen Gremien unterbreitet.

Neben dem Kaufpreis - bzw. einer alternativen Anmietung - entstünden zusätzliche Kosten, will man das Hotel künftig als Flüchtlingswohnheim betreiben. Notwendig sind u. a.

- auf die Branddirektion aufgeschaltete Brandmeldeanlage;
- 2. baulicher Rettungsweg;
- notwendige weitere feuerpolizeiliche Maßnahmen wie z. B. F 30 - Elemente etc.;
- Einrichtung mindestens einer Etagenküche.

Lt. Kostenvoranschlag des beauftragten Architekturbüros belaufen sich die Ertüchtigungskosten auf rd. 350.000,00 €.

• **Neubauten in Systembauweise**

Die erneute Erhöhung der Zuweisungszahlen hat zur Folge, dass die bisherigen Prämissen bei der Flüchtlingsunterbringung überdacht und angepasst werden müssen. Konkret bedeutet dies eine Modifizierung der maximalen Standortgröße. War bislang bei neuen Standorten eine Platzkapazität von max. 70 Plätzen vorgesehen, wird nun empfohlen, neben den genannten Standorten mindestens zwei bis drei weitere größere Standorte in Systembauweise zu planen. Die diesbezüglichen Flächen sind im weiteren Verfahren noch festzulegen (vgl. Ziffer 3).

Zur Schließung der Versorgungslücke in 2015 muss mindestens einer dieser Standorte noch im laufenden Jahr verwirklicht werden. Die Kosten hängen vom Realisierungszeitpunkt und den zur Verfügung stehenden Flächen ab und können derzeit nur grob geschätzt werden. Hilfsweise wird von einem Betrag von 900.000,00 € p.a. auszugehen sein. Außerdem fallen

138.000,00 € für den zusätzlichen Mietaufwand aufgrund der neu anzumietenden Gebäude an.

Der Neubau erfolgt auf der Basis eines Mietkaufes. Grund hierfür ist, dass die Stadt in Abhängigkeit hinsichtlich der

- Verfügbarkeit
- Verwendungsinteresse
- Nutzungslaufzeit

zum Zeitpunkt der Erstellung nicht festgelegt ist. Die Mietkaufoption lässt künftige Nutzungsänderungen so zu, z. B. Neuordnung einer Baufläche.

Der Mietkauf unterliegt regelmäßig den Vorschriften der VOL und wird ausgeschrieben, so dass auch hier das Wirtschaftlichkeitsprinzip Anwendung findet.

4.3 Obere Schneebergstraße 51 (Kaiservilla)

Die vom Gemeinderat befürwortete schulische Nutzung der städtischen Liegenschaft Obere Schneebergstraße 51 (Drucksache G-14/071) wird aufgrund einer anderweitigen Standortentscheidung des Betreibers, der WIESE Kinder- und Jugendhilfe GmbH, nicht weiter verfolgt.

Die Verwaltung hat deshalb die Liegenschaft auf Tauglichkeit zur Unterbringung von Flüchtlingen geprüft. Eine vom GMF in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass im Bestand (Haupthaus plus Nebengebäude) durch Instandsetzung und Umbau ca. 45 Bewohner bzw. Bewohnerinnen untergebracht werden könnten. Die diesbezüglichen Kosten betragen ca. 500.000,00 €.

Aufgrund der überdurchschnittlich guten Lage mitten in einem Wohngebiet, der Einfriedung durch Hecken und Zaun sowie der Weitläufigkeit der Fläche bietet sich die Fläche für die Nutzung durch Familien an. Nach der Sanierung bzw. dem Umbau erfolgt deshalb eine gezielte Belegung mit Familien durch Umbelegung im Bestand bzw. durch neu zugewiesene Familien.

Da sich das Gebiet grundsätzlich auch für Wohnbauzwecke eignet, wird in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Flüchtlingszuweisung perspektivisch nach Ablauf von 5 Jahren eine Entwicklung des Gesamtareals zur Wohnnutzung angestrebt.

5. Änderung der Hauptsatzung

Die bestehende krisenhafte Versorgungssituation sowie die angespannte Situation auf dem Freiburger Immobilienmarkt erfordern ein effektives und reaktions schnelles Unterkunftsmanagement.

Bei der Anmietung, dem Ankauf und den damit verbundenen investiven Aufwendungen zur Flüchtlingsunterbringung können sich jedoch im Einzelfall komplexe Fragen der Zuständigkeitsabgrenzung stellen. Zur klaren Abgrenzung der Zuständigkeiten von Oberbürgermeister und Gemeinderat in der Flüchtlingsunterbringung schlägt die Verwaltung daher vor, eine Änderung der Hauptsatzung herbeizuführen.

Hierdurch wird die erforderliche Zuständigkeitsklarheit für die Anwender geschaffen und damit sichergestellt, dass die notwendigen Entscheidungen zur Unterbringung von Flüchtlingen kurzfristig getroffen werden können.

5.1 Rechtliche Ausgangssituation

Die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen ist gemäß § 7 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 3 FlüAG und § 15 Abs. 1 Nr. 2 LVwG Aufgabe der Stadt als untere Verwaltungsbehörde. Nach § 15 Abs. 2 LVwG wird diese Aufgabe vom Oberbürgermeister als Pflichtaufgabe nach Weisung erledigt. Die Verwaltung erfüllt hier eine Landesaufgabe und unterliegt somit der Fachaufsicht und dem unbeschränkten Weisungsrecht der Landesverwaltung (§ 21 LVwG).

Zur Erfüllung dieser weisungsgebundenen Pflichtaufgabe der Flüchtlingsunterbringung kommen dem Oberbürgermeister weitreichende Kompetenzen zu, die grundsätzlich auch die Beschaffung von Immobilien für die Unterbringung sowie die erforderlichen investiven Maßnahmen umfasst. Denn die Errichtung von Liegenschaften zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen in Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften ist nicht nur der Kern dieser Aufgabe (§ 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 FlüAG), sondern sie erschöpft sich zugleich hierin.

Sofern die untere Aufnahmebehörde nicht genügend geeignete Liegenschaften oder Flächen besitzt, kann sie die Flüchtlingsunterbringung nämlich allein durch die Beschaffung von Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie deren Ertüchtigung mittels notwendiger Umbauten erfüllen. Diese Maßnahmen dienen daher ganz unmittelbar der Aufgabenerfüllung und liegen somit grundsätzlich in der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters. Andernfalls würde diese Kompetenz genau wie das ihr gegenüber stehende Weisungsrecht der Aufsichtsbehörde leer laufen.

Diese weitreichende Kompetenz des Oberbürgermeisters im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung führt insoweit zu komplexen Zuständigkeitsfragen, als Anmietung und Ankauf von Liegenschaften üblicherweise eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde darstellen und dieser Grundsatz durch die speziellen Regelungen des FlüAG auch nicht vollständig aufgehoben wird: beispielsweise stellt der Grunderwerb eine Vorstufe zur Errichtung einer Unterkunft dar und hat auch nach Beendigung der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt; er dürfte somit nicht mehr von der Pflichtaufgabe der Flüchtlingsunterbringung nach dem FlüAG gedeckt sein.

Um ein effektives und zugleich rechtssicheres Handeln der Verwaltung auch in Krisensituationen sicherzustellen, schlägt die Verwaltung eine klärende Zuständigkeitsregelung in der Hauptsatzung zu diesem Bereich vor (siehe Ziffer 5.2), die auf das bewährte Instrument von angemessenen Wertgrenzen zurückgreift.

5.2 Satzung zur Änderung der Hauptsatzung

Vor dem unter Ziffer 5.1 genannten Hintergrund hat die Verwaltung den Vorschlag erarbeitet, die Hauptsatzung um einen § 15a (Zuständigkeit des Oberbürgermeisters bei der vorläufigen Flüchtlingsunterbringung) mit folgendem Inhalt zu erweitern:

Zur Sicherstellung der vorläufigen Flüchtlingsunterbringung fallen in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters

1. der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen zur vorläufigen Flüchtlingsunterbringung, bei denen jeweils ein jährliches Nutzungsentgelt von 750.000,00 € nicht überschritten wird, sowie die Bewilligung von über- bzw. außerplanmäßigen Aufwendungen für Mietverträge bis zu dieser Höhe;
2. notwendige Umbaukosten der gemäß Ziff. 1 angemieteten Immobilien von max. 1 Mio. € je Objekt sowie die Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Auszahlungen bzw. die Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen in dieser Höhe im Rahmen des in der Haushaltssatzung festgesetzten Gesamtbetrages.
3. Bei einer Überschreitung dieser Wertgrenzen und für den Ankauf von Grundstücken und Immobilien verbleibt es bei den allgemeinen Regelungen in dieser Satzung.

Die entsprechende Satzung zur Änderung der Hauptsatzung ist dieser Drucksache als Anlage 2 beigefügt.

Mit dieser Regelung werden die Zuständigkeiten des Oberbürgermeisters und des Gemeinderats sowie die daraus resultierenden Haushaltskompetenzen klar umgrenzt. Der Vorschlag trägt sowohl dem Interesse der effektiven Aufgabenerfüllung als auch der Kompetenzzwahrung des Gemeinderats in Vermögensfragen ausgewogen Rechnung und berücksichtigt, dass Entscheidungen insbesondere für die Anmietung von Liegenschaften zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft angesichts der krisenhaften Unterbringungssituation und des knappen Angebots auf dem Freiburger Immobilienmarkt häufig kurzfristig getroffen werden müssen.

6. Kosten für die Maßnahmen

Die in dieser Drucksache genannten Maßnahmen in 2015 verursachen folgende Kosten (in €):

Schaubild 2:

Standort	Anzahl WHP	Kaltmiete p.a.	einmalige Umbaukosten	Kaufpreiszahlungen	Abschreibungen (Nutzungsdauer 20 Jahre) *
Kaiserstuhlstr. 12	100	492.000,00	-	-	
Lörracher Str. 45 (Haberstroh-Gebäude)	80	176.844,60	450.000,00	-	22.500,00
Bötzingen Str. 50, Vorderhausobjekt	100 (+100 Notfallplanung)	480.000,00	-	-	
Basler Str. 58 (Hotel Sonne)	50	-	350.000,00	1.657.000,00	100.350,00
Obere Schneeburgstr. 51 (Kaiservilla)	45	-	500.000,00	-	25.000,00
Containerneubau (in Mietkauf)	300	900.000,00	+ noch nicht bezifferbare Er-schließungskosten	-	
	675	2.048.844,60	1.300.000,00	1.657.000,00	147.850,00

* Bei kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer erhöhen sich die Abschreibungen entsprechend.

Von den 2,049 Mio. € fällt in 2015 ein Teilbetrag je nach Anmietungszeitpunkt der Objekte an. Das Amt für Wohnraumversorgung rechnet für 2015 mit einem Aufwand von 714.000,00 €. Die damit verbundenen zusätzlichen Bewirtschaftungskosten werden aktuell auf 533.000,00 € prognostiziert.

Die Käufe und die Umbaukosten von 2,957 Mio. € werden in **2015** voraussichtlich in voller Höhe anfallen.

Den anfallenden Mehrausgaben können - zeitversetzt in 2015 und 2016 - Mehreinnahmen gegenüber dem Haushaltsplan von ca. 7,160 Mio. € gegenge-rechnet werden.

Die darüber hinaus anfallenden Kosten für bauliche Maßnahmen und Anmie-tungen können aufgrund der noch unklaren Unterbringungsoptionen gegenwärtig noch nicht weiter konkretisiert werden. Die Verwaltung wird dem Gemein-de-rat jedoch jeweils zum 30.04., 31.08. und zum 31.12. parallel zu den jährlichen Finanzberichten über die Versorgungslage der Flüchtlinge sowie über die damit verbundenen Aufwendungen und Investitionskosten berichten.

7. Personal- und Leistungsaufwand

Neben der Notwendigkeit der Erweiterung von Unterbringungsmöglichkeiten wirkt sich die prognostizierte deutliche Zunahme der Flüchtlingszuweisungen auch auf den Personal- und Leistungsaufwand der betroffenen Ämter und Dienststellen aus. Die erforderliche zeitnahe Versorgung der Flüchtlinge verursacht eine sehr hohe Arbeitsbelastung der Sachbearbeiterinnen und Sachbear-beiter.

Die neu einreisenden Flüchtlinge erhalten in aller Regel unmittelbar nach der Zuweisung nach Freiburg Geldleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) durch das Amt für Soziales und Senioren. Bis zu einer grundsätzlich möglichen Überweisung auf Guthabenkonto werden die Leistungen bar ausgezahlt. Hierdurch ist die Anzahl der Vorsprachen und die Auszahlungsdichte insbesondere am Monatsende und bei Neuzuweisungen enorm angewachsen. Die Zahl der zu bearbeitenden neuen Leistungsanträge hat bereits seit 2014 stark zugenommen. Für den Stellenhaushalt wurden im Leistungsbe- reich des ASS 2,0 Stellen bewilligt. Treten die aktuellen Prognosen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge zum Zugang von Erst- und Folgeantragstellern ein, ist nach dem Fallschlüssel von 1:125 für Leistungsfälle nach dem AsylbLG mittelfristig mit zusätzlichem Personalbedarf sowie mit steigendem Leistungsaufwand zu rechnen.

Analog hierzu werden ggf. Anpassungen in den Betreuungsbereichen des Amtes für Wohnraumversorgung notwendig. Dies umfasst den technischen Dienst bzw. die Betreuung der Unterkünfte durch Hausverwalter, die Sozialbetreuung sowie den Bereich der allgemeinen Verwaltung.

Für die technischen Dienste gilt gegenwärtig ein Schlüssel von 1:140 Personen, für alle Betreuungsträger gilt für die Sozialbetreuung gleichermaßen ein Betreuungsschlüssel von 1:100 Personen. Für den Doppelhaushalt 2015/2016 wurden in diesem Bereich 10,5 Stellen (davon 0,5 für Führungsanteile) bewilligt. Bei den technischen Diensten 8,0 Stellen und im Bereich der Wohnheimverwaltung 1,5 Stellen. Sowohl im Bereich der Sozialbetreuung als auch bei den Hausmeister/innen wird das Personal sukzessive eingestellt.

Darüber hinaus führt die aktuell deutlich ansteigende Zahl von Flüchtlingen zwangsläufig dazu, dass Aufgaben im Querschnitt (Personal, Finanzen, Controlling, Administration usw.) ebenfalls massiv zunehmen. Bislang wurde hier von personeller Aufstockung abgesehen. Bereits jetzt zeigt sich, dass durch die gestiegenen Flüchtlingszahlen eine deutliche Mehrbelastung der betroffenen Fachbereiche erfolgt.

In welchem Gesamtumfang nachzusteuern ist, hängt von der weiteren Entwicklung ab.

8. Kostenerstattung

Das Land Baden-Württemberg erstattet für die Unterbringung von Flüchtlingen in vorläufiger Unterbringung einmalig 13.260,00 € je aufgenommenen Person.

Mit dieser einmaligen Pauschale werden seitens des Landes alle mit der Unterbringung zusammenhängenden Kosten (inklusive Bewirtschaftungskosten, Leistungs- und Krankenausgaben) abgegolten, was jedoch nicht umfänglich alle tatsächlich entstehenden Kosten abdeckt.

Die Zahlung der Erstattung seitens des Landes erfolgt jeweils 6 Monate nach Aufnahme der Personen in die vorläufige Unterbringung. Hierfür wurden im Rahmen der Haushaltsplanungen für 2015 Erstattungen in Höhe von 7.495.500,00 € veranschlagt. Die prognostizierten Erstattungen aufgrund der erhöhten Zuweisungen belaufen sich nach derzeitigem Stand auf 9.961.860,00 €.

In einem gemeinsamen Beschluss der Bundeskanzlerin und der Ministerpräsidentinnen und -präsidenten vom 18.06.2015 haben sich Bund und Länder darauf geeinigt, dass sich der Bund ab 2016 strukturell und dauerhaft an den gesamtstaatlichen Kosten, die im Zusammenhang mit der Zahl der schutzbedürftigen Asylbewerber und Flüchtlinge entstehen, beteiligen. Details hierzu sollen im Herbst 2015 geregelt werden. Zudem wurde beschlossen, die pauschalen Hilfen des Bundes für Länder und Kommunen aus dem Jahr 2016 auf das Jahr 2015 vorzuziehen. Ob bzw. welche konkreten Einnahmeverbesserungen dies für die Stadt Freiburg zur Folge hat, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht einschätzen. Die Verwaltung wird hierüber im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung gemäß Ziffer 6 informieren.

9. Fortgang

Sofern die Zuweisungen von Flüchtlingen auch im kommenden Jahr 2016 in dieser Dimension erfolgen, müssen die Anstrengungen erneut forciert werden und zwar vor dem Hintergrund der Flächenknappheit, der Genehmigungsrestriktionen sowie des fehlenden Wohnungsangebotes in der Stadt.

Hinzu kommt die ab 01.01.2016 vom Land beschlossene Erhöhung der durchschnittlichen Quadratmeterzahl pro Bewohner/in. Hiernach wird verbindlich die durchschnittliche Wohn- und Schlafräumfläche von 4,5 m² auf 7 m² steigen.

Diese Steigerung in 2016 um etwa 55,6 % und die jetzige Erhöhung der Zuweisungen um 53,3 % werden sich sowohl im Flächenverbrauch, den laufenden Aufwendungen als auch bei den investiven Auszahlungen auswirken.

10. Einrichtung einer Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge durch das Land Baden-Württemberg

Die Verhandlungen zwischen der Stadt Freiburg und dem Land Baden-Württemberg über die Einrichtung einer Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge auf dem Gelände der ehemaligen Polizeiakademie konnten bisher nicht zu einem Abschluss gebracht werden.

Die Verwaltung hat die Fraktionen im Rahmen eines Fraktionsgespräches am 19.06.2015 über den aktuellen Verhandlungsstand informiert.

Des Weiteren hat das Regierungspräsidium (RP) Freiburg die Stadt am 24.06.2015 erstmals darüber informiert, dass Vorbereitungen für eine sog. bedarfsorientierte Erstaufnahmestelle (BEA) auf dem Sportplatz der Polizeiakademie in Freiburg getroffen werden. Das Regierungspräsidium (RP) hat als Übergangslösung bereits in Villingen-Schwenningen eine BEA mit 200 Plätzen eingerichtet. Aufgrund der massiv gestiegenen Flüchtlingszahlen soll nun ergänzend hierzu bis zur Eröffnung der für Ende 2016 geplanten Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge (LEA) auf dem Gelände der Polizeiakademie eine BEA in Freiburg eingerichtet werden. Am 25.06.2015 fand hierzu auf Einladung des RP ein erstes Abstimmungsgespräch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung statt.

Es ist geplant, so schnell wie möglich die Unterkünfte für ca. 300 Personen zu schaffen. Es wird von einer Fläche je Flüchtling von 7 m² ausgegangen, wobei in Notfällen analog den LEAs die doppelte Anzahl von Flüchtlingen untergebracht werden kann. Die BEA soll in sechs bis acht Wochen bezugsfähig sein. Wann genau die ersten Flüchtlinge aufgenommen werden können, hängt davon ab, wie schnell es gelingt, geeignete Unterkünfte herzurichten. Denkbar sind sowohl Traglufthallen als auch Containerlösungen oder eine Kombination.

In einem Telefonat zwischen dem Staatssekretär und dem Oberbürgermeister am 25.06.2015 konnten vom Land sowohl Zusagen zur Sozialbetreuung, als auch zur Entbindung von der Aufnahmeverpflichtung erreicht werden.

11. Fazit

Wie andere deutsche Städte auch, befindet sich auch Freiburg bei der Versorgung der Flüchtlinge in einer ständig angespannten Situation, die die Kommune unter einen hohen Umsetzungsdruck setzt. Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt in Freiburg so angespannt, dass sich auch in absehbarer Zeit die Versorgungslage - namentlich der Flüchtlinge - nicht entspannen wird.

Aufgrund der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse (vergleiche hierzu Drucksachen G-15/024 und G-15/024.1) muss vom Gegenteil ausgegangen werden.

Unabdingbar ist deshalb, zusätzliche Finanzmittel bereitzustellen, um die Versorgung dieser Zielgruppe auch für 2016 sicherzustellen. Der anzunehmende Bedarf an Unterkunftsplätzen wird, bei Eintreffen der aktuell vorliegenden Prognose des BAMF, bei 1.380 Unterkunftsplätzen in 2016 liegen. Ob die hierfür im Doppelhaushalt eingeplanten Mittel ausreichen, muss derzeit bezweifelt werden.

Ansprechpersonen sind Herr Hein, Amt für Wohnraumversorgung, Tel.: 0761/201-3200, sowie Herr Meder, Büro des Bürgermeisters von Kirchbach, Tel.: 0761/201-3010.