

Beschlussvorlage

zu Punkt 4. für die öffentliche Sitzung des Amtsausschusses (Amt Eiderkanal) am Dienstag, 30. Juni 2015

Beratung und Beschlussfassung über die Unterbringung von Flüchtlingen

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Das Amt Eiderkanal wird in diesem Jahr 80 Flüchtlinge zur Unterbringung zugewiesen bekommen. 32 Flüchtlinge sind im Amtsgebiet bereits untergebracht. Für das kommende Jahr steht die zugewiesene Quote noch nicht fest, es ist aber mit ähnlichen Zahlen zu rechnen.

Es wird zunehmend schwierig auf dem freien Wohnungsmarkt hierfür passenden Wohnraum zu akquirieren. Es ist daher notwendig, an dieser Stelle tätig zu werden und Konzepte für die Unterbringung von Flüchtlingen zu entwickeln.

Da es weiterhin politischer Wille ist, Flüchtlinge möglichst dezentral unter zu bringen, wird das Thema stets im Zusammenhang mit der kommunalen Wohnungsbaupolitik insgesamt zu sehen.

Vorentwurf

Der vorliegende Vorentwurf untersucht die Tauglichkeit des Grundstücks Grüner Kamp 36 in Osterrönfeld für die Errichtung eines Wohngebäudes, in dem bis zu 40 Flüchtlinge untergebracht werden können.

Ausgangssituation

Das Grundstück ist derzeit mit einer zweigeschossigen Obdachlosenunterkunft und Fertiggaragen bebaut. Die Garagen stehen leer und sind nicht vermietet. Im Gebäude befinden sich vier Wohnungen, von denen eine bewohnt wird. Das Gebäude ist baufällig, eine Instandsetzung ist unrentierlich.

Baurecht

Das Grundstück befindet sich aufgrund seiner Randlage im Außenbereich. Eine Bauvoranfrage durch das Amt Eiderkanal für die Nutzung als Wohngebäude wurde positiv beschieden.

Entwurf

Der hier vorliegende Entwurf konzipiert ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit flexibel ausbaubaren Wohneinheiten, welches als Flüchtlingsunterkunft für ca. 40 Personen funktioniert, in einer zweiten Phase bis zur Auslastung des Grundstücks erweitert werden kann und welches in einer Nutzungsphase nach Ausbleiben des Bedarfes nach Flüchtlingsunterkunft auf dem freien Wohnungsmarkt als Appartementgebäude angeboten werden kann.

Am Kopf des Gebäudes befindet sich der Haupteingang mit Zugang zum Treppenhaus, einem Standort für einen vor Ort fest etablierten Hausmeister, einem Lagerraum für gespendete Möbel und Ausstattung und einem Gemeinschaftsraum für Schulung, Kinderbetreuung und sonstige Aktivitäten. Hier befindet sich auch eine Technikzentrale, in der Hausanschlüsse für Ver- und Entsorgung, sowie die Heizung untergebracht sind. Die Technikzentrale ist

mit Versorgungskernen verbunden, welche jeweils getrennt abgerechnet werden können und welche bei wechselnden Grundrissen zusammenschaltbar sind.

Die einzelnen Wohnungen sind flexibel ausbaubar. Von der Mindestgröße ca. 20qm bis 80qm und mehr ist alles möglich, ohne die Struktur des Gebäudes zu verändern. Die Erschließung kann ebenfalls wahlweise durch eine Mittelflur, oder von außen erfolgen. In der hier aufgezeigten Variante sind die Appartements im Erdgeschoß kleiner gehalten und werden von außen erschlossen. Die Wohnungen im Obergeschoß sind dann größer und werden durch einen Mittelflur erschlossen. Auch im Obergeschoß befinden sich Nebenräume. Hier angedacht sind ein Büro und ein großer Gemeinschaftsraum.

Die Finanzierung kann durch die Vermietung der entstehenden Wohnungen an Bedarfsgemeinschaften gewährleistet werden. Die Einkünfte hängen nicht von der Anzahl vermieteter Quadratmeter oder der Anzahl Personen ab, sondern von der Unterbringung sogenannter Bedarfsgemeinschaften. Für ein und dieselbe Wohnung, vermietet an zwei Personen, werden unterschiedliche Einkünfte erzielt, je nachdem ob es sich um zwei Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) zu je einer Person oder um einen Haushalt zu zwei Personen handelt.

Mit dem Ziel größtmöglicher Integration sollten die Wohnung von Anfang an auch auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden.

Die im vorliegenden Konzept gewählte Modell Rechnung basiert auf einem geschätztem Mittelwert für die Belegung der Wohnungen und einer Auslastung von 70%.

In einer ersten Phase, beginnend ab sofort, kann mit der Entmietung der Obdachlosenunterkunft begonnen werden. Die Planung mit dem Baugenehmigungsverfahren sollte angesprochen, die Garagen sollten abgerissen werden.

Nach Freigabe des vorzulegenden Entwurfes kann Phase 1 realisiert werden. Die Finanzierung des Vorhabens funktioniert auch mit der Realisierung nur des ersten Bauabschnittes.

Bei Bedarf kann dann die zweite Phase auch bei laufender Nutzung realisiert werden.

Bei späterem Ausbleiben der Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge kann das Gebäude renoviert und mit neuer Ausstattung und aufgewerteten Außenanlagen (PKW Stellplätze) beispielsweise auch als Studentenunterkunft vermarktet werden. Auch eine Nutzung für freie Wohngruppen mit größeren Wohnungstypen ist mit wenig Aufwand realisierbar. Die Leerstandzeiten für Phasen der Umnutzung sind in der Kalkulation bereits berücksichtigt.

Kurzbeschreibung der Nutzungsphasen:

Phase 1

Entmietung der Obdachlosenunterkunft
Neubau Phase 1
Unterkunft für 40 Personen

Eventuell Phase 2

Abbruch Obdachlosenunterkunft
Neubau Phase 2
Unterkunft für dann insgesamt 76 Personen

Eventuell Phase 3

Umnutzung als Studentenappartements
Vermietung von insgesamt:

46 Appartements mit 20qm bis 24qm

oder

22 Appartements mit 24qm
und
12 Appartements mit 40qm

Weiteres Vorgehen

In dieser Sitzung soll über die Beauftragung einer Planung entschieden werden. Nach Vorstellung der Entwurfsplanung und Kontrolle der Kostenfinanzierung soll in der Sitzung des Amtsausschusses am 3. September dann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für ein in zwei Phasen zu realisierendes Gebäude belaufen sich für die Leistungsphasen Vorentwurf und Entwurf auf ca.27.000 Euro. Für das Gesamtvorhaben Flüchtlingswohnen sind 350.000 Euro im Haushalt vorgesehen. Die Planung soll aus diesem Topf finanziert werden. Nach Entscheid über das weitere Vorgehen in der nächsten Sitzung des Amtsausschusses sind ggfls. zusätzlich erforderliche Mittel für die Realisierung im ersten Nachtragshaushalt bereit zu stellen.

3. Beschlussvorschlag:

Der Amtsausschuss ermächtigt den Amtsvorsteher auf Grundlage der vorgestellten Unterlagen eine Entwurfsplanung für ein Wohngebäude mit Gemeinschaftsräumen zu beauftragen, welches in zwei Phasen realisiert werden kann und in einer ersten Ausbauvariante für die Unterbringung von 40 Flüchtlingen geeignet ist.

Im Auftrage

gez.
Nils Eichberg

Anlage(n):

Modellentwurf Phase 1 und 2 mit Kostenfinanzierungsbeispiel