



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8550/1 öff	Sachbearbeitung: Daniela Wucher AZ: - DW/DW	28.11.2023
Gremium Gemeinderat 14.12.2023	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

Beschlussvorlage

Flüchtlingsunterbringung

Hier: Förderzusage und Bau einer dreistöckigen Unterkunft in der Hülbener Straße

I. Beschlussantrag

1. Der Neubau zur Unterbringung von Geflüchteten wird dreistöckig realisiert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Ausschreibung der Planungsleistungen vorzubereiten.

II. Finanzielle Auswirkungen

Ergänzend zur Vorlage GR-Drucksache 8550 öff. vom 24.10.2023:

Die finanziellen Auswirkungen beruhen aktuell auf sorgsamem Schätzungen. Da es für ein weiteres Gebäude zur Unterbringung von Geflüchteten in der Hülbener Str. noch keine Planungen gibt, wurde für die Berechnung das bestehende Gebäude am Standort herangezogen. Die genauen Baukosten können erst im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens ermittelt werden.

Beim Bau eines dreistöckigen Gebäudes mit geschätzten 876 m² Wohnfläche wäre eine Unterbringung der Geflüchteten für die Gemeinde nach aktueller Kostenschätzung kostenneutral möglich. Die nach § 22 Absatz 1 Sozialgesetzbuch (SGB) zweites Buch (II) geforderten „angemessene Kosten zur Unterkunft“, welche im Zuwendungsbescheid vom 22. November 2023 als Voraussetzung gelten, könnten hier voraussichtlich eingehalten werden. Die künftige Kaltmiete für das Gebäude würde zwischen 9,01 und 9,51 Euro /m² liegen (vgl. Anlage – Angemessene Unterkunftskosten nach § 22 SGB II vom Landratsamt Reutlingen).

Beim Bau eines zweistöckigen Gebäudes mit geschätzten 584 m² Wohnfläche wäre dies nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich. Die „angemessenen Kosten der Unterbringung“ nach § 22 Abs. 1 SGB II würden hier überschritten. Die künftige Kaltmiete für das Gebäude bei einer zweistöckigen Bauweise läge hier zwischen 12,12 und 12,61 Euro /m². Somit wären für das Gebäude nicht alle Kosten voll ansatzfähig. Ein jährlicher Abmangel zwischen 21.000 und 25.000 € würde bei der Gemeinde für die Unterbringung verbleiben.

III. Sachverhalt

In der Vorlage 8550 öff. vom 24.10.2023 die dem Gemeinderat am 23.11.2023 zur Beschlussfassung vorlag, wurde bereits die dringende Notwendigkeit des Vorhabens erläutert. In der Sitzung am 23.11.2023 wurde vom Gemeinderat auch der Neubau einer Unterbringung für Geflüchtete in der Hülbener Straße beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt lag noch kein Zuwendungsbescheid der L-Bank vor.

Erfreulicherweise, konnte von der Gemeinde ein Antrag auf Zuschuss aus dem Wohnförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ erfolgreich gestellt werden. Mit Zuwendungsbescheid vom 22. November 2023 wurde der Gemeinde Dettingen eine Förderung in Höhe von 788.400 Euro (bei modularer Bauweise: 657.000 Euro) zugesagt.

Die endgültige Zuwendungshöhe wird erst nachträglich auf Grundlage des Verwendungsnachweises ermittelt. Diese hängt von der geschaffenen Wohnfläche und den nachgewiesenen Kosten ab. Eine Überschreitung des Zuwendungsbetrages ist jedoch nicht mehr möglich. Deshalb wurde von der Gemeinde bei der Antragstellung eine maximale Förderung angestrebt. Die Förderung kann auf Grund der Bauweise oder der Schaffung von weniger Wohnraum (z.B. beim Bau eines zweistöckigen Gebäudes) entsprechend bis zu einem Betrag von rd. 400.000 Euro absinken.

Die Zuwendung ist zweckgebunden. Mit ihr verbunden sind seitens der Gemeinde verschiedene Verpflichtungen gegenüber dem Zuwendungsgeber. Die wichtigsten werden hier in Kürze aufgezählt:

- Zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit ist der entstandene Wohnraum zwingend für die Unterbringung von Geflüchteten zu nutzen.
- die Gemeinde verpflichtet sich dazu das Gebäude 20 Jahre in Ihrem Eigentum zu halten
- Die Wohnungen müssen die Mindeststandards zur Unterbringung von Geflüchteten erfüllen
- Mit der Baumaßnahme muss bis spätestens 24.08.2024 begonnen werden – Spatenstich
- Die Baumaßnahme muss bis zum 31.10.2025 vollständig abgeschlossen sein.

- Die künftige Nutzungsentschädigung darf die „angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Absatz 1 Sozialgesetzbuch (SGB) zweites Buch (II) nicht übersteigen (Anlage – Aktuelle Sätze – Landkreis Reutlingen)

Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sind Bestandteil des Förderbescheides.

Unabhängig davon sind bei der Umsetzung der Baumaßnahme die vergaberechtlichen und energetischen Vorschriften für die Baumaßnahme einzuhalten.

Aktuell ist noch zu klären, ob ein zwei- oder dreistöckiges Gebäude realisiert werden soll.

Bei Erstellung der Vorlage am 24.10.2023 war noch nicht bekannt, dass bei einer Einwerbung des Zuschusses die Nutzungsentschädigung (bzw. die Kaltmiete in der Nutzungsentschädigung) einer Obergrenze unterliegt. Die vom Landkreis veröffentlichten Sätze sind als Anlage beigefügt.

Aus städtebaulicher Sicht, wäre ein zweistöckiges Gebäude wünschenswert, die Verwaltung empfiehlt aus wirtschaftlicher Sicht jedoch dringend ein dreistöckiges Gebäude:

Wirtschaftlichkeit

Ein weiteres Stockwerk beim Bau eines Gebäudes ist vergleichsweise kostengünstig zu erhalten. Die Baukosten würden sich nach aktuellen Schätzungen lediglich um rd. 350.000 Euro erhöhen. Abzüglich des höheren Zuschusses würde rd. 290 m² zusätzliche Wohnfläche für Mehrkosten in Höhe von rd. 131.000 Euro generiert werden.

Dies ist weitgehend auf den Effekt zurückzuführen, dass Kosten für die innere Erschließung des Grundstücks, die Außenanlagen etc. sich durch den Bau eines weiteren Stockwerkes nur geringfügig erhöhen und diese anschließend auf mehr m²/Wohnfläche verteilt werden können.

Die Baukosten könnten in voller Höhe durch die zu vereinnahmende Nutzungsentschädigung ausgeglichen werden (bei einem zweistöckigen Gebäude wäre dies nicht der Fall (siehe finanzielle Auswirkungen).

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt spricht aus Sicht der Verwaltung folgender weiterer positive Aspekte für den Bau eines dreistöckigen Gebäudes.

Schaffung von mehr Wohnraum in Dettingen

Auch wenn es sich beim Bau der Unterkunft für die Dauer von 10 Jahren zunächst um zweckgebundenen Wohnraum handelt, verhindert dieser eine weitere Verschärfung der angespannten Wohnsituation innerhalb der Gemeinde Dettingen. Da die Gemeinde zur

Unterbringung Geflüchteter verpflichtet ist und der Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete steigt, müsste dieser Wohnraum anderweitig zur Verfügung gestellt werden.

Verkürzt bedeutet dies, dass weitere Wohnungen von Dritten (privat) angemietet werden müssten. Sofern die Gemeinde am Wohnungsmarkt Wohnungen anmieten könnte, würden diese dem privaten Wohnungsmarkt entzogen. Ein Anstieg bei der Unterbringung von Obdachlosen ist dadurch sehr wahrscheinlich. Dies ist auch eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass zur Lösung des Problems von der Gemeinde zeitnah weiterer Wohnraum geschaffen werden müsste oder sich die Lage am Wohnungsmarkt verschärft.

Um hier für die kommenden Monate bedacht zu agieren und personelle Ressourcen bei der Akquise von Wohnraum oder beim Bau eines weiteren Gebäudes zu sparen, empfiehlt die Verwaltung dreistöckig zu bauen und dem Beschlussantrag zuzustimmen.

Anlage:

- Angemessene Unterkunftskosten nach § 22 SGB II vom Landratsamt Reutlingen