**Stadt Bergisch Gladbach**
**Der Bürgermeister**
Federführender Fachbereich
**Finanzen**

# Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0330/2019**
**öffentlich**

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|---|---|---|
| Haupt- und Finanzausschuss | 02.07.2019 | zur Kenntnis |
| Rat der Stadt Bergisch Gladbach | 09.07.2019 | zur Kenntnis |

## Tagesordnungspunkt

## Sachstand zur Finanzierung der Flüchtlingsunterbringung

## Inhalt der Mitteilung

Im Folgenden werden der aktuelle Sachstand zum Thema Finanzierung der Flüchtlingsunterbringung in Bergisch Gladbach mit dem Schwerpunkt der drei großen aufzugebenden Standorte dargestellt und bei dieser Gelegenheit auch die aktuellen und vergangenen Kosten beleuchtet.

Während andere Städte in der Hochphase der Flüchtlingszuweisungen in den Jahren 2015 und 2016 zum Teil auf ohnehin leerstehende Gebäudekomplexe, leerstehende Kasernen oder ähnliche brauchbare Optionen zurückgreifen konnten, gab es diese Möglichkeiten in Bergisch Gladbach leider nicht.
Die in der ersten Not in Bergisch Gladbach und zum Teil auch mittel- oder sogar langfristig in anderen Städten gewählte Nutzung von Turnhallen oder sogar Schulgebäuden kam in Bergisch Gladbach nicht langfristig in Betracht.

Da der Flüchtlingszustrom weder über freien Bestands-Wohnraum noch über Neubauten (aus Zeit- und Grundstücksmangel) abgedeckt werden konnte und sich die Stadt Bergisch Gladbach menschenwürdige Zustände ab Ankunft als Ziel gesetzt hatte, blieb nur die Möglichkeit von großen Standorten auf freien Flächen.

Rechtliche Grundlage hierfür war die damals neu eingeführten Sonderregelung des § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB, wonach auf längstens drei Jahre befristet die Errichtung einer mobilen Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zugelassen werden kann, auch wenn – wie in diesem Fall – die Grundzüge der Planung berührt werden (also eigentlich ein B-Plan hätte aufgestellt werden müssen). An den aktuellen Standorten noch Baurecht zu schaffen ist nicht möglich, da sie im FNP als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind und eine Bebauung (z.B. auch mit sozialem Wohnungsbau) somit ausgeschlossen ist. Die

Regelung zur Befristung auf drei Jahre bezieht sich auf die Nutzungsdauer, läuft also im Regelfall erst ab Belegung und nicht ab der Genehmigung.

Auf dieser Basis entstanden in Bergisch Gladbach (zusätzlich zu Anmietungen von privatem Wohnraum und der Nutzung von Eigentum der Stadt) drei große Standorte mit folgenden Rahmenbedingungen:

| **Standorte** | **Paffrath** | **Katterbach** | **Lückerath** |
|---|---|---|---|
| Grundstück | Eigentum | Eigentum | Anmietung |
| Bebauung | Container | Leichtbauhallen | Container |
| Anzahl | 170 (max.) | 1 x groß / 2 x klein | 310 (max.) |
| Anschaffungskosten | Rd. 3,7 Mio. € | Rd. 1,4 Mio. € | Rd. 5,3 Mio. € |
| Bezug | Juni 2016 | Oktober 2016 | Mai 2017 |
| Befristungsende | Juni 2019 | Oktober 2019 | Mai 2020 |

Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten der Unterkünfte selbst (Container beispielsweise waren zu dieser Zeit sehr knapp und somit teuer, da der Bedarf überregional gleichzeitig überproportional in die Höhe geschossen war) und den notwendigen Infrastrukturkosten (befestigte Flächen, Zuwegungen, Ver- und Entsorgung).

Die Stadt Bergisch Gladbach hat zur Unterbringung von Flüchtlingen in verschiedenen Objekten seitens der NRW-Bank zinssubventionierte Darlehen (0% p.a.) in Höhe von insgesamt 2.486.000 Euro erhalten. Es handelte sich um:

| Objekt | Betrag (Euro) |
|---|---:|
| Katterbach | 1.348.812 |
| Taubenstraße | 500.000 |
| Haus Pohle | 464.000 |
| IGP | 173.188 |

Der NRW-Bank wurde mitgeteilt, dass die geförderten Objekte ggf. für (andere) pflichtige Aufgaben der Stadt Bergisch Gladbach genutzt werden. Dies wurde von der NRW-Bank stillschweigend zur Kenntnis genommen. Eine Forderung der Bank auf vorzeitige Rückführung der Darlehen ist bis dato nicht erfolgt.

Das Objekt Katterbach wird als Reservestandort zur Flüchtlingsunterbringung weiter vorgehalten. Auf dem Grundstück Haus Pohle entsteht ein Feuerwehrgerätehaus. Wie mit den Tranchen für IGP und Taubenstraße umzugehen ist, wird in Kürze in einem Gespräch mit Vertretern der NRW-Bank erörtert.

Zu den einmaligen Anschaffungskosten kamen in der Folge laufende Kosten für Betreuung, Reinigung und Sicherheitsdienste.

Insgesamt sind für 2018 (Beispieljahr gewählt aufgrund FDP-Anfrage vom 01.04.2019) die folgenden Kosten angefallen:

| **Standorte** | **Großstandorte** | **komplett angemietete Objekte** | **privater Wohnungsmarkt** |
|---|---|---|---|
| Miete | rd. 147 T€ | rd. 1,4 Mio.€ | rd. 864 T€ |
| Betreuung | rd. 745 T€ | rd. 293 T€ | 0 € |
| Reinigung | rd. 77 T€ | rd. 90 T€ | 0 € |
| Sicherheit | rd. 751 T€ | rd. 575 T€ | 0 € |

*[Tabelle auf Basis von Hochrechnungen der Ausschreibungsergebnisse in 2018]*

Hinzu kommen die ausgezahlten Regelleistungen aus denen z.B. Einkäufe vom entsprechenden Personenkreis selbst bestritten werden müssen. Diese betrugen in 2018 ca. 3,5 Mio. €. Eigene Personalkosten sind in der relevanten Produktgruppe in 2018 in Höhe von rd. 2,2 Mio. € angefallen.

Als Einnahmen stehen den vorgenannten Ausgaben in 2018 rd. 4,1 Mio. € pauschale Erstattungen des Landes, rd. 2,3 Mio. € Nutzungsentschädigung (Jobcenter & Selbstzahler) und rd. 590 T€ Integrationspauschale gegenüber.

Integrationsarbeit findet in ihren verschiedensten Ausprägungen und unterschiedlichsten Finanzierungsstrukturen sowohl durch das DRK als auch durch eigenes Personal (Sozialarbeit) und durch ehrenamtliche Unterstützung aus der Bürgerschaft statt und kann somit nicht mit vertretbarem Rechercheaufwand umfassend beziffert werden.

Die vorläufigen Teilergebnispläne 2018 der drei relevanten Produkte werden als zusätzliche Information an diese Vorlage angehangen. Eine detailliertere Analyse dieser Produkte kann im Rahmen der Umsetzung des Haushaltsbegleitbeschlusses und in der dort angedachten Abstimmung mit der Politik erfolgen.

Eine synoptische Beantwortung des Fragenkatalogs der FDP-Fraktion vom 01.04.2019 wird bis zur Sitzung des HFA nachgereicht.

Da die Flüchtlingszuweisungen u.a. durch europäische Maßnahmen ab 2017 wieder deutlich abnahmen, konnte glücklicherweise auf eine Vollauslastung der Unterkünfte verzichtet werden. Darüber hinaus wurde diese ebenfalls aus Gründen des sozialen Friedens nicht forciert, um möglicherweise einen Standort noch frühzeitiger einsparen zu können.

Durch den reduzierten Flüchtlingszustrom hat sich der Bund mit Unterstützung verschiedener Verbände entschieden, eine ursprünglich in Aussicht gestellte Verlängerung des garantierten drei-Jahres-Zeitraumes aus § 246 BauGB mit dem Ziel zu versagen, dass die Kommunen sich somit um anderen Wohnraum für die Geflüchteten kümmern und hierdurch die Integration vorantreiben sollen.

Dies bedeutet für die Stadt Bergisch Gladbach, dass die drei Standorte nacheinander freizuziehen sind.

Aktuell ist der Standort Paffrath bereits freigezogen, während in Lückerath noch ca. 170 Personen wohnen. Katterbach ist bereits länger leerstehend und wurde zunächst als Reservefläche vorgehalten.

Für das Deutsche Rote Kreuz, den Sicherheitsdienst und vor allem die ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer der Flüchtlingshilfen an den verschiedenen Standorten geht damit eine arbeitsreiche und prägende Zeit zu Ende. Insbesondere bei den ehrenamtlich Engagierten erhofft sich die Stadt aber weiterhin eine Unterstützung bei der Bildung und Betreuung von Wohngemeinschaften und bei der Suche und Anmietung von Wohnraum. Rückmeldungen von Vermietern zeigen, dass diese Unterstützung sehr gerne angenommen wird. Sie ist oftmals ausschlaggebend für die Anmietung von Wohnraum.

Die Betreuung durch Sozialarbeiter bleibt ohnehin bestehen. Sechs Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter sind seitens der Stadtverwaltung für die Betreuung der Menschen zuständig und organisieren gemeinsam mit den städtischen Hausmeistern auch die Umzüge

Aus der Standortaufgabe resultieren insbesondere die folgenden Aufgabenstellungen:

1. Wohnungssuche

Die Suche von privatem Wohnraum ist zunächst – u.a. ergänzt durch ein Neubauprojekt der RBS – recht gut angelaufen. Der Standort in Paffrath konnte über diese Wege nahezu komplett freigezogen werden. Die übrigen Personen sind aus Paffrath nach Lückerath umgezogen.

Mittlerweile gestaltet sich die Vermittlung allerdings deutlich schwieriger, da der Markt offensichtlich gesättigt ist. Es ist also fraglich, ob Lückerath im geforderten Zeitraum komplett freigezogen werden kann, ohne den Reservestandort Katterbach wieder in Betrieb zu nehmen. Die Container von Lückerath nach Katterbach zu schaffen wäre neben der fehlenden Infrastruktur vor Ort allerdings ein enormer Kostenfaktor – und die Lösung erneut auf maximal drei Jahre befristet. Die Nutzung der noch vorhandenen Leichtbauhallen wurde bereits damals für längere Zeiträume aufgrund der fehlenden Privatsphäre ausgeschlossen.

Andere Optionen könnten der soziale Wohnungsbau (selber oder durch die RBS) – was allerdings mindestens aus Zeitgründen und mangelnden Bauplätzen unrealistisch erscheint – oder die Weiternutzung von Lückerath sein. Hierbei würde die drohende Obdachlosigkeit über das fehlende Baurecht gestellt.

2. Sicherung bei Leerstand

Da es aus Erfahrung an und in leerstehenden Container(standorte)n regelmäßig zu Vandalismus kommt, müssen die Standorte bei Leerstand sofort gesichert werden. Während auf den dauerhaften Sicherheitsdienst verzichtet werden kann, bedarf es einer Einzäunung und zumindest noch regelmäßigen Kontrollen durch einen Sicherheitsdienst (insbesondere in der Nacht).

3. Containernutzung bzw. -verkauf

Der Markt für Container ist – im krassen Gegensatz zum Zeitpunkt der Anschaffung – aktuell geprägt von einem völligen Überangebot. Diese Phase abzuwarten ist aufgrund der Abnutzung der Container (bei Leerstand insbesondere durch Witterung) und des zuvor beschriebenen Schutzbedarfes der Container(standorte) keine Option.

Zunächst wurden parallel zur Abfrage von privatem Wohnraum auch die Bedarfe von Containern bei Bürgerschaft und Vereinen über die Pressestelle im Stadtgebiet abgefragt. Hieraus resultiert eine Liste von interessierten Vereinen und Einzelpersonen. Ob diese allerdings in der Lage und bereit sind, einen angemessenen Preis zu zahlen und die Container selber abzuholen, ist noch nicht geklärt. Grundsätzlich besteht auch die Option nach einem entsprechenden Ratsbeschluss Container unter Wert aus Gründen von sozialer Förderung abzugeben. Hierfür müsste allerdings zunächst der Wert bestimmt werden.

Um überhaupt Preise für die Container festlegen zu können, soll nun zunächst der Bestand aus Paffrath in drei Paketen (50 / 50 / 30) über eine Zollauktion versteigert werden. Sobald Preise für die unterschiedlichen Zustandsklassen der Container klar sind, sollen den interessierten Vereinen und Einzelpersonen die Reservecontainer, welche aktuell am Stadion lagern, je nach entsprechendem Ratsbeschluss zu Marktpreisen oder auch vergünstigt angeboten werden.

Aus der Erfahrung der beiden zuvor beschriebenen Verfahren, soll der Umgang (Preise, Verfahren, Paketgrößen) mit den zu einem späteren Zeitpunkt in Lückerath freiwerdenden Containern abgeleitet werden.

4. Rückbaukosten

Mindestens auf dem angemieteten Grundstück, aber aufgrund der anders festgeschriebenen Nutzungsoptionen eigentlich auch auf den eigenen Grundstücken bedarf es eines kompletten Rückbaus der geschaffenen Infrastruktur (befestigte Flächen, Zuwegungen, Ver- und Entsorgung). Diese Rückbaukosten wurden bisher nur geschätzt.

In Lückerath wird mit dem größten Aufwand in einer Größenordnung von über 1,5 Mio. € gerechnet. In Paffrath und Katterbach ist noch zu klären, in welchem Ausmaß überhaupt Rückbau vorgenommen werden muss. Paffrath wäre aufgrund der geringeren Standortdimension vermutlich etwas günstiger als Lückerath und Katterbach wird auf jeden Fall wesentlich günstiger, da dort lediglich Leichtbauhallen gestanden haben. Für Paffrath und Katterbach liegen die aktuell grob geschätzten Rückbaukosten bei insgesamt 750 T€.

5. Umgang mit Rückbaukosten und Sonderabschreibungen

Aufgrund der Marktlage und des Zustandes der Container wird es so sein, dass sich negative Effekte für den Jahresabschluss des Immobilienbetriebs ergeben (Abwertung der Restbuchwerte und konsumtive Rückbaukosten).

Zum 31.12.2018 betrugen die Restwerte der Standorte rd. 600 T€ in Katterbach, rd. 2,8 Mio. € in Paffrath und rd. 4,4 Mio. € in Lückerath.

Sollten die Belastungen im Immobilienbetrieb zu negativen Jahresergebnissen führen, besteht nach der generellen Absprache mit der Kommunalaufsicht die Pflicht, diese durch einen Verlustausgleich aus dem Kernhaushalt zu erstatten. Noch im Laufe des Monats Juni 2019 werden Gespräche mit der Kommunalaufsicht geführt, um zu verhindern, dass diese Belastung den Kernhaushalt im Jahr des angestrebten Haushaltsausgleichs (2020) trifft.