



KT-Drucks. Nr. 021/2014/1

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

öffentlich

Dezernent

Dr. Richard Sigel
Telefon 07031-6631462
Telefax 07031-6631618
r.sigel@lrabb.de

20.03.2014

**Flüchtlingsunterbringung im Landkreis Böblingen
-Anmietung einer Unterkunft in Sindelfingen**

Mietvertrag Nüßstr. Sindelfingen

I. Vorlage an den

Kreistag
zur Beschlussfassung

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Mietvertrag über die Anmietung des Gebäudes Nüßstraße 5 in Sindelfingen für einen Zeitraum von fünf Jahren abzuschließen.

III. Begründung

Nach den aktuellen Prognosen der Landesregierung ist im Jahr 2014 eine weitere Steigerung der Zugangszahlen von Asylbewerbern und Flüchtlingen zu erwarten. Für das laufende Jahr wird landesweit von einem Zugang von ca. 18.000 Personen ausgegangen. Für den Landkreis Böblingen bedeutet dies, dass er im Jahr 2014 ca. 1.000 Wohnheimplätzen für Flüchtlinge bereithalten muss.

Bei der Berechnung der Unterbringungskapazitäten ist zu berücksichtigen, dass der gesetzliche Wohnraumsanspruch (Wohn- und Schlaflflächen) in den Unterkünften ab 01.01.2016 von bisher 4,5 qm auf künftig 7 qm je Person erhöht wird. Aufgrund einer Übergangsregelung kann in den Wohnheimen bis 31.12.2015 die Belegung noch auf der Basis 4,5 qm erfolgen.

In der Sondersitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 06.02.2014 wurde bereits auf die Problematik der steigenden Zuweisungszahlen vom Land und die daraus resultierenden Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Böblingen zu finden, hingewiesen (siehe KT-Drucksache Nr.005/2014).

Neben der Planung und dem Bau neuer Unterkünfte in Modulbauweise, mit deren Fertigstellung frühestens im vierten Quartal 2014 zu rechnen ist, muss die Verwaltung jede Möglichkeit nutzen, auf dem freien Wohnungsmarkt Unterkünfte anzumieten.

Die von der Verwaltung geplante Anmietung eines geeigneten Gebäudes in Böblingen hat sich leider zerschlagen. Dieses Vorhaben ist, wie auch die geplante Erweiterung der Flüchtlingsunterkunft Sindelfinger Str. 49 - so die Stadtverwaltung Böblingen - mit den Sanierungszielen der maßgeblichen städtebaulichen Satzung nicht vereinbar.

Das dem Landkreis von einem privaten Investor (Projektbau 21 GmbH) in Sindelfingen zur Anmietung auf fünf Jahre angebotene ein Gebäude ist ein ehemaliges Laborgebäude in der Nüßstraße 5. Nach derzeitiger Rechtslage (4,5 m²/Person) könnten dort ca. 200 Flüchtlinge untergebracht werden. Dies würde zu einer spürbaren Entlastung der angespannten Unterbringungssituation im Landkreis Böblingen beitragen.

Die Projektbau 21 GmbH als Eigentümerin hat im September 2013 von der Stadt Sindelfingen bereits die Genehmigung erhalten, das Gebäude in einen Beherbergungsbetrieb umzubauen. Die Firma geht davon aus, dass der Umbau bis Ende August abgeschlossen ist und der Landkreis ab 01.09.2014 anmieten könnte.

Die Stadt Sindelfingen wurde über das Vorhaben im Vorfeld informiert und um Zustimmung gebeten. Im Antwortschreiben der Stadt vom 17.02.2014 wird ausgeführt, dass vor einer Nutzungsänderung des Gebäudes von Labor in eine Flüchtlingsunterkunft statt eine Beherbergungsbetrieb eine Bauvoranfrage bzw. ein Bauantrag nach der Landesbauordnung notwendig sei. Nach überschlägiger Prüfung der Stadt ist dieses Vorhaben nicht zulässig, da der geltende Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt.

Diese Rechtsauffassung wird vom Landkreis nicht geteilt. Die genehmigte Nutzung als Beherbergungsbetrieb unterscheidet sich von der vom Landkreis geplanten Nutzung als Flüchtlingsunterbringung aus Sicht des Landkreises nur marginal. Auch hier gibt es eine regelmäßige Fluktuation der Bewohner. In diesem Gewerbegebiet sind zudem keine sog. störenden Gewerbebetriebe vorhanden, also keine emittierenden oder das Wohnen störende Betriebe. Zudem befinden sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Wohnungen, die baurechtlich genehmigt und vermietet sind. Nach Auffassung der Unteren Bau-

rechtsbehörde des Landratsamtes kann für das Bauvorhaben deshalb eine Befreiung nach § 31, Abs. 2 Nr. 1 BauGB erteilt werden, da Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern und Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Verwaltung beabsichtigt daher das Gebäude anzumieten und auf die Stadt Sindelfingen zugehen, um die Zustimmung zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft an diesem sehr geeigneten Standort zu erhalten.

Zwar ist der Mietpreis für das Objekt mit ca. 730.000,- € p.a. relativ hoch, rechnet man aber die Miet- und Nebenkosten auf Köpfe und Monate um, ist diese Form der Unterbringung billiger, als die derzeit erforderliche Anmietung von Pensionen. Mit dem geplanten Umzug der bisher in Pensionen untergebrachten Personen könnten Kosten in Höhe von ca. 215.000 €/ p.a. eingespart werden.

Die Projektbau 21 GmbH ist bereit, eine Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, wenn das Objekt nicht mehr oder nicht in vollem Umfang als Flüchtlingsunterkunft belegt werden kann. Ebenso ist die Firma bereit, den Mietvertrag aufzuheben, wenn eine rechtskräftige Nutzungsuntersagung der Stadt Sindelfingen als Flüchtlingsunterkunft vorliegen sollte oder das Gebäude mangels Zustimmung der Stadt Sindelfingen nicht als solche genutzt werden kann.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Abschluss des in der Anlage beigefügten Mietvertrages. Trotz einer Vielzahl von Anfragen und untersuchter Objekte gibt es derzeit praktisch keine geeigneten Alternativen auf dem Immobilienmarkt in Böblingen. Die Situation erscheint inzwischen so angespannt, dass bei tatsächlicher Zuweisung der prognostizierten Flüchtlinge und Nichtanmietung und Belegung des Gebäudes in Sindelfingen eine (vorübergehende) Unterbringung von Flüchtlingen in Turn-/Sporthallen nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Die Entscheidung trifft nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs.6 Nr. 8 der Hauptsatzung der Kreistag im Einvernehmen mit dem Landrat.

IV. Finanzielle Auswirkung auf den Kreishaushalt

Für die Anmietung des Gebäudes Nüßstr. 5 in Sindelfingen, in dem 200 Personen untergebracht werden können, beträgt der jährliche Mietpreis 730.000,-- €.

Derzeit gibt es keine Alternative zur Unterbringung der Asyl- und Flüchtlingsbewerber.



Roland Bernhard