

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 385/2020 öffentlich			
Dezernat: II FBL: Herr Rössler AbtL: Herr Zimmermann Verfasser/in: Herr Zimmermann, S.		Mitzeichnungen			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					09.12.2020

TOP	Sachstand Verkauf und Vermietung von 24 Häusern der Flüchtlingsstandorte Am Kirchacker 2 -28 in Bergheim- Quadrath und Zum Fortunabd 1-27 in Bergheim-Niederaußem
------------	--

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt von der Sachstandsdarstellung Kenntnis und bittet die Verwaltung, hinsichtlich der notwendigen Anpassungen der Beschlusslage wie dargelegt zu verfahren.

Erläuterungen:

1. Sachverhalt

A) Sachstand Verkauf: Vor dem Hintergrund der aktuellen Belegungszahlen und der Prognosen zur weiteren Entwicklung von Flüchtlingszahlen sollen die 14 Häuser des Flüchtlingsstandortes Am Kirchacker 2 – 28, 50127 Bergheim an ein Wohnungsunternehmen verkauft werden. Nach Klärung grundlegender versicherungsrechtlicher Fragestellungen , Behebung von Sturmschäden, Klärung von Beitrags- und Stellplatzfragen ect. wurden von der Verwaltung bereits die Verkaufsvorbereitungen eingeleitet. Der Wert der Gebäude wird nun mittels Wertgutachten ermittelt werden, bevor das Veräußerungsverfahren eingeleitet wird.

Der Verkauf sollte nach dem Beschluss des HSPA unter den folgenden Voraussetzungen geschehen, die jetzt teilweise einer Anpassung bedürfen:

a. Das Wohnungsunternehmen muss die leerstehenden Häuser baulich und auf seine Kosten so umwandeln, dass sie den Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Die nach FL Flü geförderten Objekte müssen vorher entsprechend umgewidmet werden (siehe Nr. 5.2 RL Flü und Erlass des MHKBG vom 11.10.2017 „Bedarfsprüfung bei Förderobjekten nach RL Flü und Umwidmung zwecks Nachfolgenutzung nach WFB“). Die Förderzusage weist unter Ziffer 8 aus, dass im Falle eines Eigentumswechsels alle Verpflichtungen, die sich aus der Förderzusage ergeben, auf den Rechtsnachfolger/ Rechtsnachfolgerin übergehen. Es wird daher ein Änderungsbescheid für die Umwandlung in Sozialwohnungen benötigt. Die Kreisstadt Bergheim wird einem potentiellen Käufer bei der Stellung eines entsprechenden Antrags behilflich sein. Bei der Vermietung der Häuser (nach der Umstellung auf die WFB-Modalitäten) ist zu beachten, dass der potentielle Mieter Inhaber eines gültigen Wohnberechtigungsscheins ist. Aufgrund der Wohnfläche i.H.v. 122QM/Haus wären zum Bezug der Häuser nur Familien mit sechs und mehr Personen berechtigt. Zwecks Vermeidung von Wohnungsleerständen ist die Vermietung auch an etwas kleinere Haushalte (fünfköpfig) möglich, was durch die Stadtverwaltung festzustellen ist. Dies wird bei der Ausschreibung berücksichtigt werden. Die Belegungsbindung für

den sozialen Wohnungsbau nach WFB ist gleichermaßen für alle 61 Häuser auf 15 Jahre ab Bewilligung festgelegt. Danach könnten die Häuser analog freifinanzierten Wohnraums bewirtschaftet werden.

b. Die Finanzierung zur Errichtung der Flüchtlingshäuser erfolgte zu 80% über das Projekt „Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber“ nach der Richtlinie RL Flü 2015 des Landes NRW mittels zinsgünstiger Darlehen, die bei einem Verkauf der Häuser entweder von der Kreisstadt Bergheim abgelöst oder von einem potentiellen Erwerber der Immobilien übernommen werden könnten. Durch die Ausschreibung wird dies ins Belieben des Erwerbers gestellt werden.

c. Optional soll die Belegungsbindung für die Nutzung der Häuser als sozialen Wohnungsbau auf insgesamt 30 Jahre verlängert werden können. Hierzu sollen im Rahmen des Verkaufsverfahrens Nebenangebote abgegeben werden können. Sollten diese Nebenangebote aus Sicht der Kreisstadt Bergheim wirtschaftlich sein und den Zuschlag erhalten, ist die Verpflichtung zur 30-jährigen Bindungsfrist im Grundbuch dinglich zu sichern.

d. Eine noch festzulegende Anzahl von Häusern sollte gemäß Beschluss des HSPA vordringlich für kinderreiche Familien aus dem Stadtgebiet Bergheim zur Verfügung stehen. Die Prüfungen der Verwaltung für diesen Teil des Beschlusses haben ergeben, dass die Häuser ausschließlich an solche Familien vermietet werden können, da eine Umwandlung der Häuser in mehrere Wohneinheiten in hohem Maße unwirtschaftlich wäre. Es wird bereits durch eine geeignete Formulierung in der Ausschreibung auch deutlich zu machen sein, dass der lokale Schwerpunkt einer öffentlichen Werbung des künftigen Erwerbers um Mieter möglichst in Bergheim liegen soll.

e. Die Verwendung der übrigen Häuser sollte nach dem Beschluss in Bezug auf die Gruppe der potenziellen Mieter heterogen sein, um eine durchmischte Personenbelegung zu erreichen (z. B. Bereitstellung von Appartements für Rentner, Singles, Wohngemeinschaften von Studenten, anerkannte Flüchtlinge etc.). Hier sollte im Verkaufsverfahren mit potenziellen Käufern abgestimmt werden, inwieweit dies nachhaltig gewährleistet werden kann. Dieser Teil des Beschlusses kann wahrscheinlich von einem potentiellen Käufer nicht umgesetzt werden (s. unter d.), so dass er bei der Ausschreibung relativiert werden muss.

f. Aus rechtlichen Gründen ist gemäß Beschluss des HSPA ein europaweites Wettbewerbsverfahren analog den Vorgaben des EU-Vergaberechts durchzuführen, dessen Modalitäten ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens zu bestimmen sind. Hierzu findet eine vertiefte rechtliche Prüfung der Verwaltung statt, im Falle, dass diese ergibt, dass eine europaweite Ausschreibung nicht vonnöten ist, soll diese dann auch nicht erfolgen.

g. Zur Vermeidung von Bilanzverlusten soll kein Unterwertverkauf stattfinden.

B) Sachstand Vermietung: Weitere sechs Flüchtlingshäuser am Standort Zum Fortunabad sollen gemäß dem Beschluss des HSPA vom 17.10.20 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus unter Inanspruchnahme eines externen Dienstleisters (z. B. Wohnungsbauunternehmen, Facility-Management) vermietet werden. Die Kreisstadt Bergheim hat einen entsprechenden Antrag auf Umwandlung der Flüchtlingsunterkünfte in Sozialwohnungen beim Kreis für die zu vermietenden Objekte bereits gestellt. Die oben unter A) a. genannten Bedingungen für die Vermietung der Häuser gelten auch für die Kreisstadt Bergheim als Vermieter. Eine Vermietung der Häuser wird erst zum Ende des 1. Quartals 2021 möglich, da die für die notwendigen Arbeiten beauftragten Firmen nicht in der Lage sind, die Aufträge zügiger abzuarbeiten.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

entfällt

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Die finanziellen Auswirkungen des Verkaufs der Häuser Am Kirchacker werden dem Ausschuss zu gegebener Zeit mitgeteilt.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

entfällt

6. Bürgerbeteiligung

entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

entfällt