

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                       |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>Kreisstadt Bergheim<br/>Der Bürgermeister</b>                                                                                                                                              |                                                                                                                       | <b>Verantwortliches Dezernat<br/>II</b> |  |  |  | <b>Vorlage Nr.: 440/2019<br/>öffentlich</b> |            |                     |
| FBL: Herr Rössler<br>AbtL: Frau Friedt<br>Verfasser/in: Herr Zimmermann, S.                                                                                                                   |                                                                                                                       | Mitzeichnungen                          |  |  |  |                                             | Beschl.-K. | Nach-<br>haltigkeit |
|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                       | FBL 3                                   |  |  |  |                                             |            |                     |
| <b>Vorgesehene Beratungsfolge</b>                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
| Gremium                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                       |                                         |  |  |  |                                             | Datum      |                     |
| Haupt-, Sozial- u. Personalausschuss                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |                                         |  |  |  |                                             | 12.11.2019 |                     |
| Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt.<br><b>Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.</b> |                                                                                                                       |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
| <b>Haushaltsmäßige Auswirkungen</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                           | Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).                                                           |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                      | für das lfd. Haushaltsjahr                                                                                            |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                           | für Folgejahre                                                                                                        |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                      | Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme. |                                         |  |  |  |                                             |            |                     |

|            |                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP</b> | <b>Weitere Verwendung der Übergangsheime zur Unterbringung von Flüchtlingen</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|

### Beschlussvorschlag

Der Haupt-, Sozial- und Personalausschuss beauftragt die Verwaltung bei der weiteren Verwendung der Flüchtlingsunterkünfte wie folgt vorzugehen:

- a) Die 14 Flüchtlingshäuser am Standort „Am Kirchacker“ sollen im Rahmen eines Vergabeverfahrens veräußert werden. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens kann der Zuschlag auch erteilt werden, wenn die Bindungsfrist für den sozialen Wohnungsbau auf 30 Jahre verlängert wird und dazu wirtschaftliche Angebote vorliegen.
- b) Die sechs Flüchtlingshäuser am Standort „Zum Fortunabad“ sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus unter Inanspruchnahme eines externen Dienstleisters (z. B. Wohnungsbauunternehmen, Facility-Management) vermietet werden.
- c) Ein Verkauf der 41 im Eigentum der Kreisstadt Bergheim verbleibenden Flüchtlingshäuser ist nicht geplant.

### Erläuterungen:

#### 1. Zielsetzung

Herbeiführung einer Entscheidung über die weitere Verwendung der Übergangsheime zur Unterbringung von Flüchtlingen.

#### 2. Sachverhalt

Die Kreisstadt Bergheim errichtete zwecks Unterbringung der ihr zugewiesenen Flüchtlinge in den Jahren 2016/2017 im Stadtgebiet Bergheim 61 Häuser an folgenden Standorten:

|                                                                   |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt. | <b>Abstimmungsergebnis:</b><br><input type="checkbox"/> einstimmig<br>Ja-Stimmen<br>Nein-Stimmen<br>Enthaltungen |
| <input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.  |                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde verändert.  |                                                                                                                  |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Standort „Heerstraße“        | 10 Häuser        |
| Standort „Am Kirchacker“     | 14 Häuser        |
| Standort „Abts-Acker-Straße“ | 10 Häuser        |
| Standort „Zum Fortunabad“    | 27 Häuser        |
|                              | -----            |
| <b>Insgesamt</b>             | <b>61 Häuser</b> |

Die Unterbringungskapazität beträgt maximal 10 Personen pro Haus, somit insgesamt 610 Personen. Aktuell (Stand 17.10.2019) sind die vier Standorte mit insgesamt 312 Personen rechnerisch zu ca. 52 % belegt (ein Haus dient derzeit als Obdachlosenunterkunft; sechs Häuser sind nicht belegt). Der Betrieb und die Unterhaltung aller Flüchtlingshäuser belasten den städtischen Haushalt jährlich mit über 820.000 €.

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. Laut Bewilligungsbescheid des Rhein-Erft-Kreises darf der geförderte Wohnraum ausschließlich von Flüchtlingen im Sinne des Asylverfahrensgesetzes (FlüAG) und für Asylbewerber im Sinne des Asylverfahrensgesetzes (AsylVfg) bewohnt werden. Sofern einzelne Standorte oder Teile der Standorte für den im Bewilligungsbescheid zweckbestimmten Personenkreis nicht mehr benötigt werden, kann die Umstellung auf die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB-Modalitäten) für einzeln zu benennende Häuser erfolgen. Die Belegungsbindung für den sozialen Wohnungsbau ist für alle 61 Häuser auf 15 Jahre festgelegt. Näheres ist dem Schreiben des Ministeriums für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 15.12.2016 (Anlage 1, Seite 4 und 5) zu entnehmen.

Die Zuweisungszahlen für die Zeit vom 01.01.2019 – 31.08.2019 i.H.v. 30 Personen entsprechen nicht mehr denen unter dem Eindruck der Zuweisungszahlen von 2015/2016 prognostizierten lfd. Zugänge i.H.v. 25 Personen/Monat, bzw. 300 Personen/Jahr.

Bereits bei Errichtung der Häuser war geplant, die Häuser in Sozialwohnungen (Wohnberechtigte gemäß Nr. 1.2 WFB i.V.m. § 13 Abs.1 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum- WFNG NRW) umzuwidmen, entweder in Mieteinfamilienhäuser oder nach Umbau in Einzimmerwohnungen für Singles im Erdgeschoss und 3ZKDB-Wohnungen im 1. und 2. OG für Drei- bis Vierpersonenhaushalte. Die Umwandlung geschieht auf Antrag durch den Rhein-Erft-Kreis und ist an sich nicht mit Kosten verbunden. Für die Umwidmung in Mieteinfamilienhäuser ist aufgrund des Zustandes der bewohnten Häuser jedoch mit Renovierungs- und Instandsetzungskosten von ca. 25.000 € pro Haus, für den Umbau in 2 Wohnungen pro Haus mit zusätzlich ca. 95.000 € (in diesem Fall also 120.000 € pro Haus) zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Belegungszahlen und der Prognosen zur weiteren Entwicklung von Flüchtlingszahlen wird nunmehr zur Beschlussfassung gestellt die 14 Häuser am Standort „Am Kirchacker“ an ein Wohnungsunternehmen zu verkaufen. Dafür sollen die aktuell dort wohnenden Personen auf die anderen Standorte umverteilt werden.

Der Verkauf soll unter den folgenden Voraussetzungen geschehen:

- a. Das Wohnungsunternehmen muss die leerstehenden Häuser baulich und auf seine Kosten so umwandeln, dass sie den Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.
- b. Optional soll die Belegungsbindung für die Nutzung der Häuser als sozialen Wohnungsbau auf insgesamt 30 Jahre verlängert werden. Hierzu sollen im Rahmen des Verkaufsverfahrens Nebenangebote abgegeben werden. 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.
- c. Eine noch festzulegende Anzahl von Häusern soll vordringlich für kinderreiche Familien aus dem Stadtgebiet Bergheim zur Verfügung stehen.
- d. Die Verwendung der übrigen Häuser sollte 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.). Das Ziel ist die Vermeidung einer Ghettoisierung. Hier ist im Verkaufsverfahren mit potenziellen Käufern abzustimmen, inwieweit dies nachhaltig gewährleistet werden kann.
- e. Aus rechtlichen Gründen ist ein europaweites Wettbewerbsverfahren analog den Vorgaben des EU-Vergaberechts durchzuführen. Die Modalitäten hierzu sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu bestimmen.
- f. Zur Vermeidung von Bilanzverlusten sollte kein Unterwertverkauf stattfinden.

Das Verkaufsverfahren soll von einem auf diese Materie spezialisierten Anbieter durchgeführt werden, da eine Vielzahl von Vorschriften aus dem EU-Recht, dem Vergaberecht, dem Haushaltsrecht, der Gesetzgebung zum sozialen Wohnungsbau etc. zu berücksichtigen ist. Außerdem besteht so die Möglichkeit einen ggf. höheren Verkaufspreis zu erzielen, da ein spezialisierter Anbieter sich besser mit dem aktuellen Preisgefüge auf dem Wohnungsmarkt und der Kalkulation der Wohnungsbauunternehmen auskennt.

Weiterhin wird zur Beschlussfassung gestellt, die bisher am Standort „Zum Fortunabad“ ungenutzten sechs Häuser ebenfalls in sozialen Wohnraum umzuwandeln und über einen externen Dienstleister (z. B. ein Wohnungsunternehmen, Facility-Management) zu vermieten. Hier gilt das oben gesagte in Bezug auf die Gruppe der potenziellen Mieter ebenso.

Die Umverteilung der in den insgesamt 20 umzuwandelnden Häusern derzeit untergebrachten Personen auf die anderen 41 Häuser führt dort zu einer Belegungsquote von rd. 78 %. Dadurch sind diese Häuser besser ausgelastet und können damit auch weniger Verlust bringend bewirtschaftet werden. Da diese Häuser im Eigentum der Kreisstadt Bergheim verbleiben, könnte je nach Bedarf die Nutzung als sozialer Wohnungsbau auch über die festgelegte Dauer von 15 Jahren erfolgen.

Im Stadtgebiet Bergheim besteht heute schon erheblicher Mangel an preiswertem Wohnraum für Single- und Kleinhaushalte. Durch den Verkauf bzw. Vermietung der 20 Häuser erbringt die Kreisstadt Bergheim ihren Beitrag zur Schaffung von preiswertem Wohnraum.

### **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)**

Der Verkaufserlös für die 14 Häuser am Standort „Am Kirchacker“ wird zur Schuldentilgung und Verstärkung der Liquiditätssituation der Kreisstadt Bergheim genutzt.

Durch Verkauf und Vermietung der 20 Häuser entsteht eine jährliche Haushaltsentlastung bzgl. der lfd. Kosten i.H.v. 359.000 € in der Produktgruppe Flüchtlingshäuser.

Die Vermietung von sechs Häusern belastet den städtischen Haushalt voraussichtlich mit jährlich ca. 15.000 €.

Renovierung und Umbau der Häuser am Standort „Am Kirchacker“ soll dem potenziellen Käufer auferlegt werden. Ob ein Umbau von Häusern am Standort „Zum Fortunabad“ in zwei Wohnungen stattfinden soll, ist derzeit noch offen und wird sich im Verlauf des weiteren Verfahrens ergeben.

#### **5. Bürgerbeteiligung**

-entfällt-

#### **6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)**

-entfällt-