

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 13.09.2018

Beratungsvorlage zu

TOP 5

Bau eines Gebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen durch die Baugenossenschaft bogenständig eG

Information, Aussprache und ggf. Zustimmung zur Durchführung weiterer Planungs- und Verfahrensschritte

Die Gemeinde Heuweiler hat die im Flüchtlingsaufnahmegesetz und der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung (§ 18 Absatz 1 Satz 1 Flüchtlingsaufnahmegesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 2 Verordnung des Integrationsministeriums über die Durchführung des Flüchtlingsaufnahmegesetzes) normierte Pflichtaufgabe Flüchtlinge in der sogenannten Anschlussunterbringung aufzunehmen. Bislang sind die Bemühungen der Verwaltung Wohnraum für den Großteil der Heuweiler zugewiesenen Flüchtlinge anzumieten erfolglos geblieben. Entweder gab es keine Bereitschaft der Gemeinde Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder der finanzielle Aufwand zur Ertüchtigung der Gebäude war, insbesondere wegen hoher Brandschutzaufgaben, enorm hoch. Eine Familie hat der Gemeinde bisher eine Wohnung zur Verfügung gestellt, in welcher ein Ehepaar untergebracht werden konnte.

Da die Gemeinde auch nicht über eigenen kommunalen Wohnraum verfügt und die Gemeindefinanzen einen von der Gemeinde finanzierten Wohnungsbau derzeit nicht ermöglichen, verbleibt deshalb die Möglichkeit mit einem Investor zu kooperieren und auf einem kommunalen Grundstück zu bauen.

Diesbezüglich hat die Verwaltung nach mehreren Gesprächen die Baugenossenschaft bogenständig eG für eine Zusammenarbeit gewinnen können. Die Baugenossenschaft hat sich bereits in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt und ihr Konzept erläutert. Am 15.03.2018 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung mit großer Mehrheit des Gemeinderats der Beschluss gefasst, einer Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft bogenständig eG näher zu treten.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.05.2018 wurde nochmals über die Unterbringung von Flüchtlingen in Heuweiler beraten. Herr Culmsee, der stellvertretende Dezernent für Soziales und Jugend und Leiter der Unteren Aufnahmebehörde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, hat über die Aufnahme und Verteilung von Flüchtlingen auf die Gemeinden des Landkreises informiert und ist für Fragen aus dem Gemeinderat und der Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung gestanden. In der gleichen Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, das Thema mit den Bürgern im Rahmen einer Einwohnerversammlung zu diskutieren.

Die Gemeinde hat selbst als Eigentümerin nur zwei Grundstücke auf denen die Errichtung einer Unterkunft überhaupt grundsätzlich möglich ist. Es handelt sich einerseits um ein Grundstück in Hinterheuweiler, Flst.Nr. 304, welches nach den Festsetzungen im Bebauungsplan „Binde“ als Spielplatzfläche vorgesehen ist. Dieses Grundstück eignet sich auf Grund seines Zuschnitts (sehr schmal) und seiner Topographie (Hanglage) nur sehr schlecht für den Bau eines Gebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen.

Die Beratungen haben sich daher auf das andere, der Gemeinde Heuweiler gehörende Grundstück fokussiert, das Grundstück Flst.Nr. 15/5. Das Grundstück liegt oberhalb des Parkplatzes der Kirchberghalle/Kindergarten am Kirchberg. Das Landratsamt als Untere Baurechtsbehörde hat bestätigt, dass die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Grundstück am Kirchberg nach der Übergangsvorschrift des § 246 Abs.

9 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich möglich ist. Das Grundstück liegt zwar im Außenbereich, liegt aber im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen im Innenbereich.

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 15.03.2018, als die Grundsatzentscheidung gefasst wurde, einer Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft näherzutreten, als auch in der Sitzung am 16.05.2018 wurde in der Fragemöglichkeit für Zuhörer von Bürgerinnen und Bürgern starke Kritik am Standort „Kirchberg“ für ein Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen geäußert (Lage, Nähe zu Friedhof, Kirchberghalle, Kindergarten, Aussicht) und an die Gemeinde wurde der Wunsch nach Alternativstandorten herangetragen. Gegen den Standort eines Gebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen auf dem Kirchberg hat sich eine Initiative gebildet. Diese Initiative hat Unterschriften gegen den Standort „Kirchberg“ gesammelt.

Ein Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken hat der Gemeinde drei alternative Standorte angeboten; diese Standorte erfüllten aber nicht die baurechtlichen Voraussetzungen, die nach § 246 Abs. 9 BauGB für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind, nämlich den räumlichen Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder in Gebieten nach § 30 BauGB. Dies wurde von der Unteren Baurechtsbehörde bestätigt.

Eine Möglichkeit, auf einem dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen zu errichten, gibt es nur, wenn der Standort der baulichen Anlage so verschoben wird, dass das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 100/15 mit überplant bzw. bebaut wird. Beim Gemeindegrundstück Flst.Nr. 100/15 handelt es sich um eine Grünfläche, die am Ortseingang von Gundelfingen kommend auf der linken Seite liegt. Das Grundstück hat eine Größe von 397 m². Es grenzt an das Grundstück Gundelfinger Straße 22 an, ist durch die Gundelfinger Straße erschlossen und grenzt ebenfalls an das Grundstück Flst.Nr. 100/4 (landwirtschaftliche Fläche mit 34.985 m²). Das Gemeindegrundstück ist im Bebauungsplan „Weidweg“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Eigentümer des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks ist bereit, eine Teilfläche, die zur sinnvollen Ergänzung des Gemeindegrundstücks erforderlich ist (ca. 765 m²) an die Gemeinde zu verkaufen.

Mit dem Landratsamt wurde soweit vorabgestimmt, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Genehmigung nach § 246 Abs. 9 BauGB vorliegen. Auch der Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO) kann dem Standort zustimmen. Wichtig ist, dass die Gebäudeflucht der Bebauung entlang der Gundelfinger Straße eingehalten ist.

Am 25.07.2018 wurde die Einwohnerversammlung zum Themenkomplex Flüchtlinge in Heuweiler durchgeführt. In der Einwohnerversammlung hat Herr Grunau, Fachbereichsleiter Planung und Bauen beim Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald die einzelnen in Betracht kommenden Grundstücke bewertet und das Grundstück der Gemeinde am Kirchberg und das Grundstück an der Gundelfinger Straße unter Einbeziehung einer Teilfläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks als grundsätzlich geeignet erachtet und bestätigt, dass die Voraussetzungen nach § 246 Abs.9 BauGB grundsätzlich vorliegen.

Es wurde auch deutlich, dass der Standort auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kirchberg in weiten Teilen der Bevölkerung kritisch gesehen wird. Eine in der Einwohnerversammlung spontan durchgeführte Abfrage ergab unter den anwesenden Einwohnern eine deutliche Präferenz in Richtung des Grundstücks an der Gundelfinger Straße.

Nach der Einwohnerversammlung und der hierzu erfolgten Presseberichterstattung haben sich Anlieger aus dem Bereich Gundelfinger Straße und Weidweg an die Verwaltung gewandt und ihre Sorge darüber geäußert, dass die Gemeinde nun den Bereich Gundelfinger Straße als Standort für ein Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen in Erwägung

zieht. Sollte die Gemeinde das Vorhaben an der Gundelfinger Straße weiterverfolgen, so haben sich die Anwohner rechtliche Schritte vorbehalten.

Klar ist folglich, dass es keinen Standort geben wird, der von allen Bürgerinnen und Bürgern von Heuweiler befürwortet werden wird. Dies entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufnahme von Flüchtlingen und Obdachlosen.

Ebenfalls bei der Einwohnerversammlung diskutiert wurde die Möglichkeit der „Mischnutzung“ des Gebäudes für Wohnraumzwecke. Neben der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen sollte folglich auch die konventionelle Vermietung von Wohnraum geprüft und bei entsprechender rechtlicher und faktischer Machbarkeit auch ins Auge gefasst werden. Klar ist jedenfalls, dass eine solche „Mischnutzung“ unter Integrationsgesichtspunkten vorteilhaft wäre. Auch die Akzeptanz für das Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft und der gesamten Bevölkerung könnte hierdurch verbessert werden. In jedem Falle sind die Grundrisse des Gebäudes so zu konzipieren, dass Wohnungszuschnitte ermöglicht werden.

Die Baugenossenschaft würde das Gebäude errichten und finanzieren. Die Gemeinde müsste eine Genossenschaftseinlage, die aber ordentlich verzinst würde, leisten. Die Gemeinde stellt ein kommunales Grundstück im Wege der Erbpacht zur Verfügung und mietet wiederum das Gebäude von der Baugenossenschaft langfristig, für voraussichtlich 20 Jahre mit Verlängerungsoption, an.

Für die unterzubringenden Flüchtlinge und Obdachlosen erhält die Gemeinde Kostenerstattungen durch den Landkreis oder das Jobcenter. Hieraus und aus den Erbpachtzinsen bestreitet die Gemeinde die Mietzahlungen an die Baugenossenschaft.

Da die Wirtschaftlichkeit der Kooperation maßgeblich von der Belegung abhängt, wird die Gemeinde Heuweiler auch der Gemeinde Gundelfingen bei entsprechenden Platzkapazitäten die Möglichkeit einräumen, Flüchtlinge und Obdachlose aus Gundelfingen in Heuweiler unterzubringen. Hierdurch stellt die Gemeinde Heuweiler sicher, dass die laufenden Mietzahlungen auch langfristig geleistet werden können. Auch besteht die Möglichkeit durch die Flexibilität der Grundrisse das Gebäude - zumindest zu einem späteren Zeitpunkt - zur Wohnraumvermietung zu nutzen. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinde eine nachhaltige Verwendung für das Objekt hat.

Nach derzeitigem Stand sollte das Gebäude für 40 Personen konzipiert werden, um alle Flüchtlinge und Obdachlose unterbringen zu können. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine höhere Fluktuation im Gebäude stattfinden wird. Auch wenn die Unterkunft zunächst schnell belegt werden kann, so ist in der Folgezeit mit Auszügen zu rechnen. In der Gesamtschau hoffen wir, dass die Kapazität auf der einen Seite ausreichen wird, um den zukünftigen Verpflichtungen der Gemeinde nachzukommen. Auf der anderen Seite müssen wir sicherstellen, dass wir keinen größeren Leerstand zu verzeichnen haben. Deshalb ist die Flexibilität in der Nutzung und die Kooperation mit der Gemeinde Gundelfingen sehr wichtig.

Auch wenn noch nicht alle Details geklärt werden konnten, ist es im Hinblick auf die angespannte Wohnraumsituation in Gundelfingen und den zeitlichen Planungs- und Realisierungsvorlauf eines Gebäudes notwendig, weitere Schritte in die Wege zu leiten. Dies beinhaltet auch, dass ein Bauantrag für das Gebäude gestellt wird, dessen Beurteilung letztlich vom konkreten Standort abhängt. In der heutigen Sitzung sollte deshalb entschieden werden, ob die Gemeinde nun den Standort Gundelfinger Straße oder den Standort am Kirchberg präferiert.

Ohne konkreten Planungsauftrag besteht die Gefahr, dass die Ressourcen von bogenständig anderweitig eingesetzt werden und die Gemeinde dann auf andere, deutlich teurere Varianten setzen müsste.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Baugenossenschaft bogenständig eG mit weiteren Planungs- und Verfahrensschritten zu beauftragen.