

Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat
 Am: 29.09.2022

Betreff:

Vermietung des Gebäudes Villeneuvestraße 92 an das Land Baden-Württemberg zur Einrichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung

Anlage(n):

Mitzeichnung

Beschlussvorschlag:

- 1) Auf Basis des vorstehend dargelegten Sachverhaltes empfiehlt die Stadtverwaltung dem Gemeinderat den Beschluss der Vermietung des auf dem städtischen Grundstück Villeneuvestraße 92 gelegenen Gebäudes an das Land Baden-Württemberg und ermächtigt die Stadtverwaltung, den entsprechenden Mietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Ludwigsburg abzuschließen. Außerdem beschließt der Gemeinderat, die Vereinbarung zwischen der Stadt Kornwestheim, dem Landkreis Ludwigsburg und dem Land Baden-Württemberg über die Nutzung der Villeneuvestraße 92 in Kornwestheim für die Erstaufnahme von Asylbewerber durch das Land und ermächtigt die Stadt, die Vereinbarung zu unterschreiben, sofern auch der Landkreis Ludwigsburg dieser Vereinbarung (Anlage 4) zustimmt und sie unterschreibt.
- 2) Mithin beschließt der Gemeinderat die grundsätzliche Umsetzung der in dieser Vorlage dargestellten Baumaßnahmen. Die erforderlichen finanziellen Mittel werden über einen zweiten Nachtragshaushalt 2022 beschlossen und zur Verfügung gestellt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.09.2022	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:
 Entfällt

Deckungsvorschlag:
 Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Historie und Allgemeines:

Das Grundstück in der Villeneuvestraße 92 mit der Flurstücks-Nr. 5583 stand ursprünglich im Eigentum der Deutschen Bundesbahn. Das Gebäude wurde zum Zwecke eines Wohnheims für Beschäftigte und Auszubildende (ehemals Bundesbahnschulungsgebäude) errichtet. Im Zuge der im Jahre 1994 vollzogenen Privatisierung des Staatsbetriebes Deutsche Bahn wurden viele Grundstücke, so auch die Villeneuvestraße 92, im Jahre 1998 veräußert. Nach mehrmaligem Eigentümerwechsel befand sich das Grundstück zuletzt im Eigentum des Landkreises Ludwigsburg. Das Gebäude wurde bereits zu dieser Zeit als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber genutzt.

Da der Landkreis Ludwigsburg aber den Landesvorgaben einer durchschnittlichen Mindestauslastung von 75% bei der vorläufigen Unterbringung nachkommen musste, sollten große Unterkünfte abgestoßen werden. Um aufseiten der Standortkommune Kornwestheim den hohen Bedarf der gesetzlichen Vorgaben zur Anschlussunterbringung abdecken zu können, wurde das Grundstück im Jahr 2019 an diese veräußert.

Zwischenzeitlich wurde ein Mietinteresse des Gebäudes seitens des Landes Baden-Württembergs in Person des Regierungspräsidiums Stuttgart an die Stadt Kornwestheim herangetragen. Hierzu fanden innerhalb der Verwaltung und des Gemeinderats Vorberatungen statt.

Geplant ist, dass das angemietete Gebäude als Erstaufnahmeeinrichtung (EA) für Flüchtlinge genutzt wird. Die Einrichtung wird als reine Unterbringungseinrichtung betrieben werden, das Asylverfahren wird durch die BAMF-Außenstellen in Baden-Württemberg übernommen, die ausländerrechtliche Bearbeitung erfolgt durch die Ausländerbehörde der Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) Ellwangen. Die EAs ergänzen die Landeserstaufnahmeeinrichtungen um die notwendigen Unterbringungskapazitäten vorzuhalten oder zur Unterbringung besonderer Personengruppen (z. B. alleinreisende Frauen). Nach einer zwischenzeitlichen Besichtigung des Gebäudes Villeneuvestraße 92 am 21.06.2021 durch Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, des Gemeinderats sowie des Landesbetriebes Vermögen und Bau mit seinem Nutzer, dem Regierungspräsidium Stuttgart, ist dieser an der Anmietung der Villeneuvestraße 92 und einer Kooperation mit der Stadt sehr interessiert.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 4.211 m². Die Netto-Raumfläche, sprich die Gesamtmietfläche des Gebäudes beläuft sich auf 3.643 m².

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen für die Stadt Kornwestheim im Zuge einer potenziellen Vermietung des Gebäudes Villeneuvestraße 92 an den Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Ludwigsburg erläutert. Zukünftiger Nutzer dieser Anmietung wäre das Regierungspräsidium Stuttgart.

Aktuelle Situation bei der Anschlussunterbringung und Auswirkungen bei Einrichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung:

Das Engagement für eine erfolgreiche Integration und eine breite gesellschaftliche Teilhabe von Bürger/-innen zählt zu den großen Herausforderungen unserer Zeit.

In Kornwestheim leben Menschen unterschiedlicher Herkunft friedvoll und engagiert zusammen. Somit ist unsere Stadtgesellschaft geprägt von gelebter Vielfalt.

Die strategische Ausrichtung der kommunalen Integrationspolitik erfährt in der kulturell heterogenen Zivilgesellschaft hohe Bedeutung. Integration ist dabei ein gesamtgesellschaftlicher Prozess, dessen Gelingen von der Mitwirkung aller Menschen abhängt. Eine erfolgreiche Integration findet ganz wesentlich vor Ort in der Kommune statt. Insofern ist es wichtig, dass es als gesamtgesellschaftliche Aufgabe aller beteiligten Akteure erkannt und unterstützt wird.

Die Basis für eine erfolgreiche Integration und damit ein friedvolles Zusammenleben in Vielfalt ist der Stadt ein Grundanliegen. Auf dieser Grundlage sind vielfältige Lebensentwürfe und gesellschaftliche Teilhabe vor Ort in der Kommune möglich. Zielführende Integrationspolitik schafft daher in erster Linie Rahmenbedingungen, unter denen individuelle Lebenswege gelingen und Menschen mit und ohne Zuwanderungsgeschichte ihren Platz in der Gesellschaft finden können. Dazu gehört der Abbau von jeglichen Hürden, die die Teilhabe zugewanderter Menschen behindern.

Das Integrationskonzept der Stadt Kornwestheim fördert diesen Ansatz in Kooperation mit unterschiedlichen beteiligten Akteuren der Stadtverwaltung, privaten Initiativen, Kirchen und gemeinnützigen Vereinen. Dazu wurden folgende Handlungsfelder für die Dialogplattform erarbeitet:

- Wirtschaft und berufliche Bildung
- Wohnen und Leben
- Frühkindliche und schulische Bildung
- Pflege und Gesundheit
- Kultur und Sport

Eine weitere zentrale Aufgabe ist die Bündelung und Steuerung der Geflüchtetenarbeit in Kornwestheim. Die Stabsstelle Soziales und Teilhabe ist die Anlaufstelle für die Themen Flucht & Migration. Er pflegt Kontakte zu Vereinen, Institutionen und Ehrenamtlichen, die sich mit und in der Arbeit mit Geflüchteten engagieren und einbringen.

Neben dem Ökumenischen Arbeitskreis Asyl ist hauptamtlich der Sozialdienst des Landratsamts Ludwigsburg(Integrationsmanagement) für die soziale Betreuung der geflüchteten Menschen in Kornwestheim zuständig. In Kornwestheim kümmern sich momentan 2,5 Integrationsmanager/-innen für die Personen in der Anschlussunterbringung.

Die Unterbringung von Schutzsuchenden erfolgt in Baden-Württemberg nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG). Danach werden die betreffenden Personen zunächst in die staatlichen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Nach Abschluss des Asylverfahrens, spätestens jedoch nach zwei Jahren, werden sie den Kommunen zur Unterbringung zugeteilt.

Mit Stand 15.09.2022 sind in den Unterkünften der Stadt **230 Personen** (inkl. Ukrainische Geflüchtete) im Rahmen der Anschlussunterbringung untergebracht und stellt sich wie folgt dar:

Städtische Objekte

- Stuttgarter Straße 210: 8 Personen
- Stuttgarter Straße 210/1: 11 Personen
- Jakobstraße 16: 6 Personen
- Heinkelstraße 12: 19 Personen
- Villeneuvestraße 92: 43 Personen (bis zu **220 Personen**)

Angemietete Wohnungen der Städtischen Wohnbau GmbH

- Adlerstraße 17/1: 19 Personen
- Unterer Klingelbrunnen 18: 5 Personen
- Unterer Klingelbrunnen 25: 4 Personen
- Unterer Klingelbrunnen 25/1: 4 Personen
- Unterer Klingelbrunnen 27: 4 Personen
- Unterer Klingelbrunnen 35: 6 Personen
- Oberer Klingelbrunnen 53: 7 Personen
- Werner-Heisenberg-Straße 27: 81 Personen
- Bolzstraße. 31: 4 Personen
- Bahnhofstraße 23: 9 Personen

Das Landratsamt Ludwigsburg hat für Kornwestheim eine Unterbringungsquote von 47 Personen für das laufende Jahr vorgesehen. Für den Fall, dass das Gebäude Villeneuvestraße 92 Erstaufnahmeeinrichtung des Landes wird, wird die Stadt diese Quote nicht erfüllen müssen. Ohne die Anmietung durch das Land und die nachfolgend erwähnte Kooperationsvereinbarung hätte die Stadt die Kapazitäten der Villeneuvestraße 92 in den kommenden Jahren mit den jährlichen Zuweisungsquoten der Anschlussunterbringung voll ausgeschöpft.

Mit Inbetriebnahme der Erstaufnahmeeinrichtung (EA) in Kornwestheim muss eine gesonderte Kooperationsvereinbarung (LEA-Privileg) zwischen dem Land, dem Landkreis und der Stadt Kornwestheim getroffen werden, um keine weiteren Zuweisungen in die Anschlussunterbringung in Kornwestheim zu bekommen. Zugänge von Personen, die nach §24 Aufenthaltsgesetz vorübergehenden Schutz in Deutschland suchen (aktuell Personen aus der Ukraine), sind von dieser Regelung nicht umfasst.

Bevor die EA in Kornwestheim in Betrieb geht, müssen die aktuellen Bewohner/-innen (43) anderweitig untergebracht werden. Dafür braucht es geeignete städtische Unterkünfte. Dies stellt die Verwaltung auch vor dem Hintergrund der aktuell hohen Zuweisungszahlen von Flüchtlingen aus der Ukraine vor eine große Herausforderung.

Notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen:

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde von der Deutschen Bundesbahn als Ausbildungsstätte mit Wohnheim in den 50er Jahre erbaut.

Bei dem Gebäude, Villeneuvestraße 92 handelt es sich um einen Unterkellerten Massivbau mit 3 Obergeschossen. An dieses Hauptgebäude gliedern sich ein Querbau mit 2 Obergeschossen, sowie ein erdgeschossiger Anbau mit Flachdach an. Der 3-geschossige Sanitärtrakt an der Nordfassade des Hauptgebäudes, wurde 2018 neu angebaut.

Hauptgebäude und Querbau verfügen über einen zimmermannsmäßig erstellten Dachstuhl mit harter Bedachung. Der Anbau und Sanitärtrakt verfügt über eine bituminöser Dachabdichtung.

Die bebaute Fläche des Grundstücks mit den Gebäudeteilen Hauptgebäude, Querbau, Flachdachanbau und Sanitärtrakt weist 1082 m² auf.

Das Gebäude hat einen umbauten Raum von rund 13.000 m³ und eine Nutz- und Wohnfläche von 3.643 m².

Aufgrund der geplanten Nutzung ist das vorliegende Gebäude im Sinne der LBO § 38 Abs. 2 Nr. 13 als Sonderbau / Gemeinschaftsunterkunft und Gebäudeklasse 5 zu bewerten.

Dies bedeutet erhöhte und zusätzliche Anforderungen an den Brandschutz.

Generelle Sanierungsanforderungen

Bei der Sanierung des Gebäudes sind in der Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) umfangreiche Maßnahmen erforderlich.

- Abbruch / Rückbauarbeiten
- Rohbauarbeiten
- Gerüstarbeiten / Fassadengerüst
- Verglasungsarbeiten / Austausch Fenster ca. 50%
- Sonnenschutzarbeiten
- Schlosserarbeiten / RS- und T-30 Türen, Brandschutzelemente, Fluchttreppe
- Putz- und Trockenbauarbeiten / Spritzputz Decke UG F90, Plattendecken
- Malerarbeiten / Fassadenanstrich, Decken, Wände
- Fliesenarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Außenanlagearbeiten

Haustechnik

Im Zuge der Sanierung ist in der Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen), ein nicht unerheblicher Kostenanteil, für die Haustechnik (Heizung-, Lüftung-, Sanitär- und Elektroinstallation) beinhaltet.

- Die Heizanlage wird wie Bestand als Ölheizung weiterbetrieben es werden lediglich defekte Heizkörper, Pumpen, Dämmungen usw. erneuert.
- Neuinstallation von Lüftungsanlagen in der Küche und Speiseraum
- Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen
- Sanitär Einrichtungen
- Komplett Erneuerung der Elektroleitungen und Verteilerschränke
- Blitzschutzanpassung
- Photovoltaikanlage
- Brandmeldeanlage
- Hausnotruf- und Überfall-Meldeanlage

Besondere Anforderungen für die Erstaufnahmeeinrichtung

Für die Sondernutzung als Erstaufnahmeeinrichtung wurden vom Betreiber spezielle Anforderungen verlangt.

- eine Versorgerküche mit Speiseraum für Frühstück, Mittags- und Abendverpflegung für ca. 200 – 220 Personen.
- vier kleine Bewohnerküchen
- Personalküche

- Isolierstation mit 10 Isolierzimmern und dazugehörige Nasszellen im Querbau
- Verbindungstüren der Bewohnerzimmer
- Medizinische Versorgungsräume im UG Querbau
- Schulungs- und Besprechungsräume
- Gruppenräume für Kinderbetreuung im UG
- Büroräume mit EDV-Stromversorgung
- Umkleide- und Sanitärräume für Personal
- spezifische Ausstattungen für Sicherheitsräume z.B. Wach- und Pförtner-Container, Infopoint, Taschengeldausgabe in RC-3 Qualität und Notrufalarm
- Überfallmeldeanlage
- elektronische Schließanlage
- Spiel- und Fitnessgeräte im Außenbereich
- Einfriedung der Liegenschaft mit automatische Toröffnung
- Brandschutzauflagen

Sanierungskosten

Gemäß der Kostenberechnungen von Architekt, TGA Fachplaner und Küchenplaner, liegen die Gesamtkosten für die Sanierung des Gebäudes zur Erstaufnahmeeinrichtung, bei rund 7.075.000 Euro.

Refinanzierung:

Die Refinanzierung der vorstehenden Investitionskosten wird wie folgt gewährleistet:

- Laufende Mieteinnahmen
- Baukostenzuschuss des Landes Baden-Württemberg

Derzeit ist die Stadt verpflichtet mindestens 50 Personen pro Jahr im Zuge der Anschlussunterbringung zu beherbergen. Aufgrund des LEA-Privilegs bestünde künftig keine weitere mit Mehrkosten verbundene Anschlussunterbringungsverpflichtung durch die Stadt.

Mietvertrag:

Das Land machte von Beginn der Vertragsverhandlungen deutlich, dass man an einer langen Vertragslaufzeit interessiert sei. Die Festlaufzeit soll demgemäß zehn Jahre betragen (Festmietzeit). Das Mietverhältnis kann durch den Mieter zweimalig einseitig um jeweils fünf Jahre verlängert werden (Optionsmietzeit). Die Gesamtlaufzeit würde sich demnach auf 20 Jahre belaufen. Nach Ablauf der Fest- bzw. Optionsmietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Bei einer Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit ist das Mietverhältnis von jeder Partei und jederzeit unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats kündbar.

Fazit und Beschlussempfehlung:

- 1) Basis des vorstehend dargelegten Sachverhaltes empfiehlt die Stadtverwaltung dem Gemeinderat den Beschluss der Vermietung des auf dem städtischen Grundstück Villeneuvestraße 92 gelegenen Gebäudes an das Land Baden-Württemberg und ermächtigt die Stadtverwaltung den entsprechenden Mietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Ludwigsburg abzuschließen.
- 2) Mithin beschließt der Gemeinderat die grundsätzliche Umsetzung der in dieser Vorlage dargestellten Baumaßnahmen. Die erforderlichen finanziellen Mittel werden über einen zweiten Nachtragshaushalt 2022 beschlossen und zur Verfügung gestellt.