

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 031/2019
Federführendes Amt: Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, Sfl, 14, 20, 23	
Vorgang:	AZ:	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	14.02.2019 nö
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.02.2019 ö

Betreff:

Anmietung der Flüchtlingsunterkünfte Albertviller Straße und Friedrich-Jakob-Heim-Straße von der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Flüchtlingsunterkünfte Albertviller Straße und Friedrich-Jakob-Heim-Straße Mietverträge zu den in der Begründung ausgeführten Konditionen rückwirkend zum 01.12.2018 mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH abzuschließen.
- 2.) Die überplanmäßigen Aufwendungen beim Eigenbetrieb Stadtbau in Höhe von 12.000 € werden genehmigt.

Produkt / Maßnahme: Eigenbetrieb Stadtbau	31.40.0700 Konto 42310000
Haushaltsansatz	353.900 €
Haushaltsmittel insgesamt:	353.900 €
Verpfl.erm f. Auszahlungen im folg. Jahr:	
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vorgabe):	
Noch freie Mittel/über- bzw. außerpl. Auszahlungen und Aufwendungen:	12.000 €

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
I	II	III			

Köder					

Begründung:

In seiner Sitzung am 23.11.2017 hatte der Gemeinderat die Verwaltung ermächtigt, die Flüchtlingsunterkunft (FU) in der Albertviller Straße teilweise und die FU in der Friedrich-Jakob-Heim-Straße insgesamt anzumieten. Die Anmietung war zur Erfüllung der Verpflichtung der Stadt zur Unterbringung der ihr vom Rems-Murr-Kreis im Rahmen der Anschlussunterbringung zugewiesenen Personen notwendig.

Der Landkreis hatte seinerseits die Unterkünfte von der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (Kreisbau) zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Gemeinschaftsunterkunft angemietet; die Stadt sollte also Untermieter des Landkreises sein.

Die Mietverträge lagen zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht vor. Es gab lediglich eine Absichtserklärung der Kreisbau, die die Verträge im Auftrag des Rems-Murr-Kreises mit der Stadt aushandeln sollte. Fest stand zu diesem Zeitpunkt unter anderem der Mietpreis in Höhe von 4,95 €/m²/Monat. Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 23.11.2017 wurde die Verwaltung ermächtigt, die weiteren Verhandlungen zu führen und die notwendigen Verträge abzuschließen.

Noch vor Unterzeichnung der bereits ausgehandelten Verträge setzte die Kreisbau die Stadt im April 2018 in Kenntnis, dass der ursprünglich zugesagte Mietpreis in Höhe von 4,95 €/m² nicht gehalten werden könne. Dies sei auf Vorgaben des Regierungspräsidiums zurückzuführen, das diese Verträge im Zusammenhang mit der Spitzabrechnung der Unterkunftskosten der Landkreise für die Flüchtlingsunterbringung überprüft hatte. Der Mietvertrag kam ab 01.01.2018 zunächst mündlich zustande.

Nachdem die Notwendigkeit der Anmietung weiterhin besteht und der Rems-Murr-Kreis aufgrund von rückläufigen Flüchtlingszahlen gehalten ist, Gemeinschaftsunterkünfte abzubauen, hat die Verwaltung weiter mit der Kreisbau über die Fortsetzung der Anmietung der genannten Flüchtlingsunterkünfte im bisherigen Umfang verhandelt.

Es wurde vereinbart, dass sich die aus den Vorgaben des Regierungspräsidiums ergebenden Änderungen erst ab dem 01.12.2018 auswirken sollen und dass das Mietverhältnis künftig direkt zwischen der Eigentümerin Kreisbau und der Stadt geschlossen werden soll. Über den Zeitraum 01.01. – 30.11.2018 werden die Konditionen des mündlich geschlossenen Mietvertrags rückwirkend noch schriftlich fixiert. Danach sollen Mietverträge mit den neuen Konditionen wie folgt geschlossen werden:

	Albertviller Straße	Friedrich-Jakob-Heim-Straße
Vertragspartner	Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH	Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
Anzumietende Fläche	Gebäude Nr. 18, 20, 22, 24/2 . Anteil Wohnfläche 1.183 m² oder 63,9 % an der Gesamtfläche	Alle Module. Anteil Wohnfläche 1.446 m²
Laufzeit	01.12.2018 – 31.12.2021	01.12.2018 – 30.11.2020
Zweck	Unterbringung von Obdachlosen	Unterbringung von Obdachlosen
Grundmiete	9,41 €/m² = 11.132,03 € / Monat (133.584,36 € jährlich)	9,41 €/m² = 13.606,86 € / Monat (163.282,32 € jährlich)
Betriebskosten	Monatliche Vorauszahlung 10.000 €. Werden nach jedem	Monatliche Vorauszahlung 6.500 €. Werden nach jedem

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 031/2019
--------------------------------------	---------------------

	Kalenderjahr nach tatsächlichen Kosten abrechnet.	Kalenderjahr nach tatsächlichen Kosten abrechnet.
Kosten der Instandhaltung	Werden quartalsweise anteilig spitz abgerechnet	Werden quartalsweise anteilig spitz abgerechnet
Weitere Kosten	Hausmeisterliche Betreuung (gesonderte Vereinbarung), Sicherheitsdienst	Hausmeisterliche Betreuung (gesonderte Vereinbarung)
Kautions	---	---
Teilrückgabe / Beendigung	Einzelne Häuser können jeweils zum Ende eines Monats an den Vermieter zurückgegeben werden. Die Miete reduziert sich im Verhältnis der zurück gegebenen Wohnfläche.	Einzelne Module (Wohnungen) können jeweils zum Ende eines Monats an den Vermieter zurückgegeben werden. Die Miete reduziert sich im Verhältnis der zurück gegebenen Wohnfläche.
Verkehrssicherungspflicht	Liegt beim Vermieter	Liegt beim Vermieter

Die weitere Abwicklung der beiden Unterkünfte ist wie folgt vorgesehen:

Die Kreisbau hat an der **Friedrich-Jakob-Heim-Straße** bereits ein weiteres Modul errichtet, das die baurechtlichen Anforderungen an ein „normales“ Wohngebäude erfüllt. In dieses Gebäude sollen zunächst Bewohner aus der Anschlussunterbringung (AU) der Friedrich-Jakob-Heim-Straße einziehen. Die dadurch frei werdenden Module werden nach dem Umzug durch die Kreisbau umgebaut, so dass sie ebenfalls die baurechtlichen Anforderungen an ein „normales“ Wohngebäude erfüllen; sie werden anschließend mit weiteren Bewohnern aus der AU der Friedrich-Jakob-Heim-Straße belegt. Bei jedem Umzug in ein neu- bzw. umgebautes Modul wechselt der Bewohner von der Anschluss- bzw. Obdachlosenunterbringung der Stadt in ein Mietverhältnis mit der Kreisbau.

Voraussetzung für einen Einzug der bisherigen AU-Bewohner in das neu- oder die umgebauten Module ist jedoch ein Wohnberechtigungsschein. Dafür müssen die Bewohner eine sogenannte Bleibeperspektive haben. Diese Voraussetzung liegt jedoch nur bei 19 von 29 Familien in der Friedrich-Jakob-Heim-Straße vor.

Das bedeutet, dass die Stadt zehn Familien (ca. 50 Personen) bis zum Ende der Anmietzeit der Friedrich-Jakob-Heim-Straße (30.11.2020) in anderen Unterkünften unterbringen muss. Die Verwaltung geht davon aus, dass bereits zur Jahresmitte 2019 etwa die Hälfte der Module auf diese Weise abgemietet werden kann.

Die **Albertviller Straße** wird nach Ende der Anmietzeit (31.12.2021) unter Wegfall der GU-Plätze der Nutzung „Allgemeines Wohnheim“ zugeführt. Dabei muss die Stadt aus heutiger Sicht mindestens 75 Personen anderweitig unterzubringen.

Dadurch, dass die Stadt den Rems-Murr-Kreis bei der Umsetzung seines Abbaukonzeptes „Gemeinschaftsunterkünfte (GU)“ unterstützt, wird sie auch in Zukunft nicht schlechter gestellt. In einem Brief hat Landrat Dr. Richard Sigel zugesichert, dass es möglich ist, den GU-Standort Albertviller Straße im Bedarfsfall innerhalb eines Jahres wieder zu aktivieren und dass die Stadt bei der Berechnung der Quoten für GU und AU so gestellt wird, als ob die

GU in der Albertviller Straße auch nach der Nutzungsänderung in „Allgemeines Wohnheim“ noch vorhanden wäre.

Durch die höheren Mietpreise entstehen beim Eigenbetrieb Stadtbau beim Produkt 31.40.0700 auf dem Ergebniskonto 42310000 im Jahr 2019 geschätzte Mehraufwendungen in Höhe von 12.000 €, die eine überplanmäßige Aufwendung in dieser Höhe erforderlich machen.

Gedeckt werden die Mehraufwendungen durch Mehrerträge beim Konto 33210000 „Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte“.

Die Benutzungsgebühren werden zeitnah neu kalkuliert und durch eine Satzungsänderung an die neuen Gegebenheiten angepasst.