

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2023/025
öffentlich		
Datum 24.02.2023	Aktenzeichen II.4	Federführend: Herr Cyrkel / Herr Keizer

Betreff

Anmietung von 7 Wohneinheiten und vorherige Ertüchtigung im Rahmen des Brandschutzes zur Unterbringung von geflüchteten Menschen

Beratungsfolge Gremium Sozialausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 14.03.2023 27.03.2023	Berichterstatter Frau Brandt		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	31545.52310000 und 31545.5211010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Mietkosten in 2023 ca. 55.860 € ; Ertüchtigung ca.90.000 €			
Folgekosten:	ca. 112.000 € jährlich; gedeckt durch Einnahmen			
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Der Anmietung von sieben Wohneinheiten im 1. OG der Gewerbeimmobilie An der Strusbek 14 A, 22926 Ahrensburg; über den von dem Vermieter im Erdgeschoss genutzten Räumlichkeiten, wird zugestimmt.

Mittel sind hierfür im Haushaltsplan 2023 bereitgestellt.

Gleichzeitig wird zugestimmt, dass die Stadt als Untermieter für die Räumlichkeiten auf eigene Kosten Ertüchtigungsmaßnahmen durchführt, welche für den Erhalt einer Ausnahmegenehmigung zur Nutzung der Räumlichkeiten als Flüchtlingswohnungen notwendig sind.

Haushaltsmittel für diese Maßnahmen, die insbesondere den Brandschutz betreffen, stehen ebenfalls zur Verfügung.

Sachverhalt:

Die Stadt Ahrensburg ist gemäß Gesetz zur Ausführung des Asylbewerberleistungsgesetzes verpflichtet im Namen des Kreises Stormarn für die vom Kreis Stormarn zugewiesenen Geflüchtete die Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und dabei insbesondere den notwendigen Bedarf an Unterkunft, zu gewährleisten.

Per 12/2022 sind 445 Personen (Geflüchtete wie sonstige Wohnungslose Personen) durch den FD II.4 in eigenen städtischen Unterkünften und angemieteten Wohnungen untergebracht. Weiter bemüht sich die Verwaltung in den bestehenden Unterkünften Freiraum durch Vermittlung von aufenthaltsberechtigten Familien in anderen Mietwohnraum zu schaffen.

Aufgrund der erheblichen Zuweisungen von Geflüchteten (Jahr 2021 67 Personen, Jahr 2022 183 Personen, bis März 2023 bereits 31 Zuweisungen) sind weitere Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen.

Durch Anmietung der sieben Wohneinheiten mit ca. 700 m² Fläche im Objekt An der Strusbek 14 a gelingt es, temporären Wohnraum für mindestens 35 Personen zu schaffen.

Das Grundstück An der Strusbek 14 a befindet sich in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist der Bebauungsplan Nr. 60 in Verbindung mit seiner 1. Änderung + Ergänzung (Teilgebiet a) rechtsverbindlich.

In Gewerbegebieten (GE) ist eine reine Wohnnutzung unzulässig. Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 BauNVO). Die Anforderungen daran sind streng.

Über die Sonderregelung in § 246 Abs. 10 Baugesetzbuch (BauGB) können aktuell, aufgrund der bestehenden Flüchtlingskrise, Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten unter bestimmten Umständen genehmigt werden (unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar/gesunde Wohnverhältnisse).

Zur Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften An der Strusbek sieht das Baurecht die Einreichung eines Bauantrags (min. Nutzungsänderung) und einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund des § 246 Abs. 10 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Nach bauaufsichtlicher Prüfung bedingt die Anmietung des Gebäudes einen Umbau aufgrund des Brandschutzes.

Die Stadt beabsichtigt die Verauslagung der Umbaukosten. Die Umbaukosten in Höhe von 90.000 € sind im Haushalt (PSK 31545.5211010) eingestellt. Der Vermieter und der Eigentümer stimmen der Durchführung solcher Arbeiten und den damit etwa verbundenen baulichen Veränderungen zu. Der Mieter ist bei Beendigung des Mietvertrages zu einem Rückbau nicht verpflichtet.

Die verauslagten Investitionskosten sollen im Gegenzug die zu zahlende Miete reduzieren.

Die Höhe der reduzierten Miete, der Mietbeginn und die Mietdauer sind aktuell noch Gegenstand von Verhandlungen. Die zu zahlende Miete wird mit der Belegung der Wohnungen und der festzusetzenden Nutzungsgebühr refinanziert.

Nutzungsgebühren werden über das PSK 31545.4321000 eingenommen.

Den Abschluss eines direkten Mietvertrages mit der Stadt wünscht der Eigentümer der Immobilie nicht.

Die Stadt würde Untermieter seines Mieters, der bereits die Erdgeschossfläche gemietet hat und dort ein Gewerbe betreibt.

Im Falle einer Aufkündigung des Hauptmietvertrages oder einer eventuellen Insolvenz des Mieters (also unseres Vermieters), soll der zu schließende Untermietvertrag aber einen Eintritt des Eigentümers in den (Unter-)Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten vorsehen, so dass eine Nutzung der Wohnungen bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit möglich ist und die verauslagten Investitionskosten nicht verloren sind.

Der Abschluss und die Wirksamkeit dieses Vertrages stehen unter dem Vorbehalt der Erwirkung der baurechtlichen Genehmigung durch die Stadt Ahrensburg zum Zwecke der Unterhaltung und des Betriebes einer Flüchtlingsunterkunft für die Dauer von mindestens drei Jahren. Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit einer Verlängerungsoption von weiteren drei Jahren vor.

Der Sozialausschuss wird regelmäßig über den Fortgang der Verhandlungen unterrichtet.

Eckart Boege
Bürgermeister