

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
30.04.2019	Sozialausschuss	V			
02.05.2019	Gleichstellungsausschuss	V			
09.05.2019	Finanz- und Personalausschuss	V			
20.05.2019	Rat der Stadt	B			
02.07.2019	Integrationsrat	K			

Beratungsgegenstand

Entwicklungskonzept für Gemeinschaftsunterkünfte in Oberhausen

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Erhalt der Gemeinschaftsunterkunft Bahnstraße
 - 1.1. Unterbringung des besonders schützenswerten Personenkreises der Familien mit Kindern und alleinstehenden Frauen in vorgesehenen Gebäudeteilen
2. Ruhendstellung/Schließung der GU Gabelstraße zum nächstmöglichen Zeitpunkt:
 - 2.1. Einsparung von 464.000,00 Euro/p.a. (ggfs. Rückbaukosten oder Vermarktung berücksichtigen)
 - 2.2. Einsparung von in 2019 notwendig werdenden Sanierungskosten in Höhe von ca. 35.000,00 Euro

Bereichsleiter Bereich 3-2	Beigeordnete Dezernat 3	Dezernent Dezernat 4	Kämmerer Dezernat 1
Herr Bohnes Datum 28.03.2019	Frau Münich Datum 29.03.2019	Herr Schmidt Datum 02.04.2019	Herr Tsalastras Datum 29.03.2019
Oberbürgermeister			
Herr Schranz Datum 02.04.2019			
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Reduzierung der Gesamt-Kapazitäten auf 863 Plätze
4. Prüfung der Notwendigkeit einer Verlängerung des Mietvertrags für den Standort Erlenstraße, zu gegebener Zeit

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache Nr.: B/16/3624-01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige

Begründung

1. Ausgangslage:

Bundesweit rückläufige Flüchtlingszahlen führten in der Vergangenheit auch für Oberhausen zu spürbar abnehmenden Zuweisungszahlen und in Konsequenz zu einem sinkenden Bedarf an Unterbringungskapazitäten in städtischen Gemeinschaftsunterkünften (GU).

Der Rat der Stadt Oberhausen hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung am 25.06.2018 eine Kapazitätsreduzierung mit folgenden Maßgaben beschlossen:

- Betriebsaufgabe der GU Weierstraße (168 Plätze)
- Betriebsaufgabe der GU Elsässer Straße (50 Plätze), nach Ablauf des Mietvertrages zum 14.09.2019 (Nutzung 3 Jahre ab Fertigstellung am 15.09.2016).
- Kapazitätsreduzierung der GU Bahnstraße um 78 Plätze auf 263 Plätze

Die sukzessive Umsetzung der Einzelmaßnahmen im Jahr 2018 (die Aufgabe der GU Elsässer Straße steht noch an) durch die Sozialverwaltung führte im Ergebnis zu einer Reduzierung der stadtweit vorhandenen Unterbringungskapazitäten auf **991 Plätze**.

Ein Ergänzungsantrag der Koalition (SPD, Grüne, FDP) beauftragte die Verwaltung mit der Prüfung weitergehender möglicher Kapazitätsreduzierungen, wie folgt:

- Prüfung einer Komplettschließung der GU Bahnstraße (unter besonderer Berücksichtigung der Versorgung von Frauen, gleichmäßiger Verteilung Geflohener und möglicherweise ansteigender Flüchtlingszahlen), ferner
- die Beauftragung zur Prüfung, einer weitergehenden, über die bisherigen Zeiträume hinausgehenden Nutzung der GU Gabelstraße und Erlenstraße.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Abarbeitung der Prüfaufträge

a. GU Gabelstraße

(Kapazität 128 Plätze; Auslastung 46 %)

Verfügbarkeit:

Nach planungsrechtlichen Vorgaben kann die aktuelle temporäre wohnbauliche Nutzung für Flüchtlinge und Asylbewerber bis maximal 31.12.2022 fortgesetzt werden.
(Nach Ausschöpfen der planungsrechtlichen Ausnahmetatbestände ist eine Folgenutzung unter ökologischen Gesichtspunkten [Kompensationsfläche] angedacht).

Um die Möglichkeiten einer über diesen Zeitpunkt hinausgehenden Nutzung als Flüchtlingsstandort zu eruieren, wurde eine Anfrage an das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gerichtet.

Von dort wurde mitgeteilt, dass die Bundesregierung beabsichtige, im Anschluss an die Arbeiten einer Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ eine Novelle des Bauplanungsrechts vorzulegen. Zu konkreten Regelungsgegenständen können zu diesem frühen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

Fiskalische Aspekte:

Durch eine Aufgabe der Gemeinschaftsunterkunft Gabelstraße entstünde ein jährliches Einsparpotenzial von rd. 464.000,00 Euro/p.a. Die einmalig entstehenden Rückbaukosten beliefen sich auf rd. 310.000,00 Euro (gem. Ermittlung der OGM GmbH), sofern sich eine gleichfalls denkbare Veräußerung der Containerwohnanlagen über die OGM GmbH nicht realisieren lässt. Aufgrund der bislang unabsehbaren weiteren Standortentwicklung wurde eine Marktanalyse bislang nicht beauftragt. Auf dem Markt besteht derzeit ein Überangebot an Containeranlagen, da auch andere Städte ihre Standorte aufgeben. Darüber hinaus wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Jahr 2019 geändert, so dass diese Container lt. Auskunft der Fa. RSL GmbH als Lieferant dieser Wohnanlage bei einer weiteren Nutzung nicht mehr den notwendigen Standard für Wohnzwecke erfüllen.

Der bauliche Zustand der vorhandenen Wohncontaineranlagen C und D macht die Instandsetzung der Nasszellen erforderlich. Der hierdurch entstehende Sanierungsaufwand wird mit rd. 35.000,00 Euro beziffert. Die zur weiteren Nutzung der Anlagen C und D bereits im Sommer 2018 absehbaren Instandsetzungsarbeiten wurden seinerzeit - angesichts der ungewissen Zukunft des Standortes - nicht beauftragt und sind bei fortwährender Nutzung zwingend noch in 2019 durchzuführen.

Hierbei handelt es sich nach Aussage der OGM GmbH nicht um einen baulichen Mangel im Rahmen der Gewährleistung, sondern um eine Schwäche in der Konstruktion der Containeranlagen, die 2015/2016 gebraucht erworben wurden.

Zwischenfazit:

Die GU Gabelstraße kann aus Sicht der Fachverwaltung, zumindest aktuell, nicht in eine valide zukunftsichere Kapazitätsplanung mit einbezogen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

b. GU Erlenstraße

(Kapazität 200 Plätze; Auslastung 46,5 %)

Verfügbarkeit:

Es handelt sich um ein angemietetes Objekt. Die reguläre, vertragsgemäße Nutzung der GU Erlenstraße endet mit dem 16.06.2021 (5 Jahre ab Bezugsfertigkeit am 17.06.2016).

Fiskalische Aspekte:

Eine dem oben genannten Prüfauftrag zeitlich nachgehende Initiative des Vermieters der GU Erlenstraße verfolgte das Ziel einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages.

Im Zuge der Verhandlungen kristallisierte sich jedoch heraus, dass die in diesem Zusammenhang entwickelten Vorstellungen des Vermieters hinsichtlich möglicher Rahmenbedingungen eines vorzeitigen Ausstiegs seitens der Stadt Oberhausen nicht akzeptabel waren. Von einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags wurde deshalb Abstand genommen.

Zwischenfazit:

Eine mögliche Verlängerung bzw. fristgerechte Beendigung des Mietvertrages hängt von - dann aktualisiert- zu beurteilenden, relevanten Parametern, wie *freie Kapazitäten* und *Zuweisungserwartung/Erfüllungsquote* ab.

Die Konditionen im Rahmen einer Verlängerung des Mietvertrags über den 16.06.2021 hinaus sind bereits festgelegt (Verringerung der Miete um 460.000 Euro im Jahr). Soweit der Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit wäre, ist seitens der Stadt Oberhausen die Bedarfssituation zu gegebener Zeit auszuwerten.

c. Komplettschließung der GU Bahnstraße

(Kapazität 263 Plätze; Auslastung 32 %)

Verfügbarkeit:

Unbefristet, da im Eigentum der Stadt Oberhausen.

Nutzung als „Familienstandort“. Nach Schließung der GU Elsässer Straße (14.09.2019) ist eine Verlegung des Personenkreises alleinstehender Frauen (mit und ohne Kinder) in die GU Bahnstraße, Gebäudeteil Haus Nr. 64, angedacht.

Der Haustechnische Dienst (HTD) des Standortes soll, unter anderem verbunden mit dem Ziel der Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls der geflohenen Frauen, im gleichen Gebäudetrakt untergebracht werden.

Das Belegungsmanagement an der Bahnstraße verfolgt -neben der genannten Unterbringung alleinstehender Frauen- die weitergehende Priorität einer dortigen Konzentration von Familien mit Kindern. Der Standort beherbergt derzeit keine allein reisenden Männer und verfügt darüber hinaus über eine KTE in unmittelbarem Umfeld, für die Zuschussmittel unter Hinweis auf die dort wohnenden Flüchtlinge akquiriert werden konnten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

149 Der Personenkreis allein reisender Männer, der Anteil an der Gesamtheit der zu betreuenden
150 Flüchtlinge beträgt mittlerweile 53,23 % (absolut 265 Personen), wird in den Standorten
151 Kapellenstraße (81 %*), Ruhrorter Straße (70 %*), Duisburger Straße (54 %*), Gabelstraße
152 (75 %*) und Erlenstraße (75 %*) versorgt.

153 * Anteil der Männer am Standort

154

Standort	Kapazität	Belegung gesamt (Stand 05.03.2019)	Alleinreisende Männer	Anteil in % an Belegung
Kapellenstr.	100	58	47	81 %
Duisburger Str.	200	132	71	54 %
Ruhrorter Str.	100	47	33	70 %
Gabelstr.	128	59	44	75 %
Erlenstr.	200	93	70	75 %
Bahnstr.	263	83	0	0 %
Elsässer Str.	50	25	0	0 %

155

156

157 Fiskalische Aspekte:

158

159 Durch eine Aufgabe der Gemeinschaftsunterkunft Bahnstraße entstünde ein jährliches
160 Einsparpotenzial von rd. 670.000,00 Euro/p.a.

161

162 In den Jahren 2016/2017 wurde in den Gebäudeteilen Bahnstraße 64 und 66 eine neue
163 Heizungsanlage installiert. In den Containereinheiten der Bahnstraße 76 / 76a wurden neue
164 Elektroheizungen angebracht.

165

166 Aktuelle und offensichtliche Sanierungsbedarfe sind derzeit nicht erkennbar. Da sich der
167 Standort im Eigentum der Stadt Oberhausen befindet, kann flexibel auf Veränderungen
168 reagiert werden. Bei Bedarf sind weitere Stilllegungen aber auch Erweiterungen der
169 Unterbringungskapazitäten (z. B. durch Aufstellung zusätzlicher Containereinheiten oder
170 Nutzen der noch vorhandenen von der OGM GmbH jederzeit wieder anmietbaren
171 Containeranlage) denkbar.

172

173 Ergänzung:

174

175 Die Kindertageseinrichtung Holten (KTE Holten) wird derzeit unter Verwendung von
176 Landesmitteln erweitert. Diese Landesmittel, unterteilt in konsumtive und auch investive
177 Zuschussanteile, setzen als Begründung die Flüchtlingsunterbringung voraus:

178

179 „Erweiterung der Kindertagesstätte Holten (inklusive ½ Personalstelle zur Verknüpfung
180 KiTa/Flüchtlingsunterkunft/örtlicher Träger der Kinder- und Jugendarbeit/Jugendzentrum)“.

181

182 Mit Zuwendungsbescheid vom 18.03.2016 wurde eine Zuwendung in Höhe von insgesamt
183 648.405,00 Euro bewilligt.

184

185 Inwieweit eine mögliche Schließung der GU Bahnstraße förderschädlich ist und ggfs. eine
186 (anteilige) Rückzahlungspflicht auslöst kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Der
187 Bereich 3-1/Jugend teilt hierzu mit (Stellungnahme gekürzt):

188

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

189 Nach telefonischer Rücksprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat
190 Städtebauförderung, ist bei einer Änderung des Sachverhalts (Schließung der
191 Flüchtlingsunterkunft) auf jeden Fall ein schriftlicher Bericht bzw. Änderungsantrag dort
192 einzureichen.

193 Diesem kann entsprochen werden, sollte der Fördergeber dann zu dem Schluss kommen,
194 dass eine weitere Nutzung mit integrativem Hintergrund vorliegt. Dann wären die Fördermittel
195 nicht zurückzugeben. Die Erweiterung der KTE Holten beinhaltet einen großen „Raum der
196 Begegnung“, der zukünftig für Elterngespräche, Elternversammlungen aber auch als
197 interkulturelle Begegnungsstätte genutzt werden soll, somit bleibt der Bezug zur Integration
198 wohl erhalten.

199 Der Antrag kann aber auch abgelehnt werden. Bei Ablehnung müssten Fördergelder
200 zurückgezahlt werden.

201

202 Zwischenfazit:

203

204 Aus „belegungspädagogischer“ Sicht und unter Aspekten der Planungssicherheit kann eine
205 Aufgabe des Standortes -aus Sicht der Verwaltung- aktuell nicht empfohlen werden.

206

207 **3. Eckdaten: Erfüllungsquoten und Zuweisungen**

208

209 Erfüllungsquote FlüAG: **94%** (Stand 24.02.19)

210 Erfüllungsquote Wohnsitzauflage: **113%** (Stand 27.01.19)

211

212 Zuweisungen (01.01.19 – 15.03.19): **63** Personen

213

214

215

216 Gemeinschaftsunterkünfte: Kapazität: **991** Plätze

217 (Stand 07.03.2019) Belegung: **497** Plätze

218

219 Freie Plätze: **494** Plätze

220

221

222

223 **4. Zusammenfassung und Gesamtfazit:**

224

225 Unter Gesamtwürdigung der Darstellungen zu 1. - 3. priorisiert die Verwaltung die
226 Ruhendstellung der Gemeinschaftsunterkunft Gabelstraße zum nächstmöglichen Zeitpunkt,
227 den Weiterbetrieb der Gemeinschaftsunterkunft Bahnstraße als Standort für den besonders
228 schützenswerten Personenkreis der Familien mit Kindern und alleinstehenden Frauen
229 (separierte Unterbringung) und schließlich die Prüfung einer Fortführung des Mietvertrages
230 Erlenstraße, unter Berücksichtigung der genannten Parameter.

231

232 Bei einer Größenordnung von 200.000 Flüchtlingen/p.a. bundesweit und mit Blick auf den
233 aktuellen FlüAG-Erfüllungsgrad von rd. 94 % muss Oberhausen auch weiterhin mit
234 Zuweisungen rechnen.

235

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4597-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

236 Bei Anwendung des Königsteiner Schlüssels ergibt sich für Oberhausen unter diesen
237 Voraussetzungen - rein arithmetisch - eine Aufnahmeverpflichtung von rd. 500 Flüchtlingen
238 jährlich.

239
240 Die Ruhendstellung/Schließung der Gemeinschaftsunterkunft Bahnstraße würde die freien
241 Kapazitäten für die Unterbringung von Flüchtlingen von aktuell 494 Plätzen auf dann 231
242 Plätze reduzieren. Die nach Schließung vorhandene Restkapazität von 231 Plätzen wäre
243 alsdann für die Unterbringung der Schutzsuchenden nicht mehr auskömmlich.

244
245 Eine weitere Verschärfung entstünde nach Ablauf der planungsrechtlichen
246 Ausnahmetatbestände (31.12.2022) für die Gabelstraße. Stünde dieser Standort ebenfalls
247 nicht mehr zur Verfügung, reduziert sich die verfügbare Unterbringungskapazität weiter auf
248 dann 103 Plätze.

249
250 Aktuell ist nicht absehbar, ob der Vermieter der Gemeinschaftsunterkunft Erlenstraße
251 Interesse an der Fortführung des Mietvertrags hat. Eine Beendigung würde die
252 Unterbringungssituation erheblich verschärfen.

253
254
255

256 **5. Haushaltssanierungsplan 2018 ff**

257
258 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.11.2017 den Haushaltssanierungsplan (HSP)
259 2018 ff verabschiedet (Drucksache B/16/2957-01). Mit dem HSP 2018 ff hat der Rat der Stadt
260 die Reduzierung der Unterbringungskosten ab 2019 um 10 % (neue Maßnahme Nr. 306)
261 beschlossen. Mit der Maßnahme sollen durch die verstärkte Vermittlung von Flüchtlingen in
262 eigene Wohnungen die Unterbringungseinrichtungen und Betriebs- und Unterhaltungskosten
263 insbesondere bei der OGM weiter reduziert werden. Dabei ergibt sich ein
264 Konsolidierungsvolumen von ca. 1 Mio. Euro.

265
266 Durch die Stilllegung des Standortes Weierstraße, im Juli 2018, die Aufgabe des
267 Mobilwohnheims Bahnstraße 72/74 nach Ablauf des Mietverhältnisses zum 15.08.2018, die
268 Aufgabe des Standortes an der Elsässer Straße 18 zum 14.09.2019 sowie die unterjährige
269 Nutzungsaufgabe an der Gabelstraße 145 wird das Konsolidierungsvolumen von 1. Mio. EUR
270 erreicht.