

VERMERK

Nach Änderung der Aufnahmeverordnung und unter Berücksichtigung der Hochrechnungen der Flüchtlingszahlen des Jahres 2015 wird davon ausgegangen, dass Neumünster, beginnend ab 01. Januar 2017, jährlich ca. 1.400 Flüchtlinge aufnehmen und mit Wohnraum versorgen muss. Bei einem kontinuierlichen, gleichmäßigen Zuzug wären monatlich 116 Personen aufzunehmen. Auf dieser Basis wurde unter Berücksichtigung verschiedener Familienstrukturen ermittelt, dass monatlich 36 Wohnungen erforderlich sind, um die zugewiesenen Personen unterzubringen. Unter dieser Annahme würde der Wohnungsbedarf bis Ende 2017 auf ca. 432 Wohnungen anwachsen.

Bei der Unterbringung ist es das Ziel, den aktuell vorhandenen leerstehenden Wohnungsbestand in Neumünster zu nutzen und den bereits länger leer stehenden Wohnungsbestand für den Wohnungsmarkt zu reaktivieren. Um den zugewiesenen Personen zeitnah Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist die Vorhaltung eines Bestandes freier Wohnungen (Wohnungspool) erforderlich. Nach bisherigen Erfahrungswerten ist mit einer Vorlaufzeit von 10 Tagen von der Ankündigung bis zur Ankunft der Personen in Neumünster zu rechnen. Dieser Zeitraum ist nicht ausreichend, um entsprechende Wohnungen anzumieten, herzurichten, ggf. zu renovieren und auszustatten. Da Anzahl und die Zeiträume, in denen diese Personen zuziehen, darüber hinaus nur schwer genauer zu prognostizieren sind, müsste sich die Größe des Wohnungspools an den Obergrenzen des möglichen Zuzugs orientieren. Dies würde jedoch für die Stadt Neumünster zu hohen Vorhaltekosten für Mieten führen, die erst bei der tatsächlichen Belegung auf andere Kostenträger umgelegt werden können.

Eine Möglichkeit die Größe des Wohnungspools am aktuellen Bedarf orientieren zu können, ist eine Übergangseinrichtung, die den Zeitraum zwischen Ankündigung und Zuweisung von dezentralem Wohnraum insgesamt auf bis zu sechs Wochen verlängert. Dieser Zeitraum wird für ausreichend erachtet, um die nötigen Vorkehrungen für die Bereitstellung einer dezentralen Wohnung zu treffen.

Diese Übergangseinrichtung sollte über Unterbringungsmöglichkeiten für mindestens 80 Personen verfügen und sollte neben festen Unterbringungsräumen mit ausreichend sanitären Einrichtungen, Räumen für Essensversorgung und Lagermöglichkeiten für die täglichen Verbrauchsgüter ausgestattet sein. Weiterhin muss diese Einrichtung über die räumlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Betreuungs- und Ordnungspersonal verfügen. Zusätzlich sollten den Flüchtlingen möglichst viele Dienstleistungen an diesem Standort angeboten werden. Dazu sind die entsprechenden Büroräume (z.B. für Sachbearbeiter/innen des Fachdienstes Soziale Hilfen, der Ausländerbehörde, weitere Sachbearbeiter/innen der Wohnungsverwaltung und Wohnungsvermietung, Jobcenter, Bundesagentur für Arbeit) erforderlich.

Für eine solche Übergangseinrichtung (Willkommenszentrum) wurden in den letzten Monaten diverse Liegenschaften auf Eignung geprüft. Auf Grund der erforderlichen Größe der Einrichtung, der Eignung der vorhandenen Raumzuschnitte und des Umfangs an erforderlichen baulichen Maßnahmen haben sich letztendlich nur zwei Einrichtungen als geeignet herauskristallisiert. Hierbei handelt es sich zum einen um einen Teilbereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne und zum anderen um das ehemalige Altersheim Haus Stormarn in der Dithmarscher Straße.

Hindenburgkaserne:

Das Gebäude 2 in der Hindenburg-Kaserne ist ein Unterkunftsgebäude, das auf den Standard „Kaserne 2000“ umgebaut werden sollte. Die Bauarbeiten waren Ende der 90er Jahre bereits weit fortgeschritten, wurden aber vor Fertigstellung eingestellt. Der Stand der Umbaumaßnahmen entspricht einem Rohbauzustand mit fortgeschrittener Installation für Heizung, Wasser, Abwasser und Elektro und müsste zu Ende gebaut werden.

Das Gebäude verfügt im 1. und 2. OG über insgesamt 40 Unterkunftszimmer mit Größen zwischen 16 und 26 qm. Jeweils zwei Zimmer verfügen über einen gemeinsamen Sanitärkern mit Dusche, WC und Waschbecken.

Das Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von ca. 4.300 qm. Im Erdgeschoss sind 16 Büroräume und Mehrzweckräume mit insgesamt 30 Arbeitsplätzen für Verwaltungs-, Betreuungs- und Ordnungskräfte vorhanden. Weiterhin gibt es dort einen Großraum, der als Speisesaal genutzt werden kann sowie einen Aufenthaltsraum. Bei einer Zimmerbelegung mit jeweils 2 Personen, können hier 80 Menschen für einen Übergangszeitraum von ca. 4 Wochen bis zu einer Verteilung in dezentralem Wohnraum untergebracht werden. Weiterhin können hier alle verwaltungstechnischen Vorgänge, die im Zusammenhang mit den Leistungsansprüchen der Asylbewerber/innen erforderlich sind, bearbeitet werden.

Soweit Bedarf besteht, kann hier ein weiteres Gebäude – Gebäude 1 – mit gleichem Ausbaustandard und gleichem baulichen Zustand, als Erweiterung sowohl für die Unterbringung als auch für Büronutzung zu Ende gebaut werden.

Nach dem Leitfaden der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist es der BImA ermöglicht „den Bedarfsträgern die Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herstellungskosten), die zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in von der BImA seit dem 1.1.2015 oder später mietzinsfrei überlassenen Liegenschaften notwendig und angemessen sind, zu erstatten“. Nach ersten Gesprächen mit der BImA geht die Verwaltung davon aus, dass die BImA die Liegenschaft mietzinsfrei bereitstellt und die Ausbaukosten erstattet.

Haus Stormarn

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit der Nutzung des Haus Stormarn in der Dithmarscher Straße.

Bei dem Haus Stormarn handelt es sich um ein 8-geschossiges ehemaliges städtisches Altersheim mit einer Bruttogrundfläche von ca. 8.300 qm. Es befindet sich im Besitz der Altro Mondo Grundbesitzgesellschaft und steht seit mehreren Jahren leer. Die vorhandene Gebäudestruktur entspricht weitgehend den Nutzungsanforderungen für eine Übergangseinrichtung.

Im 1. bis 3. OG können im Rahmen einer Übergangseinrichtung in 52 Appartements insgesamt 104 Personen vorübergehend untergebracht werden. Die Zimmer verfügen jeweils über einen Sanitärbereich mit WC und Waschbecken, einzelne Zimmer sind mit Duschen ausgestattet. Für die übrigen Zimmer gibt es je Etage 2 zentrale Duschmöglichkeiten getrennt für Männer und Frauen. Im EG und in Teilen des 1.OG gibt es ausreichend Büroräume für die Unterbringung von Verwaltungs-, Betreuungs- und Ordnungskräften. Im EG sind weiterhin ein großer Speisesaal, eine Großküche, sowie Personal- und Lageräume vorhanden.

Die Obergeschosse 4-7 bieten sich für dauerhaftes Wohnen an. Hier besteht die Möglichkeit, durch die Nutzung von vorhandenen 1-Zimmer-Appartements und die Einrichtung von 2- und 3-Zimmerwohnungen ca. 48 Wohnungen für dauerhaftes Wohnen zu schaffen, die abhängig von der Belegung Wohnraum für bis zu 149 Personen bieten.

Insgesamt bietet das Gebäude Wohnmöglichkeiten für bis ca. 253 Personen, davon bis zu 149 in dauerhaften Wohnverhältnissen.

Aufgrund der Berichterstattung in den Medien hat der Eigentümer sein Mietangebot an die Stadt zurückgezogen. Es ist nunmehr eine Herrichtung zu allgemeinen Vermietungszwecken beabsichtigt.

Weitere Liegenschaften:

Als grundsätzlich nicht geeignet haben sich nachfolgende Liegenschaften erwiesen:

Ehem. AEG:

Technische Rahmenbedingungen: aufgrund der Gebäudestruktur (Fabrikationshallen, große Gebäudetiefe, schwierige Erschließung und Belichtung) nur mit unwirtschaftlich hohem Aufwand umzunutzen.

Bish. Eigentümer hat bereits verkauft bzw. Eigentumsübergang steht kurz bevor.

Harmonie:

Das Gebäude ist für die vorgesehene Zahl an unterzubringenden Personen zu klein.

Die Lage im Vicelinviertel führt zu einer die Integration erschwerenden Konzentration von Menschen mit Migrationshintergrund in einem Stadtteil/Quartier.

Haart, Haus 5 (Scholtz-Kaserne):

Es handelt sich um Landeseigentum. Das Land betreibt dort die landeseigene Erstaufnahmeeinrichtung, das bisher nicht genutzte Haus 5 wird zurzeit abgerissen.

Memellandstraße/ehem. STOV:

Das vorhandene Hauptgebäude ist hinsichtlich der Grundstruktur und wegen der fehlenden Sanitäreinrichtungen für eine Unterbringung in kleinteiligen Nutzungseinheiten für Familien und Einzelreisende (1- und 2-Zimmer-Einheiten) nicht geeignet. Ein Umbau wäre bis zum Erstbezug 01.01.2017 nicht umsetzbar.

Christianstraße 160-168:

Die Liegenschaft ist deutlich zu groß, der angebotene Kaufpreis ist angesichts der nur für eine Teilfläche benötigten Fläche zu hoch. Es handelt sich vorwiegend um industrielle Fertigungshallen, die auch baulich-konstruktiv nicht geeignet sind. Verwaltungs- und Bürotrakt verfügen nicht über die erforderliche Infrastruktur im Sanitärbereich.

Anlage: Raumbestand Hindenburgkaserne

Willkommenszentrum - Hindenburgkaserne - Gebäude 2				
Erdgeschoss	Verwaltungsräume	Größe	Anzahl	Arbeitsplätze
	Einzelbüros	16-17 qm	7	7
	Doppelbüros	17-22 qm	6	12
	Großraumbüros Mehrzweckräume	26-35 qm	3	11
	Speisesaal mit Küche und Vorbereitung	147 qm	1	
	Aufenthalts-Mehrzweckraum	39 qm	1	
Verwaltung gesamt			18 Büros	30 Arbeitsplätze
	Unterkunftsräume	Größe	Anzahl	Personenzahl
I.OG	Unterkunftszimmer Jeweils 2 Zimmer mit einem Sanitärkern	16,5-26,8 qm	20	40
	Teeküche	15 qm	1	
	Putzmittel	15 qm	1	
II.OG	Unterkunftszimmer Jeweils 2 Zimmer mit einem Sanitärkern	16,5-26,8 qm	20	40
	Teeküche	15 qm	1	
	Putzmittel	15 qm	1	
Keller	Lagerräume für Kleiderkammer, Wäsche, Möbel, Verbrauchsmaterial	14-42 qm	18	
Unterkunft gesamt			40 Zimmer	80 Personen

Anlage: Raumbestand Haus Stormarn

Willkommenszentrum - Dithmarscher Straße - Haus Stormarn				
Erdgeschoss	Verwaltungsräume	Größe	Anzahl	Arbeitsplätze
	Einzelbüros	15 qm	2	2
	Doppelbüros	18-27 qm	5	10
	Großraumbüros Mehrzweckräume teilbar	55 qm	3	12
	Speisesaal Küchenbereich Personal- und Lager- räume	290 qm	1	
I.OG Erstauf- nahme	Verwaltungsräume	Größe	Anzahl	Arbeitsplätze
	Doppelbüros	19-20 qm	8	16
		Verwaltung	18 Büroräume	40 Arbeitsplätze
	Unterkunftsräume			Personen
	1 Zimmer Apparte- ment mit Waschbe- cken und WC, Gemein- schaftsdusche	25 qm	8	16
	2 Zimmer- Appartements, WC, Waschbecken, z.T. Dusche, Kochni- sche	40-50 qm	5	20
	Gemeinschaftsduschen Herren/ Damen	11 qm	2	
II.OG Erstauf- nahme	Unterkunftsräume	Größe	Anzahl	Personen
	1 Zimmer Apparte- ment mit Waschbe- cken und WC Gemein- schaftsdusche	24 qm	17	34
	Gemeinschaftsduschen Herren/ Damen	22-26 qm	3	
	Büro/Aufenthaltsraum	21 qm	1	

Fortsetzung Haus Stormarn				
III. OG Erstaufnahme	Unterkunftsräume	Größe	Anzahl	Personen
	1 Zimmer Appartement mit Waschbecken und WC Gemeinschaftsdusche	24 qm	17	34
	Gemeinschaftsduschen Herren/Damen	22-26 qm	3	
	Büro/Aufenthaltsraum	21 qm	1	
Erstaufnahme gesamt			52 Zimmer	104 Personen
IV und V OG Dauerhaftes Wohnen	Wohnungen	Größe	Anzahl	Personen
	2 Zimmer Appartements, Dusche, WC, Kochnische	50 qm	6	12- 18
	3 Zimmer Appartements, Dusche, WC, Kochnische	65-75 qm	10	40-60
VI und VII OG Dauerhaftes Wohnen	Wohnungen	Größe	Anzahl	Personen
	1 Zimmer Appartement, Dusche, WC, Kochnische	25 qm	26	26-52
	2 Zimmer Appartements, Dusche, WC, Kochnische	38 qm	6	12-15
Dauerhaftes Wohnen gesamt			48 Wohnungen	90-149 Personen