



## Beschlussvorlage

Nr.: BV/015/2016/2 / öffentlich

### Konzept für die Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Friesoythe

#### Beratungsfolge:

| Gremium              | Geplant am |
|----------------------|------------|
| Verwaltungsausschuss | 09.03.2016 |
| Stadtrat             | 16.03.2016 |

#### Beschlussvorschlag:

Die von der Verwaltung dargestellten möglichen Standorte für Flüchtlingsunterkünfte werden - unter Beachtung des Beschlusses des Rates der Stadt Friesoythe vom 27.01.2015 - weiter verfolgt.

Die Standorte sollen mit folgender Priorisierungen

- A Erweiterung Standort Flüchtlingswohnheim Pehmertanger Weg  
Standort Werner-von-Siemens-Straße (gewerbliche Baufläche)
- B Standort Ecke Spiekerooger Straße – Uhlenborgsweg (allgemeines Wohngebiet)
- C Standort Ledastraße (gewerbliche Baufläche)  
Standort Thüler Straße (neben Aquaferum, grundsätzlicher positiver Bauvorbescheid liegt vor)
- D Standort Gewerbegebiet BBpl. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“  
Standort Gewerbegebiet BBpl. 167 „Gewerbegebiet Neuscharreler Straße“

verfolgt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften der A-Standorte der Priorisierungsliste wie folgt zu realisieren:

Im Rahmen dieses Konzeptes wird die Erweiterung des Standortes beim Flüchtlingswohnheim am Pehmertanger Weg

- auf dem städtischen Grundstück
- in Zusammenarbeit mit einem örtlichen Unternehmen
- nach Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg als Kostenträger

durchgeführt. Es wird eine Unterkunft für die Aufnahme von 32 Personen in Holzrahmenbauweise erstellt. Die Herstellungskosten sowie die Finanzierungskosten werden über 10 Jahre im Rahmen eines Leasingvertrages mit dem Landkreis Cloppenburg abgerechnet.

Die Gemeinschaftsunterkunft am Standort Werner-von Siemens-Straße wird auf städtischen Grundstücken

- in Zusammenarbeit mit einem sozialer Träger
- analog dem Flüchtlingswohnheim an der Spreestraße
- in Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg

realisiert. Voraussetzung ist die Übernahme der laufenden Betriebskosten durch den Landkreis Cloppenburg als Kostenträger. Diese Gemeinschaftsunterkunft wird für die Aufnahme von bis zu rd.80 Personen ausgelegt sein.

Die erforderlichen städtischen Grundstücke werden unentgeltlich dem Träger der Gemeinschaftsunterkünfte zur Verfügung gestellt. Die Kosten der Erschließung (Herrichtung Grundstück, Anschlüsse Versorgung, straßenmäßige Erschließung) werden von der Stadt

Friesoythe verauslagt. Die Kostenerstattung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

Die Betreuung (Hauswart und Pädagogische Kraft) soll im Rahmen der Rahmenvereinbarung des Kreises mit den örtlichen sozialen Trägern sichergestellt werden.

Für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft am Standort B erhält die Verwaltung den Auftrag, die Errichtung kleinerer Einheiten zu prüfen. Alternativ soll die Errichtung von Gebäuden für den Sozialen Wohnungsbau durch Investoren in diesem Bereich geprüft werden, die in einer Übergangszeit von bis zu 10 Jahren für die Unterbringung von Asylbewerbern /Flüchtlingen genutzt werden kann.

Die A-Standorte sollen zeitnah durch die Verwaltung umgesetzt werden.

Die C- und D-Standorte sollen analog den A-Standorten geprüft und entwickelt werden.

Die auf den B-, C- und D- Standorten entwickelten Konzepte der Bebauung sind mit den Gremien weiter abzustimmen.

### **Begründung:**

Zur Thematik der Unterbringung der Flüchtlinge in neu zu schaffenden Gemeinschaftsunterkünften wird auf die Vorlagen BV/015/2016 und BV/015/2016/1 verwiesen.

Im Rahmen der Beratung des Konzeptes hat der Rat der Stadt Friesoythe am 27. Januar 2016 grundsätzlich dem vorgestellten Konzept über die Standorte für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften zugestimmt.

Es handelt sich um folgende Standorte:

- Erweiterung Standort Flüchtlingswohnheim Pehmertanger Weg
- Standort Werner-von-Siemens-Straße (gewerbliche Baufläche)
- Standort Ecke Spiekerooger Str.- Uhlenborgsweg (allgemeines Wohngebiet)
- Standort neben Aquaferum (grundsätzlich positiver Bauvorbescheid liegt vor)
- Standort Ledastraße (gewerbliche Baufläche)

Die Standorte am Pehmertanger Weg sowie an der Werner-von-Siemens-Straße sollten vorrangig beplant werden.

Dieses wird derzeit bereits schon weiter verfolgt:

Zur Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten beim vorhandenen Wohnheim am Pehmertanger Weg ist die Erweiterung des Heimes vorgesehen. In einem separaten Gebäude in Holzrahmenbauweise sollen auf dem Gelände weitere 32 Personen untergebracht werden. Die Vertragsgestaltungen (Laufzeit 10 Jahre) werden derzeit mit dem Landkreis Cloppenburg und dem Sozialträger geklärt. Die Fertigstellung ist 4 Monate nach Vertragsunterzeichnung geplant.

Hinsichtlich des Baues einer Flüchtlingsunterkunft an der Werner-von-Siemens-Straße erfolgt derzeit ebenfalls eine Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg und dem Caritas Sozialwerk St. Elisabeth in Lohne. Angedacht ist die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft analog der Unterkunft an der Spreestraße. Nach Zustimmung des Landkreises Cloppenburg und des Caritas Sozialwerkes St. Elisabeth in Lohne kann kurzfristig ein entsprechender Vertrag unterzeichnet werden. Die Vorgespräche laufen erfolversprechend. Mit der Fertigstellung dieser Gemeinschaftsunterkunft kann 3 Monate nach Vorliegen der Baugenehmigung gerechnet werden.

Direkte finanzielle Belastungen ergeben sich bei diesen beiden Heimen für die Stadt Friesoythe nicht, da die laufenden Kosten vom Landkreis Cloppenburg getragen werden. Auch Erschließungskosten für die städtischen Grundstücke sollen nach neuester Mitteilung des

Landkreises Cloppenburg erstattet werden. Dies gilt im Übrigen auch für die bisher angefallenen Erschließungskosten der Gemeinschaftsunterkunft an der Spreestraße.

Aufgrund der langen Vorlaufzeiten (Vorabstimmung, Bauträger, Finanzierung, Sozialträger, Bauplanung –genehmigung und -durchführung, etc.) sind die weiteren Standorte bereits jetzt festzulegen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass davon auszugehen ist, dass langfristig weniger Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber erforderlich sind und vermehrt Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Die derzeitigen Asylbewerber werden nach und nach durch die Prüfungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge einen anderen Status erhalten, der dazu führt, dass das Asylbewerberleistungsgesetz nicht mehr greift. Das hat zur Folge, dass die Unterbringung dann auf Grundlage von Einzelmietverträgen zu regeln ist.

Es ist derzeit nicht absehbar, ob die Flüchtlingswohnheime für einen Kalkulationszeitraum von 10 Jahren für die Aufnahme von Asylbewerbern benötigt werden, weshalb hinsichtlich der Nachnutzung auch vorzeitige Umwidmungen in Betracht zu ziehen sind.

Daher ist der Folgenutzung eine große Bedeutung beizumessen. Diese ist in Abhängigkeit von Standort (u.a. Planungsrecht) und den zu errichtenden Gebäuden unterschiedlich zu beurteilen. In Wohngebieten ist eine Folgenutzung als Wohnnutzung grundsätzlich zulässig, wohingegen eine spätere Wohnnutzung (auch in Form einer Gemeinschaftsunterkunft) in Gewerbegebieten vom Grundsatz her unzulässig wäre.

Der Landkreis Cloppenburg empfiehlt dringend, bei neu zu schaffenden Gemeinschaftseinrichtungen die örtliche Infrastruktur zu berücksichtigen. Es sei wünschenswert, dass die Bewohner die Möglichkeit haben, sich im zumutbaren Abstand zur Unterkunft mit dem lebensnotwendigen versorgen zu können. Dieser Aspekt greift natürlich auch bei angemieteten Objekten. Da diese bei Rückgang der Flüchtlingszahlen schon aus Kostengründen als erste frei gemacht werden (kürzere Bindungsfristen, max. 5 Jahre), ist die Sachlage etwas anders. Grundsätzlich wird eine Abwägung anders ausfallen, ob die Stadt vorhandene Bausubstanz nutzen kann oder ob es sich um den Neubau von Gebäuden handelt.

In der bisherigen Diskussion der bis dato geprüften Standorte wurde ausgeführt, dass die Planungen der Grundstücke an der Thüler Straße und an der Ledastraße nachrangig vorgenommen werden sollten. In der Beratung wurde zudem die Meinung vertreten, auch Standorte außerhalb des Stadtkerns für die Schaffung neuer Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber zu prüfen.

Diese weitere Prüfung wurde durchgeführt. Dabei wurde von der Prämisse ausgegangen, dass die Errichtung neuer städtischer Flüchtlingswohnheim aus Kostengründen auch nur auf städtischen Grundstücken in Frage kommt. Zudem dürfte es grundsätzlich schwierig werden, bauplanungsrechtlich geeignete Grundstücke überhaupt zu erwerben.

Unabhängig davon nimmt die Stadt natürlich weiterhin gerne auch Angebote Dritter an, um privat errichtete Gebäude anzumieten. Eine solche Option wäre aus Sicht der Stadt weiterhin ein geeigneter Weg. Auch Grundstücksangebote Dritter werden bei akzeptablen Preisen gerne geprüft.

Zur Errichtung weiterer städtischer Unterkünfte hat sich die Verwaltung bei der Prüfung auf die nachfolgend dargestellten Standorte konzentriert. Die Ergebnisse können vom Grundsatz her auf andere städtische Grundstücke in den Ortschaften außerhalb des Kernortes Friesoythe übertragen werden, wie z.B. dem Wohnbaugebiet in Kamperfehn, noch freie Bauplätze in Kampe oder Flächen bei anderen städtischen Schulen. Zudem wurden nur Flächen für die Vorprüfung gewählt, die ausreichend groß sind um Gemeinschaftseinrichtungen für mindestens 40 Personen errichten zu können. Kleinere Einheiten sind weder im Hinblick auf die Baukosten noch auf die Betreuung wirtschaftlich. Bei der Prüfung wurde exemplarisch der Grundriss der Gemeinschaftseinrichtung Spreestraße herangezogen, wobei künftig standortabhängige Änderungen der Gebäudekonfiguration möglich und sinnvoll wären. Die Standorte sind:

- Ehem. Schützenplatz Achterhörner Straße in Neuscharrel
- Parkplatz "Gerhard-Stratmann-Platz" beim DGH in Altenoythe
- Schulgrundstück Heinrich-von-Oytha Oberschule Friesoythe
- Baugebiet BBplan 182 Milanweg "Nördl. Thüler Kirchstr. II"
- Baugebiet BBplan 197 Johannweg "Edewechterdamm Schule"

An diesen Standorten könnten jeweils 2 Gemeinschaftsunterkünfte errichtet werden mit einer Aufnahmekapazität von 40 Plätzen. Es wurden Beispiele einer Bebauung anhand der Planungen der Firma Kathe für ein zweigeschossiges Gebäude in Holzrahmenbauweise mit Satteldach erarbeitet. Auf die anliegenden Lagepläne wird verwiesen.

Mit Vertretern des Landkreises Cloppenburg wurden alle Standorte von der baurechtlichen Seite her erörtert. Sowohl die fünf vom Rat auf die Agenda gesetzten Standorte als auch die neu geprüften Optionen sind baurechtlich umsetzbar.

Vorgabe des Landkreises ist, dass der Baukostenrahmen von maximal 25.000 € pro Platz eingehalten wird. Diese Vorgabe kann bei allen von der Stadt in die Auswahl genommenen Baumodellen eingehalten werden.

Bei den oben zuletzt genannten Grundstücken (**Thüle und Edewechterdamm**) käme als mögliche Nachnutzung die Vermietung der Gebäude – nach entsprechenden Umbaumaßnahmen – als Mietwohnungen in Betracht. Der tatsächliche Bedarf für Mietwohnungen in eher schlichter Bauweise dürfte in Edewechterdamm und in Thüle jedoch kaum vorhanden sein. Es besteht also die Gefahr, dass ein vorzeitiger Abriss der Gemeinschaftsunterkünfte notwendig wird, womit die Wirtschaftlichkeit der Projekte nicht mehr gegeben wäre.

Bei beiden Standorten ist auch die Vermarktungslage der umliegenden noch nicht veräußerten Bauplätze zu sehen. Bislang ist die Nachfrage eher verhaltend. Es ist damit zu rechnen, dass die Etablierung einer Gemeinschaftsunterkunft auf die Nachfrage zusätzlich bremsen wirkt.

Wenn die Verwaltung sich mit diesen Standorten auseinandersetzen soll, wären Vorgaben hilfreich, um dem Spannungsfeld zwischen wünschenswerter Nachfrage nach freien Bauplätzen und Notwendigkeit zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Insofern wären kleinere Einheiten zu prüfen, ggfs. auch mit einer zeitlichen Befristung der Nutzung.

Das Argument der Nachfrage greift auch bei Wohnbaugebieten im Kernort Friesoythe, wie die Bürgerinitiative zum Standort Spiekerooger Straße zeigt. In Ergänzung des Standortes Spiekerooger Straße hatte die Verwaltung eine weitere Beschlussvorlage vorbereitet (siehe BV 045/2016), die zu dem Auftrag an die Verwaltung führte, Möglichkeiten für sozialen Wohnungsbau in Friesoythe zu prüfen.

Die Versorgungslage (Lebensmittel und andere Artikel des täglichen Bedarfs, Ärzte, Behörden, etc.) ist in Thüle und Edewechterdamm sehr eingeschränkt, so dass die Asylbewerber auf den öffentlichen Personennahverkehr oder die Mitnahme mit dem PKW angewiesen sind.

Die Abwägung der Verwaltung zwischen der Erfordernis der Schaffung von Gemeinschaftsunterkünften einerseits und der Nachteile des jeweiligen Standortes auf der anderen Seite kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohngebiete in Thüle und Edewechterdamm zumindest derzeit nicht weiter verfolgt werden sollten.

Der Standort in **Neuscharrel** kommt derzeit aus Immissionsgründen für eine Wohnbebauung nicht in Frage, so dass die Stadt hier nicht auf Erlöse verzichten würde. Planungsrechtlich müsste der Standort für die Erstellung eines Flüchtlingswohnheimes weiter geprüft werden.

Darüber hinaus gelten hier aber alle Argumente, die bereits für die Baugebiete in Thüle und Edewechterdamm dargelegt wurden. Die Versorgungslage ist nicht gut, es grenzt ein Baugebiet mit noch nicht veräußerten Bauplätzen an. Die Nachnutzung als Mietwohnungskomplex wird kaum auf Nachfrage stoßen.

Das Abwägungsergebnis ist deshalb ebenfalls, diesen Standort zumindest derzeit nicht weiter zu

konkretisieren.

In Altenoythe verfügt die Stadt nur über wenige eigene Flächen. Deshalb wurde im Sinne einer Gesamtsicht auch das **Schulgelände der Heinrich-von-Oytha-Schule** geprüft.

Hier greifen die Argumente der Versorgungsfrage nicht, auch würden andere städtebaulichen Entwicklungen nicht behindert.

Die Frage der Nachnutzung wäre an diesem Standort sicherlich am nachhaltigsten zu lösen: Bei einer entsprechenden Grundrissplanung könnten die Gebäude auch für den Schulbetrieb umgebaut werden.

Trotzdem tut sich die Verwaltung schwer, diesen Standort als geeignet einzuschätzen, da nicht vorauszusehen ist, ob der Schulbetrieb und der Betrieb in einer Gemeinschaftsunterkunft sich „gut vertragen“. So ist es Aufgabe einer Schulleitung, während des Schulbetriebes schulfremde Personen vom Schulgelände fern zu halten. Aus diesem Grunde würde die Stadt das betreffende Grundstück ja auch nicht für eine andere schulfremde Nutzung zur Verfügung stellen. Bei einer Flüchtlingsunterkunft kommt hinzu, dass die Bewohner in der Regel ohne Beschäftigung sind, somit tagsüber eine starke Präsenz gegeben ist.

Das Ergebnis der Abwägung ist auch hier, dass der Schulplatz derzeit keine Option ist.

Weiter wurde der Vorschlag „**Gerhard-Stratmann-Platz**“ in Altenoythe geprüft.

Hier greift keines der bislang vorgebrachten Argumente. Das Areal wird derzeit als Parkplatz für das Dorfgemeinschaftshaus genutzt. Die Ausweisung der PKW-Einstellplätze ist in der jetzigen Größenordnung baurechtlich nicht notwendig.

Insofern fällt das Abwägungsergebnis bei diesem Standort weniger deutlich aus als bei den zuvor genannten.

Mit dem Bau einer Gemeinschaftsunterkunft wäre durch das benachbarte Dorfgemeinschaftshaus aber sicherlich ein Eingriff in das dörfliche Leben verbunden. Von der Wertigkeit her würde die Verwaltung diesen Standort auf eine Stufe stellen mit den Grundstücken an der Thüler Straße (Aquaferum) oder Ledastraße.

Am 18. Februar 2016 zur Thematik der Flüchtlingsunterbringung ein vom Rat gewünschtes Gespräch mit den Ortsvorstehern stattgefunden. Dabei wurden die Argumente der Verwaltung zu den bis hier genannten zusätzlichen Standorten bestätigt. Seitens der Friesoyther Ortsvorsteherin wurde deutlich gemacht, dass die Konzentration der größeren Einheiten auf einen eher überschaubaren Bereich im Süden des Ortsteils Friesoythe unglücklich ist. Dies wird offenbar auch in der Bevölkerung so wahrgenommen, wie die Diskussion bei der Anliegerversammlung „Galgenberg“ am 01. März 2016 gezeigt hat.

In der Verwaltungsausschusssitzung am 24. Februar 2016 wurde angeregt, weitere Standorte auf deren Geeignetheit für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften zu prüfen. Es handelt sich um konkret folgende Standorte:

- Standort Gewerbegebiet BBpl. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“
- Standort Gewerbegebiet BBpl. 167 „Gewerbegebiet Neuscharreler“

Grundsätzlich ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften in Gewerbegebieten befristet, so dass hier nur ein Rückbau oder eine gewerbliche Nachnutzung in Betracht kommt. Zudem ist zu bedenken, dass die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen an diesen beiden Standorten nur noch begrenzt ist. Bei einer Festlegung dieser Standorte für eine Gemeinschaftsunterkunft können kaum noch gewerbliche Bauflächen in diesen Ortsteilen angeboten werden.

Die Vorüberlegungen der Stadt erfolgten jeweils unter der Prämisse, dass nur einige zusätzliche Gemeinschaftsunterkünfte für die Flüchtlinge benötigt werden. Sollte der Zustrom allerdings unverändert anhalten, können die Argumente gegen einzelne Standorte nicht mehr in der dargestellten Form greifen.

Für die Zeit von Januar - April 2016 beträgt die Aufnahmequote derzeit 197 Personen. Sollte dies auch für die drei weiteren Quartale gelten, hätte die Stadt Friesoythe bis zum Ende des Jahres rd. 400 weitere Personen aufzunehmen. Die Verwaltung kalkuliert derzeit mit einer monatlichen Zuweisung von 55 Personen, womit die Zahl der Flüchtlinge und Asylbewerber bis zum Jahresende bei knapp 900 liegen würde.

Die Stadt muss daher Vorsorge betreiben und entsprechende Unterkünfte bauen, damit es zu keinem Engpass kommt und nicht auf Dorfgemeinschaftshäuser und Turnhallen zurückgegriffen werden muss.

Bei der Betrachtung sämtlicher Standorte ist es zudem Ziel, möglichst keine weiteren Gemeinschaftsunterkünfte bauen zu müssen. Es wird gehofft, dass auch künftig möglichst auf viele dezentrale und privat angebotene Gebäude zurückgegriffen werden kann.

Abschließend wird daran erinnert, dass sich der Rat die Entscheidung über die Standorte vorbehalten hat. Insofern sind die vorgestellten Optionen auch als Vorschläge zu betrachten. Die Verwaltung ist zudem gerne bereit, weitere Standortvorschläge aus den Reihen des Stadtrates zu prüfen.

#### **Finanzierung:**

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Kosten der Erschließung der Grundstücke
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

#### **Anlagen**

Standorte 12 GU Übersichtsplan Stand 01.03.2016 K  
Thüler Str.Asyl 2016  
Flüchtlingsheim Ledastraße 2016  
Spiekerooger Str.Asyl 2016  
Werner v. Siemens Str. Asyl 2016  
Containeranlage Pehmertanger Weg Entwurf 2016  
Acherhörner Str. Neuscharrel 04.02.2016  
Rosenstr. DGH Altenoythe 04.02.2016  
Schulstraße Altenoythe Schulzentrum 04.02.2016  
Johannweg BBpl. 197 E`damm  
Milanweg BBpl. 182 Thüle  
Gewerbepark Pirgo BBpl. 131  
Haferland Gehlenberg BBpl. 167

Bürgermeister