

Drucksache Nr.: 093/2023

Dezernat IV  
Federführend: Fachbereich 7  
Anlagen:  
Az.: 700; MW\_Go

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.03.2023	Ö	zur Information

### Errichtung einer Wohncontainer-Anlage für Geflüchtete in der Europastraße 6

Der Stadtrat nimmt die Informationen zur Errichtung einer Wohncontainer-Anlage für Geflüchtete in der Europastr. 6 als Mietmodell zur Kenntnis.

#### Begründung:

Durch den anhaltenden Zustrom von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine stößt die Stadt Neustadt an der Weinstraße mittlerweile an ihre Kapazitätsgrenzen. Aufgrund der prognostizierten Zuweisung des Landes werden spätestens ab der 2. Jahreshälfte 2023 deutlich mehr Unterkunftsplätze benötigt. Infolgedessen wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog entwickelt, um kurzfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. TOP 23 der Ratssitzung vom 14.02.2023:

1. Prüfung des noch vorhandenen städtischen Wohnraums
2. Anmietung von Wohnraum auf dem freien Immobilienmarkt
3. Überarbeitung der Satzung über die Benutzung der städtischen Asylbewerber- und Flüchtlingsunterkünfte (Ziel: Reduzierung von Dauerwohnverhältnissen)
4. Instandsetzung der Gemeinschaftsunterkunft „Landwehrstraße“ bis Sommer 2023 (nach Wasserschaden)
5. **Errichtung einer Wohncontainer-Anlage in der Europastr. 6**
6. Notbelegungsplanung der Festhalle in Lachen-Speyerdorf (als vorerst „letztes Mittel“)
7. **Mittel- bis langfristig: Erweiterung der Gemeinschaftsunterkunft „Böhlstraße“ um einen weiteres Gebäude (Ziel: Ersatz für Containerlösung und Schaffung von langfristigen Unterbringungsmöglichkeiten)**

Zu Punkt 5.:

Nach umfangreicher Prüfung durch die Abteilung 210 Liegenschaften steht lediglich das Grundstück mit Flurstücksnr. 3700/69 (Gemarkung: Kernstadt) in der Europastr. 6 zur Verfügung. Weitere städtische Grundstücke weisen entweder keine Erschließung auf oder sind aus bauplanungsrechtlichen Gründen auszuschließen. Das Grundstück ist bereits mit zwei Wohncontainer-Anlagen bebaut. Die geplante Anlage soll im östlichen Bereich, angrenzend an die Europastraße, errichtet werden. Auf der projektierten Fläche befand sich bereits in der Vergangenheit eine Containeranlage. Insofern kann auf eine bestehende Infrastruktur in Form von Kanälen und Leitungen zurückgegriffen werden.

## Miet- vs. Kaufmodell

Das Mietmodell ist aus mehreren Gründen dem Kaufmodell vorzuziehen, dies betrifft u.a.:

### - Bauplanungsrecht

Die Errichtung einer Wohncontainer-Anlage (baurechtlich als Anlage für soziale Zwecke zu klassifizieren) ist nach der Art der baulichen Nutzung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberes Naulott“ nicht zulässig. Eine Befreiung ist allerdings über die Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte im § 246 BauGB möglich. Demnach darf die Genehmigung nur befristet (max. 3 Jahre) erteilt werden. Eine Verlängerung um weitere 3 Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027, kann gewährt werden – siehe § 246 Abs. 12 BauGB. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Containeranlage spätestens bis zum 01. Januar 2028 zurückzubauen. **Für die kurze Aufstellungszeit wird daher ein Kaufmodell als nicht sinnvoll erachtet.**

### - Bauordnungsrecht

Marktübliche Wohncontainer können die wärmeschutztechnischen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) nicht dauerhaft erfüllen. Dementsprechend muss von der aktuellen Landesbauordnung RLP abgewichen werden. **Als Befreiungstatbestand gilt die befristete Aufstellung bzw. Genehmigung der Anlage, wie bei dem geplanten Mietmodell.** Dagegen impliziert das Kaufmodell, dass die Wohncontainer soweit wärmeschutztechnisch ertüchtigt werden müssten, dass diese dauerhaft dem GEG entsprechen. Diese Sonderanfertigungen führen letztendlich zu einer enormen Kostensteigerung.

### - Entwässerungskonzept

Der Bestand des Grundstücks weist bereits zwei Wohncontainer-Anlagen auf. In Addition mit der geplanten Containeranlage kann eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden. In enger Absprache mit der Oberen Wasserschutzbehörde (hier: SGD-Süd) **wird einer verzögerten Einleitung in das bestehende Kanalwassersystem zugestimmt, wenn es sich um eine befristete Aufstellung der Anlage handelt.** Insofern garantiert das Mietmodell die notwendige wasserrechtliche Genehmigung zu dem Bauvorhaben.

### - Lieferzeiten

Wie bereits erwähnt, werden an eine dauerhafte Wohncontainer-Anlage strengere bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt. Nach Rücksprache mit den größten Lieferanten für Wohncontainer-Lösungen führen diese Sonderanfertigungen zu erheblichen Lieferzeitverschiebungen (Prognose: Ende 2023). **Marktübliche Wohncontainer sind dagegen relativ kurzfristig lieferbar, sodass bereits im Sommer 2023 mit einer Aufstellung zu rechnen ist.**

## Vergaberecht

Aufgrund der prognostizierten Jahresmiete (Preisfragen ergaben Brutto-Beträge zwischen 240.000 und 290.000 Euro) wird der Schwellenwert von 215.000 Euro (netto) für Liefer- und Dienstleistungen, zu denen die Miete der Container zu rechnen ist, voraussichtlich überschritten, sodass ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen ist. Aufgrund bestehender vergaberechtlicher Erleichterungen für die Unterbringung und Versorgung von aus der Ukraine geflüchteten Personen kann die Angebotsfrist bei einem offenen Verfahren

nach § 15 VgV auf 15 Tage verkürzt werden. Die normale Angebotsfrist würde 30 Tage betragen. Durch ein offenes Verfahren kann ein größtmöglicher Bieterkreis angesprochen werden.

Das durchzuführende Vergabeverfahren beinhaltet allerdings die Pflicht zur Umsetzung der Maßnahme sobald die Ausschreibung veröffentlicht wurde und eine erfolgreiche Submission stattgefunden hat. Aus den genannten Gründen wird der Stadtrat vor der eigentlichen Ausschreibung in Kenntnis gesetzt, um eine Informationsweitergabe zum gewählten Mietmodell zu gewährleisten. Der Start des Vergabeverfahrens ist noch für die 11. KW geplant.

#### Ausblick

Die geschilderte Maßnahme (Punkt 5.) sichert der Stadt Neustadt bis Ende 2027 adäquaten Wohnraum für max. 76 zusätzliche Flüchtlinge. Um diesen Menschen dauerhaften Wohnraum anbieten zu können, ist derzeit eine Erweiterung der Gemeinschaftsunterkunft „Böhlstraße“ um ein zusätzliches Gebäude geplant (Realisierung bis Ende 2027). Zielsetzung ist der Ersatz der befristeten Containerlösung und Schaffung von dauerhaften Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete entsprechend des dort bereits vorhandenen sozialen Wohnraumbestandes (siehe Punkt 7.).

Wie bereits mehrfach erwähnt ist die Planung der Belegung von Festhallen (Punkt 6.) **nur für die Notfälle** vorgesehen, wenn es bei anderen Maßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen kommt oder ein unvorhersehbarer Anstieg an Flüchtlingszuweisungen zu verzeichnen ist.

Neustadt an der Weinstraße, 08.03.2023

Oberbürgermeister