

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren

**Gemeinschaftsunterkunft
Hardtstraße 4 - 10/1;
Abschluss des Mietvertrags mit der LBBW**

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Beschlussempfehlung | Handzeichen |
|----------------------------|----------------|------------|--|-------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 13.11.2008 | N | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |
| Gemeinderat | 25.11.2008 | Ö | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Abschluss des Mietvertrags für die Gemeinschaftsunterkunft Hardtstraße 4 – 10/1 für die Zeit vom 1. Juni 2009 bis zum 31. Mai 2024 gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Vertragsentwurf zu einem jährlichen Grundmietpreis von 323.400 Euro zuzüglich 13.800 Euro Betriebskostenvorauszahlung in den ersten beiden Jahren.

| Anlagen zur Drucksache: | |
|--------------------------------|--|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung |
| A 1 | Mietvertrag mit 2 Anlagen (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!) |
| A 2 | Belegungsübersicht nach Abschluss der Maßnahme |

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes:

| Nummer/n: (Codierung) | + / - berührt: | Ziel/e: |
|--------------------------|-------------------|--|
| WO 7 | + | Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Begründung: Ausreichende menschenwürdige Wohnmöglichkeiten für Randgruppen sind Bestandteil der notwendigen sozialen Infrastruktur in Heidelberg. |
| SOZ 1 | + | Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern Begründung: Das Angebot einer angemessenen Wohnung ist Grundvoraussetzung für erfolgreiche Armutsbekämpfung und Vermeidung von Ausgrenzung. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Am 10. März 2004 hat der Landtag von Baden-Württemberg das „Gesetz zur Neuregelung des Flüchtlingsaufnahmerechts und zur Änderung des Eingliederungsgesetzes“ beschlossen, das zum 1. April 2004 in Kraft trat. Mit diesem Gesetz wurde auch die Zuständigkeit für die Errichtung, Verwaltung und den Betrieb von Einrichtungen für Flüchtlinge und Aussiedler auf die Kreise als Untere Aufnahme- und Eingliederungsbehörde übertragen.

Im Rahmen dieser Rechtsänderung ging die alleinige Zuständigkeit für die zur Unterbringung von Flüchtlingen errichtete Gemeinschaftsunterkunft Hardtstraße 4-10/1 auf die Stadt Heidelberg über.

Die für nunmehr insgesamt 287 Personen konzipierte Gemeinschaftsunterkunft Hardtstraße 4-10/1 besteht aus insgesamt 44 Wohneinheiten (2-, 3- und 4-Zimmerunterkünfte), die sich auf 5 Häuser verteilen. Ein 6. Gebäude beherbergt Büros (Hausmeister, Soziale Dienste) sowie einen Schulungsraum (siehe Anlage 2).

Derzeit ist die Gemeinschaftsunterkunft, die ursprünglich ausschließlich für die Versorgung von Flüchtlingen vorgesehen war, aufgrund zurückgegangener Zuweisungszahlen bei diesem Personenkreis stark unterbelegt. Zum 1. Oktober 2008 erfolgte jedoch u. a. die Verlegung der Bewohner/innen der Gemeinschaftsunterkunft Alte Eppelheimer Straße 80 in die Hardtstraße. Der Mietvertrag für die Alte Eppelheimer Straße 80 ist zum Jahresende gekündigt, wodurch 80 Unterbringungsplätze eingespart und in die bislang unterbelegte Gemeinschaftsunterkunft Hardtstr. integriert werden konnten. Auch danach sind in der Hardtstraße noch Aufnahmekapazitäten vorhanden. Dies ist jedoch im Hinblick auf die übertragene Aufnahmeverpflichtung für Flüchtlinge und Aussiedler notwendig. Vergleichbare Ersatzunterbringungsmöglichkeiten stehen im Notfall nicht zur Verfügung.

Zur besseren Gesamtauslastung werden allerdings neben Aussiedlern, Flüchtlingen und Kontingentflüchtlingen (Menschen jüdischer Volkszugehörigkeit aus der ehemaligen Sowjetunion) künftig auch obdachlose Familien in der Hardtstraße untergebracht werden.

Die zukünftige Konzeption sieht folgender Nutzung der Gemeinschaftsunterkunft vor:

Hardtstraße 4: Anschlussunterbringung von Flüchtlingen

Hardtstraße 6: Vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen

Hardtstraße 6/1: Unterbringung von Spätaussiedlern

Hardtstraße 8: Büros für Hausmeister, Soziale Dienste und Schulungsraum

Hardtstraße 10: Unterbringung von Obdachlosen

Hardtstraße 10/1: Anschlussunterbringung von Flüchtlingen.

Die aktuelle Grundmiete beträgt 23.400 Euro je Monat zuzüglich 1.126,90 Euro Betriebskostenvorauszahlung. Die Grundmiete ab dem 1. Juni 2009 soll 26.950 Euro zuzüglich 1.150 Euro Betriebskostenvorauszahlung betragen. Dies entspricht bei einer Gesamtnutzungsfläche von rund 3.383 m² einer Grundmiete von bisher rund 6,92 und künftig rund 7,97 Euro je m².

Die Grundmiete ist für die Dauer von 2 Jahren fest vereinbart, danach erhöht sie sich alle zwei Jahre um 4 %. Die Entwicklung der Grundmiete ist auf Seite 4 der Anlage 1 zu ersehen. Der Mietpreis war die vergangenen 5 Jahre nicht angepasst worden.

Die Mieterhöhung von 3.550 Euro je Monat bzw. 42.600 Euro im Jahr hat ihre Ursache in dringend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen am gesamten Mietobjekt. Die Gebäude sind insgesamt ungepflegt und abgewirtschaftet. Die Verantwortung dafür liegt jedoch im Wesentlichen bei den bisherigen Bewohner/innen, die vor allem wohl auch wegen ihres nur vorübergehenden Aufenthalts wenig pfleglich mit ihren Unterkünften umgegangen sind. Das Investitionsvolumen der Vermieterin beträgt rd. 550.000 Euro (siehe § 1 Nr. 2a Anlage 1).

In Verhandlungen mit der Vermieterin konnte vereinbart werden, dass Schäden innerhalb der Wohneinheiten von der Stadt und die Sanierung der Gebäude von außen sowie der Außenanlagen von der Vermieterin übernommen werden. Lediglich die der Vermieterin entstehenden Kosten sind bei der künftigen Miete einberechnet. Die im Detail vorzunehmenden Arbeiten sind der Anlage 1 zum Mietvertrag (Anlage 1) zu entnehmen.

Der Erhöhung der Grundmiete um 42.600 Euro im Jahr stehen Einsparungen an Miete für das Anwesen Alte Eppelheimer Straße 80 in Höhe von 96.060 Euro gegenüber.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu der Anmietung.

gez.

Dr. Joachim Gerner