

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 50/0086/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat I		AZ:	
Fachbereich Verwaltungsleitung		Datum:	11.08.2015
		Verfasser:	
<b>Flüchtlingssituation in Aachen</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: 5</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.08.2015	BüFo	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Das Bürgerforum nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

## finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich für den Haushalt 2015 ff keine finanziellen Auswirkungen.

**Erläuterungen:**

Am 01.12.2014 hat die Stadt Aachen das Aachener Bündnis für Flüchtlinge ins Leben gerufen, um eine Plattform zu schaffen, die sowohl nach außen ein Signal des Willkommens setzt als auch hilft, die tägliche Zusammenarbeit zu strukturieren und eine systematische Vorgehensweise abzustimmen.

Es wurden 3 Arbeitsgruppen gebildet:

Arbeitsgruppe 1:

Koordination der Zusammenarbeit Netzwerk mit Organisation und Begleitung von bürgerschaftlichem Engagement

Arbeitsgruppe 2:

Bildung und Sprache, Übergang Schule/Beruf

Arbeitsgruppe 3:

Gesundheit, Psychosoziale Notfallversorgung, Traumaberatung, Dolmetscher/Sprachvermittler und Beschwerdemanagement

Die Mitglieder der Arbeitsgruppen stellen ihre Gruppen vor und berichten über den aktuellen Sachstand.

Die Verwaltung hat im Juni 2015 ein Konzept zur Unterbringung von Flüchtlingen erarbeitet (Anlage 1). Der Rat der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 diesem Konzept und damit der geplanten Vorgehensweise der Verwaltung zur weiteren Deckung des Wohnbedarfes für Flüchtlinge zugestimmt.

Herr Emonts, Fachbereichsleiter Soziales und Integration, berichtet über die aktuelle Situation in der Stadt Aachen.

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Konzept

**Stadtverwaltung Aachen**  
**- Dezernat VI -**  
**Wirtschaftsförderung, Soziales und Wohnen**

**Unterbringung von Flüchtlingen durch den  
Fachbereich Soziales und Integration**

**Konzeptpapier**

Stand: 16.06.2015

## **Agenda**

### **Kapitel 1 Ausgangslage der Flüchtlinge**

- 1.1 Lage
- 1.2 Prognose
  - 1.2.1 Bundesweite Prognose
  - 1.2.2 Prognose für Aachen

### **Kapitel 2 Versorgung der Flüchtlinge**

- 2.1 Betreuung und Fürsorge
- 2.2 Unterbringung

### **Kapitel 3 Bewältigung der aktuellen Herausforderungen und Rahmenbedingungen**

- 3.1 Bewältigung der aktuellen Herausforderungen
- 3.2 Rahmenbedingungen bei der Schaffung von Unterbringungsplätzen

### **Kapitel 4 Strategie zur hinreichenden Schaffung von Wohnraum**

- 4.1 Kurzfristig bzw. unterjährig realisierbare Maßnahmen, auch in Folgejahren
- 4.2 Mittel- bis langfristige Lösungen
- 4.3 Fazit

**1.1 Lage**

Flucht und Vertreibung gibt es, seitdem es Menschen gibt. Ob Kriege oder Missernten, Verfolgung oder wirtschaftliche Not, Umweltkatastrophen oder fehlende Lebensperspektiven - die Gründe, warum Menschen ihre Heimat verlassen, sind vielfältig.

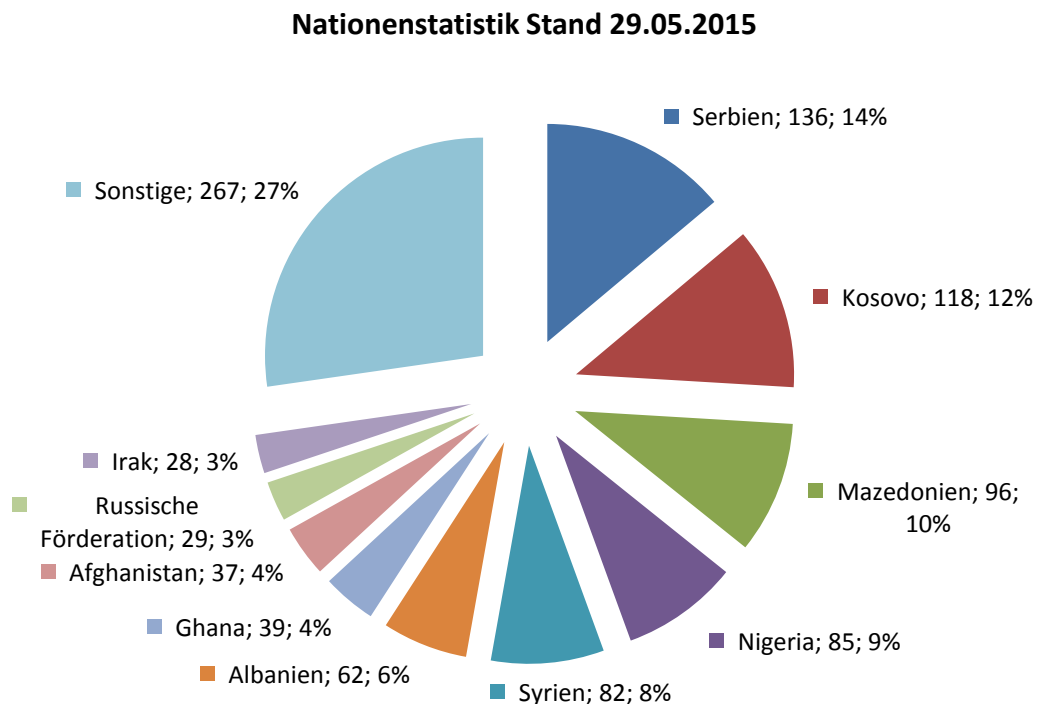
Seit Ende des 20. Jahrhunderts haben sich die Flüchtlingsbewegungen globalisiert. Zwar bilden kriegsähnliche Konflikte weiterhin oftmals die Ursache, doch zunehmend spielen auch andere Gründe eine Rolle, warum Menschen ihre Heimat verlassen: Armut, Hunger, Umweltkatastrophen und fehlende Lebensperspektiven.

Die westlichen Industrienationen verheißen zurzeit am meisten Sicherheit und Wohlstand und sind somit zum Ziel von Millionen Flüchtlingen aus armen und konfliktbeladenen Regionen, vor allem aus Afrika und Asien, geworden. Besonders die USA sowie die Staaten der Europäischen Union sind beliebte Ziele.

Die Flüchtlinge nehmen dafür große Strapazen und hohe finanzielle Belastungen in Kauf und riskieren nicht selten - etwa bei der Überfahrt von Nordafrika durch das Mittelmeer - ihr Leben. Und selbst wenn ihnen die Einreise gelingt, kommt es oft vor, dass sie nicht als asylsuchende Flüchtlinge anerkannt und zurück in ihre Heimat abgeschoben werden.

Trotz der wachsenden Hilfsangebote von verschiedenen Seiten hat sich die Lage für Flüchtlinge im neuen Jahrtausend nicht verbessert. Laut einem Bericht der Vereinten Nationen befinden sich weltweit zirka 51 Millionen Menschen auf der Flucht.

In Aachen sind aktuell 979 Flüchtlinge untergebracht. Die stärksten Herkunftsländer sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



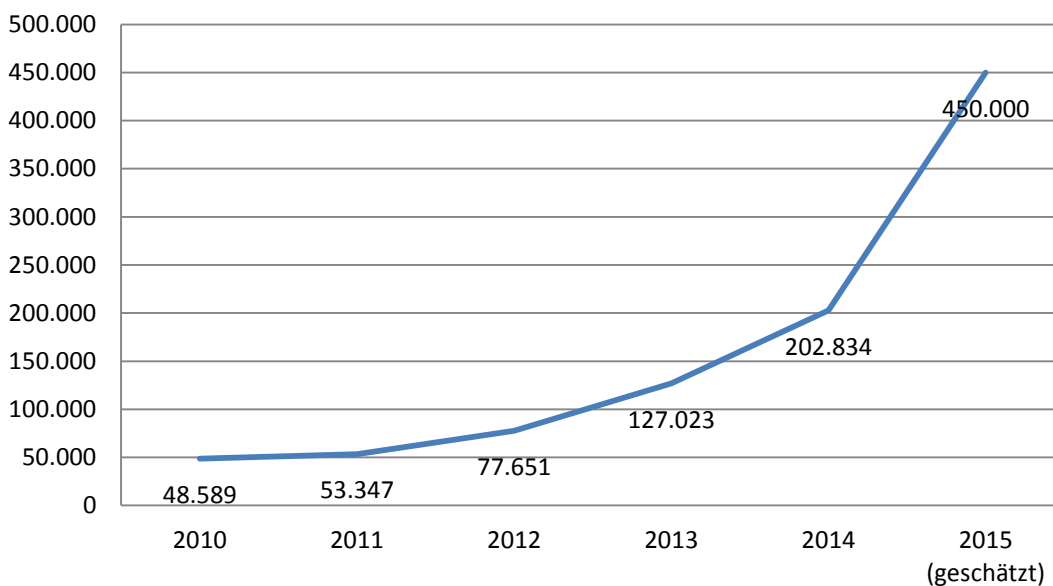
## 1.2 Prognose

### 1.2.1 Bundesweite Prognose

Asylsuchende Menschen werden nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel entsprechend der Einwohnerzahl und Fläche auf die Bundesländer (§ 45 Asylverfahrensgesetz) und innerhalb von NRW auf die Städte und Landkreise verteilt (§ 3 Flüchtlingsaufnahmegesetz).

Laut Angaben des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wird weiterhin mit einem Anstieg der Asylanträge gerechnet. Nach der aktuellen Prognose des BAMF aus Mai 2015 werden im laufenden Jahr 2015 voraussichtlich mehr als 400.000 Menschen erstmalig einen Asylantrag in Deutschland stellen. Hinzu kommen weitere 50.000 Folgeantragsteller.

**Entwicklung der Asylantragszahlen seit 2010**



### 1.2.2 Prognose für Aachen

Die Bedarfsprognose der Verwaltung basiert auf den Zahlen von Bund und Ländern. Für die Verwaltung stellt sich die Herausforderung, dass diese Prognosen sehr voneinander abweichen und sich auch sehr kurzfristig verändern. Mittlerweile wird auch immer offener von einer historischen Völkerwanderung gesprochen. Das würde bedeuten, dass die Stadt Aachen dauerhaft mit einem hohen Flüchtlingsaufkommen konfrontiert sein wird.

Einerseits würde eine zu optimistische Schätzung dazu führen, dass eine ordnungsgemäße Unterbringung nicht gewährleistet ist, andererseits führt eine zu pessimistische Prognose zu einer Schaffung von Wohnraum, der für Flüchtlinge nicht benötigt wird. Aus Kostengründen ist dies selbstredend zu vermeiden.

Neben den prognostizierten Asylantragstellern, die der Stadt Aachen zugewiesen werden, ist eine Vielzahl von Personen unterzubringen, die unerlaubt nach Deutschland einreisen und Abschiebungsschutz geltend macht. Zudem steigt weiterhin die Zahl der unbegleitet eingereisten minderjährigen Flüchtlinge (UMF). Nicht eingerechnet sind auch die Menschen, die Deutschland im Rahmen des Resettlement- Programms aufnimmt sowie die syrischen Flüchtlinge, denen vom Bund Aufnahmezusagen erteilt werden. Die Personen, die eine Aufnahmezusage von Land NRW erhalten haben, bedurften bislang noch keiner Unterbringung. Es ist jedoch

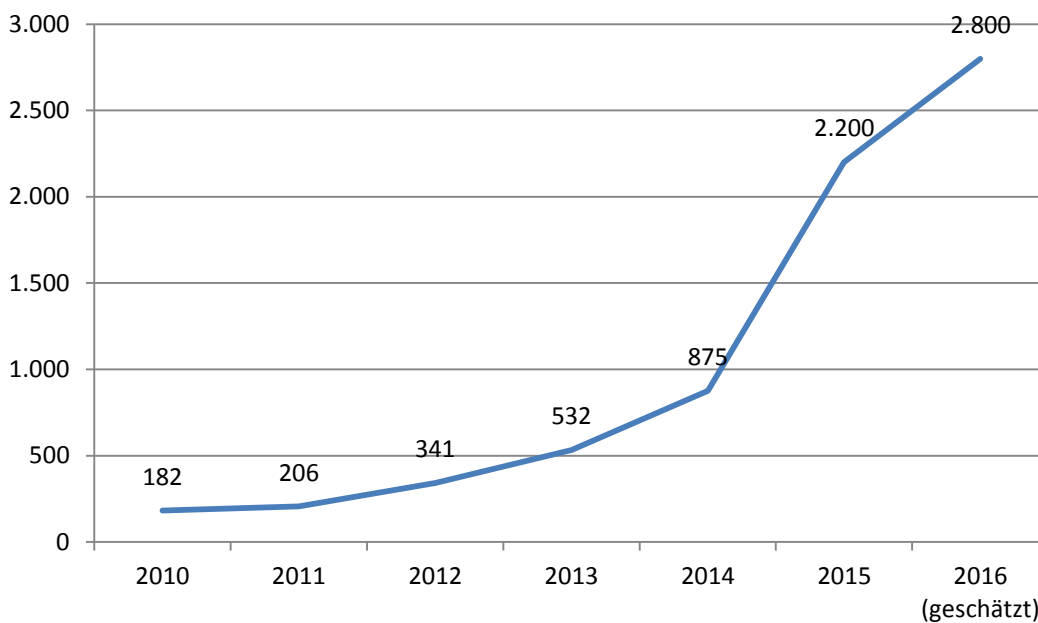
damit zu rechnen, dass Unterbringung und Verpflegung nicht in allen Fällen dauerhaft von den Verwandten sichergestellt werden kann.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Verwaltung auch laufende gesetzliche Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene einkalkulieren muss. Als Beispiel seien hier die eventuellen Auswirkungen einer Belassung von Flüchtlingen aus sogenannten sicheren Herkunftsländern für die Dauer des Asylverfahrens in den Landeseinrichtungen genannt.

Unter Berücksichtigung dieser verschiedenen Einflussfaktoren geht die Verwaltung in ihrer Prognose daher derzeit davon aus, dass bis Ende 2015 bis zu 2200 Flüchtlinge in Aachen leben werden. Im Folgejahr wird sich die Entwicklung fortsetzen. Die Verwaltung kalkuliert zurzeit einen Nettozuwachs von 50 Menschen pro Monat für das Jahr 2016, so dass zum Jahresende 2016 durchaus 2800 Flüchtlinge oder mehr in Aachen leben könnten.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Flüchtlingsunterbringung seit dem Jahr 2010.

**Entwicklung der Zahl der untergebrachten Flüchtlinge innerhalb der Stadt Aachen**



Ein erneuter Rückgang der Flüchtlingszahlen ist mit Blick auf die globale Entwicklung, auf die europahanen Krisenherde und die nach wie vor ungleichen Verhältnisse in Teilen Europas derzeit nicht absehbar.



### 2.1 Betreuung und Fürsorge

#### Betreuung

Die seitens der Stadt Aachen untergebrachten Flüchtlinge werden durch Hausmeister und Sozialarbeiter betreut. Der Umfang der Betreuung richtet sich nach der Art der Unterbringung und dem persönlichen Bedarf der Flüchtlinge.

Die Aufnahme erfolgt in der Regel in Übergangsheimen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und sanitären Einrichtungen. Je nach Haushaltsgröße werden den Flüchtlingen ein oder mehrere Zimmer zur Verfügung gestellt. Der Hausmeister vor Ort ist verantwortlich für die Sauberkeit im Haus, insbesondere der Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Waschküche). Zudem sorgt er für Ordnung auf dem Gelände. Von ihm werden die Flüchtlinge unter anderem in der Handhabung der elektrischen Geräte (insbesondere Elektroherde und Waschmaschinen) und mit der Mülltrennung vertraut gemacht. Sie werden für angemessenes Verhalten im Haus sensibilisiert und über die Regelungen der Hausordnung informiert.

Die soziale Betreuung erfolgt durch die SozialarbeiterInnen vor Ort. Sie unterstützen die Flüchtlinge bei der Beantragung existenzsichernder Leistungen (Geldleistungen und Krankenschutz), eröffnen mit Ihnen ein Konto, vermitteln im Bedarfsfall Ärzte und Therapien, begleiten die Anmeldung der Kinder in Schulen und Kindergärten usw. Im Team mit den Hausmeistern vermitteln sie bei Problemen der Bewohner untereinander.

Je nach Kapazitäten kann eine Aufnahme auch in einem städtischen Übergangsheim mit abgeschlossenen Wohnungen erfolgen. Die Wohneinheiten werden mit Familien oder in Form von Wohngemeinschaften belegt. Auch hier befinden sich in der Regel die Büros der SozialarbeiterInnen und Hausmeister im Gebäude, so dass eine engmaschige Betreuung der Flüchtlinge erfolgen kann.

Die Unterbringung in dezentralen Wohnungen kommt für Flüchtlinge in Betracht, die mit den hiesigen Gepflogenheiten bereits vertraut sind und sich bestenfalls auch in gewissem Umfang sprachlich (Deutsch, Englisch) verständigen können. Auch die wohnungsmäßige Unterbringung wird durch die Kollegen vor Ort begleitet. Die Flüchtlinge können sowohl die Hilfe der Hausmeisters als auch der SozialarbeiterInnen in dem bisherigen bzw. nächstgelegenen Übergangsheim in Anspruch nehmen.

Zudem werden sie in ihrer Wohnung aufgesucht, um Unterstützungsbedarf zu erkennen (ggfls. wird das Wohnverhalten thematisiert, zwischenzeitlich eingegangene Post wird durchgesehen usw.). Die SozialarbeiterInnen und Hausmeister stehen auch für die Vermieter und Anwohner als Ansprechpartner zur Verfügung. Bei Problemen kann unmittelbar eingegriffen werden. In der Regel werden sodann Gespräche mit den Bewohnern geführt. Über die Kollegen vor Ort kann auch der Kontakt zwischen Bewohnern und ehrenamtlich engagierten Anwohnern, Vereinen, Kirchengemeinden usw. hergestellt werden.

#### Fürsorge

Aachen ist eine weltoffene Stadt. Flüchtlinge werden willkommen geheißen. Es gibt zahlreiche professionelle und ehrenamtliche Aktivitäten zur Verbesserung der Lebensumstände und der Integration dieser Menschen. Im „Bündnis für Flüchtlinge“ mit seinen drei Arbeitsgruppen werden diese Aktivitäten – soweit es von den Akteuren gewünscht und sinnvoll ist - vernetzt, koordiniert und unterstützt.

Insbesondere die Themen

- Organisation und Begleitung von bürgerschaftlichem Engagement
- Bildung und Sprache
- Übergang Schule/ Beruf
- Gesundheit
- Psychosoziale Notfallversorgung
- Traumaberatung

hat die Verwaltung gemeinsam mit ihren PartnerInnen im Blick.

Eine vertiefte Betrachtung dieser Themen findet aufgrund der hier im Fokus stehenden Unterbringungsproblematik nicht statt.

## **2.2 Unterbringung**

### **Das Vorgehen**

Bei der Unterbringung von Flüchtlingen handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe. Wie die überwiegende Anzahl der Städte in Nordrhein- Westfalen steht die Stadt Aachen seit Monaten unter enormem Druck, ausreichende Kapazitäten zu schaffen. Wie der medialen Berichterstattung seit langem zu entnehmen gewesen ist, hat gerade Aachen als Wissenschaftsstadt mit seinen rund 56.000 Studierenden mit einer enormen Wohnraumverknappung zu kämpfen. Verschiedene Zielgruppen wie Studierende, Familien, ältere Menschen, einkommensschwache Haushalte, aber eben auch Flüchtlinge drängen auf den Wohnungsmarkt und stellen Kommunen wie Aachen vor große Herausforderungen.

Zudem gestaltet sich der Umzug von Menschen, die aufgrund des ihnen erteilten Aufenthaltstitels berechtigt sind, selbstständig Wohnraum anzumieten, immer schwieriger. Insbesondere große Familien und alleinstehende Personen sind auf dem Aachener Wohnungsmarkt kaum zu vermitteln.

Seit Dezember 2012 hat sich daher zunächst eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Beiziehung der gewogenen AG intensiv mit der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge beschäftigt. Sukzessive wurde ersichtlich, dass eine Abdeckung des Bedarfes aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation mit und mit schwieriger wird.

In einem Konzept, das dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.07.2014 vorgelegt und dort auch entsprechend verabschiedet wurde, hat die Verwaltung ihre Vorgehensweise zur Bedarfsdeckung vorgeschlagen.

Seit Herbst 2014 tagt zur Bewältigung dieser Aufgabe wöchentlich eine erweiterte Projektgruppe als eine Vorstufe zum städtischen Krisenstab unter Vorsitz von Dezernat VI im Lagebesprechungsraum der Feuerwehr.

Mangels ausreichender Alternativen werden in den wöchentlichen Besprechungen auch Objekte in Betracht gezogen, die unter normalen Umständen, z.B. aus wirtschaftlichen Erwägungen, kritisch einzustufen wären, in Anbetracht der angespannten Lage jedoch durchaus näher betrachtet werden müssen.

Fakt ist, dass die Verwaltung - Stand 29.05.2015 - ca. 979 Flüchtlinge untergebracht hat. Unter Berücksichtigung auch der nicht dauerhaft zu nutzenden Plätze steht derzeit Wohnraum für rund 1150 Menschen zur Verfügung.

## Die Parameter

Die Verwaltung hat den politischen Auftrag, unabhängig von der aktuellen Herausforderung Wohnraum für 1000 Flüchtlinge zu schaffen, der dauerhaft vorzuhalten ist. Dabei sollen die Optionen bevorzugt werden, die eine sinnvolle Zwischennutzung zulassen, falls der Wohnraum nicht für Flüchtlinge benötigt wird.

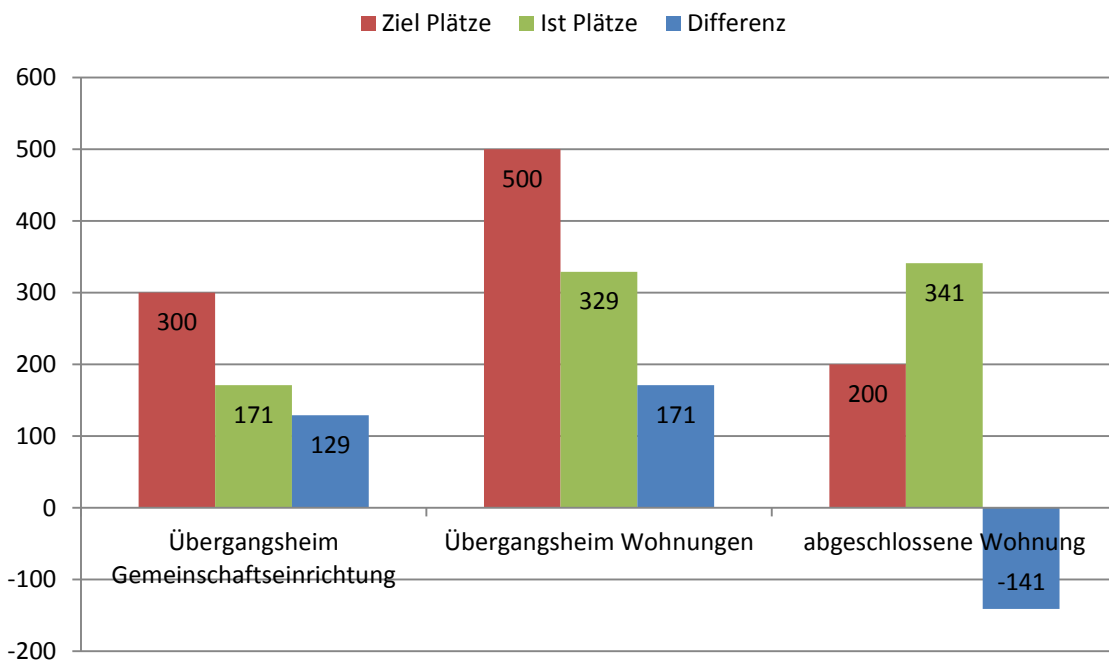
Bei der Schaffung dieser Unterbringungskapazitäten werden – soweit irgendwie möglich - folgende Qualitätsstandards berücksichtigt:

- 20% des Bedarfs sind durch eingestreute Einzelwohnungen zu decken
- 50% der Flüchtlinge sollen in Einrichtungen mit Einzelwohnungen leben können
- 30% der unterzubringenden Personen sind Räume in Einrichtungen mit gemeinschaftlich zu nutzenden Küchen und sanitären Anlagen zur Verfügung zu stellen
- Es sollen **auf Dauer** nicht mehr als 50 Personen an einem Standort untergebracht werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zumindest für einen Übergangszeitraum dieser Standard nicht eingehalten werden kann.
- Es müssen Pufferkapazitäten bereitgehalten werden
- Objekte, die bei abnehmenden Fallzahlen anderweitige Nutzungen ermöglichen, sind vorzuziehen
- Es sollen möglichst alle Stadtteile gleichmäßig berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung aller vertraglich gesicherten aber noch nicht in Gänze hergestellten Objekte, verteilen sich die dauerhaften 1000 Unterbringungsplätze (Stand Mai 2015) wie folgt auf das Stadtgebiet:

Bezirk	Einwohner im Bezirk	Anteil Gesamtbevölkerung	Plätze- Soll	Plätze-Ist	Differenz
Aachen	162.093	64,65 %	646	578	68
Aachen- Brand	17.197	6,86 %	69	24	45
Aachen- Eilendorf	15.471	6,17 %	62	73	-11
Aachen- Haaren	12.198	4,86 %	49	53	-4
Aachen- Kornelimünster/ Walheim	15.607	6,22 %	62	46	16
Aachen- Laurensberg	19.528	7,79 %	78	54	24
Aachen- Richterich	8.640	3,45 %	34	13	21
<b>Gesamt</b>	<b>250.734</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.000</b>	<b>841</b>	<b>159</b>

Der nach Kategorien unterteilte Umsetzungsgrad des Konzeptes gestaltet sich wie folgt:



Die in Einzelwohnungen verfügbaren Plätze (341) wurden durch die Stadt Aachen bzw. die gewoge AG (188 Plätze) und durch Anmietungen bei anderen Anbietern (153) geschaffen).

### Kapitel 3 Bewältigung der aktuellen Herausforderungen und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bewältigung der aktuellen Herausforderungen

Über die dauerhaft zu planenden Wohnräume hinaus ist der aktuellen Lage Rechnung zu tragen.

Art	befristet	unbefristet	gesamt
Übergangsheim Gemeinschaftseinrichtung	175	81	256
Übergangsheim Wohnungen	0	189	189
abgeschlossene Wohnung	355	341	696
<b>Gesamt</b>	<b>530</b>	<b>611</b>	<b>1.141</b>

Es wird vorrangig versucht, abgeschlossene Wohnungen im Eigentum der Stadt, der gewoge AG sowie von Bund und Land zu akquirieren. Ein Überblick über alle derzeit zur Verfügung stehenden Plätze in abgeschlossenen Wohnungen ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

<b>Abgeschlossene Wohnung</b>	<b>befristet</b>	<b>unbefristet</b>	<b>gesamt</b>
Bund	0	35	35
Land	48	0	48
Stadt/ gewoge AG	134	188	322
Kirchen	13	2	15
Investoren	147	13	160
Gewerbliche	13	20	33
Private	0	83	83
<b>Gesamt</b>	<b>355</b>	<b>341</b>	<b>696</b>

Im Mai 2015 sind keine Zuweisungen erfolgt, so dass voraussichtlich bis mindestens Ende Juni 2015 ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden konnten. Nach aktueller Berechnung werden aber bereits - nach Abzug der bis dahin noch voraussichtlich angemieteten Objekte - bis Ende des Jahres bis zu weitere 500 Plätze fehlen.

### **3.2 Rahmenbedingungen bei der Schaffung von Unterbringungsplätzen**

Nachfolgend sind die wesentlichen Rahmenbedingungen und Restriktionen stichpunktartig aufgeführt:

- Geld- und Personalknappheit
- Vergaberecht
- Begrenzte Zahl städtischer Grundstücke und diese teilweise mit erheblichen Restriktionen (Bsp. temporäre Unterbringung in Gewerbegebieten)
- Wohnraumangel insbesondere im preiswerten Segment
- Wohnungsrechtlich ist die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Wohnungen nur im begründeten Einzel-/ Ausnahmefall zulässig, wenn das öffentliche Interesse an der Belegung mit einem Wohnberechtigten mit WBS nicht besteht oder hohe Leerstände bestehen.
- Landesrichtlinien zur Förderung von Neubaumaßnahmen (auch durch Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden) als Wohnraum für Flüchtlinge sind in Arbeit (über Fortgang wird berichtet)
- Prognoseunsicherheit und zeitliche Restriktionen
- Angespante Marktsituation und genereller Mangel an preiswertem Wohnraum erzeugen teilweise Konditionen, die erheblich über Marktpreisen bzw. Mietspiegel liegen
- Bei der Rekrutierung von eingestreuten Wohnungen ist auf die Vermeidung überforderter Nachbarschaften zu achten
- Geringe Resonanz auf Aufrufe über die Medien

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen kurzfristig bzw. unterjährig realisierbaren Maßnahmen bzw. mittel- bis langfristigen Lösungsansätzen. Im Folgenden werden Unterbringungsoptionen benannt, die strukturell außerdem mit Prioritäten versehen sind.

Zu beachten ist hierbei, dass die Prioritäten kaskadenartig gestaffelt sind. Insbesondere die Prioritäten IV und V werden verwaltungsseitig im Vergleich als „ultima ratio“ betrachtet. Es ist andererseits hierbei zu beachten, dass im Einzelfall immer auch eine Abwägung stattfinden muss, so dass auch Unterbringungsoptionen in Betracht gezogen werden, die (zunächst) unwirtschaftlich oder sehr aufwendig erscheinen, letztlich aber alternativlos sind.

### 4.1 Kurzfristig bzw. unterjährig realisierbare Maßnahmen, auch in Folgejahren

#### **Priorität I: Nutzung von bestehendem Wohnraum**

Beispiele: Bestehender Wohnraum im städtischen Eigentum, im Eigentum der gewoge AG oder externer Vermieter (durch Anmietung oder Ankauf)

Vorteile:

- Schnelle Verfügbarkeit
- Integration/ Vermeidung Konzentration
- Wirtschaftliche Lösungen
- Keine Belastung Investitionshaushalt
- Keine 24- Stunden- Betreuung erforderlich (Kosten rd. 270 T Euro pro Standort p.a.)

Nachteile:

- Wohnraumknappheit verschärft sich
- Kapazitäten begrenzt und allein nicht geeignet, um den kurzfristigen Bedarf abzudecken (Bedarf entwickelt sich in anderem Tempo als Verfügbarkeit/ Fluktuation )
- Auch Kapazitäten in Gemeinschaftseinrichtungen werden grundsätzlich benötigt
- Bei Ankauf Belastung des Investitionshaushalts

Es ist auch auf Nachteile in Bezug auf die Belegung von städtischen frei finanzierten Wohnungen hinzuweisen, die jedoch durch ein zwischen den Fachbereichen 23, 50 und 64 sowie der gewoge AG abgestimmtes Verfahren gemildert werden (siehe Beratung zu TOP ö 4 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 19.05.2015):

- zusätzliche Belastung des Segmentes mit preiswertem Wohnraum
- Erschwerung der Daseinsfürsorge für dringende Wohnungsnotfälle
- Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Mietpreisentwicklung

## **Priorität II: Nutzung von städtischen Bestandsgebäuden**

Beispiele: Schulen Franzstraße und Händelstraße, nach den Sommerferien 2015 auch Teile der Schule in Eilendorf.

Vorteile:

- Relativ schnelle Verfügbarkeit, sofern die schulische Nutzung beendet werden kann
- Überschaubare Herrichtungskosten

Nachteile:

- In der bisherigen Ausprägung kann eine Gesamtentwicklung der Areale behindert bzw. verzögert werden (z.B. Schaffung von Wohnraum)
- es stehen bislang zu wenig Gebäude/ Kapazitäten für diesen Zweck zur Verfügung
- Gemeinschaftseinrichtungen mit hohem Betreuungsaufwand/ personellem Aufwand
- Als Dauerlösungen nicht geeignet
- Nach derzeitigem Planungs- und Entwicklungsstand nicht ausreichend in Rede stehende Gebäude zur Deckung des absehbaren Bedarfs

## **Priorität III: Umwandlung von bislang gewerblich genutzten Gebäuden privater Anbieter in Gemeinschaftsunterkünfte oder Wohnraum**

Beispiele: Turpinstraße und Bushof

Vorteile:

- Relativ zeitnahe Verfügbarkeit (allerdings in großer Abhängigkeit von der jeweiligen Immobilie)
- Keine Belastung des Investitionshaushalts
- Als Zwischenlösungen geeignet

Nachteile:

- teurer als Nutzung von Wohnraum, insb. Mieten und bei Gemeinschaftsunterkünften auch Personaleinsatz. Jedoch erforderlich, um den Bedarf zu decken, da Wohngebäude und städtische Nicht- Wohngebäude bislang nicht in ausreichender Zahl in Rede stehen für eine Nutzung (z.B. Schulen)
- Aufwendig in der Anbahnung/ Prüfung

#### **Priorität IV: Kauf oder Anmietung von Wohncontainern von Privaten oder auf städtischen Grundstücken**

Vorteile:

- Zur Überbrückung geeignet, nur wenn durch Prioritäten I – III absehbar nicht genügend Plätze geschaffen werden können
- Abgeschlossene Wohneinheiten, keine 24- Stunden- Betreuung erforderlich
- Im Vergleich zu dauerhaften Lösungen kurzfristiger realisierbar

Nachteile:

- Relativ teure Lösungen (Mietkonditionen)
- Langfristig kein Modell für die Stadt Aachen
- Vorlauf erforderlich für Ausschreibung (Beachtung Vergaberecht) und Grundstücksprüfung

#### **Priorität V: Belegung von Turnhallen**

Vorteile:

- Zeitlicher Vorlauf ist gering, als Notlösung geeignet, wenn alle anderen Maßnahmen nicht schnell genug realisiert werden können
- Relativ niedrige Kosten (keine Mietzahlungen; jedoch 24- Stunden- Betreuung erforderlich)

Nachteile:

- Unterbringung kaum zumutbar, zumindest nicht für einen längeren Zeitraum
- Schul- und Vereinssport wird behindert
- Nur bedingte Überbrückungsmöglichkeit



## 4.2 Mittel- bis langfristige Lösungen

Als mittel- bis langfristige Lösungen sieht die Verwaltung die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an.

Dabei ist grundsätzlich festzustellen, dass im städtischen Portfolio wenige gut geeignete, sofort bebaubare Grundstücke vorhanden sind. Die Verwaltung hat diesbezüglich insbesondere mit Blick auf baurechtliche Aspekte eine Liste erstellt, die regelmäßig ergänzt und aktualisiert wird.

In der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 wurde beschlossen, die vier geeignetsten Grundstücke (Albert-Einstein-Str., Kalverbenden, Birkenstr., Burggrafenstr.) zur sofortigen Bebauung mit Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen.

Der Aachener Wohnungsmarkt ist insgesamt stark angespannt, es mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Parallel zu den in diesem Papier diskutierten Herausforderungen sind daher die zusätzlichen Bedarfe im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu berücksichtigen. Sowohl Neubauprojekte in diesem Segment als auch die Sanierung im Bestand sind daher parallel weiter zu forcieren. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen für den städtischen Wohnungsbestand sind, soweit dies die jeweilige aktuelle Lage im Bereich der Flüchtlingsunterbringung zulässt, innerhalb des geplanten Zeitrahmens durchzuführen und schnellstmöglich dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die Unterbringung von Flüchtlingen folgende Optionen:

### **Option 1: Stadt baut auf städtischen Grundstücken Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen (selbst durch E 26 oder Vergabe an Dritte)**

Vorteile:

- Die Stadt kann bestimmen, was gebaut wird. Unmittelbarer Zugriff und wohnungspolitische Steuerung sind möglich
- Zusätzlicher Wohnraum wird geschaffen, auch als Ausgleich für bereits in Anspruch genommenen Wohnraum. Wohnraumknappheit wird gemindert.
- Es sind keine Mieten zu zahlen / es findet keine Gewinnabschöpfung durch Dritte statt.

Nachteile:

- Die Stadt erzielt keinen Erlös aus einem eventuellen Grundstücksverkauf.
- Die gesamte Investition muss durch den städtischen Haushalt investiv finanziert werden. (Mittel in Höhe von 1 Mio. € sind bei FB 50 vorhanden)
- Städtische Ressourcen (Mittel und Personal) werden gebunden.
- Wenig Grundstücke verfügbar
- Knowhow fehlt derzeit auf allen Seiten

**Option 2: Stadt verkauft städtische Grundstücke an gewoge oder private Investoren für Unterkünfte für Flüchtlinge und wird Ankermieter**

Vorteile:

- Flexibilität im Hinblick auf Dauer der Anmietung (Grundmietdauer zuzüglich Optionsrecht)
- ggfs. Zeitvorteile in der Umsetzung
- Entwicklung schwieriger Grundstücke durch Private
- Die Stadt vereinnahmt einen Kaufpreis für die Grundstücke.
- Die Investition muss nicht sofort aus städtischen Mitteln finanziert werden, sondern über die Mietzahlungen im festgelegten Zeitraum.
- Das bei der Stadt fehlende Knowhow liefert der Investor.
- Bei „geschickter“ vertraglicher Gestaltung kann eventuell auf eine europaweite Ausschreibung verzichtet werden.
- Über die drei Variablen - Grundstücksverkaufspreis, Miethöhe und Laufzeit - muss eine möglichst günstige Regelung für die Stadt geschaffen werden.

Nachteile:

- unmittelbarer Zugriff auf Wohnraum ist auf Dauer nicht gegeben
- Der Investor wirkt als Eigentümer mit bei der Gestaltung des Bauvorhabens. Der unmittelbare Zugriff der Stadt auf das Bauvorhaben ist nicht gegeben.
- Der Investor will und muss auf jeden Fall eine Rendite erzielen, die sich der Miete widerspiegelt.

Die gewoge AG hat sich grundsätzlich bereit erklärt, bei dem Verfahren mitzuwirken. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 19.05.2015 beauftragt, zunächst Gespräche mit der gewoge AG zu führen. Die gewoge AG hat an allen vier o.a. Grundstücken Interesse geäußert, allerdings eine Priorität für zwei Grundstücke (Kalverbenden, Burggrafenstr.) erklärt. Es ist vorgesehen, baldmöglichst eine Einigung mit der gewoge AG über die Regelungen bezüglich der Grundstücke herbeizuführen.

**Option 3: Stadt tritt in Gespräche ein mit privaten Investoren, damit diese auf eigenen Grundstücken Wohnraum Unterkünfte für Flüchtlinge schaffen und an die Stadt (Ankermieter) vermieten**

Vorteile:

- Flexibilität im Hinblick auf Dauer der Anmietung

Nachteile: keine ersichtlich

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass bei den Optionen 1. bis 3., für die keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen werden, aus Kosten-/ Wirtschaftlichkeitsgründen gerade zum Erhalt angemessen preiswerter Mieten die Bauqualität begrenzt sein wird. Dies kann bei Nachlassen der Frequenz mit Flüchtlingshaushalten zu Problemen in der nachhaltigen Vermietbarkeit führen.

### 4.3 Fazit

Der Verwaltung ist es in den letzten Monaten gelungen, mit Hilfe der dargelegten Strategie und durch eine enge Zusammenarbeit der städtischen Fachbereiche sowie der gewoge AG alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die in Aachen ankommenden Flüchtlinge schnell und unter Berücksichtigung der geltenden Standards unterzubringen.

Eine Unterbringung in Containern oder Zelten, wie in anderen Kommunen bereits erfolgt, konnte bislang glücklicherweise vermieden werden. Ziel muss es auch weiter sein, die ankommenden Menschen angemessen unterzubringen und gut zu integrieren.

Die Verwaltung wird hierbei zukünftig verstärkt damit konfrontiert werden, einerseits kurzfristig Unterbringungsplätze realisieren zu müssen, andererseits mittelfristig dafür Sorge zu tragen, dass weniger gut geeigneter Wohnraum durch die mittelfristige Schaffung gut geeigneten (eigenen) Wohnraums ersetzt wird. Bauaktivitäten sind daher, wie unter Kapitel 4.2, geschildert, so schnell wie möglich anzustoßen und teils schon in Vorbereitung. Hierbei ist dafür Sorge zu tragen, dass der neue Wohnraum auch langfristig und anderweitig durch verschiedene Zielgruppen genutzt werden kann.

Hierbei kommt der Zusammenarbeit mit der gewoge AG und/ oder privaten Investoren zur Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht zu, da entsprechende zeitliche Vorläufe einzukalkulieren sind.

Um diesem Auftrag gerecht zu werden, ist es aus Sicht der Verwaltung unerlässlich, eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Auswahl, Finanzierung und Umsetzung von Unterbringungsoptionen zu schaffen.