

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge

Hauptausschuss

Datum

23.11.2022

öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Änderung eines Mietvertrages zur Unterbringung von Asylbewerbern und anderen ausländischen Flüchtlingen

Gesetzliche Grundlage:

Gesetz zur Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Flüchtlingsaufnahmegesetz – SächsFlüAG)
Hauptsatzung des Landkreises Zwickau
SächsLkrO

Einreicher:

Landrat

Erarbeitet:

Sozialamt

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss ermächtigt den Landrat, die Verlängerung des Mietvertrages mit der STABAC Projektmanagement GmbH, geschäftsansässig Tirgrathsfeldweg 7 in 04447 Moers – vertreten durch den Generalbevollmächtigten/Eigentümer, Herrn B. Fuest, – für das Objekt

Oststraße 17 in 09212 Limbach-Oberfrohna

gemäß Anlage abzuschließen.

Michaelis
Landrat

Rechtlich und haushaltsrechtlich geprüft:

Dr. Vogel, Steffen
Hartung, Mathias

Amtsleiter Rechtsamt
Dezernent Finanzen und Service

Begründung:

1. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Unterbringung und Betreuung von Asylbewerbern und anderen ausländischen Flüchtlingen

Gemäß § 2 des Gesetzes zur Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Flüchtlingsaufnahmegesetz - SächsFlüAG) vom 25. Juni 2007 ist der Vollzug dieses Gesetzes dem Landkreis Zwickau als untere Unterbringungsbehörde als Pflichtaufgabe nach Weisung übertragen. Der Landkreis Zwickau ist verpflichtet, die ihm vom Freistaat Sachsen zugewiesenen Asylbewerber und anderen ausländischen Flüchtlinge unterzubringen und die erforderlichen Unterbringungseinrichtungen zu schaffen und zu betreiben. Die Durchführung dieser Aufgabe kann auf Dritte übertragen werden.

Die Möglichkeit der Beauftragung Dritter mit dem Betrieb von Unterbringungseinrichtungen nimmt der Landkreis Zwickau seit dem Jahr 2008 in Anspruch; die Rechtsvorgänger haben dies bis dahin ebenso gehandhabt. Die Beauftragung Dritter richtet sich dabei nach dem Vergaberecht.

2. Aktuelle Unterbringungs- und Betreuungssituation

Der Landkreis Zwickau verfügt aktuell über

- vier zentral betriebene Gemeinschaftsunterkünfte (Wohnheime) mit einer Mindestkapazität von insgesamt 599 Plätzen/einer Höchstkapazität von insgesamt 849 Plätzen sowie
- sechs dezentral betriebene Gemeinschaftsunterkünfte (Wohnprojekte) mit einer Mindestkapazität von insgesamt 767 Plätzen/einer Höchstkapazität von insgesamt 2.135 Plätzen.

Alle optionalen Möglichkeiten der Vertragserweiterung wurden durch den Landkreis Zwickau in Anspruch genommen, so dass aktuell insgesamt 2.984 Unterbringungsplätze vertraglich vereinbart sind.

Entsprechend dem Unterbringungskonzept des Landkreises Zwickau, zu welchem Einvernehmen mit den Bürgermeistern der Städte und Gemeinden besteht, sind die gemeinschaftlichen Unterbringungsplätze auf die aus der Jugend- und Sozialhilfe bestehenden Planungsräume I – V nach dem Einwohnerschlüssel zu verteilen.



Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Planungsraum	Kapazitäten der Wohnheime und Wohnprojekte Stand 01.11.2022
I	769
II	700
III	487
IV	626
V	402
gesamt	2.984

Der stetige Anstieg an zugewiesenen Asylbewerbern sowie die gleichzeitige Migration ukrainischer Flüchtlinge haben im Landkreis Zwickau zu einer starken Auslastung der Unterbringungseinrichtungen, insbesondere der Wohnheime, geführt. Dabei ist festzustellen, dass der zeitweise rückläufige Anteil an allein reisenden Personen wieder zunimmt.

Zum 01.11.2022 waren die Wohnheime mit insgesamt 800 Personen, die Wohnprojekte mit 1.444 Personen belegt. Dies entspricht einer Auslastung von 94,2 bzw. 67,6 Prozent. 288 Personen waren darüber hinaus in selbst angemieteten Wohnungen untergebracht.

Die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge erfolgt vorrangig in Gewährträgerwohnungen, mit deren Anmietung Städte und Gemeinden durch den Landkreis Zwickau beauftragt wurden. Zum 01.11.2022 waren 113 ukrainische Flüchtlinge in Gewährswohnungen untergebracht.

3. Unterbringungs- und Betreuungssituation

Gemäß den Informationen des Landes Sachsen vom 22.09.2022 bzw. 18.10.2022 bewegen sich die Zugangszahlen an Asylbewerbern seit der 20. Kalenderwoche (KW) auf hohem Niveau, so dass hohe Zahlen im Bereich der landesinternen Verteilung zu bewältigen sind. Aktuell wird weiterhin mit einer Abverteilung in die Landkreise und kreisfreien Städte von wöchentlich 600 Personen geplant.

Die Verteilquote des Landkreises Zwickau beträgt gemäß § 6 Abs. 3 SächsFlüAG 7,68 Prozent. Dies entspricht wöchentlichen Zuweisungen von jeweils 46 Asylbewerbern, so dass bis 31.12.2022 landesinterne Zuweisungen weiterer 414 Personen zu erwarten sind.

Auch für das kommende Jahr prognostiziert das Land Sachsen anhaltend hohe Asylbewerberzahlen, ähnlich der Jahre 2018/2019. Demgemäß muss davonausgegangen werden, dass dauerhaft die vorhandenen Unterbringungskapazitäten im Landkreis Zwickau benötigt und ausgelastet werden.

Wie bereits unter Pkt. 2 dargelegt, betrug die Gesamtauslastung mit 2.244 belegten Plätzen in den Wohnheimen und Wohnprojekten zum Stichtag 01.11.2022 ca. 75 % (ohne Unterbringung Gewährträgerwohnraum für ukrainische Flüchtlinge).

Sofern die Zuweisungen lt. Verteilplanungen der Landesdirektion Sachsen annähernd eintreten, ist unter Berücksichtigung von Abgängen mit einer Belegung von ca. 2.600 Plätzen in Wohnheimen und Wohnprojekten zu rechnen. Das entspricht zum 31.12.2022 bereits einer Gesamtauslastung von 87%.

Die Suche nach geeigneten Objekten zur gemeinschaftlichen Unterbringung von Asylbewerbern (Wohnheimen) gestaltet sich schwierig. Entsprechend ist der Landkreis gehalten, bestehende Unterbringungskapazitäten zu den derzeit fixierten Konditionen zu sichern.

4. Änderungsvereinbarung zum Mietvertrag

Seit dem Jahr 2016 nutzt der Landkreis Zwickau das Objekt Oststraße 17 in 09212 Limbach-Oberfrohna zur Unterbringung von maximal 150 Asylbewerbern und anderen ausländischen Flüchtlingen.

Das Gebäude verfügt über 3 Etagen zzgl. Keller; die Gebäudenutzfläche beträgt 2.660 m².

Der zwischen dem Landkreis Zwickau und der STABAC Projektmanagement GmbH geschlossene Mietvertrag vom 17.02.2016/08.03.2016 regelt eine Festvertragslaufzeit bis 30.04.2026 sowie das einseitige Optionsrecht des Landkreises der Verlängerung der Vertragslaufzeit um fünfmal ein Jahr, somit maximal bis 30.04.2031.

Vereinbart wurde eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m². Die Kosten für Nettokaltmiete betragen monatlich 21.280 € bzw. jährlich 255.360 €. Hinzu kommen die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Im Kalenderjahr 2021 entstanden hierfür Kosten in Höhe von insgesamt 80.720,30 €

Am 27.07.2022 unterbreitete die Eigentümerin des Objektes dem Landkreis Zwickau das Angebot der Verlängerung der Festvertragslaufzeit bis zum 31.12.2031 bei gleichbleibenden Mietkonditionen. Einschließlich der unveränderten Vertragsverlängerungsoptionen wäre damit eine maximale Vertragslaufzeit bis 31.12.2036 gewährleistet.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber gemäß der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die

Mindestempfehlungen zu Art, Größe und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften (VwV-Unterbringung).

Die Bestimmungen des Vergaberechtes sind bezüglich der Vertragsverlängerung gewahrt. Nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB ist das Vergaberecht nicht anzuwenden unter anderem auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen für die Miete von vorhandenen Gebäuden, ungeachtet ihrer Finanzierung.

5. Finanzierung

Die Haushaltsmittel werden im Produktkonto 31310105.4339230 ausgewiesen.

Anlagen:

Mietvertrag Oststraße 17 in 09212 Limbach-Oberfrohna

Entwurf Änderungsmietvertrag