

1. Wurde die Dringlichkeitsentscheidung (DE) zur Anmietung des Mobau-Geländes in Ranzel zum 1.9.22 trotz der geltend gemachten rechtlichen Bedenken vollzogen?

2. Warum wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Dringlichkeitsentscheidung nicht beachtet:

§ 60 GO erlaubt eine DE nur, wenn

- eine Einberufung des Rates nicht rechtzeitig möglich ist (Eilentscheidung)
- auch die Einberufung des Hauptausschusses nicht rechtzeitig möglich ist
- die Entscheidung nicht aufgeschoben werden kann, weil sonst erhebliche Nachteile oder Gefahren entstehen können

2a. Welche erheblichen Nachteile oder Gefahren wären entstanden, wenn die beabsichtigte Anmietung zuvor im demokratisch gewählten Rat beraten worden wäre und damit ggf. erst eine Anmietung zum 1.10. möglich gewesen wäre?

4. Wie bewertet die Kommunalaufsicht die rechtliche Zulässigkeit der DE? Welche Folgen ergeben sich daraus?

6. Wieso soll das gesamte Grundstück für mindestens 10 Jahre angemietet werden?

Das Baugesetzbuch sieht in § 246 BauGB Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte vor, die aber eine Baugenehmigung längstens für drei Jahre zulassen, Verlängerungen sind möglich, aber längstens bis 2027. Von welchen mittelfristigen und langfristigen Bedarfen geht die Verwaltung aus und auf welchen Grundlagen? Welche weiteren Nutzungen sind rechtlich in diesem Gewerbegebiet zulässig?

7. Mit welchen Gesamtkosten inkl. Anmietung, Betrieb und Ausbau des Gebäudes ist zu rechnen?

8. Wie viele Flüchtlinge und welcher Herkunft sollen vorübergehend und für welchen Zeitraum dort untergebracht werden?

Wie lange wird es ungefähr dauern, bis der Umbau abgeschlossen ist und die Fläche als Notunterkunft genutzt werden kann? Gibt es eine langfristige Unterkunfts-(Wohnungs-)perspektive? Welche Anstrengungen werden dafür unternommen?

9. Gibt es eine langfristige Nutzungsperspektive für das Grundstück?

Ist über einen Ankauf des Grundstücks verhandelt worden? Eignet sich das Grundstück möglicherweise (nach Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen) für eine Erweiterung des benachbarten Schulzentrums (z.B. Für die Förderschule)? Welche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich aus Sicht der Stadtentwicklungsgesellschaft?

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

zu 1. – 3.: Diese Fragen wurden im Rahmen der Stellungnahme von Herrn Bürgermeister Vehreschild an die Kommunalaufsicht bereits beantwortet (siehe Anlagen zur Tischvorlage 0912/2020-2025, PDF-Seiten 10-11).

zu 4.: Die Antwort auf diese Frage ergibt sich aus dem Schreiben der Kommunalaufsicht an Herrn Droske (siehe Anlagen zur Tischvorlage 0912/2020-2025, PDF-Seiten 3-7).

zu 6.: Der 10 Jahresmietvertrag stellt einen gängigen Zeitraum bei Gewerbemietverträgen dar und bietet eine große Sicherheit, dass die Immobilie auch langfristig der Stadt zur Verfügung steht. Es handelt sich um eine „erste“ Mietzeit, Verlängerungsoptionen sind vorhanden. Zudem ist davon auszugehen, dass die im BauGB genannten Fristen (siehe § 246 BauGB) verlängert werden, sollten die Umstände es erfordern.

zu 7.: Die monatliche Kaltmiete beträgt 16.806,72€ zzgl. 3.193,28 € MwSt., insgesamt 20.000,--€. Die Nebenkostenvorauszahlung ist mit 7.000,--€ monatlich angesetzt. Die Gesamtmonatsmiete beträgt somit 27.000,--€ bzw. auf das Jahr gerechnet 324.000,--€. Die Ausbaukosten wurden in Höhe von 1.750.000,00 € brutto ermittelt.

zu 8.: Die Flächen im ehemaligen Baumarktgebäude werden für insgesamt 150 Flüchtlinge ausgelegt. Eine Aussage über die Herkunft kann nicht getroffen werden. Die Zuweisung der Flüchtlinge erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Eine Einflussnahme auf die Zuweisung von Personen aus bestimmten Herkunftsländern ist nicht möglich. Des Weiteren hängt der unterzubringende Personenkreis davon ab, aus welchen Herkunftsländern die Personen in Deutschland Schutz suchen.

Eine Aussage über die Dauer der Unterbringung kann ebenfalls nicht getroffen werden. In erster Linie wird zunächst das Ziel verfolgt, der gesetzlichen Unterbringungspflicht nachzukommen sowie die Dreifachturnhalle in Mondorf für den Schul- und Vereinssport wieder freizugeben. An dieser Stelle darf nicht unerwähnt bleiben, dass bereits jetzt deutlich mehr Menschen untergebracht werden müssen als dies zum Höhepunkt der letzten Flüchtlingskrise im Jahr 2015 der Fall war. Hinsichtlich einer langfristigen Wohnungsperspektive wird angestrebt, den Sozialen Wohnungsbau in Niederkassel auszuweiten. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wurde in konkrete Planungen an einem bestimmten Standort eingestiegen.

zu 9.: Sofern nach Ablauf der zehn Jahre ein Erwerb getätigt werden kann, würde sich die Fläche aufgrund der Lage angrenzend zum Schulzentrum Nord für eine weitere potenzielle Erweiterung des Schulzentrums anbieten. Hierfür bedarf es allerdings der Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück.

Aktuell gilt auf dem ehemaligen Baumarktgelände der Bebauungsplan 12 Ra Teilplan A 2. Änderung mit Rechtskraft vom 05.01.1994. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, somit sind allg. zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen wurden für den relevanten Teil „GE 4“ (siehe Textteil 1.2.5 i.V.m. 1.2.1 bzw. § 8 Absatz 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise sind auch Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte zulässig (gemäß Listen der Sortimentsabgrenzung).

Sonstiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste des Abstandserlasses/RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW sind nicht zulässig.