

Kreistag
des Schwarzwald-Baar-Kreises
Sitzung am 18.03.2024

Drucksache Nr. 182/2024 öffentlich

GU Lupfenstraße

Anlagen: 1

Gäste: -

Sachverhalt:

Der Kreistag hatte in seiner Sitzung am 17.07.2023 (Drucksache Nr. 070/2023) den Kauf einer Immobilie in der Lupfenstraße sowie der benachbarten Verkehrsfläche (Parkplatz) dem Grunde nach beschlossen. Dadurch bietet sich für den Landkreis die Möglichkeit, Eigentum zur Unterbringung geflüchteter Menschen aufzubauen.

Unter der Annahme, dass nach wie vor auch in den kommenden Jahren für den Landkreis eine Verpflichtung zur Unterbringung von geflüchteten Menschen bestehen wird, ist dies für die Landkreisverwaltung und auch das Land Baden-Württemberg eine richtige Entscheidung, um auch perspektivisch über einen soliden Grundstock an Wohnraum in eigener Verwaltung verfügen zu können.

Bei einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren ist der Kauf der beiden Objekte zu einem Gesamtkaufpreis von 2,0 Mio. EUR brutto zzgl. Nebenkosten für das Land und den Landkreis unter der Voraussetzung einer zehnjährigen Nutzung vorteilhaft. Nach 10 Jahren wären das Gebäude und die Parkplatzfläche vollständig und für den Fall einer längeren Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft fallen für das Land bei den aktuellen Rahmenbedingungen weniger Kosten an.

Die Kaufentscheidung durch den Kreistag wurde von einer lastenfreien Übergabe sowie insbesondere einer entsprechenden Baugenehmigung und Nutzungserlaubnis abhängig gemacht.

Das Gebäude in der Lupfenstraße 59 liegt nicht innerhalb der Grenzen eines Bebauungsplans und wird deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt und als Gewerbegebiet eingestuft. Gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

§ 246 Abs. 10 BauGB: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauNVO) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge

oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist."

Die Baugenehmigung liegt der Kreisverwaltung inzwischen vor (s. Anlage 1) und ist zunächst bis zum 31.12.2027 befristet, da die Sonderregelungen in § 246 BauGB (Absätze 8 bis 17) für den erleichterten Bau und Betrieb von Unterkünften zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden in den Kommunen vom Bund nur bis zum 31.12.2027 verlängert wurden. Bis dahin können Flüchtlingsunterkünfte ohne entsprechende Bauleitpläne auch in Gewerbegebieten errichtet werden.

Die Möglichkeit einer Verlängerung bis Ende 2030 gemäß § 246 BauGB ist aber für das Objekt grundsätzlich vorhanden und möglich. Eine Verlängerung der geplanten Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft über den 31. Dezember 2030 hinaus wäre nur dann realisierbar, wenn eine Änderung des § 246 BauGB erfolgt, um Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans über den genannten Zeitpunkt hinaus zu ermöglichen oder eine entsprechende Bauleitplanung geschaffen würde. Zuständig für die Entscheidung über die Abweichung der Vorhaben vom Bauplanungsrecht ist nach Absatz 14 des § 246 BauGB die höhere Verwaltungsbehörde des Landes, somit das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sonderregelungen in § 246 BauGB (Absätze 8 bis 17) für den erleichterten Bau von Unterkünften zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden in den Kommunen sind bis zum 31.12.2027 verlängert. Bis dahin können Flüchtlingsunterkünfte ohne entsprechende Bauleitpläne errichtet werden, auch in Gewerbegebieten.

Die Baugenehmigung für die Nutzung der Lupfenstraße als Gemeinschaftsunterkunft für geflüchtete Menschen ist deshalb zunächst bis zum 31.12.2027 befristet, kann aber auf Antrag bei gleichbleibenden Befreiungsvoraussetzungen gem. § 246 BauGB voraussichtlich um weitere drei Jahre bis zum 31.12.2030 verlängert werden.

Über diesen Zeitraum hinaus bleibt abzuwarten, ob der Gesetzgeber weiterhin Ausnahmen zum Zweck der Unterbringung und Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zulässt.

Sollte dies nicht der Fall der sein, könnte der Landkreis die Immobilie z.B. gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nutzen oder ggfs. auch verkaufen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Kreistag die Immobilie unter den bekannten Voraussetzungen und Konditionen käuflich zu erwerben.

Beschlussvorschlag:

Der Landrat wird zum Kauf des Gebäudes in der Lupfenstraße 59 in VS-Schwenningen (Flurstück 862/1) sowie des Parkplatzgeländes (Flurstück 850/1) in der Neuffenstraße beauftragt.