Beschlussvorlage
Nr. 177/2026

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Bürgerservice und soziale Leistungen
Simone Esser
02463/9954-313
simone.esser@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Müller

Datum: 03.09.2026

Unterbringungssituation und -konzept geflüchteter Menschen in der Landgemeinde Titz

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Landgemeinde Titz fasst die nachfolgenden Beschlüsse:

a) Der Rat der Landgemeinde Titz nimmt die Ausführungen in der Begründung zustimmend zur Kenntnis.

b) Die Verwaltung wird gebeten, Gespräche mit der Vertretung der BIDU mit dem Ziel zu führen, den seinerzeit geschlossenen Kompromiss im Sinn des vorliegenden Konzepts als umgesetzt anzuerkennen.

c) Der Rat entscheidet unter Berücksichtigung der in der Begründung genannten Varianten über die Bereitstellung von zukünftigen Unterbringungskapazitäten, und zwar
   1. Neubau einer Wohnanlage in Opherten neben der Feuerwehr und/oder
   2. Neubau einer Wohnanlage in Müntz neben dem Sportplatz und/oder
   3. Neubau einer Wohnanlage in Ameln an der Prämienstraße und/oder
   4. Anmietung von privatem Wohnraum.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse zu den Buchstaben b) und c) umzusetzen bzw. vorzubereiten und in der nächsten Sitzungsrunde zu konkretisieren.

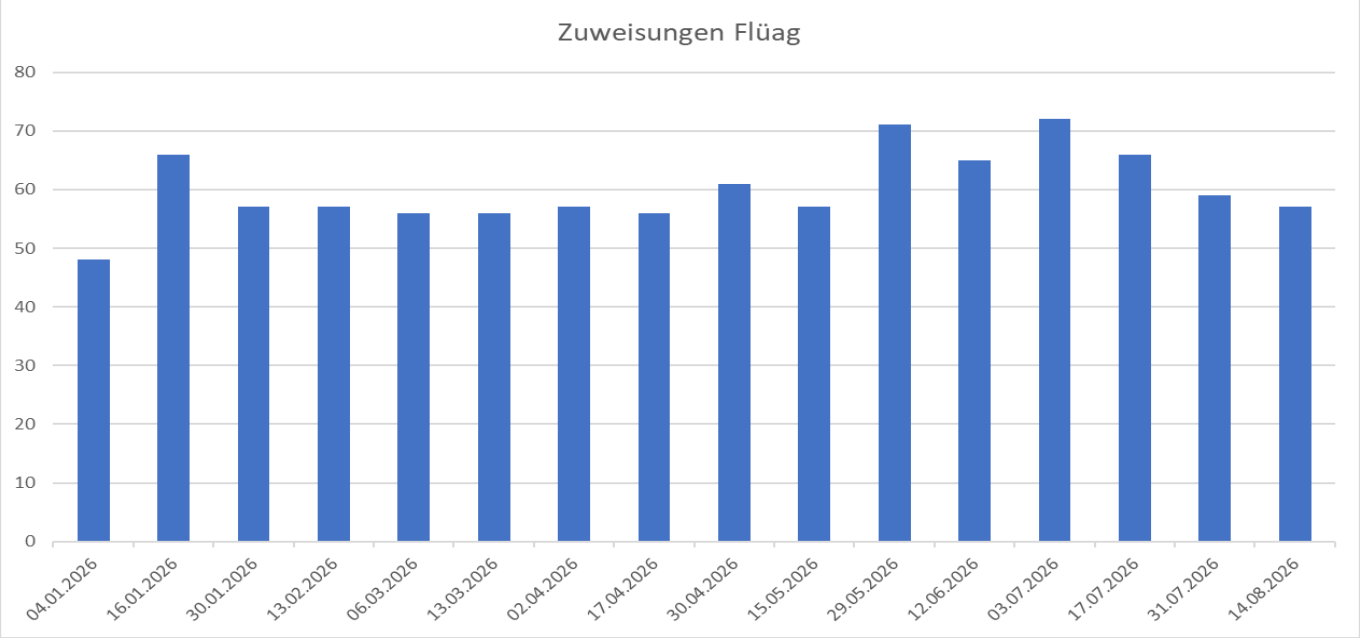
Termin	Beratungsfolge
23.09.2026	Ausschuss für Soziales und Integration
01.10.2026	Rat

Sachverhalt

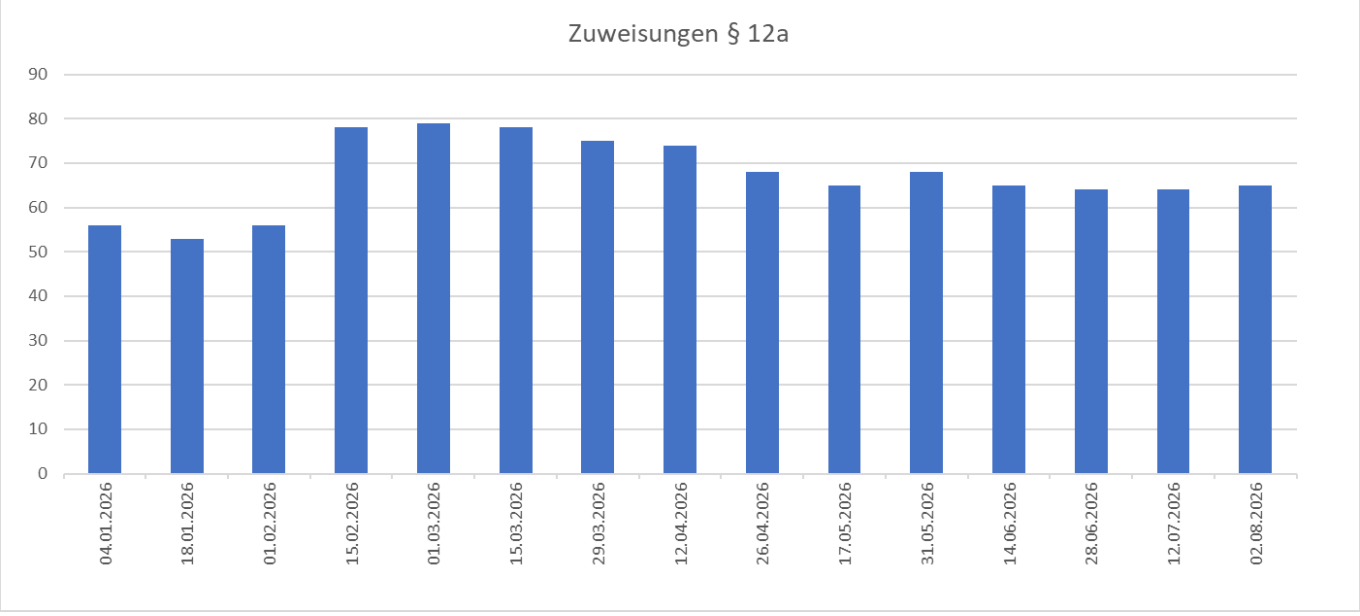
Im Rahmen des Haushaltsbeschlusses am 26. Mai 2026 hat der Rat die Verwaltung gebeten, im laufenden Jahr beratungs- bzw. entscheidungsreife Berichte u.a. auch zum Handlungsfeld „geflüchteter Menschen" vorzulegen, damit Auswirkungen gegebenenfalls im Haushaltsplanentwurf 2027 berücksichtigt werden können. Hierzu gehört exemplarisch die Prüfung von Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Unterbringung asylsuchender Menschen (Weiterentwicklung bzw. Optimierung (ggf. Kündigung) des sogenannte „BIDU-Kompromisses").

Zuweisungssituation der Landgemeinde Titz

In den vergangenen Monaten hat sich die offene Aufnahmeverpflichtung der Landgemeinde Titz hinsichtlich geflüchteter Menschen nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) wie folgt entwickelt:



Die durchschnittliche Personenanzahl der Aufnahmeverpflichtungen gemäß FlüAG liegt seit einigen Monaten bei relativ konstant 60 Personen. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die offene Aufnahmeverpflichtung nach § 12a des Aufenthaltsgesetzes in etwa gleicher/leicht höherer Höhe:



Summarisch existiert eine offene Aufnahmeverpflichtungen von rund 120 bis 130 Menschen.

Nutzbare Objekte zur Unterbringung geflüchteter Menschen

Derzeit verfügt die Landgemeinde Titz über eine maximale Unterbringungskapazität von 411 Personen (noch unter Berücksichtigung der Immobilie in Gevelsdorf (hierzu später mehr)). Diese Kapazität verteilt sich auf insgesamt 85 (!) Wohneinheiten.

Diese teilen sich wie folgt auf:

- 28 Wohneinheiten in der Containeranlage Titz (140 Personen);
- 13 Wohneinheiten in der Immobilie in Gevelsdorf ((33 Personen),
  maximale Belegung derzeit jedoch aufgrund des BIDU-Kompromisses nicht möglich);
- 4 Wohneinheiten in der Containeranlage in Spiel (16 Personen);
- 6 Wohneinheiten in der Gemeinschaftsunterkunft in Rödingen (12 Personen);
- 18 Wohneinheiten in angemieteten Wohnungen (119 Personen);
- 16 Wohneinheiten in gemeindeeigenem Wohnraum (91 Personen).

Diese maximale Belegung kann jedoch nur bei optimaler Zuweisung der einzelnen Geflüchteten erfolgen. Bei der Unterbringung der einzelnen Personen nimmt die Verwaltung nämlich Rücksicht auf die ethnische Herkunft, auf die Religionszugehörigkeit, auf das Geschlecht sowie Familienverbünde bzw. Einzelpersonen.

Die der Landgemeinde zugewiesenen Personen werden landesseitig mit einer Vorlaufzeit von etwa 14 Tagen angekündigt. Somit verbleibt etwas Zeit, die notwendige Unterbringung vorzubereiten und eventuelle Umzüge durchzuführen, welche jedoch oft zu Unmut bei den umziehenden Menschen führt. Bei den Zuweisungen der vergangenen Monate handelt es sich ganz überwiegend um alleinstehende Männer. Alleinstehende Frauen oder Familienverbünde werden deutlich seltener zugewiesen.

Das Vorhalten von 85 Wohnungseinheiten, verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, bindet enorme Ressourcen sowohl in personeller als auch finanzieller Hinsicht. Unterhaltung und Bewirtschaftung dieser Objekte sind sehr personalintensiv; auch ist eine lückenlose und regelmäßige Kontrolle der Belegungs- bzw. Aufenthaltssituation, auch aufgrund von Fahrzeiten und -strecken, fast unmöglich, so dass es immer wieder zu Schäden in und an den Objekten kommt, die einer (teuren) Instandsetzung bedürfen:

- Im Zeitraum von August 2025 bis Juli 2026 fielen Kosten für einmalige Instandhaltungen (Renovierungen, Sanitäranlagen, Türen, etc.) in Höhe von 184.200 Euro an.
- Die laufenden Instandhaltungen (Reparaturen im Bereich Sanitär, Fenster, Türen, Türschlösser, usw.) im selben Zeitraum schlagen mit 52.000 Euro zu Buche.

Der bislang dezentral zur Verfügung stehende Wohnraum besteht zudem meist aus Mietobjekten, die deutlich unwirtschaftlicher sind als im Gemeindeeigentum stehende Objekte. Des Weiteren sind die angemieteten Wohnungen meist aufgrund bestehender Mietverträge bestimmten Personengruppen vorbehalten (nur Frauen oder Familien). Angemieteter Wohnraum für z.B. allein reisende Männer ist letztlich nicht vorhanden.

Verschiedene angemietete Objekte orientieren sich zudem zwar am ortsüblichen Mietpreis, sind jedoch aufgrund ihres Zuschnitts bzw. der Zimmeraufteilung (große Wohnküche, zu wenige Zimmer, kein zweites Bad) für die Unterbringung geflüchteter Menschen weniger passend und daher unwirtschaftlich. Im Hinblick darauf hat die Verwaltung bereits ungeeignete bzw. unwirtschaftliche Objekte identifiziert und einige dieser Objekte entmietet. Durch diese bereits entfolgte Entmietungen konnten Kosten in Höhe von jährlich etwa 132.500 Euro eingespart werden.

Die Landgemeinde hat sich daher auch zur Errichtung einer Wohnanlage entlang der Heinrich-Gossen-Straße entschieden, die (dem BIDU-Kompromiss entsprechend) hinsichtlich der Raumaufteilung, z.B. durch separat nutzbare Sanitärräume bzw. Küchen, keine Gemeinschaftsunterkünfte darstellen. Dessen ungeachtet, erscheinen jedoch weitere Einsparpotenziale und Optimierungsmöglichkeiten denkbar.

BIDU-Kompromiss (Ratsbeschluss vom 22. Juni 2023)

Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2023 unter Zugrundelegung der Sitzungsvorlage Nr. 112/2023 das bis heute gültige Unterbringungskonzept für geflüchtete Menschen beschlossen; Basis dieses Konzepts ist ein mit der BIDU gefasster Kompromiss. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die im Ratsinformationssystem der Landgemeinde abgelegten Dokumente verwiesen, die unter nachfolgendem Link zu finden sind:

https://ratsinfo.titz.de/tops/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSLyNhjohkY0kwhngW0m_04

Der Ratsbeschluss trifft im Wesentlichen folgende Festlegungen:

- Die Unterbringung zugewiesener Personen erfolgt dezentral in den einzelnen Ortschaften, und zwar proportional zu deren Anteil an der Bevölkerung der Landgemeinde Titz (Unterbringungsquote); unter bestimmten Voraussetzungen sind Abweichungen zulässig.

- Alle neuen Unterkünfte werden keine Gemeinschaftsunterkünfte mehr sein (siehe vorheriger Hinweis zur neuen Wohnanlage an der Heinrich-Gossen-Straße); als solche werden Unterbringungsformen verstanden, bei denen mindestens zwölf nicht miteinander verwandte oder persönlich verbundene Personen z.B. Küchenräume und/oder sanitäre Einrichtungen gemeinsam nutzen.
- Darüber hinaus wurden weitere Festlegungen definiert, die in den Sitzungsdokumenten veröffentlicht sind.

Sämtliche vereinbarten Festlegungen und Ziele sind seit dem gefassten Ratsbeschluss im Juni 2023 eingehalten worden bzw. wurden spätestens seit dem Rückbau der vorhandenen Wohncontaineranlagen in Rödingen, Titz und Ameln, die noch den Charakter einer „Gemeinschaftsunterkunft" aufwiesen, vollständig erreicht; lediglich die Unterkunft in der Kroschstraße 1a in Rödingen mit einer Aufnahmekapazität von bis zu zwölf Personen stellt keine Gemeinschaftsunterkunft im Sinne des BIDU-Kompromisses dar. Hier wird die Küche zwar gemeinschaftlich genutzt, die sanitären Anlagen sind jedoch auf den Zimmern vorhanden. Die gemeinsame Nutzung der Küche von bis zu zwölf Personen stellt in der Auslegung des Gesundheitsamts jedoch weiterhin eine Gemeinschaftsunterkunft dar und unterliegt daher auch weiterhin der regelmäßigen Kontrolle durch das Gesundheitsamt.

Insgesamt wurde der so genannte BIDU-Kompromiss aus Sicht der Verwaltung umgesetzt bzw. erfüllt, so dass nunmehr eine Überarbeitung des Unterbringungskonzepts – auch unter wirtschaftlichen Kriterien – sinnvoll erscheint.

Zuweisungsdynamik bzw. Fallaufkommen

Die Landgemeinde erhält weiterhin in fast unveränderter Zahl Neuzuweisungen (derzeit vier bis fünf Personen pro Woche), gleichzeitig verlassen derzeit nur wenige Menschen die Landgemeinde, sodass die Anzahl der unterzubringenden Personen wieder ansteigt.

Verzichtbarer bzw. nicht nutzbarer Wohnraum (unter wirtschaftlichen Aspekten)

Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2026 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 126/2026) beschlossen, das Objekt in Gevelsdorf (ehemaliges Altenheim) nicht zu erwerben. Zwischenzeitlich ist das Objekt aufgrund verschiedener baulicher Unzulänglichkeiten (Rohrbrüche, Wasserschäden, etc.), die nicht mit der Unterbringung geflüchteter Menschen in einem Zusammenhang stehen, nicht weiter für die Unterbringung geflüchteter Menschen nutzbar. Die Immobilie wurde daher geräumt und die Bewohner auf andere verfügbare Unterkünfte verteilt. Aktuell liegen der Verwaltung Informationen darüber vor, dass die Eigentümerin plant, die Immobilie anderweitig zu veräußern. Aus all diesen vorgenannten Gründen hat die Verwaltung den bestehenden Mietvertrag daher zwischenzeitlich gekündigt. Somit stehen die eingangs erwähnten 13 Wohneinheiten in diesem Objekt mit 25 respektive 33 Plätzen nicht mehr zur Verfügung.

Kompensation durch wirtschaftlich vertretbare Objekte

Nach dem vollzogenen Rückbau von drei Anlagen in den Ortschaften Titz (Landstraße (hinter der Feuerwehr)), Rödingen (Kroschstraße (restliche Sportplatzfläche neben dem Verbrauchermarkt)) und Ameln (Prämienstraße (neben der Feuerwehr)) mit einer Kapazität für insgesamt rund 210 Menschen, ist die Wohnanlage in Titz an der Heinrich-Gossen-Straße mit Platz für ca. 140 Menschen neu entstanden. Unterbringungsmöglichkeiten für ungefähr 70 Geflüchtete konnten zwar (teilweise) kompensiert werden durch die Unterbringung in bereits vorhandenem Wohnraum, jedoch ist die freie Belegungskapazität stark gesunken. Es steht daher „netto" derzeit weniger Wohnraum zur Verfügung als offene Aufnahmeverpflichtungen bestehen.

Aufgrund der seit Beginn des Jahres erkennbaren leichten Steigerungen in den Zuweisungen (siehe oben dargestellte Grafiken) sollte der Rat über zukünftige Unterbringungsalternativen und -möglichkeiten beraten und entscheiden – dies auch vor dem Hintergrund, dass angemessene Vorlaufzeiten mit der Neuschaffung/-bereitstellung zu berücksichtigen sind. Folgende Varianten hat die Verwaltung identifiziert:

1. Errichtung einer Container-/Wohnanlage in Opherten neben dem Feuerwehrgerätehaus für bis zu zwölf Personen (hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor);
2. Errichtung einer Containeranlage in Müntz neben dem Sportplatz für 32 Personen (hier sind jedoch besondere Gründungsmaßnahmen aufgrund einer Verwerfung erforderlich);
3. (erneute) Bebauung des Grundstücks an der Prämienstraße mit einer Containeranlage für rund 70 Personen;
4. vollständigkeitshalber wird auch auf die Möglichkeit der Anmietung von weiterem privaten Wohnraum hingewiesen (diese Variante ist jedoch aus Sicht der Verwaltung aus wirtschaftlichen und personellen Gesichtspunkten sowie aufgrund der bisherigen Erfahrungen (Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand) nicht zu priorisieren).

Zu dem unter Ziffer 2 aufgeführten Bauvorhaben in Müntz wird angemerkt, dass das mögliche Baugrundstück schwierige, aber beherrschbare Baugrundverhältnisse aufweist, die geeignete Verfahren zur Bauwerksgründung erfordern. Hierfür aufzubringende Kosten sind derzeit nicht bekannt und können erst nach Erteilung eines Architektenauftrags und entsprechenden Sachverständigengutachten ermittelt werden.

Kostenvergleich „Anmietung versus Schaffung von Eigentum"

Nach Errichtung einer gemeindeeigenen Wohnanlage in Containerbauweise hat diese eine kalkulierte Nutzungsdauer von 20 Jahren. Die Kostenschätzung für den reinen Kauf einer Wohnanlage für rund 70 Personen liegt bei rund 1 Mio. Euro (ohne Nebenkosten). Somit wird die Ergebnisrechnung des Gemeindehaushalts nach Errichtung einer entsprechenden Wohnanlage jährlich mit bilanziellen Abschreibungen von 50.000 Euro belastet und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten kalkulatorische Zinsen in Höhe von 2.000 Euro zugrunde gelegt. Somit würde die Investition jährliche Gesamtkosten von ungefähr 52.000 Euro verursachen. Unter Berücksichtigung dieser Parameter belaufen sich die Kosten je Person und Jahr auf ca. 743 Euro (monatlich: 62 Euro/Person).

Unter Zugrundelegung tatsächlich angemieteter Referenzobjekte mit einer Belegungszahl von insgesamt 37 Personen entstehen für diese Mietaufwendungen in einer jährlichen Höhe von rund 51.000 Euro; d.h., dass jährliche Kosten je untergebrachter Person in einer Höhe von rund 1.378 Euro entstehen (monatlich: 115 Euro/Person). Aus diesen Erfahrungen heraus, die sich auf eine mittlerweile mehr als zehnjähriger Unterbringungserfahrung (seit Beginn der so genannten „Flüchtlingskrise" im Spätsommer 2015) stützen, zeigt sich somit, dass die Unterbringung geflüchteter Menschen in angemieteten Objekten einen mehr als doppelten Pro-Kopf-Unterbringungsaufwand als in Einrichtungen im gemeindlichen Eigentum auslöst.

Sollte der Rat sich für den Neubau von Anlagen und damit der wirtschaftlicheren Variante entscheiden, bestünde bei ausreichend verfügbarer Kapazität in einem weiteren Schritt die Möglichkeit, bereits heute identifizierte unwirtschaftliche Mietobjekte aufzugeben. Diese Entmietung ist jedoch derzeit aufgrund dann fehlender Unterbringungskapazitäten noch nicht möglich. Nach aktuellen Erkenntnissen wäre hiermit ein weiteres Einsparpotenzial von deutlich über 50.000 Euro verbunden (über die bereits entmieteten Objekte hinaus).

Allgemeine und abschließende Informationen

Gemeindlich vorgehaltene Unterkünfte sollen keine langfristige Alternative zu eigenem Wohnraum darstellen. Um weiterhin eine Unterbringung in diesen Unterbringungsobjekten sicherzustellen, erfolgt daher in regelmäßigen Abständen die Aufforderung zum Umzug an den Personenkreis, der aufgrund des individuellen Aufenthaltsstatus eigenen Wohnraum suchen und anmieten darf. Nachweise über die Bemühung der Wohnungssuche sind der Verwaltung vorzulegen. Betreuungskräfte der Landgemeinde sind, sofern von den betreffenden Menschen gewünscht, bei der Wohnungssuche behilflich.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Verwaltung ist wegen der Neuzuweisungen und der dadurch wiederum (bislang noch moderat) steigenden Flüchtlingszahlen sowie offener Aufnahmeverpflichtungen die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum geboten. Der Wegfall von Unterbringungskapazitäten nach Rückbau der Objekte in den Ortschaften Titz, Rödingen und Ameln konnte bislang nicht in Gänze kompensiert werden.

Verschiedene Varianten für die Wohnraumbeschaffung sind dargestellt. Unter Abwägung der unterschiedlichen in der Begründung aufgeführten Aspekte, insbesondere auch der Wirtschaftlichkeit, ist nach Einschätzung der Verwaltung der Neubau weiterer Wohnanlagen an mindestens einem der genannten Standorte zu projektieren.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☐ nein
Kämmerer ist einverstanden	☐ ja	☐ nein

Jürgen Frantzen