



Amt für Liegenschaften und Geoinformation

022.322; 880.6201

Sitzungsvorlage

Nr. 172 / 2024

Ehemalige Landesfeuerweherschule

- Vereinbarung einer Absichtserklärung (Letter of Intent - LOI) über den Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes für Flüchtlinge und Verkauf des Grundstücks der Alten Landesfeuerweherschule vom Land an die Stadt
- Antrag der FWV-Fraktion auf Ablehnung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge des Landes

TOP	Gremium	Datum	Status	Beratungszweck
4	Gemeinderat	04.06.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen	Vereinbarung einer Absichtserklärung (Letter of Intent) mit Anlagen 1-3
----------------	---

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der in der Anlage beigefügten Vereinbarung einer Absichtserklärung (Letter of Intent – LOI) über den Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge und den Verkauf des Grundstücks der Alten Landesfeuerweherschule in Bruchsal, Grundstück Flst. Nr. 2366, Steinackerstraße 47 vom Land an die Stadt zu **und** lehnt gleichzeitig den Antrag der Fraktion der FWV auf Ablehnung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge auf diesem landeseigenen Grundstück ab.
2. Der Gemeinderat beauftragt und ermächtigt die Verwaltung, sowohl für die Vereinbarung über die Absichtserklärung (Letter of Intent – LOI), als auch den Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstücks und auch die Vereinbarung zum Betrieb einer **temporären Erstaufnahmeeinrichtung** zweckmäßige und erforderliche Bedingungen auszuhandeln und dem Gemeinderat die jeweiligen Endfassungen zum Beschluss vorzulegen.

I. Sachverhalt und Begründung:**1. Bisherige Entwicklung des Geländes der „Alten Landesfeuerweherschule“: Wohnbebauung**

Das Areal der Alten Landesfeuerweherschule ist wesentlicher Bestandteil der zukünftigen Wohnraumentwicklung in Bruchsal und wird für die Wohnraumversorgung dringend benötigt. Das Areal befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Daher sind das Land und die Stadt seit Jahren bemüht, das Gebiet hin zu einer Wohnbebauung zu entwickeln. Auch in den Jahren 2022 – 2024 wurden die intensiven Gespräche dazu zwischen dem Land (genauer: dem Landesbetrieb Eigenbetrieb Vermögen und Bau

Baden-Württemberg) und der Stadt weitergeführt, obwohl das Ministerium für Justiz und Migration die Eignung des Geländes für die Nutzung einer Erstaufnahmeeinrichtung (EA) in Prüfung genommen hatte. Am 22.02.2024 hatten die Stadt und Vermögen und Bau, vereinbart, noch in diesem Jahr einen städtebaulichen Wettbewerb mit dem Ziel einer Wohnbebauung auszuloben und durchzuführen. Die dazu von der Verwaltung vorgelegte Beschlussvorlage war in der Sitzung des Gemeinderates am 19.03.2024 vertagt worden.

2. Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung auf diesem Areal durch das Land

Das Ministerium für Justiz und Migration als zuständige Stelle für die Unterbringung von Flüchtlingen auf Landesebene, führte in den Jahren 2022/2023 eine ergebnisoffene Prüfung zur Eignung des landeseigenen Geländes der ehemaligen Landesfeuerwehrschiele zur Unterbringung einer EA für Flüchtlinge durch. Die Stadt hatte im Laufe des Prüfungsverfahrens mehrfach unterstrichen, dass sie diesen Standort für die Unterbringung einer solchen Einrichtung aufgrund seiner Lage, angrenzend an ein Wohngebiet, nicht als geeignet ansehe und weiterhin eine Nutzung als Wohngebiet anstrebe.

Nach Abschluss der internen Prüfung durch das Land stellten Vertreter des Ministeriums die Absichten des Landes, auf dem Areal eine temporäre EA einzurichten, in der Gemeinderatssitzung am 19.03.2024 vor und gaben gleichzeitig die mündliche Zusage, eine solche Einrichtung höchstens 5 Jahre zu betreiben und max. 500 Flüchtlinge gleichzeitig auf dem Areal unterzubringen. Zudem werde es der Stadt ermöglicht, das Grundstück zu erwerben und sie werde auch von dem sog. LEA-Privileg profitieren, das Kommunen von der Unterbringung von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung freistellt, solange auf ihrer Gemarkung eine EA (Erstaufnahmeeinrichtung) / LEA (Landeserstaufnahmeeinrichtung) des Landes betrieben wird.

3. Verhandlungen zum Betrieb einer EA durch das Land und Verkauf des Grundstücks vom Land an die Stadt

Nachdem der Stadt im Februar 2024 mitgeteilt wurde, dass die Entscheidung auf Landeseite feststehe und es nach Auffassung des Ministeriums wie auch nach juristischer Einschätzung der Stadtverwaltung in Anwendung der Ausnahmeregelungen des § 246 des Baugesetzbuches möglich ist, einen derartigen Standort ggf. auch gegen den ausdrücklichen Willen der Gemeinde (und auch gegen die vom Gemeinderat erst in seiner Sitzung vom 23.04.2024 verlängerte Veränderungssperre für das Areal) einzurichten, hat die Verwaltung nunmehr die Verhandlungen forciert, um die Rahmenbedingungen für den Betrieb der EA im Sinne der Stadt zu gestalten und mit einem Erwerb des Geländes auch die vereinbarte Laufzeit und die geplante Umwandlung zum Wohngebiet absichern zu können.

Um die gesamtstädtischen Interessen bestmöglich zu sichern, hat man sich in den Gesprächen mit dem Ministerium für Justiz und Migration als Verhandlungsführerin für die Einrichtung und den Betrieb einer EA und dem Finanzministerium als zuständiges Ministerium für den Verkauf des Areals darauf verständigt, eine Absichtserklärung (Letter of Intent) auszuarbeiten, die von beiden Seiten hochrangig unterzeichnet werden soll und deren Inhalte und Parameter in Tenor und Wirkung bis zum 30.09.2024 in eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Rahmenbedingungen zum Betrieb der Einrichtung (Ziff. 1-4) und bis zum 30.11.2024 in einen notariell beurkundeten privat-rechtlichen Grundstückskaufvertrag münden sollen.

Die Umsetzung des LOI steht zwar im Detail noch unter jeweiligem Gremienvorbehalt, d.h. es sind vor Abschluss der dann rechtsgültigen Verträge Beschlüsse des Landtages Baden-Württemberg und des Gemeinderates (bzw. des Aufsichtsrates der Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft) – insbesondere zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags erforderlich – zu dokumentieren und bekräftigen, jedoch den festen Willen beider Parteien auch in der Öffentlichkeit, diese vereinbarten Parameter zur Umsetzung zu bringen. Sollte eine Partei ihre Zusagen zum Abschluss einer rechtswirksamen Vereinbarung nicht einhalten (können), ist die andere Partei nicht mehr an ihre Zusage gebunden.

Dieser Letter of Intent (LOI) wurde in der als Anlage beigefügten Fassung zwischen den Verhandlungsführern abgestimmt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Abschluss der beiliegenden Vereinbarung zuzustimmen und die Oberbürgermeisterin zu ermächtigen diesen LOI mit dem Land abzuschließen. In der Konsequenz müsste der Antrag der FWV-Fraktion (sh. nachfolgend unter 4.) abgelehnt werden. Die wesentliche Forderung, das Ziel der Innenentwicklung zur Wohnbebauung, weiter zu verfolgen, sieht die Verwaltung jedoch trotzdem als erfüllt.

4. Antrag der Fraktion der FWV

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.02.2023 hat die Fraktion FWV einen Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 der Gemeindeordnung gestellt. Der Verhandlungsgegenstand des Antrages war spätestens auf die Tagesordnung der übernächsten Sitzung zu setzen.

Der Antrag der FWV hat folgenden Inhalt:

Der Gemeinderat lehnt die Errichtung einer LEA (Landes-Erstaufnahme-Einrichtung) auf dem Gelände der alten Feuerwehrschule ab und verfolgt weiter das Ziel einer Innenentwicklung zur Wohnbebauung.

Der Gemeinderat sieht für dieses Gelände im Einvernehmen mit dem Eigentümer (Land BW) eine dringend benötigte Wohnbebauung vor. Entsprechende Beschlüsse wurden gefasst.

Da weiter Standorte in der Prüfung und Abwägung sind, sollten unsere Bedenken deutlicher vorgetragen werden als bisher.

In einem gewachsenen Wohngebiet ist die Einrichtung einer großen

Erstaufnahmeeinrichtung nicht sinnvoll und der Bevölkerung nicht vermittelbar.

Bruchsal hat bereits in Heidelberg eine Erstaufnahmeeinrichtung und eine sehr große Anzahl Geflüchteter in verschiedenen Einrichtungen aufgenommen. Die Belastungsgrenze ist erreicht!

Der Gemeinderat hat über den Antrag der FWV-Fraktion in seiner Sitzung am 23.04.2024 beraten und über einen Geschäftsordnungsantrag mehrheitlich beschlossen, die Behandlung auf die Sitzung am 04.06.2024 zu vertagen, da die Verhandlungsergebnisse abgewartet werden sollten.

Die Verhandlungsergebnisse liegen mit dem beigefügten LOI-Entwurf nunmehr vor, so dass durch den Gemeinderat unter Einbeziehung der bekannten Rahmenbedingungen und aller damit verbundenen Unwägbarkeiten abzuwägen ist, ob diese Ergebnisse geeignet sind, den größtmöglichen Vorteil für die Gesamtstadt zu generieren. Folgerichtig

wäre eine grundsätzliche Ablehnung der EA bei entsprechender Zustimmung zum Abschluss der vorliegenden Vereinbarung nicht mehr stimmig.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe: 1133.

Die finanziellen Auswirkungen können derzeit noch nicht konkret abgeschätzt werden. Bei einem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt ist mit einem Kaufpreis im Bereich von mehreren Millionen Euro zu rechnen. Hierzu hatte die Stadt dem Land bereits ein Erwerbsangebot nach Zustimmung durch den Gemeinderat im Jahr 2022 unterbreitet. Entsprechende Mittel wären in den folgenden Haushaltsjahren für einen Erwerb des Grundstücks einzustellen, sofern die Stadt das Grundstück erwerben würden. Hinzu kommen die Kosten der Freilegung mit dem Abbruch der Gebäude und Aufbauten und danach die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Die Finanzierung des Erwerbs wird im Zuge des Beschlusses über den Grundstückskaufvertrag dem Gemeinderat zur Beschlussfassung mit vorgelegt. Sofern ein Erwerb über die Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft erfolgen sollte, gilt dies entsprechend für den Aufsichtsrat.

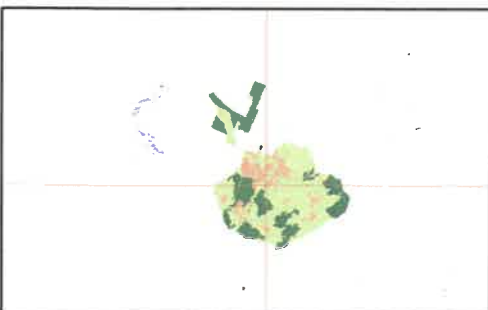
Mit dem beigefügten LOI verständigt man sich auf die Parameter der Berechnung des vorläufigen Kaufpreises, der durch den Gutachterausschuss ermittelt wird und auf eine Abrechnung der Eckkosten, um die Risiken der künftigen Preis- und Zinsentwicklung gerecht auf beide Partner zu verteilen. Erst nach der Baureifmachung des Geländes (Abbruch, Entsiegelung und Erschließung) wäre ein Rückfluss der eingesetzten Finanzmittel durch den Verkauf von Grundstücken möglich. Alternativ wurde im LOI auch die Möglichkeit offengehalten, dass die Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft mbH als Käufer und Entwickler dieses Gebiets in einen Kaufvertrag eintreten könnte.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin


Luft+5: (d) Anlage 2




nur für den Dienstgebrauch
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)



Stadt Bruchsal
Erstellt für Maßstab 1:2 000
0 100 m
Karte erstellt von: Ersteller
Amt/Abteilung
Erstellungsdatum 08.05.2024



Bruchsal



Ermittlung des Kaufpreises für das Grundstück der ehemaligen Landesfeuerweherschule

Grundstück Gemarkung Bruchsal Flst. Nr. 2366

Kaufpreis zum 30.06.2031

A. Bodenwert

Grundstücksgröße in m ²	m ²	
Anteil öffentliche Verkehrsflächen mit Grünflächen inkl. Freihaltetrasse unabhängig von den Festsetzungen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes	%	25%
Nettobauland (künftige baulich nutzbare Wohnbaufläche)	m ²	0

I Bodenrichtwert je m² zum Stichtag 30.06.2031

€/m²

nur beispielweise Wert zum 30.06.2023 genannt

Bodenwert nach Umsetzung der Bauleitplanung - €

II Kosten der Erschließung/Herstellung der Infrastruktur (Bezug Nettobauland)

- €

nach Herstellung der Erschließungsanlagen und der Infrastruktur erfolgt eine Spitzabrechnung

Bodenwert nach Abzug der Erschließungskosten - €

Bodenwert pro m² - Grundstücksgröße m²

Bodenwert pro m² - Nettobauland m²

B. Freilegungskosten

III Kosten Freilegung bei Kaufpreiszahlung

vorläufig

nach Abbruch der Aufbauten und jetzigen Befestigungen erfolgt eine Spitzabrechnung

IV Kosten der Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Altlasten

vorläufig

nach Durchführung der Bodensanierung erfolgt eine Spitzabrechnung

Freilegungskosten - €

Zusammenfassung Wertermittlung

A. Bodenwert - €

B. Freilegungskosten - €

Kaufpreis Grundstück Flst. Nr. 2366

vorläufig

- €

maßgeblicher Kaufpreis für den Kaufgegenstand gem. § 4 des LOI

Kaufpreis pro m² - Nettobauland nachrichtlich

Kaufpreis pro m² - Grundstücksgröße nachrichtlich

Vereinbarung einer Absichtserklärung

„Letter of Intent (LOI)“

zwischen

dem

Land Baden-Württemberg,
vertreten durch

JuM / FM

.....

- nachfolgend auch „Land“ genannt -

und

der

Stadt Bruchsal,
Kaiserstr. 66, 76646 Bruchsal,
vertreten durch
Frau Oberbürgermeisterin Cornelia Petzold-Schick

- nachfolgend auch „Stadt“ genannt -

über den

**Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge
und
den Verkauf des Grundstücks**

der

Alten Landesfeuerweherschule (ALFWS) in Bruchsal
Grundstück der Gemarkung Bruchsal Flurstück Nr. 2366

Präambel

Nach Mitteilung des Landes Baden-Württemberg hat sich die Anzahl der Menschen, die sich weltweit auf der Flucht befinden, im letzten Jahrzehnt mehr als verdoppelt und befindet sich auf dem höchsten Niveau seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Während im Jahr 2012 42,7 Millionen Menschen auf der Flucht waren, stieg die Zahl nach Angaben des Flüchtlingshilfswerks der Vereinten Nationen (UNHCR) im Jahr 2022 auf 108,4 Millionen (+154 Prozent).

Die Kapazitäten der Erstaufnahme des Landes wurden auf aktuell rund 13.200 Plätze aufgestockt, davon 6.244 Plätze an Regelkapazität und 7.325 Plätze an Notkapazitäten.

Die Konzeption zur Neugestaltung der Erstaufnahme von Flüchtlingen in Baden-Württemberg aus den Jahren 2016/2017 wurde inzwischen evaluiert. Der Ministerrat hat hierüber am 27. Februar 2024 beschlossen. Die Konzeption enthält mittel- bis längerfristige Maßnahmen, um die Erstaufnahme des Landes zügig und nachhaltig zu konsolidieren. Eine zentrale Maßnahme ist der Ausbau der Regelkapazitäten der Erstaufnahme von aktuell 6.244 auf 15.000 Plätze. Dies soll möglichst rasch erreicht werden.

*Aufgrund des Wegfalls von Notkapazitäten und temporären Notunterkünften einerseits und der erforderlichen Zeit für die Planung und Umsetzung des Aufbaus der Regelkapazitäten auf 15.000 Plätze andererseits sieht die Konzeption des Landes vor, übergangsweise temporäre Kapazitäten aufzubauen. **In diesem Zuge beabsichtigt das Land mit einer Erstaufnahmeeinrichtung (EA) in Bruchsal übergangsweise eine Kapazität für bis zu maximal 500 Personen als Notkapazität für die Dauer von fünf Jahren auf dem landeseigenen Gelände der ehemaligen Landesfeuerweherschule an der Steinackerstraße einzurichten.** Notkapazität bedeutet dabei aber nicht, dass diese Unterbringungsplätze nicht den geforderten Qualitätsstandards der Betreuung und Versorgung entsprechen, sondern dass diese Plätze nur temporär zur Verfügung stehen und in den kommenden Jahren durch nachhaltige Plätze in dauerhaften Regelkapazitäten an anderen Standorten abgelöst werden.*

Die Stadt Bruchsal als Mittelzentrum in einer Wachstumsregion steht wiederum vor der Herausforderung auf die zunehmend angespannte Wohnungsmarktsituation zu reagieren. Deshalb hat für die Stadt die über die Städtebaulichen Verträge vom 11.11.2013/02.12.2013 und 04.02.2016/01.02.2016 mit dem Land vereinbarte Umnutzung des Areals der ehemaligen Landesfeuerweherschule zu Wohnzwecken eine herausragende Bedeutung. Die Fläche der alten Landesfeuerweherschule ist die einzige noch verfügbare größere innerstädtische Entwicklungsfläche für Wohnen und wurde als wichtiger Bestandteil der künftigen Wohnentwicklung in Bruchsal fest eingerechnet.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren das Land und die Stadt in diesem Letter of Intent nachfolgend die Parameter, die in Tenor und Wirkung bis zum 30.09.2024 in eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Rahmenbedingungen zum Betrieb der Einrichtung (Ziff. 1-4) und bis zum 30.11.2024 in einen notariell beurkundeten privatrechtlichen Grundstückskaufvertrag münden sollen.

Die Umsetzung des LOI, d.h. der Abschluss verbindlicher Verträge steht für beide Parteien ausdrücklich noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der erforderlichen Gremien, er dokumentiert und bekräftigt jedoch den festen Willen beider Parteien auch in der Öffentlichkeit, diese vereinbarten Parameter zur Umsetzung zu bringen. Sollte eine Partei ihre Zusagen zum Abschluss einer rechtswirksamen Vereinbarung nicht einhalten (können), ist die andere Partei nicht mehr an ihre Zusage gebunden.

Kosten für Gutachten u.ä. sind nachfolgend im Einzelfall aufgeführt. Soweit die Parteien weitere vorbereitende Maßnahmen, für die Kosten anfallen, für erforderlich halten, werden sie darüber jeweils eine gesonderte Vereinbarung treffen.

Schadensersatzansprüche aus dieser Vereinbarung sind auf den Ersatz der unmittelbaren Aufwendungen beschränkt, die eine Partei im Vertrauen auf den Bestand dieses LOI getätigt hat und der Schaden darauf zurückzuführen ist, dass die Umsetzung der Vereinbarungen in wesentlichen Punkten verhindert oder mehr als nur geringfügig verzögert wird und die andere Partei dies zu vertreten hat.

1. Art und Kapazität der Einrichtung

- a) Das Land wird auf dem Gelände der ALFwS eine Erstaufnahmeeinrichtung (EA) einrichten. Erstaufnahmeeinrichtungen werden in Baden-Württemberg durch die vier Regierungspräsidien Stuttgart, Tübingen, Karlsruhe und Freiburg betrieben, die im Betrieb auf erfahrene und professionelle Dienstleister zurückgreifen. Das betrifft insbesondere die Bereiche Alltagsbetreuung, Kinder- und Jugendbetreuung, Sicherheit, Verpflegung und medizinische Versorgung. Eine EA, wie in Bruchsal geplant, wird ausschließlich der Unterbringung von Geflüchteten dienen. Asylverfahren durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) werden vor Ort nicht bearbeitet.
- b) Die Kapazität der EA wird auf eine maximale Zahl an Unterbringungsplätzen für bis zu 500 geflüchteten Personen beschränkt. Diese Zahl soll lediglich in der Spitzenauslastung erreicht und darf nicht überschritten werden.

2. Kostentragung und Betrieb der Einrichtung

- a) Das Land trägt alle Kosten für die Unterbringung der Geflüchteten und den Betrieb der Einrichtung.
- b) Für den Betrieb der Einrichtung werden folgende Voraussetzungen in einer nachfolgenden vertraglichen Vereinbarung verbindlich festgelegt:
 - I. Ankunft in der Erstaufnahme

- Sämtliche dort untergebrachten Personen sind bei ihrer Ankunft in Bruchsal bereits registriert.
- Ebenfalls ist bei allen ankommenden Schutzsuchenden bereits eine verpflichtende ärztliche Gesundheitsuntersuchung auf übertragbare Krankheiten einschließlich einer Röntgenaufnahme der Atmungsorgane (§ 62 AsylG) erfolgt.
- Zusätzlich wurde allen neu ankommenden Geflüchteten bereits ein Impfangebot unterbreitet, welches sich nach den Impfempfehlungen der Ständigen Impfkommission (STIKO) richtet.

II. Kinderbetreuung und Schulbesuch

- Es wird eine professionelle und qualifizierte Kinderbetreuung in geeignetem Umfang und dafür speziell eingerichteten Räumen im Innen- und Außenbereich der EA angeboten.
- Spielplatz, Fitnessgeräte und Spielfelder für Ballspiele müssen auch außerhalb der Betreuungszeiten genutzt werden können.
- Aufgrund dieses Angebots und der regelmäßig kurzen Verweildauer von Familien mit Kindern in der Erstaufnahme besuchen Kinder keine Kinderbetreuungseinrichtung vor Ort. Falls eine Vorbereitungsklasse eingerichtet werden soll, erfolgt dies als schulische Auslagerung auf dem Gelände der EA.

III. Sozialbetreuung, Sozial- und Verfahrensberatung, Tagesstruktur

- Es wird über einen vom Land beauftragten externen Dienstleister eine Sozialbetreuung in Form einer Alltagsbetreuung sichergestellt. Bewohnerinnen und Bewohner haben vor Ort Zugang zu qualifizierter und unabhängiger Sozial- und Verfahrensberatung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz Baden-Württemberg (§ 6 Absatz 2 FlüAG).
- Beim Personal der Sozial- und Verfahrensberatung handelt es sich grundsätzlich um Sozialarbeiterinnen und -arbeiter bzw. Sozialpädagoginnen und -pädagogen oder aber um Personen mit mindestens vergleichbarer Qualifikation.
- Die Finanzierung erfolgt durch das Land. Neben der Sozial- und Verfahrensberatung des Landes finanziert der Bund eine Asylverfahrensberatung nach dem Asylgesetz des Bundes (§ 12a AsylG).
- Darüber hinaus wird in dieser Erstaufnahmeeinrichtung täglich, somit auch an den Wochenenden, tagesstrukturierende Angebote unterbreitet. Das Angebot reicht von dem für die Alltagsbetreuung beauftragten Dienstleister, über ehrenamtlich Engagierte bis hin zu der vom Land finanzierten Sozial- und Verfahrensberatung der Wohlfahrtsverbände. Diese bieten über die allgemeinen Angebote hinaus insbesondere an den Wochenenden Aktivitäten für Kinder und Jugendliche an.
- Die Kosten einer Ehrenamtskoordination trägt das Land.

IV. Medizinische Betreuung

- Die medizinische Versorgung wird überwiegend über die eigene medizinische Ambulanz auf dem Gelände der Einrichtung erbracht.
- Der Umfang der Sprechstunden richtet sich nach der Größe, der Funktion und der aktuellen Belegung der Einrichtung.

- Bei Bedarf werden Hebammensprechstunden und bei entsprechenden Kapazitäten der Kooperationspartner des Landes BW eine psychologische Sprechstunde angeboten.
- Das eingesetzte ärztliche und nichtärztliche medizinische Fachpersonal wird durch externe medizinische Dienstleister gestellt, die über mobiles und überregionales Personal verfügen.

V. Sicherheit, Sicherheitsdienste, Streetwork und Polizei

- Das Land trifft geeignete Maßnahmen zur Herstellung und Aufrechterhaltung einer guten Sicherheitslage innerhalb der EA sowie in deren Umfeld durch Erstellung eines Sicherheitskonzeptes und den Einsatz eines Sicherheitsdienstes rund um die Uhr an sieben Tagen der Woche innerhalb der Einrichtung.
 - Der Außenbereich wird mit einem Zaun und einer durchgehend besetzten Pforte für die Zutrittskontrolle geschützt.
 - Das Land wird darauf hinwirken, dass das örtlich zuständige Polizeirevier durch das PP Karlsruhe zumindest für die Dauer des aktiven Betriebs der EA personell verstärkt wird.
 - Zur Absicherung des weitläufigen Geländes und Unterstützung des eingesetzten Sicherheitsdienstes wird im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine Videoüberwachung entlang des Zaun installiert.
 - Zudem setzt das Land in der Erstaufnahmeeinrichtung und in ihrem Umfeld Streetworker im Umfang von 2,5 Vollzeitstellen ein, um der besonderen Lage der EA Rechnung zu tragen. Diese arbeiten eng mit der Stadt Bruchsal zusammen und stehen als Ansprechpersonen zur Verfügung. Sie tragen zum Abbau von Spannungen bei und intervenieren bzw. arbeiten präventiv und deeskalierend.
 - Darüber hinaus trifft das jeweils örtlich zuständige Polizeipräsidium auf der Grundlage einer fortlaufenden örtlichen Lagebeurteilung lageorientierte Einsatzmaßnahmen zur Verhinderung bzw. Minimierung von Sicherheits- und Ordnungsstörungen im Zusammenhang mit der Erstaufnahmeeinrichtung.
 - Das Land bietet der Stadt für die gute Einbindung und Akzeptanz der EA seine Unterstützung bei der Durchführung von Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsinformation an, zum Beispiel regelmäßige „runde Tische“ und Bürgerinformationsveranstaltungen.
 - Für eine gute Zusammenarbeit wird es einen regelmäßigen Jour fixe zwischen den Mitarbeitern des Regierungspräsidiums Karlsruhe in der EA und der Stadt Bruchsal geben.
 - Zur Anbindung an die Kernstadt und den überregionalen ÖPNV wird ein Busshuttle von der bestehenden Haltestelle „Steinackerstraße“ zu einer noch mit der Polizei im Rahmen des Sicherheitskonzeptes abzustimmenden Haltestelle in der Innenstadt eingerichtet.
- c) Das Land sichert zu, die hierfür erforderlichen Konzepte frühzeitig mit den zuständigen Stellen vor Ort abzustimmen und darüber mit der Stadt das Einvernehmen herzustellen, damit die Rahmenbedingungen den Gegebenheiten vor Ort gerecht und ggfs. immer wieder neu abgestimmt und angepasst werden können.

- d) Das Land stellt sicher, dass für die Stadt, Rettungsdienste und die Feuerwehr eine kompetente und entscheidungsbefugte Ansprechperson 24/7 zur Verfügung steht.

3. Dauer des Betriebs der Einrichtung

- a) Die Nutzungsdauer der geplanten EA beträgt höchstens fünf Jahre ab Betriebsbeginn, d.h. der ersten Unterbringung von Flüchtlingen.
- b) Sie endet spätestens am 30.06.2031. Bis dahin werden die vereinbarten Schritte zum Eigentumsübergang auf den Erwerber eingeleitet. Mit Ablauf des 30.06.2031 wird der Eigentumswechsel unverzüglich erfolgen.
- c) Verzögerungen bei der Inbetriebnahme der Einrichtung, die das Land zu vertreten hat, führen nicht dazu, dass die Nutzungsdauer über den 30.06.2031 hinausgeht. Verzögerungen bei der Inbetriebnahme, die durch die Stadt zu vertreten sind oder durch Dritte verursacht werden, insbesondere aufgrund rechtlicher Auseinandersetzungen, führen zu einem entsprechend späteren Ende der Nutzungsdauer. In diesem Fall verzögert sich der Eigentumsübergang im Sinne des Satzes 3 von Ziffer 3 b) entsprechend.

4. LEA-Privileg

Das Land sichert der Stadt die Anwendung des sog. LEA-Privilegs zu. Das Land BW wird in Anwendung des geltenden Rechts zunächst den Landkreis Karlsruhe bei der Zuteilung zur vorläufigen Unterbringung von Asylbewerbern so weit freistellen, dass die Stadt Bruchsal durch den Landkreis für die Dauer bis zur Aufgabe der EA am 30.06.2031 von der Anschlussunterbringung vollständig freigestellt werden kann. Das Land wird auf diese Freistellung durch den Landkreis im Rahmen seiner Möglichkeiten hinwirken. Es gilt die DVO-FlüAG in der jeweils gültigen Fassung.

5. Verkauf des Grundstücks vom Land an die Stadt

Das Land wird das Grundstück der Gemarkung Bruchsal Flst. Nr. 2366 (im beiliegenden Lageplan der Anlage 1 schraffiert gekennzeichnet und im beiliegenden Luftbild der Anlage 2 blau umrandet) an die Stadt bzw. die überwiegend stadteneigene Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft mbH für eine Wohnbebauung veräußern.

Land und Stadt sind sich einig, dass den zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf dem Areal aufstehenden baulichen Anlagen kein Wert zukommt. Investitionen, die mit der Einrichtung einer EA in die Gebäude erfolgen, stellen keine Werterhöhung für die Kaufpreisbemessung dar.

Land und Stadt werden auf der Basis dieses LOI zügig in die Kaufvertragsverhandlungen eintreten und den Kaufvertrag bis spätestens 30. November 2024 notariell beurkunden.

Der Kaufpreis wird aufgrund eines Verkehrswertgutachtens ermittelt. Das Land und die Stadt sind sich darüber einig, dass dieses Gutachten zum Zeitpunkt der Vereinbarung dieses LOI noch nicht vorliegen kann und der Kaufpreis daher erst mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags vorläufig vereinbart werden kann.

Vom Verkehrswert eines baureifen Grundstücks für Wohnnutzung sind die nachfolgende Positionen in Abzug zu bringen, um den Zustand des Areals angemessen zu berücksichtigen

1. die Herstellung der Erschließung und Infrastruktur
2. die Freilegung und Entsiegelung des Grundstücks
3. die Altlastenbeseitigung und -entsorgung sowie die Beseitigung und Entsorgung von Bodenverunreinigungen, die einer künftigen Nutzung des Geländes als Wohngebiet entgegenstehen

Das Verkehrswertgutachten wird zum Übergabezeitpunkt fortgeschrieben und der endgültige Kaufpreis festgelegt. Nach Abschluss der unter vorstehenden Ziff. 1-3 beschriebenen Arbeiten werden die in Anlage 3 aufgeführten „Schätzkosten“ durch die tatsächlichen Kosten (auf Nachweis) ersetzt und so der letztlich maßgebliche Kaufpreis ermittelt, der entsprechend durch die Parteien auszugleichen ist.

Die Stadt wird das Areal gemäß VwV Verbilligung Grundstücke mit mindestens einer geförderten Mietwohnung gemäß dem Landeswohnraumfördergesetz innerhalb einer Frist von vier Jahren nach Übergabe bebauen.

Das Land wird das Areal ausschließlich zum Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes (EA) für die Unterbringung von Flüchtlingen nutzen.

Das Land ersetzt der Stadt die aufgrund der beiden Städtebaulichen Verträge betätigten Aufwendungen gem. der Anlage 4 in Höhe von 63.613,63 €. Land und Stadt sind sich einig, dass die zwischen ihnen geschlossenen Städtebaulichen Verträge über das Gelände der Landesfeuerweherschule vom 11.11.2013/02.12.2013 und 04.02.2016/01.02.2016 mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags aufgehoben werden.

Land und Stadt sind sich einig, dass die Übergabe des von Nutzungen geräumten Grundstücks spätestens bis 1. Juli 2031 erfolgt, bzw. zu dem sich aus Nr. 3 c) ergebenden Termin. Der vorläufige Kaufpreis soll zum 30. Juni 2031 bzw. zu dem sich aus Nr. 3 c) ergebenden Termin fällig werden.

Das Land wird zusätzliche bauliche Anlagen, die nach Abschluss des Kaufvertrags durch das Land auf dem Grundstück errichtet werden, innerhalb von 3 Monaten nach Übergabe des Grundstücks an die Stadt zurückbauen. Zudem werden innerhalb dieses Zeitraumes alle beweglichen Gegenstände aus den Bestandsgebäuden entfernt.

Land und Stadt sind sich einig, dass der Eigentumswechsel des Kaufgegenstands bereits im Kaufvertrag erklärt werden soll. Ebenso soll die Bewilligung und der Antrag zum Vollzug des Eigentumswechsels des Kaufgegenstandes im Grundbuch bereits erklärt werden. Der beurkundende Notar soll bereits jetzt bevollmächtigt werden, die Auflassung und die Bewilligung sowie den Antrag zum Vollzug des Eigentumswechsels beim Grundbuchamt einzureichen, sofern ihm nachgewiesen wird, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt wurde.

6. Anlagen

Dieser Vereinbarung liegen die nachstehend aufgeführten Anlagen 1, 2, 3 und 4 bei.

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Aufstellung über die Ermittlung des Kaufpreises (Berechnungsmodell)
- Anlage 4: Auflistung der Aufwendungen der Stadt für Aufträge und Rechnungen Bebauungsplanverfahren

Für das Land Baden-Württemberg

Für die Stadt Bruchsal

Stuttgart, den

Bruchsal, den

Ministerium
der Justiz und für Migration

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

.....
Unterschrift

.....
Unterschrift

Ministerium für Finanzen

.....
Unterschrift