

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 Impfeempfehlungen der Ständigen Impfkommision (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